

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
POSLOVNE NAMJENE
K-3 ŠOIĆI**

Naziv prostornog plana:

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-3 ŠOIĆI

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru
Općine Kostrena "Službene novine Primorsko
goranske županije" br. 26/05

Odluka predstavničkog tijela o donošenju
Izmjena i dopuna Plana: "Službene novine"
Primorsko goranske županije" br. 14/08.

Javna rasprava
objavljena u »Novom listu« 25.08.2007.

Javni uvid održan:
od 03. 09. 2007. do 18. 09. 2007.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne
rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Načelnik:
Miroslav Uljan, kap.

Suglasnost prema članku 45a Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine br.30/94, 68/98,
61/00, 32/02 i 100/04) i članka 325 Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br.
76/07)

Broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/212

datum: 21. ožujka 2008.

Pravno tijelo koje je izradilo plan:

"STUDIO REMIK" d.o.o. Rijeka,
Moše Albaharija 10 a,

Pečat pravne osobe koja
je izradila izmjenu i dopunu Plana:

Odgovorna osoba:
Jasenska Rechner, dipl.ing.arh.

Koordinator Plana:

Gordana Rafajlović-Dragović, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Gordana Rafajlović-Dragović, dipl.ing.arh.
Igor Lončar, dipl.ing.građ.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Sanjin Vrkić

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom
ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE
K3 - ŠOIĆI

Naručitelj plana: OPĆINA KOSTRENA
Općinsko poglavarstvo

Izrađivač plana: STUDIO REMIK, d.o.o.

Odgovorna osoba: JASENKA RECHNER, dipl.ing.arh., direktor

Koordinator plana: Gordana Rafajlović-Dragović, dipl.ing.arh.

Stručni tim: Gordana Rafajlović-Dragović, dipl.ing.arh.
Igor Lončar, dipl.ing.građ.

Datum izrade: kolovoz 2007. godina

Osnovni Plan:
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNE ZONE K3-ŠOIĆI (SN br. 2/03)

Izrađivač Plana: CONGAMA d.d. Varaždin

Napomena: tekst koji se briše iz važećeg Urbanističkog plana uređenja poslovne zone K3 - Šoići označen je sivom bojom: (~~tekst koji se briše~~), a tekst koji je dodan označen je crvenom bojom: **dopunjeni tekst**. Dopuna Plana prema primjedbi Ministarstva kulture označen je **plavom bojom** a tekst koji se briše kao i primjedba MZOPG označena je u tekstu: ~~tekst se briše~~

SADRŽAJ PLANA:

A. TEKSTUALNI DIO

I.	OBRAZLOŽENJE	
	UVOD	2
1	POLAZIŠTA	3
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti zone u prostoru općine.....	3
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	3
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke.....	3
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost.....	4
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	5
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja.....	6
1.1.6.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na prostorne pokazatelje	6
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	7
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....	7
2.1.1.	Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	7
2.1.2.	Prometna i komunalna infrastruktura.....	7
2.1.3.	Očuvanje prostornih posebnosti zone.....	9
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja poslovne zone.....	9
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturnih povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	9
2.2.2.	Unapređenje uređenja poslovne zone i komunalne infrastrukture.....	9
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	10
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora.....	10
3.2.	Osnovna namjena prostora.....	10
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina.....	11
3.4.	Prometna i ulična mreža.....	11
3.4a.	Željeznički promet	13
3.4.1.	Visinski elementi trasa prometnica (os 1)	
3.4.2.	Visinski elementi trasa prometnica (os 2)	
3.4.3.	Visinski elementi trasa prometnica (os 3, os 4)	
3.4.4.	Visinski elementi trasa prometnica (os 5)	
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža.....	13
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	16
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje.....	16
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	18
3.7.	Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	18
3.7.1.	Zaštita podzemnih voda	19
3.7.2.	Zaštita tla	19
3.7.3.	Zaštita zraka	19
3.7.4.	Zaštita vode i mora	20
3.7.5.	Zaštita od rušenja	20
3.7.6.	Zaštita od buke	20
3.7.7.	Zaštita od potresa	21
3.7.8.	Zaštita od požara	21

II	ODREDBE ZA PROVOĐENJE	
1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.....	24
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.....	25
3.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.....	26
3.1.	Uvjeti gradnje cestovne mreže.....	26
3.1a	Uvjeti gradnje željezničkog industrijskog kolosijeka.....	28
3.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže.....	28
3.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže.....	28
3.3.1	Opskrba pitkom vodom.....	29
3.3.2.	Odvodnja.....	29
3.3.3.	Opskrba električnom energijom.....	29
3.3.4.	Opskrba plinom.....	30
4.	Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.....	31
5.	Mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.....	31
6.	Postupanje s otpadom.....	31
7.	Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	32
7.1.	Zaštita podzemnih voda.....	32
7.2.	Zaštita tla.....	32
7.3.	Zaštita zraka.....	32
7.4.	Zaštita voda i mora.....	33
7.5.	Zaštita od rušenja.....	33
7.6.	Zaštita od buke.....	33
7.7.	Zaštita od potresa.....	33
7.8.	Zaštita od požara.....	34
8.	Mjere provedbe Plana.....	35
8.1.	Obaveza izrade detaljnih planova uređenja	
8.2.1.	Obaveza procjene utjecaja na okoliš.....	35
8.3.2.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.....	35

B	GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI
----------	--

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2a.	Komunalna infrastruktura - promet	1:2000
2b.	Komunalna infrastruktura - vodoopskrba i odvodnja	1:2000
2c.	Komunalna infrastruktura - plin, električna, telekomunikacija	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	1:2000

I. OBRAZLOŽENJE

UVOD

Ovaj elaborat izrađen je na osnovi Ugovora sklopljenog između Općine Kostrena i CONGAME d.d. Varaždin na osnovi Ugovora sklopljenog između Općine Kostrena i Studia «Remik» d.o.o. Rijeka. Izrada plana temelji se na odluci iz Izvješća o stanju u prostoru općine Kostrene i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Kostrena za razdoblje 2001-2002 godine.

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).

Pri izradi Plana korištene su ažurirane digitalne topografsko-katastarske karte u mjerilu 1:2000.

Urbanistički plan uređenja poslovne zone Šoići (K3) izrađen je u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Kostrena. Planom se određuje koncept prostornog razvoja i uređenja poslovne zone, načini razgraničenja građevnog i područja zaštitnog zelenila, osnovni prometni i infrastrukturni koridori te uvjeti korištenja površina i načini gradnje.

Plan će biti osnova za izdavanje dozvola svih budućih zahvata u ovom prostoru.

Urbanistički plan uređenja poslovne zone Šoići-K3 (SN br. 2/03.) izrađen je temeljem smjernica iz Prostornog plana uređenja općine Kostrena (SN br. 7/01 i 22/01).

Izrada izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Šoići-K3 temelji se na Izvješću o stanju u prostoru općine Kostrene i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Kostrena za četverogodišnje razdoblje (listopad 2005.- rujan 2009. godine) SN br. 26/05.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Kostrena za četverogodišnje razdoblje Općina Kostrena pokrenula je izradu:

- izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (NN br. 7/01), kao i usklađenje Plana s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN br. 128/04.) te
- izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poslovne zone K3-Šoići (SN br. 2/03) kao i usklađenje ovog Plana sa Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Kostrena ("Službene novine" broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07).

Prema Uredbi o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN br. 128/04.) veći dio općine Kostrena nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora, pa tako i područje poslovne zone Šoići-K3.

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja općine Kostrena (SN br. 20/07.) područje poslovne zone Šoići –K3 označeno je kao postojeće građevinsko područje.

Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja poslovne zone Šoići (K3) izrađene su u skladu s Izmjenom i dopunom Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN br. 20/07 i 23/07) te usklađene s odredbama Uredbe.

Izmjena i dopuna Plana odnosi se na:

- granicu obuhvata Plana,
- željezničku prugu za poseban promet - jedan krak industrijskog kolosijeka odvaja se od magistralne pomoćne pruge I reda i ulazi u zonu K3
- izmjenu dijela cestovne mreže te vezano na to:
 - izmjenu dijelove trase komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plin i telekomunikacije)
- usklađenje postojećih poslovnih građevina u zoni koji nisu evidentirane u osnovnom Planu,
- promjenu visine građevina poslovne namjene (pogonske hale), koje su određene u osnovnom planu na visinu max. 7,50 m. Traži se promjena visine građevine na max. 12,0 m (ovisno o tehnološkom procesu).

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). Pri izradi Plana korištene su ažurirane digitalne topografsko-katastarske karte u mjerilu 1:2000

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone u prostoru Općine

Urbanistički plan uređenja poslovne zone Šoići (K3) (u daljnjem tekstu: Plan) donosi se za prostor koji se nalazi u istočnom dijelu Općine Kostrena, tj. u katastarskoj općini Kostrena Sv. Barbara. Radi se uglavnom o neizgrađenom djelomično izgrađenom prostoru općine između naselja Sv. Barbara, Rafinerije nafte Rijeka na Urinju, groblja Sv. Barbara i željezničke stanice. U sjevernom dijelu zone se nalaze se dvije poslovne građevine a na jugu nekoliko objekata ostaci naselja Šoić. Sve ostalo su površine submediteranskih travnjaka, grmlja i tek manjim dijelom visokog raslinja. Zona je prometno povezana sa centrom općine, a ima mogućnost neposrednog prometnog povezivanja na državnu cestu D3 – „Jadransku magistralu“.

Činjenica da se radi o relativno neizgrađenom djelomično izgrađenom području, dobre prometne povezanosti sa centrom općine i širim prostorom bez značajnijih prirodno-kulturnih vrijednosti i sadržaja, pretpostavke su koje opravdavaju odluku da se područje uredi kao zona poslovne namjene.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Ukupna površina obuhvata poslovne zone iznosi 16,21 ha 15, 96 ha. Granica obuhvata duga je 2.11 km i grafički prikazana na kartografskim prikazima 1-4. Granica obuhvata izmjene i dopune UPU-a definirana je izmjenama i dopunama PPUO Kostrena i to:

- sa sjeverozapada - državnom cestom D8 ("Jadranska magistrala") i županijskom cestom nerazvrstanom cestom Ivanji –Sv. Barbara,
- s juga - željezničkom prugom Škrljevo – Bakar i grobljem Sv. Barbara,
- sa sjeveroistoka – granicom građevne parcele - Rafinerija nafte Rijeka na Urinju - proizvodna zona I1

Granica obuhvata poslovne zone određena je granicom građevnog područja poslovne namjene (K3) u izmjenama i dopunama PPUO Kostrene (grafički prilog 4b građevnog područja).

Područje UPU-a poslovne zone Šoići (K3) pretežno je neizgrađen je djelomično izgrađen prostor. U sjevernom dijelu nalaze se dvije poslovne građevine s pratećim pogonskim sadržajima, a na jugoistoku i jugu zone izvršena je parcelacija prema važećem Planu te su izgrađena dvije poslovne građevine i trafostanica, a u pripremi je teren za još nekoliko poslovnih objekata. na jugu ostaci naselja Šoići. Ostaci naselja Šoići čine nekoliko stambenih i gospodarskih objekata u kojima danas živi oko 19 stanovnika. Sve ostalo su površine submediteranskih travnjaka i skupina grmlja i ponegdje visokog raslinja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata karakterizira izdvojenost od središta naselja Kostrena i njezin njegov smještaj na relativno ravnom platou između postojećih i planiranih najznačajnijih radnih zona općine. Pretežiti dio zone danas je neizgrađen ako se izuzmu ostatci naselja Šoići a postojeća dva poslovna objekta rezultat su neplanske ili bespravne gradnje i ne predstavljaju obavezu kod daljnjih planiranja i uređenja zone i ne predstavljaju obvezu kod daljnjih planiranja i uređenja zone. Zona je djelomično izgrađena. U sjevernom dijelu zone, kao rezultat neplanske gradnje, nalaze se dvije poslovne građevine sa svojim pogonima. Sjeverniji poslovni pogon na kč. 264 k.o. Kostrena - Barbara nema potrebnu dokumentaciju, dok onaj nešto južniji, na k.č 283/1 k.o. Kostrena-Barbara ima lokacijsku dozvolu (Klasa: UP/I 350-05/96-04/02159 Ur.br. 2170-04-02-00-97-06 PLJ).

Na jugoistoku i jugu zone izvršena je parcelacija prema važećem Planu te su izgrađene dvije poslovne građevine i trafostanica, a u pripremi je teren za još nekoliko poslovnih objekata, te nekoliko postojećih stambenih objekata koji su ostaci naselja Šoići.

Zonu karakterizira povoljna prirodna konfiguracija koja omogućava maksimalno i racionalno iskorištenje prostora, te dobra postojeća prometna povezanost sa naseljem Kostrena sa mogućnošću daljnjih poboljšanja prometne povezanosti kako sa Kostrenom tako i sa širim prostorom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Na području poslovne zone Šoići (K3) od postojeće prometne infrastrukture postoji lokalna ulica nerazvrstana cesta koja povezuje naselja Sv. Barbara i Ivanji. Na isu se priključuju ostale tek djelomično uređene nerazvrstane ceste. Sve navedene prometnice u lošem su stanju i potrebno ih je rekonstruirati i u vertikalnim i horizontalnim elementima smislu širine, a sve u svrhu sigurnosti odvijanja prometa i zadovoljenja prometnih zahtjeva.

Navedena prometnica je u lošem stanju i potrebno ju je rekonstruirati kako u vertikalnim tako i u horizontalnim elementima u smislu širine a sve u svrhu sigurnosti odvijanja prometa i zadovoljenja prometnih zahtjeva. Na istu se priključuju novo izvedene nerazvrstane ceste (sabirna ulica SU2 i SO3 te ostale ulice OU1 i OU2).

Priključak na državnu cestu D8 danas postoji preko loše uređenog i prometno nesigurnog i potpuno neadekvatnog križanja lokalne ceste sa Jadranskom magistralom.

Vodoopskrba

Opskrba vodom je riješena tek djelomično (za postojeće korisnike) i svako privođenje svrsi i kvalitetan razvoj zone podrazumijeva cjelovito rješenje vodoopskrbe, i osiguranje podmirenja potreba za vodom kako budućih korisnika poslovne zone tako i **postojećih** domaćinstava na tom području.

Odvodnja

Poslovna zona Šoići (K3) nalazi se na području gdje ne postoji izgrađena kanalizacijska mreža. Razvojem poslovne zone biti će potrebno izgraditi kanalizacijski sustav kao dio kanalizacijskog sustava šireg područja kojem gravitira i poslovna zona.

Energetika

Područje općine Kostrena je elektrificirano, a karakteristika područja je da su na njemu locirani veliki potrošači električne energije "INA", "Viktor Lenac", te veliki proizvođač električne energije Termoelektrana Rijeka.

Na promatranom području danas postoji osim TS 10/0,4 kV "Šoići" koja opskrbljuje kućanstva naselja Šoići i **новоizgrađena TS**, a ovisno o realizaciji zone potrebno je osigurati i adekvatnu opskrbu električnom energijom.

Telekomunikacija

Postojeća telekomunikacijska mreža udovoljava tek minimalne potrebe postojećeg naselja Šoići, a svaki značajniji razvoj pretpostavlja cjelovito rješenje telekomunikacijske mreže.

Telekomunikacijska mreža naselja Šoići spojena je na udaljeni pretplatnički stup (UPS) Kostrena, ali unutar planom poslovne zone obuhvaćenog područja nije izgrađena podzemna telekomunikacijska mreža.

Opskrba plinom

Kako do danas u području obuhvaćenom ovim planom nije bilo gotovo nikakvih sadržaja to u dosadašnjem infrastrukturnom opremanju nije bilo potrebe za izgradnjom plinoopskrbnog sustava. Međutim kako plin kao energent po svojim karakteristika ima značaj najatraktivnijeg energenta u kontekstu osiguranja potrebne energije za realizaciju zone, kao i zaštita okoliša opskrba plinom dobiva na važnosti.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prirodne vrijednosti

Podatke o flori i fauni sa stanovišta prostornog planiranja, te o vrijednosti prirodne baštine na području Kostrenskog poluotoka sadrži niz prostorno-planskih dokumenata i Studija. Međutim područje Općine Kostrena pretrpjelo je znatne promjene izgradnjom velikih industrijskih objekata (primjer: područje oko planirane zone), infrastrukture i naselja, i napuštanjem poljoprivrednih djelatnosti. Većim dijelom te su se promjene vrlo negativno odrazile po očuvanje biološke raznolikosti i pejzažnih vrijednosti. No cijelo područje Općine u smislu očuvanja prirode još i danas se ističe nekim svojim osobitostima i vrijednostima, koje bi u daljnjem razvoju trebalo sačuvati.

Što se tiče područja buduće poslovne zone i što se tiče prirodnih vrijednosti u njoj one su isključivo lokalnog značenja.

Na temelju podataka iz postojeće prostorno-planske dokumentacije zbog svojih prirodnih vrijednosti eventualno se mogu spomenuti fragmentarni ostaci:

- travnjaka iznad groblja u Šoićima kao dijela nekadašnjih poljoprivrednih površina.
- veće površine suhих submediteranskih travnjaka prema naselju Randići, međutim, koji s obzirom na stanje i veličinu ne omogućavaju sustavniju zaštitu.

Kulturno-povijesno nasljeđe

Tijekom prošlih desetljeća neprimjerenim odnosom devastirano je i potpuno uništeno vrijedno kulturno-povijesno nasljeđe (ruralne cjeline, etno zone i etno spomenici, pojedinačne građevine), te na području zone obuhvata UPU-a nijedan objekt, lokalitet, kompleks i sl., nije registriran kao spomenik kulture (osim preporuke za očuvanje tri stambena objekta u naselju Šoići), pa samim tim nije zaštićen.

Prema evidenciji lokalne samouprave iz 1997. godine u naselju Šoići registrirano je samo 19 stanovnika, a prostorni plan uređenja Općine Kostrena i na tom području predviđa gospodarsku zonu poslovne namjene.

Naselje je u postupku izrade Prostornog plana samo radno nije u Prostornom planu uređenja općine Kostrena evidentirano kao naselje s povijesnom identifikacijom no te nisu predviđene nikakve mjere zaštite ni smjernice za daljnji razvoj. Zbog toga ovim Planom predviđa se tek djelomično daljnje funkcioniranje naselje za stanovanje (dozvoljena rekonstrukcija i adaptacija radi poboljšanja uvjeta života), a razvoj samo poslovnih namjena u funkciji poslovne zone.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primijenjeni obvezujući planski pokazatelji iz Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 07/01, 22/01) i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 20/07.) koji za poslovnu zonu Šoići – K3 daje slijedeće smjernice:

- područje poslovne zone Šoići –K3 ima status postojećeg građevinskog područja
- građevinsko područje poslovne namjene K3 je površina namijenjena gospodarskim djelatnostima (uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim i sl.) koje zahtijevaju veće površine, vezane su na intenzivan promet ili njihov tehnološki proces nije kompatibilan stanovanju. .
- kroz područje općine Kostrena prolazi pruga Škrlevo – Bakar koja ima kategoriju magistralne pomoćne pruge I. reda s koje se odvaja industrijski kolosijek koji prolazi kroz radnu zonu Šoići-K3 u dijelu K3A i K3₅.
- poslovna zona ima definiranu mrežu planiranih i postojećih nerazvrstanih cesta.

iz slijedećih dokumenata prostornog uređenja šireg područja:

- Prostorni plan uređenja Općine Kostrena (Rijeka, ožujak 2001;) definira predmetni prostor kao građevno područje za gospodarske namjene: - poslovna zona K3 i propisuje izradu urbanističkog plana uređenja,
- Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Kostrena za dvogodišnje razdoblje (srpanj 1999. - lipanj 2001. godine) "2.5. temeljem članka 51. novele Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94 i 68/99) i članka 1. Uredbe o izmjeni Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN br. 35/99), prestao je važiti Provedbeni urbanistički plan dijela industrijske zone u Kostreni s Odlukom (Sl.nov. br. 4/91), a dio prostora u obuhvatu Plana prenamijenjen je, odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Kostrena, u radnu zonu u blizini naselja Šoići. Prostor poslovne zone će se organizirati temeljem urbanističkog plana uređenja prema posebnom programu.

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

Imajući u vidu prostorne, demografske i gospodarske pokazatelje proizašle iz detaljne analize postojećeg stanja i strategije budućeg razvoja na prostoru Općine Kostrena može se zaključiti da u odnosu na razvoj planirane poslovne zone nema većih zapreka i ograničenja i njenom uspješnom razvoju u planskom razdoblju do 2015. godine.

Otvaranje manjih poslovnih zona u blizini postojećih većih industrijskih kompleksa doprinijeti će upotpunjavanju sadašnje gospodarske strukture koja u doglednoj budućnosti može biti vrlo raznolika i višeznačna.

Za razliku od mnogih drugih općina, Kostrena ima izgledne pretpostavke za uspješan gospodarski, demografski i prostorni razvoj, te podizanje kvalitete svih aspekata življenja. Razvoj poslovne zone trebao bi biti doprinos tom nastojanju.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Ciljevi razvoja prostora Općine Kostrena, općenito, ali i u odnosu na poslovnu zonu dati su u Prostornom planu uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 7/01.) kao i u **Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 20/07.)**.

Ciljevi i osnovne programske smjernice koje se odnose na poslovnu zonu Šoići (K3) su:

- **prostornim uređenjem poslovna zona Šoići-K3 namijenjena je za uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i sl. sadržaje, koja osim dobre prometne povezanosti uvjetuje i odgovarajući željeznički promet. Zato je u sklopu zone planiran industrijski kolosijek koji se odvaja iz magistralne željezničke pruge I. reda Bakar-Škrljevo i ulazi u poslovnu zonu K3.**
- potrebno je osigurati mjesta rada **domicilnom i novopridošlom stanovništvu**, ali na način da se ne povećavaju kapaciteti postojećih industrijskih pogona, nego da se ona osiguraju u manjim radnim i poslovnim zonama izdvojenim iz naselja ili unutar naseljenih površina (poslovna zona K3)
- planom predvidjeti poboljšanje i dogradnju postojeće prometne i komunalne infrastrukture, a u razvoj energetske sustava uvoditi nove, u ekološkom smislu čišće energente te korištenje prirodnih izvora
- planom zaštititi postojeće prirodne vrijednosti kopnene i morske flore i faune, vrijednu vegetaciju i očuvane dijelove prirodnog pejzaža, očuvati i revitalizirati kulturno - povijesno nasljeđe, graditeljsku i etnološku baštinu, te ih učiniti dostupnim i uključiti u svakodnevni život građana.

2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovnom koncepcijom Prostornog plana **uređenja** općine Kostrena kao i **Izmjenama i dopunama PPUO Kostrena** odabrana je prostorno-razvojna struktura i definirana funkcionalna organizacija prostora – poslovna namjena prostora za različite korisnike.

Realizacijom ovog plana, može se direktno poticati razvoj malog i srednjeg poduzetništva kao jednog od ključnih pravaca razvoja općine.

Preduvjet je osiguranje neophodne komunalne i prometne infrastrukture.

Odabir djelatnosti, mora omogućiti očuvanje ekološki čiste sredine i poboljšanje kvalitete življenja.

S obzirom na položaj ove radne zone u cestovnom i **željezničkom prometnom sustavu** moguć je razvoj usluga vezanih uz tranzit osobnih i teretnih vozila **te uz željeznički promet.**

2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura

Ciljevi plana su prometna i infrastrukturna opremljenost visokog standarda koja se odnosi na opremanje i uređivanje postojeće i izgradnju nove mreže prometnica i komunalne infrastrukture **te izgradnju novog željezničkog industrijskog kolosijeka**, kao osnove za kvalitetan i racionalan razvoj poslovne zone.

Promet

Sustav prometa i prometnica uklopiti u funkcionalnu organizaciju sa ciljem boljeg povezivanja prostornih struktura kako unutar prostora općine tako i sa širim prostorom.

Prometnice unutar poslovne zone planirane su tako da omogućavaju cestovno-kolni pristup svim budućim korisnicima, a spajaju se na postojeću lokalnu nerazvrstanu cestu Ivanji – Šoići, te preko iste na Jadransku magistralu.

Vodopostroba

Potrebe za vodom ovise od više faktora, a direktno ovise o broju potrošača, specifičnoj potrošnji vode kao i o neravnomjernosti potrošnje.

Radna zona po namjeni je koncipirana kao skladišno uslužna djelatnost.

Potrebna količina vode na osnovu planiranog broja potrošača, procijenjenih opskrbnih normi za područje Općine Kostrena dana je u PPUO Kostrena **odnosno u Izmjenama i dopunama Plana.**

Odvodnja

Cilj je za cijelo područje osigurati kvalitetnu odvodnju. Odvodnja otpadnih voda za područje poslovne zone će se riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom (odvojene oborinske od sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda). Kanalizacijski sustav sanitarnih i industrijskih voda će se spojiti na planirani gradski kolektor GK II i to na području u blizini Rafinerije nafte Urinj. Privremeno je moguće spajanje na postojeći kanalizacijski sustav Rafinerije. Oborinske vode će se budućim oborinskim sustavom nakon potrebnog stupnja pročišćavanja ispustiti u more u području Rafinerije nafte Urinj. Moguć je zajednički ispust vode s oborinskim vodama Rafinerije.

Rješenje odvodnje će se morati realizirati u sklopu izgradnje kanalizacijskog sustava cijelog područja kojem gravitira i radna zona.

Količina otpadnih voda na osnovu planiranog broja potrošača, procijenjenih opskrbnih normi za područje Općine Kostrena je dana u PPUO Kostrena **odnosno u Izmjenama i dopunama Plana.**

Energetika

Osnovni element u izradi planskog dokumenta za energetska procjenu buduće potrošnje je struktura lokalne potrošnje energije.

Na promatranom području poslovne zone Šoići (K3) predviđeni su potrošači električne energije u području kućanstva i male privrede. Eventualni uslužni sektor u okviru domaćinstva, u finalnoj potrošnji električne energije nema bitni utjecaj na potrošnju. Osnovnu potrošnju čine kućanstvo i mala privreda. Mala privreda poslovne namjene obuhvaća cca 85%, a samo stanovanje cca 15 % promatrane površine.

Telekomunikacije

Cilj prostornog uređenja je izgradnje telekomunikacijske mreže za udovoljavanje modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Opskrba plinom

Cilj je cijelo područje plinificirati budući je plin (prirodni, miješani i ukapljeni naftni plin - UNP) kao energent u odnosu na ostale konvencionalne izvore energije, energent koji sagorijevanjem ostvaruje najmanju emisiju štetnih plinova (spojevi sumpora i dušika).

Intenzivnim razvojem tehnologija na području sagorijevanja plinskih goriva za očekivati je još učinkovitiju i čistiju primjenu plina kao energenta.

Znači da je zaštita okoliša imperativ i najvažnija pretpostavka za bilo kakvo promišljanje o gospodarskom prosperitetu i boljitku življenja na ovim prostorima.

2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti zone

Kako je već navedeno sam prostor buduće poslovne zone nema posebnosti koje bi trebalo posebno čuvati, izuzev što treba osigurati:

- zaštitni zeleni pojas prema groblju Sv. Barbara, prije svega kao vizualna barijera prema poslovnoj zoni,
- max. zaštitu postojećeg visokog drveća,
- kod uređenja zelenih površina sačuvati osnovne karakteristike autohtonih travnjaka,
- sačuvati postojeće objekte u **izvornom stanju** u naselju Šoići (kbr. 47, 48 i 56) kao sjećanje na bivše naselje i način izgradnje **kako bi naselje i dalje funkcionirao kao naselja za stanovanje (dozvoljena rekonstrukcija i adaptacija radi poboljšanja uvjeta života), a razvoj samo poslovnih sadržaja u funkciji poslovne zone.**

2.2. Ciljevi prostornog uređenja poslovne zone

2.2.1 Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturnih povijesnih i ambijentalnih cjelina.

Prostornim planom općine, a na osnovi podataka o podobnosti tla za poljoprivrednu namjenu, postojeće prirodne i graditeljske vrijednosti zone te položaj prema naselju i širem prostoru bilo je racionalno ovaj prostor namijeniti realizaciji poslovne zone.

Izabirom mogućih namjena i sadržaja u zoni osigurati će se nova radna mjesta za stanovništvo općine, te zaštititi prostor na način da se postupno mijenja karakter cijelog područja (postupno uklanjanje velikih zagađivača prostora).

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Cilj izrade ovog Plana je i unapređenje uređenja područja i komunalne infrastrukture na način:

- prije izgradnje neizgrađenih dijelova, potrebno je osigurati preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom,
- osigurati vodoopskrbu cijelog područja,
- osigurati odvodnju otpadnih i oborinskih voda,
- osigurati prostor za lociranje trasa i građevina ostale infrastrukture,
- vođenje trasa infrastrukture planirati u postojećim ili planiranim koridorima prometnica i **željeznice**, te ih maksimalno objedinjavati kako bi se zaštitila cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U skladu sa **Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja općine Kostrena** u obuhvatu **izmjena i dopuna** ovog UPU-a predviđa se:

- izgradnja objekata za gospodarske namjene – poslovne,
- izgradnju i smještaj objekata prometne, **željezničke** i komunalne Infrastrukture,
- uređenje zelenih i zaštitnih površina.

U prostorima određenim za izgradnju objekata za gospodarsku namjenu – poslovnu ovim planom se omogućava smještaj građevina gospodarskih djelatnosti koje zahtijevaju veće izdvojene površine zemljišta, veću opremljenost komunalnom infrastrukturom i privlače promet jačeg intenziteta i to:

- uslužne, trgovačke, komunalno – servisne, proizvodne i sl. namjene.

3.2. Osnovna namjena prostora

U kartografskom prikazu **1. Korištenje i namjena površina** određene su slijedeće površine po namjeni:

K3 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - određuje se kao osnovna namjena u obuhvatu Plana. Postoji pet većih funkcionalnih zona poslovne namjene (**K3₁, K3₂, K3₃, K3₄ i K3₅**). Formirane su na način da se maksimalno iskoriste mogućnosti postojećih prometnica, te formiranjem novih postigne optimalna iskoristivost prostora, određuje se najpogodniji pristup zonama, te mogućnost formiranja radnih jedinica od sasvim malih (oko 1000 m²) pa do mogućnosti formiranja cijele zone kao jedne jedinice. **Prostornom koncepcijom poslovne zone postignuta je optimalna iskoristivost prostora. Postojeće i novo planirane prometnice omogućuju dobru prometnu povezanost unutar zone kao i izlaz iz zone. Kvalitetu prostora i nove mogućnosti transporta povećava uvođenje u zonu K3 novo planirane željezničke pruge za poseban promet. Poslovne zone K3₃ i K3₄ su dijelom izgrađene prema izvršenoj parcelaciji temeljem važećeg Plana tj. izgrađena su dva objekta i u tijeku je priprema za ostale planirane građevine.**

K3A GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA – obuhvaća područje bivšeg naselja Šoići sa preostalom izgradnjom. U navedenoj zoni dozvoljena je sanacija stambenih objekata radi poboljšanja uvjeta stanovanja, a prenamjena postojećih objekata i izgradnja novih samo u skladu sa osnovnom – poslovnom namjenom. Nove građevine za stanovanje nisu dozvoljene.

Z - ZAŠTITA ZELENE POVRŠINE - se određuju kao koridori zelenila uz županijsku i lokalne prometnice, te kao veći zaštitni pojas zelenila prema groblju, odnosno Rafineriji.

P - PROMETNE POVRŠINE – i to:

- županijska **nerazvrstana postojeća** cesta (Ivanji - Sv. Barbara), u Planu - **glavna mjesna ulica (GMU)** čiji se profil u cijelosti proširuje te
- lokalne prometnice kako postojeće tako i novoformirane **postojeće i novo planirane nerazvrstane ceste - sabirne ulice (SU1, SU2, SU3) te ostale ulice (OU1, OU2, OU3 i OU4)**
- planom su predviđena i dva lokalna autobusna stajališta, **od toga jedno je već izgrađeno uz sabirnu ulicu SU3, dok je drugo planirano uz glavnu mjesnu ulicu (GMU).**

IS – MANIPULATIVNI PROSTOR HRVATSKIH ŽELJEZNICA

- **željeznička pruga za poseban promet- industrijski kolosijek**

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Planskom dokumentacijom definirana je namjena i korištenje površina, što je vidljivo na kartografskim prikazima br:

1. Korištenje i namjena površina
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje

Oznaka u Planu	Namjena	Površina (ha)	
K3 (1)	gospodarska namjena - poslovna	2.859	2,75
K3 (2)	gospodarska namjena - poslovna	1.531	2,20
K3 (3)	gospodarska namjena - poslovna	2.734	2,36
K3 (4)	gospodarska namjena - poslovna	1.242	1,27
K3 (5)	gospodarska namjena - poslovna	1.904	1,01
K3A	gospodarska namjena - poslovna	1.895	1,66
Z1	zaštitna zelena površina	0,119	0,60
Z2	zaštitna zelena površina	0,316	-
Z3	zaštitna zelena površina	0,211	-
P	prometne površine		3,18
IS	površine infrastrukturnih sustava	3,149	-
IS	površine infrastrukturnih sustava-manipulativni prostor Hrvatskih željeznica		0,93
SVEUKUPNO		16,21	15,96

3.4. Prometna i ulična mreža

Za potrebe poslovne zone Šoići (K3) planirana je izgradnja cestovne mreže koja će osiguravati nesmetan pristup svim korisnicima budućih sadržaja. Prometna mreža postavljena je tako da su postojeće, novoizgrađene i planirane ulice međusobno povezane a ulaz - izlaz je planiran na postojeću prometnicu Sv. Barbara – Ivanji tj. glavnu mjesnu ulicu (GMU) koja se u nastavku (van granice Plana) spaja na državnu cestu D8. Prometnu mrežu čine osim glavne mjesne ulice (GMU) i sabirne ulice (SU1, SU2 i SU3) te ostale ulice (OU1, OU2, OU3 i OU4

Izlaz na državnu cestu D8 moguće je u etapi riješiti privremenim spojem sa cestom koja iz rafinerije izlazi na postojeću petlju D8, ali je to izvan obuhvata ovog plana pa je u slučaju potrebe potrebno riješiti u drugom postupku.

Sve postojeće prometnice unutar zone su kategorizirane kao nerazvrstane ceste, a prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Kostrena predložene planirane su kao ostale ulice sa planiranim koridorom od 15 m. Izuzetak je cesta Ivanji – Sv. Barbara koja je kategorizirana kao sabirna ulica sa koridorom od 18 m.

Postojeće ulice u zoni su: glavna mjesna ulica (GMU) te dio sabirne ulice SU2, sabirna ulica SU3 te ostale ulice (OU1).

Planirane ulice u zoni su: sabirna ulica (SU1) te ostale ulice (OU2, OU3 i OU4).

Plan prometne mreže u tlocrtnom smislu (trasa ulice) mijenja se u odnosu na osnovni Plan za slijedeće ulice:

- ulica 2 (SU1) ne završava kao slijepa ulica već se planira spojiti na državnu cestu D8 (van zahvata Plana) a u zoni K3A djelomično mijenja trasu,
- ulica 6 mijenja trasu i kategoriju te postaje jednosmjerna (OU2),
- ulica OU3 je novo planirana jednosmjerna ulica u zoni KA3

Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža s navedenim izmjenama prikazani su u kartografskom prikazu br. 2a.

Izlaz iz poslovne zone na državnu cestu D8 planira se na dva mjesta:

- glavna mjesna ulica Sv. Barbara-Ivanji, spaja se na D8, te
- sabirna ulica SU1 planira se spojiti sa cestom koja iz Rafinerije izlazi na postojeću petlju na D8.

Oba izlaza su izvan obuhvata ovog plana pa je u slučaju potrebe potrebno riješiti u drugom postupku.

Sve prometnice unutar zone su kategorizirane kao nerazvrstane ceste, a prema PPU Općine Kostrena predložene su kao sabirne (SU) i ostale ulice (OU) sa planiranim koridorom od 15 m.

Pošto se na prostoru radne zone planira prvenstveno kamionski promet širina kolnog traka iznosi 2 x 3,25 m, osim za ulice OU3 i OU4 koje su planirane kao jednosmjerne s kolnim trakom širine 4,5 m.

Građevnu parcelu prometnica u što ulaze: kolnici, pješačke staze, zelenilo, nasipi, usjeci i tsl. moguće je formirati samo u okviru određenih koridora.

Svaka građevna parcela mora imati neposredan pristup na javnu cestu. Pristup do građevne parcele skladišno - uslužnih djelatnosti mora zadovoljiti kriterije minimalnih širina ceste u zoni.

Radi sigurnog odvijanja prometa u zoni su uz kolnik planirane i pješačke staze, čija minimalna širina iznosi 2,0 m, a minimalna širina traka za jednosmjerne ulice (OU2 i OU3) iznosi 0,80 m.

Visine slobodnog profila prometnice iznosi minimum:

- za kolnik 4,80 metara
- za pješački hodnik 2,50 metara

Ako se uz prometnice predvide zelene površine onda je:

- minimalna širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2,0 metara, a za visoko zelenilo 3,0 metara

Kod projektiranja i izvedbe prometnica određuju se zaštitne širine prometnica i to:

- udaljenost od ruba kolnika do objekata vertikalne signalizacije (stupovi javne rasvjete i sl.) iznosi min. 0,75 metara

Planom je određen i odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica i to:

- površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
- pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 metara
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalide

Planom se predviđa obavezno uređenje parkirališta i garaže i to tako da se:

- unutar građevne čestice namjene skladišne ili uslužne, potrebno je osigurati minimalan broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini, što iznosi 1 parkirno mjesto na 0,3 zaposlena djelatnika **0,3 parkirna mjesta na 1 zaposlenog djelatnika.**

Od površine za javni prijevoz u zoni obuhvata Plana planirane su 2 **dvije** lokacije za autobusno stajalište koji su prikazani u grafičkom prilogu **kartografskom prilogu br. 2a.** Uz stajalište se predviđa postava nadstrešnice kao zaklon **za putnike**, na taj način da **koje bi** to trebale biti jednostavne građevine, prepoznatljive i funkcionalne.

Na prostoru unutar zone uz dva planirana stajališta za autobuse, predviđena je i vertikalna pješačka komunikacija koja povezuje stajalište autobusa sa istočnim dijelom zone.

Budući će se parkirališne površine rješavati unutar svake parcele zasebno prema potrebama i vrsti djelatnost, iste nisu posebno predviđene.

Plan prometne mreže u tlocrtnom smislu (koridori ulica) prikazani su u kartografskom prikazu br. **2a.** Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, a u visinskom (uzdužni profil) na priloženim kartogramima u tekstualnom dijelu Plana.

3.4a. Željeznički promet

Kroz područje općine Kostrena prolazi pruga Škrljevo – Bakar koja ima kategoriju magistralne pomoćne pruge I. reda s koje se odvaja industrijski kolosijek koji prolazi kroz radnu zonu Šoići-K3 u dijelu K3A i K3₅.

Koridor unutar kojih nije dozvoljena gradnja uz prugu za posebni promet – industrijski kolosijek iznosi 16 m.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

Planom se određuje da se komunalna infrastruktura treba polagati unutar koridora ulica u za tu svrhu osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom u poprečnim presjecima i predviđenim širinama pojaseva.

Prije izgradnje prometnica prethodno treba položiti svu planiranu odnosno nedostatnu komunalnu infrastrukturu. Izgradnja vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađena s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća zaduženih za njihovu izgradnju i održavanje.

Prema PPOU Općine Kostrena radi zadovoljenja zahtjeva za normalnom vodoopskrbom viših zona ovim planom se povećava profil magistralnog cjevovoda koji će prolaziti rubnim područjem poslovne zone (uz cestu Ivanji-Sv. Barbara, na profil 500 mm) i na koji će se zona priključiti. Napajanje vodom lokaliteta poslovne zone bi se vršilo s tog novo planiranog (novo projektiranog) cjevovoda koji ide iz vodospreme Sopalj (k.g.v./k.d.v.; 205/200 m n.m.) prema Sv. Barbari (IGH Rijeka EL.br.: 5100-1-516119).

Unutar novoformiranih prometnica unutar zone planira se postaviti vodoopskrbne cjevovode profila 125 mm koji zadovoljavaju potrebe za sanitarnom vodom budućih korisnika kao i za protupožarne potrebe. S obzirom na položaj cjevovoda u prometnicama poslovne zone i s obzirom na mjesta priključenja ovih cjevovoda na planiranu vodoopskrbnu mrežu, potrebno je izvršiti promjenu položaja reducir ventila za cca 300 m nizvodnije. Ovime bi vodoopskrbna mreža poslovne zone imala jednu zonu tlaka s cjevovodima povezanim u prstenove.

Vodoopskrbnu mrežu planira se izvesti kao prstenasti sistem što omogućava ujednačene tlakove, a cjevovod je potrebno opremiti potrebnim armaturama i fazonima, kao i ugradnjom nadzemnih hidranata na planiranom cjevovodu.

Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda za područje poslovne zone će se riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom. Kanalizacijski sustav sanitarnih i industrijskih voda će se spojiti na planirani gradski kolektor GK II i to na području u blizini Rafinerije nafte Urinj. Ovim kolektorom će se prikupljene otpadne vode odvesti na zajednički uređaj za pročišćavanje na lokaciji u blizini Rafinerije nafte Urinj.

Privremeno je moguće spajanje na postojeći kanalizacijski sustav Rafinerije.

Oborinske vode će se budućim oborinskim sustavom nakon potrebnog stupnja pročišćavanja ispustiti u more u području Rafinerije nafte Urinj. Moguć je zajednički ispust vode s oborinskim vodama Rafinerije.

Rješenje odvodnje morati će se realizirati u sklopu izgradnje kanalizacijskog sustava cijelog područja kojem gravitira i poslovna zona.

Unutar poslovne zone će se izgraditi gravitacijski kanalizacijski sustav. Sanitarne i industrijske otpadne vode će se prikupljati cjevovodima profila 300 mm, a oborinske otpadne vode cjevovodima profila 400 mm.

Gravitacijski tok vode u kanalizacijski sustav područja je moguć prolaskom ispod postojeće željezničke pruge i uz ranžirni kolodvor. Druga varijanta je crpljenje vode u glavni sabirni kolektor u cesti za SV. Barbaru. Kod takvog rješenja oborinske vode bi se zbrinjavale pročišćavanjem u radnoj zoni i upuštale u okolni teren.

Energetika

Za kvalitetnu opskrbu električnom energijom potrošača u promatranom području potrebno je izgraditi kompletnu novu elektroenergetsku infrastrukturu.

U prvoj fazi priključak novih TS 10(20)/0,4 kV osigurat će se s postojeće 10(20) kV mreže, koja se napaja iz TS 35/10 kV "Martinščica" i TS 35/10(20) kV "Krasica".

Konačna opskrba električnom energijom promatranog područja bit će riješena izgradnjom planirane TS 110/10(20) kV "Sušak" odnosno TS 110/x "Ivani" koja je predviđena za napajanje elektrovuče HŽ.

Uz TS potrebno je izgraditi srednjonaponski kabelski razvod, niskonaponski kabelski razvod i vanjsku rasvjetu. U okviru UPU dane su lokacije i procijenjene snage trafostanica i trase SN kabela za njihovo međusobno spajanje.

Trafostanice su tipske, kabelske izvedbe, koje trebaju udovoljavati tehničkim uvjetima HEP klas.br. 4.02/92, N. 012.01. maksimalne snage 2x630 kVA. Međusobno povezivanje trafostanica na SN strani je isključivo SN kabelima prema tehničkim uvjetima HEP klas.br. 4.10/92, N.033.01.

Transformatorske stanice postavljene su u središta planiranih konzuma. Njihove lokacije prikazane su u nacrtu u prilogu. Osnovni kriterij za određivanje lokacije je duljina niskonaponskih kabela, koja, do za direktni priključak najudaljenijeg potrošača, ne bi trebala prelaziti 300m efektivne duljine, odnosno 600 m za potrošače koji se priključuju na zajednički vod.

Zbog mogućnosti da se na pojedinim "parcelama" pojave zahtjevi za snagom koja traži izgradnju posebne TS 10(20)/0,4 Kv u okviru "parcele", isto će se u dogovoru s nadležnom elektrodistribucijom riješiti kroz arhitektonsko-urbanističko rješenje predmetne parcele.

Telekomunikacije

Na promatranom području potrebno je izraditi telekomunikacijsku (TK) infrastrukturu prilagođenu namjeni prostora.

Na kartografskom prikazu prikazana je planirana glavna trasa buduće TK kanalizacije položene u nogostupu planiranih prometnica. Točan položaj TK kanalizacije u odnosu na ostale objekte infrastrukture definirat će se u postupku ishoda dozvola, odnosno izvedbenim projektom.

Za smještaj TK opreme koja će opsluživati korisnike poslovne zone i koncentraciju kabela TK mreže radne zone potrebno je, u blizini križanja ulica na zapadnom dijelu parcele **K3**, osigurati prostor od minimalno 6 m² za postavljanje čvrstog ili montažnog objekta ili pak osigurati adekvatan prostor u okviru poslovnog objekta na toj lokaciji s posebnim ulazom.

Opskrba plinom

Shodno strategiji razvoja energetike Republike Hrvatske plinifikacija u općoj potrošnji je strateški cilj.

Pošto sada na području Općine Kostrena ne postoji magistralni plinovod za dobavu prirodnog plina idejnim rješenjem plinifikacije općine ukapljenim naftnim plinom (izrađen od strane AMGA ADRIA d.o.o., 11/2001) predviđeno je u I fazi korištenje ukapljenog plinovoda (UNP), kako bi novoizgrađeni plinovodni sustav odmah došao u funkciju.

Idejnim rješenjem predviđeni plinovodni sustav je dimenzioniran distribucijom plina koji bi se kasnije koristio kao osnovni energent (u trenutku kada bude izgrađen predviđeni magistralni plinovod).

Cilj distributivne plinske mreže je da osigura dovoljne količine plina svim potrošačima (sadašnji i budući) u svakom trenutku i pod propisanim radnim tlakom, radi ekonomične i sigurne upotrebe plina.

Plinska mreža izvesti će se iz polietilenskih cijevi za plin prema ISO S5, DIN 8074/8705 i DVGW G477. Plinovod se vodi u pojasu pješačke površine usklađen s ostalom infrastrukturom.

Postupanje s otpadom

Kako na području Općine Kostrena nije planirano reciklažno dvorište ni transfer stanica, to će se do daljnjeg koristiti reciklažna dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđena na području Grada Rijeke.

Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s ovog područja treba zbrinjavati do daljnjeg na postojećem odlagalištu otpada Viševac u Općini Viškovo. do izgradnje budućeg novog odlagališta unutar zone za gospodarenje otpadom određene u Prostornom planu Primorsko-goranske županije, dakle izvan obuhvata ovog Plana.

Kod toga su se svi proizvođači otpada dužni pridržavati principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, reguliranim zakonima i propisima, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina

Potpuno rješenje gospodarenja otpadom bit će osigurano izgradnjom buduće nove centralne zone za gospodarenje otpadom na lokaciji Marišćina za potrebe Primorsko-goranske županije.

Sukladno Zakonu o otpadu (NN br.178/04 i 111/06) Općina Kostrena je obvezna izraditi **Plan gospodarenja otpadom** za četverogodišnje razdoblje koji se objavljuje u službenom glasilu PGŽ.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Oblici korištenja sa smjernicama određenim ovim planom zasnovani su na razgraničenjima iz plana namjene površina Prostornog plana uređenja općine Kostrena.

Zone gospodarske namjene (oznaka K3) predviđene su za gradnju objekata za rad kada su namijenjeni za uslužne, skladišne, trgovačke, komunalno – servisne i sl..

Oblik i veličina građevne čestice za izgradnju objekata gospodarsko - poslovne namjene treba obuhvatiti sve sadržaje vezane uz budući tehnološki proces (sve građevine osnovna i pomoćne, glavni i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu, zelenilo, zaštitno zelenilo i sl.).

3.6.1. Način i uvjeti gradnje

Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. grafičkog dijela Plana, a tekstualno u ovoj točki i provedbenim odrednicama.

Građevine se mogu graditi unutar planom određenog područja samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje. Minimalno Uređeno građevinsko zemljište opremljeno je: pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom i **propisanim brojem parkirnih mjesta**.

Oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se na osnovi postojećeg zemljišno knjižnog stanja, a uvjet građenja je mogućnost priključka na javni put i komunalnu infrastrukturu.

Oblik i veličina građevne čestice gospodarske namjene treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.).

Građevna čestica se priključuje na javnu prometnicu direktno ili kolnim prilazom minimalne širine 5,5 m,

Građevna linija se određuje u ovisnosti o kategoriji prometnice na koju se građevina priključuje, a Minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije prometnice iznosi 6,0 m. .kod sekundarne prometnice i 4,0 m kod lokalnih ulica.

Na jednoj građevnoj čestici može biti više građevina - jedna osnovna, a ostalo su prateće odnosno pomoćne ovisno o planiranom tehnološkom procesu.

Ukupna izgrađenost građevne čestice u poslovnoj zoni ne može biti veća od 60% odnosno najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,6, time da izgrađenost za prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina može iznositi max 20% (1/3) tlocrtne površine osnovne građevine . Najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,8.

Na dijelovima građevine čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice susjedne građevne čestice najmanje 6 m.

Visina građevine poslovne namjene određuje se u ovisnosti od tehnološkog procesa. u visini kat jedne nadzemne etaže (prizemlje) odnosno max 7,5m visine vijenca zgrade.

Visina građevine koja je u funkciji tehnološkog procesa ima jednu nadzemnu etažu (prizemlje) odnosno max 12,0 m do visine vijenca zgrade.

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina mogu biti visine do tri etaže (P+2) odnosno do max. 9,0 m do visine vijenca zgrade.

Eventualno manje povećanje visine građevina moguće je kada to zahtijeva tehnološki proces, time da se potreba dokazuje detaljnim planom.

Izrada i donošenje detaljnog plana provodi se u skladu sa zakonom.

Krovišta u pravilu kosa nagiba do 35°, ali mogu biti i ravna. (ovisno i o tehnološkom procesu)

Udaljenost od susjedne građevine iznosi min $H1/2+H2/2+5$ (gdje su H1 i H2 visine građevine), a vrijedi za sve građevine.

Arhitektonskim oblikovanjem, obradom pročelja, krovnih ploha i ostalih elemenata, poslovne građevine moraju održavati namjenu te biti skladno uklopljene u krajolik.

Ograde građevnih čestica izvode se s najvećom dopuštenom visinom 1,5 m prema ulici, odnosno 2 m između građevnih čestica.

Neizgrađeni dio građevne čestice, odnosno minimalno 20% površine parcele potrebno je urediti parkovno i oplemeniti drvećem, ukrasnim zelenilom te autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.

U sklopu parcele potrebno je osigurati parkiranje automobila i kamiona. Broj parkirališnih mjesta za osobne automobile koje je potrebno ostvariti unutar građevne čestice poslovne zone:

- 0,3 PM na jednog zaposlenog djelatnika za industrijsko-proizvodne sadržaje,
- 1 PM/30-40 m² korisne površine (25-30 PM/1000 m² korisne površine) za uredske sadržaje,
- 1 PM /30 m² korisne površine (33 PM/1000 m² korisne površine) za trgovačke sadržaje.

Parkirališne površine zaštititi sadnjom stabala, a ograđivanje izvesti ogradom primjerenom za građevine gospodarskih namjena.

Zaštitu okoliša provesti prema važećim zakonskim propisima i odrednicama Plana.

Unutar zone K3A (ostatci postojećeg naselja Šoići) ovim planom se predviđa i dozvoljava sve rekonstrukcije unutar postojećih stambenih objekata, radi poboljšanja uvjeta stanovanja. Rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih za nove građevine, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti od granica građevne čestice i susjednih građevina.

Rekonstrukcija postojećih stambenih i ostalih građevina moguća je u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada kojom se smatraju:

- promjene i funkcionalne preinake građevine i dijela građevine
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture
- sanacije postojećih ogradnih i potpornih zidova

Dozvoljena je promjena namjene postojeće stambene građevine u stambeno-poslovnu ili poslovnu, a vrši se po odredbama ovog Plana.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti

Izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Kostrena na području iznad groblja Sv. Barbara samo su evidentirane su površine suhih submediteranskih travnjaka, no nije predviđen nikakav oblik zaštite.

Ovim planom se određuje da se pri uređenju određuje se uređenje javnih zelenih i pješačkih površina kao i potrebu treba sačuvati očuvanja sveih vrijednih stablašica te na svim pogodnim mjestima saditi nove.

Za hortikulturno uređenje treba koristiti autohtone biljne vrste pogodne za lokalnu klimu i tlo.

Radi zaštite prirodnih vrijednosti Planom se određuje max. zaštita postojećih visokih stablašica eventualnih nalazišta autohtonih orhideja te parkovno uređenje parcela u duhu autohtonog submediteranskog travnjaka.

Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Šoići (K3) predviđa se da se Ostatak travnjaka na potezu između groblja Sv. Barbara i poslovne zone zasadi visokim zelenilom kao zaštita groblja od poslovne zone. Također planom je predviđeno da se površine poslovnih parcela koje nisu pokrivene izgradnjom oblikuju kao travnjaci koji su po svom florističkom sastavu najbliži prirodnoj zajednici suhih travnjaka Kostrenskog poluotoka (npr. zajednice Pseudovino - Poetum bulbosae ili Andropogoni - Diplachnetum serotinae).

U svrhu očuvanja prepoznatljive ambijentalne arhitekture povijesnog naselja potrebno je stambene zgrade kbr. 47, 48 i 56 u naselju Šoići i dalje sačuvati u izvornom stanju.

Za sve rekonstrukcije u naselju Šoići potrebno je ~~ishoditi suglasost temeljem posebnih uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela u Rijeci~~ [koristiti izvorne detalje na pročeljima:](#)

- otvori-kameni okviri, izvorni omjeri otvora (1:1.4),
- obrada fasade-fino zaglađena glatka žbuka,
- krov dvostrešan, pokrov kupa-kanalica.

Budući prema Izmjenama i dopunama PPUO Kostrena tlo na području obuhvata Plana karakterizira se kao osnovna stijenska masa, a tlo će se štiti većim građevnim česticama čiji se određeni dio mora ozeleniti i održavati.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Plan donosi niz mjera kojima se želi spriječiti nepovoljni utjecaj na okoliš. i to na sljedeći način: Pri odabiru sadržaja, djelatnosti i tehnologija koje će se realizirati u obuhvatu ovog plana a u okviru dozvoljenih namjena (uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, proizvodne

sl. namjene) moguće su samo one koje ne mogu ugroziti zdravlje ljudi i koje neće štetno djelovati na okoliš.

Kod projektiranja i izgradnje objekata za rad i prometnica, potrebno je pridržavati se važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

3.7.1. Zaštita podzemnih voda

U kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN br. 40/99).

Zahtijeva se atestiranje na tečenje i vodonepropusnost svih otpadnih kanala, javnih i internih. Sve prometne, manipulativne i površine za remont vozila, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.

Izgradnja novih građevina može se dozvoliti za djelatnosti koje ne ispuštaju zagađene ili agresivne vode, ne koriste otrove i tvari štetne za okoliš i zdravlje ljudi, ne koriste naftu i naftne derivate te uz uvjet da u tim građevinama nakon potpune plinofikacije zone ne bude ložišta na tekuća goriva.

Slijedeći zahtjev za zaštitu podzemnih voda je zabrana upuštanja oborinskih ili otpadnih voda putem upojnih bunara ili direktno odlaganje štetnih tvari ili otpada u postojeće depresije odnosno iskopne jame.

Donji rub temelja građevina u načelu treba biti 0,50 m iznad maksimalne razine podzemne vode. Ukoliko se temelji grade u nižim razinama, za zaštitu podzemnih voda treba koristiti atestirane hidroizolacijske materijale.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda za što je neophodno izgraditi sustav nepropusne kanalizacije a po potrebi i lokalno (u okviru pojedinih pogona) počišćivanje otpadnih voda prije upuštanja u kanalizaciju.

Duž svih novih prometnica potrebno je predvidjeti zaštitu tla i podzemnih voda od zagađenja naftnim derivatima i ostalim štetnim tvarima koje se mogu pojaviti u transportu.

3.7.2. Zaštita tla

Budući Prema PPUO Kostrene i **Izmjenama i dopunama PPUO Kostrene** tlo na području obuhvata Plana karakterizira se kao osnovna stijenska masa, a tlo će se štiti većim građevnim česticama čiji se određeni dio mora ozeleniti i održavati. mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

3.7.3. Zaštita zraka

Na području Plana površine su namijenjene gospodarskim djelatnostima (uslužnim trgovačkim, komunalno-servisnim i sl.), tj. ne predviđaju se djelatnosti koje mogu pogoršati kvalitetu zraka. Dodatno zaštita zraka osigurat će se primjenom plina kao osnovnog energenta uz električnu energiju, te po potrebi ugradnjom filtra na mjestima ispuštanja

onečišćenog zraka, dima, plinova ili para. Širenje prašine s otvorenih površina sprječavati sadnjom tampona visokog zelenila.

U skladu s odredbama Zakona o zaštiti zraka (N.N. 178./04.) na području općine Kostrena treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka, odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

Prije gradnje ili rekonstrukcije mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

Potencijalnim zagađivačima zraka na području Općine Kostrena smatraju se kolni promet (onečišćenja olovom iz ispušnih plinova vozila), djelatnosti planirane poslovne zone K3 i sl

Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
- redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

3.7.4. Zaštita voda i mora

Radi zaštite vode i mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je što prije započeti izgradnju kanalizacijskog sustava, paralelno s izgradnjom vodoopskrbnih objekata i sustava.

3.7.5. Zaštita od rušenja

Prilikom rekonstrukcija starijih građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima (u naseljima s povijesnom identifikacijom) statičkim proračunom analizirati i dokazati otpornost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzorka.

3.7.6. Zaštita od buke

Općina Kostrena te pravne i fizičke osobe te građani koje obavljaju djelatnost dužni su provesti zaštitu od buke u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke (NN br. 20/03):

Planom se predviđa da se od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila u prometnicama višeg reda, zaštita osigura nasadom bilja ili izgradnjom kontinuiranih ekrana neposredno uz regulacijske linije. Ukoliko se mjerenjem ustanovi razina buke koja zahtijeva njezino snižavanje moguće je odstupiti od načelnih visina uličnih ograda određenih Prostornim planom.

Zaštita od buke generirane proizvodnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće parcele odnosno građevine.

Tehnološkim rješenjima treba spriječiti nastanak buke odnosno održati buku u granicama dozvoljenih veličina.

Uz granice građevnih čestica gospodarske namjene prema građevnim česticama sa stanovanjem obvezno zasaditi tampon visokog zelenila.

3.7.7. Zaštita od potresa

Planom je predviđeno da se protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima i seizmičkim kartama. Zaštita od potresa ostvarit će se dimenzioniranjem konstrukcija građevina na očekivani intenzitet potresa od VII° MCS ljestvice.

3.7.8. Zaštita od požara

Planom su osigurane mjere zaštite prilagođene ovoj vrsti Plana. Efikasnost zaštite od požara postiže se adekvatnom organizacijom prostora: načinom uređenja, razmještajem zona naselja i pristupnošću javnim kolnim površinama do svih dijelova naselja. Potrebno je osigurati dovoljan tlak vode te adekvatni raspored hidranata kao i Potrebno je osigurati vatrogasne pristupe do svih zona.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, udaljenost od susjedne građevine iznosi min $H1/2+H2/2+5$ (gdje su H1 i H2 visine građevine), a vrijedi za sve građevine.

, građevine moraju biti udaljene od granice susjednih parcele građevina najmanje 4 metara. ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti na manje 90 minuta, koji u slučaju da građevine imaju krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevina najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen po posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se ukoliko ne postoji predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Za izgradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (Narodne novine br. 108/95) i propisi doneseni na temelju ovog Zakona.

Obavezno ishoditi suglasnost policijske uprave Primorsko-goranske Rijeka, temeljem čl. 15. st. 1. Zakona o zaštiti od požara, kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu predviđene propisane i posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja građevina radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati slijedeće metode:

- TRVB metodu za stambene i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB ili GRETENER metodu za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi.

Kod projektiranja novih prometnica i gradskih ulica ili rekonstrukcije postojećih pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N.br.35/94)

Pojedine zone treba međusobno odvojiti vatrobranim pojasom (ulica, pješačka površina, park i sl.) veličine ovisno o funkciji zona.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K-3 Šoići („Službene novine PGŽ“ broj 2/03)..

Članak 2.

Plan iz članka 1. ove Odluke sadržan je u **elaboratu "Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K-3 Šoići "** koji se sastoji od:

A TEKSTUALNI DIO:

I OBRAZLOŽENJE

UVOD

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone u prostoru općine
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti zone
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja poslovne zone (dijela naselja)
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturnih povijesnih i ambijentalnih cjelina.
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4a. **Željeznički promet**
 - 3.4.1. Visinski elementi trasa prometnica (os 1)
 - 3.4.2. Visinski elementi trasa prometnica (os 2)
 - 3.4.3. Visinski elementi trasa prometnica (os 3, os 4)
 - 3.4.4. Visinski elementi trasa prometnica (os 5)
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- 3.7.1 Zaštita podzemnih voda
- 3.7.2. Zaštita tla
- 3.7.3. Zaštita zraka
- 3.7.4. Zaštita vode i mora
- 3.7.5. Zaštita od rušenja
- 3.7.6. Zaštita od buke
- 3.7.7. Zaštita od potresa
- 3.7.8. Zaštita od požara

II 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
 - 3.1a Uvjeti gradnje željezničkog industrijskog kolosijeka
 - 3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 3.3.1 Opskrba pitkom vodom
 - 3.3.2 Odvodnja
 - 3.3.3. Opskrba električnom energijom
 - 3.3.4. Opskrba plinom
 - 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 sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 7.1 Zaštita podzemnih voda
 - 7.2 Zaštita tla
 - 7.3. Zaštita zraka
 - 7.4. Zaštita voda i mora
 - 7.5. Zaštita od rušenja
 - 7.6. Zaštita od buke
 - 7.7. Zaštita od potresa
 - 7.9. Zaštita od požara
 - 8. Mjere provedbe Plana
 - 8.1. Obveze izrade prostornih planova
 - 8.2. Obveze procjene na okoliš
 - 8.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI

- 1. Korištenje i namjena površina 1:2000
- 2a. Komunalna infrastruktura (promet) 1:2000
- 2b. Komunalna infrastruktura (vodoopskrba i odvodnja) 1:2000
- 2c. Komunalna infrastruktura (plin, električna, telekomunikacija) 1:2000
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 1:2000
- 4. Način i uvjeti gradnje 1:2000

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 3.

- (1) Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja samo unutar područja planom određenog za izgradnju objekata i sadržaja i to samo na uređenom građevinskom zemljištu.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje.
- (3) Minimalno uređeno građevinsko zemljište opremljeno je s pristupnim putem, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom **te propisanim brojem parkirališnih mjesta.**

Članak 4.

Razgraničenje javnih prometnih površina, površina određenih za gradnju građevina gospodarsko-poslovne namjene, javnih zelenih površina – parka, zaštitnog zelenila ucrtano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA. Oblikovanje novih građevnih čestica može poštivati zatečene granice čestica ili uspostaviti novu parcelaciju.

Članak 5.

Za prostor unutar granica obuhvata Plana određuje se slijedeća namjena površina:

- (1) **K3 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA** - određuje se kao isključiva namjena u obuhvatu Plana. Postoji pet planiranih većih funkcionalnih zone poslovne namjene (**K3₁, K3₂, K3₃, K3₄, K3₅**). Formirane su na način da se maksimalno iskoriste mogućnosti pristupnih prometnica, postojećih te formiranjem novih na način da se postigne optimalna iskoristivost prostora, najpogodniji pristup zonama, te mogućnost formiranja radnih jedinica od sasvim malih (oko 1000 m²) pa do mogućnosti formiranja cijele zone kao jedne jedinice. **Prostornom koncepcijom poslovne zone postignuta je optimalna iskoristivost prostora. Postojeće i novo planirane prometnice omogućuju dobru prometnu povezanost unutar zone kao i izlaz iz zone. Kvalitetu prostora i nove mogućnosti transporta povećava uvođenje u zonu K3 novo planirane željezničke pruge za poseban promet. Poslovne zone K3₃ i K3₄ su dijelom izgrađene prema izvršenoj parcelaciji temeljem važećeg Plana tj. izgrađena su dva objekta i u tijeku je priprema za ostale planirane građevine.**
- (2) **K3A** – određuje se za središnju zonu u Planu na prostoru naselja Šoići **označava u Planu prostor ostataka naselja Šoići.** Ovim Planom omogućava se rekonstrukcija postojećih stambenih građevina radi poboljšanja uvjeta stanovanja. Dozvoljava se prenamjena postojećih stambenih objekata u poslovnu namjenu. Nova izgradnja moguća je samo za poslovnu namjenu. Izgradnja novih građevina za stanovanje nije dozvoljena.
- (3) **Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE** - se određuju kao koridori zelenila uz županijsku i lokalne prometnice, te kao veći zaštitni pojas groblja.
- (4) **P - PROMETNE POVRŠINE** - su površine:
 - županijske **nerazvrstane** ceste (Ivanji cesta Sv. Barbara) u Planu - **glavna mjesna ulica (GMU)**
 - lokalne prometnice **postojeće i novo planirane nerazvrstane ceste:** formirane **sabirne ulice (SU1, SU2 i SU3) te ostale ulice (OU1, OU2 i OU3 i OU4),**
 - na području Plana su dva lokalna autobusna stajališta: **jedno postojeće autobusno stajalište uz sabirnu ulicu SU3 te jedno planirano autobusno stajalište uz glavnu mjesnu ulicu (GMU)**
- (5) **IS – manipulativni prostor Hrvatskih željeznica**
- željeznička pruga za poseban promet- industrijski kolosijek

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 6.

A) Gospodarska namjena - poslovna

- (1) Zone gospodarske namjene (oznaka K3) predviđene su za gradnju objekata za rad kada su namijenjeni za uslužne, skladišne, trgovačke, komunalno – servisne i sl:
- (2) Zone K3₁, K3₂, K3₅, su predviđene za novu gradnju, dok su zone K3₃, K3₄ djelomično izgrađene.
- (3) Zona K3A –djelomično je izgrađena (postojeće građevine - ostaci naselja Šoići), ostali dio zone predviđen za novu gradnju određuje se temeljem ovog članka.
- (4) Oblik i veličina građevne čestice za izgradnju objekata gospodarsko - poslovne namjene treba obuhvatiti sve sadržaje vezane uz budući tehnološki proces (sve građevine osnovna i pomoćne, glavni i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu, zelenilo, zaštitno zelenilo i sl.).
- (5) Minimalna veličina parcele iznosi 1000 m², a minimalna širina parcele 25 m.
- (6) Građevna čestica se priključuje na javnu prometnicu direktno ili kolnim prilazom minimalne širine 5,5 m.
- (7) Građevna linija se određuje u ovisnosti o kategoriji prometnice na koju se građevina priključuje, a Minimalna udaljenost građevne od regulacijskeog linije pravca, odnosno od granice čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, iznosi 6,0 m.
- (8) Na jednoj građevnoj čestici može biti više građevina, jedna osnovna, a ostalo su pomoćne ovisno o tehnološkom procesu.
- (9) Izgrađenost građevne čestice u poslovnoj zoni ne može biti veća od 60%, odnosno najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,6 a najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,8. Na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice susjedne građevne čestice najmanje 5 m.
- (10) Izgrađenost za prateće i ostale građevine u funkciji osnovne namjene može iznositi max. 20% (1/3) tlocrtne površine osnovne građevine.
- (11) Visina građevine poslovne namjene određuje se u ovisnosti od tehnološkog procesa u visini kat jedne nadzemne etaže (prizemlje) odnosno max 7,5m visine vijenca zgrade. Visina građevine koja je u funkciji tehnološkog procesa ima jednu nadzemnu etažu (prizemlje) odnosno max 12,0 m visine vijenca zgrade.
- (12) Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina mogu biti visine do tri etaže (P+2) odnosno do max. 9,0 m visine vijenca zgrade.
Manje povećanje visine dijela građevine moguće je kada to zahtijeva tehnološki proces, time da se potreba dokazuje detaljnim planom.
- (13) Krovišta u pravilu kosa nagiba do 35°, ali mogu biti i ravna.
- (14) Udaljenost od susjedne građevine iznosi min $H1/2+H2/2+5$ (gdje su H1 i H2 visine građevine), a vrijedi za sve građevine.
- (15) Arhitektonskim oblikovanjem, obradom pročelja, krovnih ploha i ostalih elemenata, poslovne građevine moraju održavati namjenu te biti skladno uklopljene u krajolik.
- (16) Ograde građevnih čestica izvode se s najvećom dopuštenom visinom 1,5 m prema ulici, odnosno 2 m između građevnih čestica.
- (17) Neizgrađeni dio građevne čestice, odnosno minimalno 20% površine parcele potrebno je urediti parkovno i oplemeniti drvećem, ukrasnim zelenilom u duhu sa autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.
- (18) Parkirališne površine zaštititi sadnjom stabala, a ograđivanje izvesti ogradom primjerenom za građevine gospodarskih namjena.
- (19) Zaštitu okoliša provesti prema važećim zakonskim propisima i odrednicama Plana.

Članak 7.

B) Gospodarska namjena - K3A

- (1) Sve rekonstrukcije unutar ove zone vrše se isključivo u skladu s odrednicama iz ovog Plana.
- (2) Rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih za nove građevine, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti od granica građevne čestice i susjednih građevina.
- (3) Rekonstrukcija postojećih stambenih i ostalih građevina moguća je u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada kojom se smatraju:
 - promjene i funkcionalne preinake građevine i dijela građevine
 - priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture
 - sanacije postojećih ogradnih i potpornih zidova
- (4) Dozvoljena je promjena namjene postojeće stambene građevine u stambeno-poslovnu.
- (5) Dozvoljena je izgradnja novih poslovnih građevina u skladu sa odredbama iz ovog Plana.

3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, željezničke, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

3.1. Uvjeti gradnje cestovne mreže

Članak 8.

Priključenje planiranih prometnica na postojeće prometnice i širu prometnu mrežu te radovi na rekonstrukciji postojeće potrebno je u svemu izvesti prema **izmjenama i dopunama** Plana.

Članak 9.

Koridori planiranih ulica, unutar obuhvata **izmjenama i dopunama** Plana vidljivi su u **kartografskom prikazu br. 2a. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (promet)**

Članak 10.

Sve prometnice unutar radne zone su dvosmjernog karaktera sa širinom voznog traka 2 x 3,25 m, **osim planirane ulice OU2 i postojeće OU3 koje su jednosmjernih jednostranih kolnika širine voznog traka min. 4,5 metara.**

Članak 11.

Širina za sabirnu prometnicu iznosi 18 m, a za ostale ulice 15 m.

- (1) Širina planskog koridora za nerazvrstane ceste (glavna mjesna ulica, sabirne ulice i ostale ulice u Planu) iznosi 15 m.
- (2) U planskim koridorima ne mogu se graditi nove građevine.
- (3) Za građenje objekata i instalacija na nerazvrstanim cestama ili unutar zaštitnog pojasa nerazvrstane ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti od nadležne službe Općine Kostrena.
- (4) Zaštitni pojas postojećih prometnica mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa odnosno granice čestice prometnice tako da je u pravilu širok sa svake strane za nerazvrstane ceste 6 m.

Članak 12.

(1) Ovim Planom određeni su slijedeći minimalni kriteriji građenja novih prometnih građevina i površina:

- pristupni putovi
 - svaka građevna parcela mora imati neposredan pristup na javnu cestu,
 - pristup do građevne parcele skladišne - uslužnih djelatnosti mora zadovoljiti kriterije - minimalnih širina ceste u zoni.
- pješački hodnici
 - minimalna širina pješačkog hodnika iznosi 2,0 metara, a
 - **minimalna širina traka za jednog pješaka iznosi 0,80 metara**
- visine slobodnog profila prometnice iznosi minimum:
 - za kolnik 4,80 metara
 - za pješački hodnik 2,50 metara
- zelene površine
 - minimalna širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2,0 metara, a za visoko zelenilo 3,0 metara
- zaštitne širine ulica:
 - udaljenost od ruba kolnika do fiksnih objekata (stup javne rasvjete, vertikalna signalizacija i sl.) iznosi min. 0,75 metara
- odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila ulica:
 - površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
 - pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 metara
 - kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalide
- **parkirališta i garaže**
 - unutar građevne čestice namjene skladišne ili uslužne, potrebno je osigurati minimalan broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini, što iznosi **0,3 PM na jednog zaposlenog djelatnika za industrijsko-proizvodne sadržaje,**
 - **1 PM/30-40 m2 korisne površine (25-30 PM/1000 m2 korisne površine) za uredske sadržaje,**
 - **1 PM /30 m2 korisne površine (33 PM/1000 m2 korisne površine) za trgovačke sadržaje.**
- površine za javni prijevoz
 - u zoni obuhvata Plana planirane su 2 lokacije za autobusno stajalište koji su prikazani u grafičkom prilogu br. 2 **kartografskom prikazu br. 2a. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (promet).** Uz stajalište se predviđa postava nadstrešnice kao zaklona u prigradskom prometu (jednostavna građevina).

Članak 13.

Izgradnjom spoja na javnu cestu ne smije se narušiti stabilnost javne ceste, te ugroziti sigurnost odvijanja prometa na javnoj cesti.

Članak 14.

Spoj na javnu cestu mora biti izgrađen tako da se ne naruši postojeći režim odvodnje površinskih, procjednih i podzemnih voda na javnoj cesti.

Članak 15.

Kolnički zastor koji se spaja na javnu cestu mora biti isti kao i na javnoj cesti.

Članak 16.

Ukoliko se građevna parcela ograđuje od strane ulice, tada se ulična ograda podiže iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Članak 17.

Minimalna udaljenost regulacione linije ruba kolnika mora biti tolika da omogućava jednostranu ili dvostranu izgradnju nogostupa.

3.1.a. Uvjeti gradnje željezničkog industrijskog kolosijeka

Dodaje se novi Članak 17a koji glasi:

- (1) Kroz područje općine Kostrena prolazi pruga Škrljevo – Bakar koja ima kategoriju magistralne pomoćne pruge I. reda s koje se odvaja industrijski kolosijek koji prolazi kroz radnu zonu Šoići-K3 u dijelu K3A i K3₅.
- (2) Koridor unutar kojeg nije dozvoljena gradnja uz prugu za posebni promet – industrijski kolosijek iznosi 16 m.

3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 18.

- (1) TK mrežu potrebno je izgraditi podzemno i sve nove građevine priključivat će se na javnu TK mrežu podzemno, a postojeći zračni priključci postepeno prevesti u podzemne.
- (2) TK kanalizacija gradi se PVC i PEHD cijevima promjera 50 odnosno 110 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrdit će se izvedbenim projektima. Njihov broj ni na jednoj dionici ne bi smio biti širi od 45 cm. U točkama grananja trase i skretanja TK kanalizacije, te na krajevima prekopa kolnika planirani su tipizirani montažni zdenci (MZ).
- (3) Pri paralelnom vođenju i križanju TK kanalizacije s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti.
- (4) Sukladno "Zakonu o telekomunikacijama" investitor je prilikom izgradnje poslovne građevine ili stambene građevine razvijene bruto površine veće od 400 m² s više od dvije stambene jedinice, obvezatan izgraditi TK kanalizaciju za pristupne TK vodove i treba u građevinu ugraditi potpunu TK instalaciju primjerenu namjeni građevine.
- (5) Kućna TK instalacija treba biti koncentrirana u kabelskom ormaru smještenom na pročelju građevine. Od kabelskog ormara do zdenca TK kanalizacije, investitor treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu TK mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.
- (6) Pri projektiranju i izgradnji dijelova TK mreže dozvoljena je ugradnja materijala koji je atestiran za ugradnju u javnu TK mrežu, a radove treba izvoditi sukladno uputama za pojedine vrste radova i u duhu dobre prakse.
- (7) **Položaj telekomunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, elektrika, telekomunikacija).**

3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 19.

- (1) Komunalna infrastruktura se treba polagati unutar koridora prometnica u za tu svrhu osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom u poprečnim presjecima i predviđenim širinama pojaseva.
- (2) Prije izgradnje prometnica prethodno treba položiti svu planiranu odnosno nedostatnu komunalnu infrastrukturu. Izgradnja vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađena s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća zaduženih za njihovu izgradnju i održavanje a koja će postaviti u postupku izdavanja dozvola.

- (3) Položaj komunalne infrastrukturne mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c.
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, elektroopskrba i telekomunikacije)

3.3.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 20.

- (1) Priključivanje građevina skladišno uslužnih namjena na opskrbeni cjevovod vršiti će se preko kućnih priključaka na glavni opskrbeni vod preko vodomjera.
- (2) Isto se odnosi i na protupožarnu hidrantsku mrežu.
- (3) Postojeću vodoopskrbnu mrežu treba prstenasto proširivati usporedno s izgradnjom novih prometnica i objekata. Cjevovode treba dimenzionirati hidrauličkim proračunom uz uvjet osiguranja dovoljnih količina sanitarne i protupožarne vode. Na vodovodnoj mreži treba izvesti vanjske nadzemne hidrante na maksimalno dozvoljenoj međusobnoj udaljenosti do 80 metara. Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl.list 30/91).
- (4) Položaj vodoopskrbne i odvodne mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b.
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (vodoopskrba i odvodnja)

3.3.2. Odvodnja

Članak 21.

- (1) Priključivanje građevina skladišno uslužnih namjena na glavni odvodni kolektor će se vršiti preko kućnih priključaka.
- (2) Prije izgradnje novih prometnica **potrebno je** bilo bi oportuno izgraditi ulične kanale za otpadnu i oborinsku odvodnju.
- ~~(3) Do izgradnje kolektora fekalne kanalizacije, otpadne vode treba skupljati u vodonepropusnim septičkim jamama. Onečišćene površinske vode treba prije upuštanja u recipijent pročititi na propisani stupanj onečišćenja.~~
- (3) Kanalizaciju treba izvoditi vodonepropusno a minimalni profil uličnih kanala ne smije biti manji od 40 cm.
- (4) Položaj otpadne i oborinske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b.
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (vodoopskrba i odvodnja)

3.3.3. Opskrba električnom energijom

3.3.3.1. Uvjeti za gradnju transformatorskih stanica

Članak 22.

- (1) Nove trafostanice treba graditi kao tipske prema standardima opreme i uređaja na vlastitim građevnim česticama uz uvjet osiguranja kamionskog pristupa neposredno s javno-prometne površine.
- (2) Tipske transformatorske stanice snage 630 kVA moguće je, ovisno od buduće potrošnje, izgraditi i s transformatorima veće snage ukoliko to budu zahtijevale potrebe posebnih korisnika. Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač s potrebom za velikom snagom, lokacija nove trafostanice osigurat će se na njegovoj parceli uz uvjet osiguranog kamionskog pristupa za njezinu izgradnju i održavanje.
- (3) Nove trafostanice trebaju zadovoljiti i uvjet dozvoljenog pada napona od transformatorske stanice do kabelskog priključka korisnika od 3% uz dodatni uvjet da pad napona do najudaljenijeg potrošača u strujnom krugu na smije prelaziti 6%.

- (4) Položaj elektroopskrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. **KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, elektroopskrba i telekomunikacije)**

3.3.3.2. Razvoj srednjenaponske mreže do 35 kV

Članak 23.

- (1) Elektroenergetska mreža treba se projektirati i graditi za srednjenaponsku mrežu do 35 kV, a napajat će se iz novih tipskih transformatorskih stanica 20/0,4 kV snage 360 kVA ili više.
- (2) Elektroenergetske vodove treba polagati podzemno. Nove trafostanice treba povezivati lateralnim vezama uživajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednjenaponske mreže u području obuhvata i šire.

3.3.3.3. Mreža niskog napona 0,4 kV

Članak 24.

- (1) Za kraj dugoročnog planskog razdoblja određuje se izvedba NN kableske mreže, a u prijelaznom razdoblju treba davati prednost takovom načinu razvoja mreže.
- (2) Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta treba predvidjeti temeljni uzemljivač.
- (3) Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi u skladu s općim uvjetima koji određuju međusobni odnos i širine pojaseva vodova komunalne infrastrukture u pojasevima prometnica. Također treba uvažavati postojeće hrvatske propise i smjernice kojima se normiraju odnosi u međusobnom rasporedu vodova komunalne infrastrukture.
- (4) Kabele treba postavljati načelno na dubinu od 0,80 m, a na mjestima prijelaza ispod kolnika ili kolničkih površina kabele treba uvoditi u zaštitne cijevi.

3.3.3.4. Javna rasvjeta

Članak 25.

- (1) Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvijetljenosti.
- (2) Prema standardima a na temelju prometnih funkcija. U ovom području treba primjenjivati klasu javne rasvjete C za javne ceste i klase D za sve sekundarne prometne površine unutar parcela i za njihove samostalne priključne površine.
- (3) Stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u pravilu s ovim visinama:
 - za osvijetljenje sekundarne prometne mreže visine 6 m
 - za osvijetljenje javnih cesta primarne mreže radne zone visine 10 m.

3.3.4. Opskrba plinom

Članak 26.

- (1) Plinski opskrbeni sustav treba polagati u koridoru postojeće odnosno planiranih prometnica.
- (2) Plinovode treba izvoditi iz polietilenskih cijevi visoke gustoće (PEHD), a dimenzionirani trebaju biti na predtlak do 4 bara.
- (3) Nakon plinifikacije potrebno je isključiti sva ložišta na tekuća goriva i njih preurediti na zemni plin.

- (4) U poprečnom presjeku prometnica plinovode treba polagati u pojaseve kolnika kako bi se u pješačkim hodnicima omogućilo polaganje telekomunikacijskih i elektroenergetskih vodova, te stupova javne rasvjete i nadzemnih vanjskih hidranata.
- (5) **Položaj plinske mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, elektroopskrba i telekomunikacije).**

4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 27.

- (1) Pri uređenju javnih zelenih i pješačkih površina treba sačuvati sve vrijedne stablašice te na svim pogodnim mjestima formirati nove drvorede.
- (2) Za hortikulturno uređenje treba koristiti autohtone biljne vrste pogodne za lokalnu klimu i tlo.

5. Mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti

Članak 28.

Radi zaštite prirodnih vrijednosti Planom se određuje max. zaštita postojećih visokih stablašica te parkovno uređenje parcela u duhu autohtonog submediteranskog travnjaka.

Članak 29.

- (1) U svrhu očuvanja prepoznatljive ambijentalne arhitekture povijesnog naselja potrebno je stambene zgrade kbr. 47, 48 i 56 u naselju Šoići i dalje sačuvati u izvornom stanju.
- (2) Za sve rekonstrukcije odnosno interpoliranu izgradnju u naselju Šoići potrebno je ~~ishoditi suglasnost temeljem posebnih uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela u Rijeci~~ **koristiti izvorne detalje na pročeljima:**
 - otvori-kameni okviri,
 - obrada fasade-fino zaglađena glatka žbuka,
 - krov dvostrešan, pokrov kupa-kanalica.

6. Postupanje s otpadom

Članak 30.

- (1) Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s ovog područja zbrinjavati će se na postojećem odlagalištu otpada Viševac u Općini Viškovo, do izgradnje budućeg novog odlagališta unutar zone za gospodarenje otpadom određene u Prostornom planu Primorsko - goranske županije **na lokaciji Mariščina**, dakle izvan obuhvata ovog Plana.
- (2) **Sukladno Zakonu o otpadu (NN br.178/04 i 111/06) Općina Kostrena je obvezna izraditi Plan gospodarenja otpadom za četverogodišnje razdoblje koji se objavljuje u službenom glasilu PGŽ.**

Članak 31.

Svi proizvođači otpada dužni su pridržavati se principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, reguliranim zakonima i propisima, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina

Članak 32.

Na području Općine Kostrena nije planirano reciklažno dvorište ni transfer stanica, pa će se koristiti reciklaža dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđena na području Grada Rijeke.

7. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

7.1. Zaštita podzemnih voda

Članak 33.

- (1) U kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s Pravilnikom o граниčnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN br. 40/99).
- (2) Zahtijeva se atestiranje na tečenje i vodonepropusnost svih otpadnih kanala, javnih i internih.
- (3) Sve prometne, manipulativne i površine za remont vozila, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.
- (4) Izgradnja novih građevina može se dozvoliti za djelatnosti koje ne ispuštaju zagađene ili agresivne vode, ne koriste otrove i tvari štetne za okoliš i zdravlje ljudi, ne koriste naftu i naftne derivate te uz uvjet da u tim građevinama nakon potpune plinifikacije zone ne bude ložišta na tekuća goriva.
- (5) Slijedeći zahtjev za zaštitu podzemnih voda je zabrana upuštanja oborinskih ili otpadnih voda putem upojnih bunara ili direktno odlaganje štetnih tvari ili otpada u postojeće depresije odnosno iskopne jame.
- (6) Donji rub temelja građevina u načelu treba biti 0,50 m iznad maksimalne razine podzemne vode. Ukoliko se temelji grade u nižim razinama, za zaštitu podzemnih voda treba koristiti atestirane hidroizolacijske materijale.
- (7) Kod projektiranja i izgradnje objekata za rad i prometnica, potrebno je pridržavati se važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

7.2. Zaštita tla

Članak 34.

Prema PPUO Kostrena tlo na području obuhvata Plana karakterizira se kao osnovna stijenska masa, a tlo se štiti većim građevnim česticama čiji se određeni dio mora ozeleniti i održavati.

7.3. Zaštita zraka

Članak 35.

- (1) Na području Plana površine su namijenjene gospodarskim djelatnostima (uslužnim trgovačkim, komunalno-servisnim i sl.), tj. ne predviđaju se djelatnosti koje mogu pogoršati kvalitetu zraka.
- (2) U skladu s odredbama Zakona o zaštiti zraka (N.N. br. 178/04.) na području općine Kostrena treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka, odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

- (3) Prije gradnje ili rekonstrukcije, ovisno o namjeni građevine, ako je propisana Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš, mora se izraditi procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.
- (4) Potencijalnim zagađivačima zraka na području Općine Kostrena smatraju se kolni promet (onečišćenja olovom iz ispušnih plinova vozila), djelatnosti planirane poslovne zone K3 i sl.
- (5) Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:
 - prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
 - osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
 - redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

7.4. Zaštita voda i mora

Članak 36.

Radi zaštite vode i mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je što prije započeti izgradnju kanalizacijskog sustava, paralelno s izgradnjom vodoopskrbnih objekata i sustava.

7.5. Zaštita od rušenja

Članak 37.

Prilikom rekonstrukcija starijih građevina koje nisu izgrađene po protipotresnim propisima (u naseljima s povijesnom identifikacijom) statičkim proračunom analizirati i dokazati otpornost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzorka.

7.6. Zaštita od buke

Članak 38.

- (1) Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila u prometnicama višeg reda, zaštita se osigurava nasadom bilja ili izgradnjom kontinuiranih ekrana neposredno uz regulacijske linije. Ukoliko se mjerenjem ustanovi razina buke koja zahtijeva njezino snižavanje moguće je odstupiti od načelnih visina uličnih ograda određenih Prostornim planom.
- (2) Zaštita od buke generirane proizvodnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće parcele odnosno građevine.

7.7. Zaštita od izvora buke u zoni

Članak 39.

- (3) Tehnološkim rješenjima treba spriječiti nastanak buke odnosno održati buku u granicama dozvoljenih veličina.
- (4) Uz granice građevnih čestica gospodarske namjene prema građevnim česticama sa stanovanjem obvezno zasaditi tampon visokog zelenila s gustom podstojnom etažom.

7.8. 7.7. Zaštita od potresa

Članak 40.

- (1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima i seizmičkim kartama.

- (2) Zaštita od potresa ostvarit će se dimenzioniranjem konstrukcija građevina na očekivani intenzitet potresa od VIII° MCS ljestvice.

7.9. 7.8. Zaštita od požara

Članak 41.

- (1) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, udaljenost od susjedne građevine iznosi min $H1/2+H2/2+5$ (gdje su H1 i H2 visine građevine), a vrijedi za sve građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 6 metra. ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevine imaju krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevina najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- (2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen po posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se ukoliko ne postoji predvidjeti vanjska hidrantska mreža.
- (3) Za izgradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (Narodne novine br. 108/95) i propisi doneseni na temelju ovog Zakona.
- (4) Obavezno ishoditi suglasnost policijske uprave Primorsko-goranske županije, temeljem čl. 15. st. 1. Zakona o zaštiti od požara, kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu predviđene propisane i posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara.
- (5) Kod projektiranja građevina radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati slijedeće metode:
- TRVB metodu za stambene i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
 - TRVB ili GREENER metodu za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi.
- (6) Kod projektiranja novih prometnica i gradskih ulica ili rekonstrukcije postojećih pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N.br.35/94)
- (7) Pojedine zone treba međusobno odvojiti vatrobranim pojasom (ulica, pješak, park i sl.) veličine ovisno o funkciji zona.

8. Mjere provedbe Plana

8.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 42.

Izrada detaljnih planova uređenja predviđena je samo u slučaju dokazivanja potrebe odstupanja od dozvoljene visine objekata, a radi tehnološkog procesa.?

Eventualna potreba izrade i obuhvat detaljnog plana uređenja, odredit će se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

8.2. 8.1. Obveza procjene utjecaja na okoliš

Članak 43.

S obzirom na ovim planom da su ovim Planom dozvoljene planirane namjene, planom se ne propisuje posebna obaveza izrade procjene utjecaja na okoliš već se postupuje u skladu sa Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš (NN br. 59/00, čl. 1 i čl. 3).

8.3. 8.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 44.

- (1) Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom moguća je u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada.
- (2) Za građevine što su sagrađene u skladu s propisima, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim planom može se, do privođenja planiranoj namjeni izdati dozvola za rekonstrukciju i to za:
 - stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:
 - sanacija i zamjena dotrajalih konstrukcija i drugih dijelova građevine i krovništa u postojećim gabaritima;
 - dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora i spremišta za ogrjev, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² bruto građevne površine svih etaža i s tim da se ne poveća broj stanova;
 - priključak na objekte i uređaje komunalne infrastrukture;
 - postava novog krovništa bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I redni broj 2. ovoga stavka;
 - sanacija postojećih ograda.
 - građevine druge namjene (građevine gospodarske namjene, komunalni i prometni objekti):
 - sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovništa;
 - dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i slično do najviše 10 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² bruto sagrađene površine i do 5% ukupne bruto sagrađene površine za veće;
 - prenamjena i funkcionalna preinaka građevine;
 - dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
 - priključak na objekte i uređaje infrastrukture;
 - dogradnja i zamjena objekata infrastrukture i rekonstrukcija javnoprometnih površina.
- (3) Ako je u programu mjera za unapređenje stanja u prostoru predviđeno uređivanje zemljišta na područjima iz stavka 1. ovog članka, na postojećim se zgradama mogu sanirati samo dotrajali konstruktivni dijelovi.
- (4) Odredbe ovog članka primjenjuju se na cijelom području Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Šoići