



Plan 21 d.o.o.

Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1

51000 Rijeka

Tel.: 051/372 372

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne zone K-3 Šolci

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Prijedlog plana za javnu raspravu

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA OPĆINA KOSTRENA
_ načelnik:	Dražen Vranić, dipl. iur.
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif. Jana Vehovec, mag. ing. aedif.
_oznaka elaborata	03/17
_datum i mjesto izrade	Rijeka, srpanj 2018.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Primorsko-goranska županija
Općina Kostrena

Naziv prostornog plana:

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne zone K-3 Šoići

Odluka o izradi:
SN OPĆINE KOSTRENA god. 17/br. 09
od 20. listopada 2017.
SN OPĆINE KOSTRENA god. 18/br. 04
od 28. ožujka 2018.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

Ponovni javni uvid održan:

Novi List 16. srpnja. 2018.

od: 23. srpnja 2018.

do: 1. kolovoza 2018.

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Pročelnik jedinstvenog upravnog odjela:

Egon Dujmić, dipl.ing.građ.

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (nn br. 153/13, 65/17)

br. suglasnosti klasa:

ur.broj:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
03/17

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. Arh.
Anja Maglica, mag. ing. aedif.
Jana Vehovec, mag. ing. aedif.

Suradnici:
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.
Hrvoje Strčić, dipl.iur.
Sanja Zloh, dipl.oec.
Bia Gec, mag. ing. prosp. arch.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik Općinskog vijeća:

Dražen Soldan

Datum:
srpanj 2018.

I. izmjene i dopune

tekst koji se dodaje

~~tekst koji se briše~~

promjene u karti 4 - mijenja se samo br. nadzemnih etaža kod hala - 12m (P+1)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se 2. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevnog područja poslovne namjene K-3 Šoići («Službene novine PGŽ» broj 02/03, 14/08).

Izmjene i dopune donose se temeljem Zakonskog usklađenja predmetnog Plana sa odredbama strateškog plana više razine (PPU).

Članak 2.

Plan iz članka 1. ove Odluke sadržan je u elaboratu » 2. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevnog područja poslovne namjene K-3 Šoići« koji se sastoji od:

A TEKSTUALNI DIO:

I. OBRAZLOŽENJE UVOD

1. POLAZIŠTA – **sastavni dio Urbanističkog plana uređenja građevnog područja poslovne namjene K-3 Šoići («Službene novine PGŽ» broj 02/03, 14/08)**
 - 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 – **sastavni dio Urbanističkog plana uređenja građevnog područja poslovne namjene K-3 Šoići («Službene novine PGŽ» broj 02/03, 14/08)**
 - 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. Unaprjeđenje 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
 - 3.5. 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. Sprječavanje 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
- 3.1.a. 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 sprječavanja 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
- 7.8. Zaštita od požara
- 8. Mjere provedbe Plana
- 8.1. Obveze procjene na okoliš
- 8.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
- B. GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI– **sastavni dio Urbanističkog plana uređenja građevnog područja poslovne namjene K-3 Šoići («Službene novine PGŽ» broj 02/03, 14/08)**
- 1. Korištenje i namjena površina 1:2000
- 2.a. Komunalna infrastruktura (promet) 1:2000
- 2.b. Komunalna infrastruktura (vodoopskrba i odvodnja) 1:2000
- 2.c. Komunalna infrastruktura (plin, električna, telekomunikacija) 1:2000
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 1:2000
- 4. Način i uvjeti gradnje 1:2000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja samo unutar područja planom određenog za izgradnju objekata i sadržaja i to samo na uređenom građevinskom zemljištu.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje.

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.

Članak se mijenja i glasi:

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

K3 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - određuje se kao isključiva namjena u obuhvatu Plana. Postoji pet planiranih većih funkcionalnih zona poslovne namjene (K3₁, K3₂, K3₃, K3₄, K3₅). 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 - označava u Planu prostor ostataka naselja Šoići. Ovim Planom omogućava se rekonstrukcija postojećih stambenih građevina radi poboljšanja uvjeta stanovanja prema uvjetima danim čl. 7. Dozvoljava se prenamjena postojećih stambenih objekata u poslovnu namjenu. Nova izgradnja moguća je samo za poslovnu namjenu. Izgradnja novih građevina za stanovanje nije dozvoljena.

Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - se određuju kao koridori zelenila uz županijsku i lokalne prometnice, te kao veći zaštitni pojas groblja.

P - PROMETNE POVRŠINE - su površine:

- nerazvrstane ceste (Ivanji cesta Sv. Barbara) u Planu - glavna mjesna ulica (GMU)
- postojeće i novo planirane nerazvrstane ceste: 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)

IS - manipulativni prostor Hrvatskih željeznica

- željeznička pruga za poseban promet - industrijski kolosijek.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 6.

Članak se mijenja i glasi:

A) Gospodarska namjena - poslovna

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

Zone K3₁, K3₂, K3₅, su predviđene za novu gradnju, dok su zone K3₃, K3₄ djelomično izgrađene.

Zona K3A - djelomično je izgrađena (postojeće građevine - ostaci naselja Šoići- **rekonstruiraju se prema uvjetima danim u članku 7.**), ostali dio zone predviđen za novu gradnju određuje se na temelju ovog članka.«

~~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.).~~

~~Minimalna veličina parcele iznosi 1000 m², a minimalna širina parcele 25 m.~~

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

~~Minimalna udaljenost građevne od regulacijskog pravca, odnosno od granice čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, iznosi 6,0 m.~~

~~Na jednoj građevinskoj čestici može biti više građevina, — Jedna osnovna, a ostale su pomoćne ovisno o tehnološkom procesu.~~

~~Izgrađenost građevne čestice u poslovnoj zoni ne može biti veća od 60% odnosno najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6, a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,8. Na dijelovima građevine čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice susjedne građevne čestice najmanje 5 m.~~

~~Izgrađenost za prateće i ostale građevine u funkciji osnovne namjene može iznositi max. 20% (1/3) tlocrtne površine osnovne građevine.~~

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

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

~~Krovišta u pravilu kosa nagiba do 35°, ali mogu biti i ravna.~~

~~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 građevinskih 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 u duhu sa autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.~~

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

~~Zaštitu okoliša provesti prema važećim zakonskim propisima i odrednicama Plana.~~

1. Oblik i veličina građevne čestice

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.).

Minimalna veličina parcele iznosi 1000 m², a minimalna širina parcele 25 m.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Na jednoj građevinskoj čestici može biti više građevina, - Jedna osnovna, a ostalo su pomoćne ovisno o tehnološkom procesu.

Izgrađenost građevne čestice u poslovnoj zoni ne može biti veća od 60% odnosno najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6, a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,8. Na dijelovima građevine čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice susjedne građevne čestice najmanje 5 m.

Izgrađenost za prateće i ostale građevine u funkciji osnovne namjene može iznositi max. 20% (1/3) tlocrtne površine osnovne građevine.

Visina građevine za proizvodne i poslovne namjene određuje se u ovisnosti od tehnološkog procesa i konfiguracije terena.

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

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

Unutar najviše visine poslovne ili proizvodne građevine broj etaža moguće je prilagoditi proizvodnom procesu.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Minimalna udaljenost građevne od regulacijskog pravca, odnosno od granice čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, iznosi 6,0 m.

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

4. Uvjeti uređenja građevne čestice

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.

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

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

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

Krovišta u pravilu kosa nagiba do 35°, ali mogu biti i ravna.

6. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

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

7. Mjere zaštite okoliša

Zaštitu okoliša provesti prema važećim zakonskim propisima i odrednicama Plana.

Članak 7.

Članak se mijenja i glasi:

B) Gospodarska namjena – K3A

Rekonstrukcija **zatečenih stambenih građevina** zone K3A utvrđuje se kako sljede:

Područje rekonstrukcije postojećih obiteljskih građevina izjednačeno je na razini plana više razine sa zonom koja je PPU normirana kao '**Bijela Kostrena**', te se uvjeti rekonstrukcije iz PPUOK prenose u ovaj Plan.

~~Sve rekonstrukcije unutar ove zone vrše se isključivo u skladu s odrednicama iz ovog Plana.~~

~~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~~

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²
- veličina najveće građevne čestice nije određena.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti.

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja. Moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koji ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

Dozvoljena je promjena namjene postojeće stambene građevine u stambeno-poslovnu. Dozvoljena je izgradnja novih poslovnih građevina u skladu sa odredbama iz ovog Plana.

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9,
- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena krova.
- najveći broj etaža: podrum ili suteran i dvije nadzemne (Po/Su+2),
- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše jednu stambenu jedinicu
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 300 m²
- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 3 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najstaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Iznimno i prema zatečenim lokalnim uvjetima građevina može biti na manjoj udaljenosti od međe, a u posebnim slučajevima može biti i na međi.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti tradiciionalnijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst zaštićenih ruralnih graditeljskih cjelina.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično.

U najvećem opsegu potrebno je štiti kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim kontekstom i u ovim zonama nije moguće planirati ravni krov.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m. Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja.

Na građevnoj je čestici moguće planirati više građevina, jednu osnovnu i više pomoćnih.

Pomoćne građevine su garaže, radione, spremišta a grade se na građevinskoj čestici osnovne građevine u čijoj su funkciji.

Pomoćna građevina planirana kao nadzemna garaža smije sadržavati najviše 2 parkirna mjesta.

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se prenamijeniti u prostore stambene namjene.

Krovna površina pomoćne građevine koja se nalazi u razini prometnice ili javne površine može biti ravna površina i to za sljedeće namjene:

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

Najveća visina pomoćne građevine iznosi 3,0 m odnosno najviše jednu etažu, uz mogućnost planiranja i podruma.

Najveća dozvoljena građevinska brutto površina pomoćne građevine iznosi 50 m².

- pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine,
- najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,
- iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,
- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene ovim Odredbama,
- spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postaviti sukladno prethodnom podstavku, ako je to neophodno radi zadovoljavanja propisanih tehničkih uvjeta postave spremnika.

7. Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevine unutar izgrađenih građevinskih područja naselja priključuju se u pravilu na postojeće ili planirane državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste.

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati sa ceste niže kategorije,

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:
- 4,5 m za jednosmjerni promet
- 5,5 m za dvosmjerni promet
- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 50 m a širine najmanje 3,0m

Na građevinskoj je čestici poželjno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 12. ovih Odredbi.

Ako se izvodi podzemna garaža, najveća širina pristupane rampe je 4,5 m., te se u tom slučaju najniža kota zaravnog terena kod mjerenja visine računa u razini gornje kote prizemne etaže.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

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 izmjena i dopuna 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 3,25m osim planirane ulice OU2 i postojeće OU3 koje su jednosmjernih jednostranih kolnika širine voznog traka minimalno 4,5 metara.

Članak 11.

Širina planskog koridora za nerazvrstane ceste (glavna mjesna ulica, sabirne ulice i ostale ulice u Planu) iznosi 15 m.

U planskim koridorima ne mogu se graditi nove građevine.

Za građenje objekata i instalacija na nerazvrstanim cestama ili unutar zaštitnog pojasa nerazvrstane ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti od nadležne službe Općine Kostrena.

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.

Članak se mijenja i glasi:

Ovim Planom određeni su sljedeći minimalni kriteriji građenja novih prometnih građevina i površina:

- pristupni putovi
Svaka građevinska parcela mora imati neposredan pristup na javnu cestu.
Pristup do građevinske parcele skladišno-uslužnih djelatnosti mora zadovoljiti kriterije minimalnih širina ceste u zoni.
- pješački hodnici
 - minimalna širina pješačkog hodnika iznosi 2,0 metara
 - visine slobodnog profila prometnice iznosi minimum:
 - za kolnik 4,80 metara
 - za pješački hodnik 2,50 metara

- minimalna širina traka za jednog pješaka iznosi 0,80 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
 - unutar građevinske 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.
- Unutar građevne čestice stambene građevine koja se rekonstruira u sklopu površina poslovne namjene, potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto na svakih 50 m² neto stambene površine
- površine za javni prijevoz
 - u zoni obuhvata Plana planirane su 2 lokacije za autobusno stajalište koji su prikazani u 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 građevinska 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:

Članak 17.a.

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 K3b.

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

Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 18.

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.

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).

Pri paralelnom vođenju i križanju TK kanalizacije s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti.

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.

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.

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.

Položaj telekomunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, električna, telekomunikacija).

3.2. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 19.

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.

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.

Položaj komunalne infrastrukturne mreže (plin, električna, telekomunikacija) prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, električna, telekomunikacija).

3.2.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 20.

Priključivanje građevina skladišno uslužnih namjena na opskrbni cjevovod vršiti će se preko kućnih priključaka na glavni opskrbni vod preko vodomjera. Isto se odnosi i na protupožarnu hidrantsku mrežu.

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.

Položaj vodoopskrbne i odvodne mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (vodoopskrba i odvodnja).

3.2.1. Odvodnja

Članak 21.

Priključivanje građevina skladišno uslužnih namjena na glavni odvodni kolektor će se vršiti preko kućnih priključaka.

Prije izgradnje novih prometnica potrebno je izgraditi ulične kanale za otpadnu i oborinsku odvodnju.

Kanalizaciju treba izvoditi vodonepropusno a minimalni profil uličnih kanala ne smije biti manji od 40 cm.

Položaj otpadne i oborinske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2b. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (vodoopskrba i odvodnja).

3.2.3. Opskrba električnom energijom

Članak 22.

3.2.3.1. Uvjeti za gradnju transformatorskih stanica

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.

Typske 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.

Novo trafostanice trebaju zadovoljiti i uvjet dozvoljenog pada napona od transformatorske stanice do kablenskog priključka korisnika od 30z dodatni uvjet da pad napona do najudaljenijeg potrošača u strujnom krugu na smije prelaziti 6%.

Položaj elektroopskrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, električna, telekomunikacija).

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih ili planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV iz plana ili će imati vlastitu trafostanicu, treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njihovog zahvata u prostoru.

Članak 23.

3.2.3.2. Razvoj srednje naponske mreže do 35 kV

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. Elektroenergetske vodove treba polagati podzemno. Novo trafostanice treba povezivati lateralnim vezama uživajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednje naponske mreže u području obuhvata i šire.

Članak 24.

3.2.3.3. Mreža niskog napona 0,4 kV

Za kraj dugoročnog planskog razdoblja određuje se izvedba NN kablenske mreže, a u prijelaznom razdoblju treba davati prednost takvom načinu razvoja mreže.

Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta treba predvidjeti temeljni uzemljivač.

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.

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.

Članak 25.

3.2.3.4. Javna rasvjeta

Rasvjetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvjetljenosti 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.

Stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u pravilu s ovim visinama:

- za osvjetljenje sekundarne prometne mreže visine 6 m
- za osvjetljenje javnih cesta primarne mreže radne zone visine 10 m.

3.3.4. Opskrba plinom

Članak 26.

Plinski opskrbeni sustav treba polagati u koridoru postojeće odnosno planiranih prometnica.

Plinovode treba izvoditi iz polietilenskih cijevi visoke gustoće (PEHD), a dimenzionirani trebaju biti na predtlak do 4 bara.

Nakon plinifikacije potrebno je isključiti sva ložišta na tekuća goriva i njih preurediti na zemni plin.

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.

Položaj plinske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (plin, električna, telekomunikacija).

4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 27.

Pri uređenju javnih zelenih i pješačkih površina treba sačuvati sve vrijedne stablašice te na svim pogodnim mjestima formirati nove drvorede.

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

5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Zaštita prirodnih vrijednosti

Članak 28.

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

Na području unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih cjelina i vrijednosti, kao ni područja ekološke mreže.

Strogo zaštićene vrste unutar obuhvata plana obuhvaćaju životinjske vrste iz obitelji sisavaca, ptica, gmazova i vodozemaca.

Mjere zaštite u cilju očuvanja strogo zaštićenih vrsta:

-u što većoj mjeri očuvati prirodnost i povoljne stanišne uvjete na području i u neposrednoj blizini recentnih nalazišta strogo zaštićenih vrsta,

-u područjima posebno značajnim za obitavanje strogo zaštićenih vrsta faune (ponajprije ptica i sisavaca) ne planirati objekte čije korištenje proizvodi izraženu buku,

-objekte planirati na način koji ne uzrokuje svjetlosno onečišćenje i ne djeluje štetno na faunu područja.

Ugroženi i rijetki stanišni tipovi na području obuhvata Plana su primorske, termofilne šume i šikare medunca (*Sveza Ostryo-Carpinion orientalis* Horvat (1954) 1959)

Mjere zaštite u cilju očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova su:

-ugrožene i rijetke stanišne tipove očuvati na što većoj površini i u što prirodnijem stanju, ne planirati zahvate kojima se nose strane (alahtone) vrste,

-osigurati propisno zbrinjavanje otpada te sakupljanje i pročišćavanje otpadnih voda,

-onemogućiti onečišćenje podzemlja primjerenom izvedbom sanitarnih čvorova, kanalizacije i odvodnje te sustava odvoza i odlaganja otpada.

Članak 29.

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 odnosno interpoliranu izgradnju u naselju Šoići potrebno je 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.

Preporuča se očuvanje tradicionalnih suhozida u čim većoj mjeri. U slučaju njihovog djelomičnog uklanjanja prilikom gradnji ili njihove statičke ugroženosti, preporuča ih se obnoviti tradicionalnom metodom suhozidne gradnje, bez korištenja vezivnih materijala.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 30.

Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s ovog područja zbrinjavat 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 Marišćina, dakle izvan obuhvata ovog Plana.

Sukladno Zakonu o otpadu («Narodne novine» broj 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 reciklažna dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđene na području Grada Rijeke.

7. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

7.1. ZAŠTITA PODZEMNIH VODA

Članak 33.

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 («Narodne novine» broj 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 plinifikacije zone ne bude ložišta na tekuća goriva.

Sljedeći 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.

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

Na području Plana površine su namijenjene gospodarskim djelatnostima (uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim i sl.), tj. ne predviđaju se djelatnosti koje mogu pogoršati kvalitetu zraka.

U skladu s odredbama Zakona o zaštiti zraka («Narodne novine» broj 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, 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.

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.

7.4. ZAŠTITA VODA I MORA

Članak 36.

Unutar obuhvata Plana nema registriranih vodotoka.

Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 87/2010) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja, te je zbog postizanja ciljeva kakvoće vode potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od istog propisanog navedenim Pravilnikom.

Prema odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi se unutar jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/2010) područje zahvata nalazi se unutar Područja malog sliva Kvarnersko primorje i otoci koje pripada sektoru E.

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 protupotresnim 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.

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.

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 s gustom podstojnom etažom.

7.7. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 40.

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

7.8. ZAŠTITA OD POŽARA

Članak 41.

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

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« broj 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 sljedeće 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.

Kod projektiranja novih prometnica i gradskih ulica ili rekonstrukcije postojećih pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (»Narodne novine« broj 35/94).

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

8. MJERE PROVEDBE PLANA

8.1. OBVEZA PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 43.

S obzirom da su ovim Planom dozvoljene planirane namjene planom se ne propisuje posebna obaveza izrade procjene utjecaja na okoliš već se postupa u skladu s Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš.

8.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI.

Članak 44.

Članak se mijenja i glasi:

Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom moguća je u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada.

Za građevine koje su sagrađene u skladu s propisima, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim planom može se, do privedenja planiranoj namjeni izdati dozvola za rekonstrukciju i to za:

- I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

-sukladno članku 7.

1. ~~sanacija i zamjena dotrajalih konstrukcija i drugih dijelova građevine i krovišta u postojećim gabaritima;~~
2. ~~dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora i spremišta za ogrjev, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² bruto građevinske površine svih etaža i s tim da se ne poveća broj stanova;~~
3. ~~priključak na objekte i uređaje komunalne infrastrukture;~~
4. ~~postava novog krovišta 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;~~
5. ~~sanacija postojećih ograda.~~
- II. građevine druge namjene (građevine gospodarske namjene, komunalni i prometni objekti):
 1. sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovišta;
 2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i slično do najviše 10 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² bruto sagrađene površine i do 50 ukupne bruto sagrađene površine za veće;
 3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine;
 4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
 5. priključak na objekte i uređaje infrastrukture;
 6. dogradnja i zamjena objekata infrastrukture i rekonstrukcija javnoprometnih površina.

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. Odredbe ovog članka primjenjuju se na cijelom području Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Šoići.

9. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 45.

Plan je izrađen u 4 izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Kostrena i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

Članak 46.

Izvornici Plana čuvaju se u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije, u Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, te u pismohrani Jedinственог управног одјела Опćине Kostrena.

Članak 47.

Ovaj Urbanistički plan stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Općine Kostrena«.

Klasa:
Ur. broj:
Kostrena,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA
Predsjednik
Dražen Soldan