

## ***II Odredbe za provođenje***

## **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

\*

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja prema namjeni razgraničuje se na:

- površinu poslovne namjene (K),
- površinu infrastrukturnih sustava (IS-1)
- površinu šume isključivo osnovne namjene - gospodarska šuma (Š1).

\*

Na području namjene "Poslovna namjena (K)" planira se smještaj građevina i uređenje površina za uslužnu, proizvodnu, trgovačku, komunalno\_servisnu i sličnu djelatnost, te smještaj ulične i komunalne infrastrukture.

Ulična i komunalna infrastruktura unutar područja "Poslovna namjena (K)" namijenjena je javnom korištenju.

\*

Na području namjene "Površina infrastrukturnih sustava (IS-1)" planira se smještaj građevina i uređenje površina komunalne infrastrukture.

Građevine i površine komunalne infrastrukture namijenjene su javnom korištenju.

\*

Na području namjene "Šuma isključivo osnovne namjene - gospodarska šuma (Š1)" smješten je dio željezničke pruge za poseban promet (industrijski kolosijek).

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNIH DJELATNOSTI**

\*

Na području namjene "Poslovna namjena" planira se uređenje plato\_a za smještaj građevina poslovnih djelatnosti.

Na djelomično izgrađenom dijelu površine planira se uređenje plato\_a oznake "A", a na neizgrađenom dijelu površine uređenje plato\_a oznake "B".

\*

Plato\_i oznake "A" i "B" predstavljaju građevinska područja razgraničena koridorom željezničke pruge za poseban promet (industrijski kolosijek).

Na plato\_ima oznake "A" i "B" dozvoljava se gradnja novih građevina, te održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina.

### **Veličina i oblik građevnih čestica**

\*

Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1.500 m<sup>2</sup>.

Najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 m.

Najveći dopušteni omjer širine i duljine građevne čestice je 1:5.

\*

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je  $k_{ig}=0,6$ .

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je  $k_{is}=1,5$ .

\*

U slučaju kad je koeficijent izgrađenosti postojeće građevne čestice  $k_{ig}>0,6$  dozvoljava se zadržati postojeći koeficijent izgrađenosti, ali se zahvatom rekonstrukcije građevine na postojećoj građevnoj čestici ne dozvoljava dodatno povećanje tog koeficijenta.

### **Veličina i površina građevina**

\*

Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do visine vijenca je  $V=12$  m. Građevine se mogu graditi sa podrumskim etažama, a najveći broj nadzemnih etaža za proizvodnu namjenu je jedna etaža ( $E=1$ ), a za ostale poslovne namjene tri etaže ( $E=3$ ). Podrumom se razumijeva etaža koja je sa sve četiri strane ukopana u teren.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže iznosi najviše 0,8 m iznad najniže točke zaravnatog terena građevne čestice koju pokriva građevina.

Dijelovi građevina mogu biti najviše dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevina (akcent). Najveća dopuštena površina viših dijelova građevine iznosi 10% bruto izgrađene površine građevine;

\*

Najveća dopuštena visina građevine mjerena od nivelacijske kote do visine vijenca na građevnim česticama gospodarske namjene je  $V=12$  m.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže iznosi najviše 0,8 m iznad najniže točke zaravnatog terena građevne čestice koju pokriva građevina.

\*

Dijelovi građevine mogu biti najviše dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevina (akcent).

Najveća dopuštena površina dijelova građevine koji mogu biti dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevine iznosi najviše 10% bruto izgrađene površine građevine.

\*

Građevine se mogu graditi sa podrumskim etažama.

Podrumom se razumijeva etaža koja je sa sve četiri strane ukopana u teren.

\*

Najveći broj nadzemnih etaža (E) građevina iznosi:

- za građevinu uslužne djelatnosti tri etaže (E=3);
- za građevinu proizvodne djelatnosti jedna etaža (E=1);
- za građevinu trgovačke djelatnosti tri etaže (E=3);
- za građevinu komunalno\_servisne djelatnosti tri etaže (E=3);
- za građevinu ostalih poslovnih djelatnosti tri etaže (E=3).

Ukoliko se sklopu građevine proizvodne djelatnosti dio građevine uređuje za dodatne djelatnosti (uslužne, trgovačke i/ili ostale poslovne djelatnosti), dio građevine namijenjen dodatnim djelatnostima može se graditi sa tri nadzemne etaže (E=3).

\*

Na građevnim česticama mogu se uz osnovnu građevinu graditi i ostale građevine u funkciji osnovne građevine, i to:

- nadstrešnice i trijemovi;
- prostori za manipulaciju;

- parkirališta i garaže,
- potporni zidovi;
- komunalni objekti i uređaji;
- prometni objekti i uređaji;
- površine i građevine za šport i rekreaciju;
- druge poslovne građevine u skladu sa zahtjevima tehnološkog procesa.

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

\*

Osnovne građevine i ostale građevine u funkciji osnovne građevine grade se unutar gradivog dijela građevne čestice.

Gradivi dio građevne čestice određen je najvećim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti građevne čestice i najmanje dozvoljenim udaljenostima građevine prema sabirnim i poslovnim ulicama, rubovima građevne čestice i susjednim građevinama.

Iznimno izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati:

- potporni zidovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalni objekti i uređaji,
- prometni objekti i uređaji.

\*

Na građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više poslovnih građevina.

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca, odnosno granice građevne čestice prema sabirnim i poslovnim ulicama iznosi najmanje 6,0 m.

Udaljenost građevine od ostalih rubova građevne čestice iznosi najmanje 4 m.

Udaljenost građevine prema susjednoj građevini iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$  m, gdje je H1 visina građevine, a H2 visina susjedne građevine.

### **Oblikovanje građevina**

\*

Arhitektonsko oblikovanje građevine, obrada pročelja i krovnih ploha moraju održavati namjenu građevina, te korespondirati s tipologijom krajolika.

Zbog izloženosti niskim temperaturama područja potrebno je odabrati kvalitetne i izdržljive materijale.

\*

Građevine se mogu graditi i kao građevine gotove konstrukcije.

\*

Potrebno je posvetiti pozornost oblikovanju elemenata vizualnih komunikacija na građevinama kako bi se ostvarila što bolja urbana slika poslovne zone na deniveliranim plato\_ima.

\*

Pri gradnji građevina koje su dio cjelovitog kompleksa na jednoj građevnoj čestici potrebno je ostvariti prostornu ravnotežu (kompozicijom, proporcijama, kontrastom, ponavljanjem oblika, visinom, materijalima i drugim elementima).

\*

Vrsta krova nije određena, a na krovnim plohamo dozvoljeno je ugrađivati kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

### **Uređenje građevnih čestica**

\*

Na građevnim česticama broj parkirališnih/garažnih mjesta utvrđuje se obzirom na vrstu poslovne namjene kako slijedi:

- za uslužnu namjenu, na svakih 35 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za proizvodnu i komunalno\_servisnu namjenu, na svakih 50 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za trgovačku namjenu, na svakih 25 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za ostale poslovne namjene, na svakih 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;

\*

Od ukupnog broja parkirališnih/garažnih mjesta najmanje 5% parkirališnih mjesta mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Parkirno mjesto za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti za jedan automobil je veličine 3,70\*5,0 m, a bira se mjesto koje je najbliže pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

\*

Otvorena parkirališta potrebno je ozeleniti sadnjom stabala.

Pri sadnji stabala na svaka četiri parkirna mjesta potrebno je posaditi najmanje jedno stablo.

\*

Svaku građevnu česticu dozvoljeno je ograditi.

Najveća dozvoljena visina ograde prema susjednim građevnim česticama iznosi 1,8 m.

U visini od najviše 1,0 m ograda se može se izvoditi se kao puna ili čvrsta ograda i to uporabom kamena, betona, opeke i sličnog materijala, a u preostaloj visini ograda se izvodi kao prozirna uporabom metala, opeke, živice i sličnog materijala.

\*

Najveća dozvoljena visina potpornog i/ili obložnog zida iznosi 1,5 m.

Potporni i/ili obložni zid izvodi se uporabom betona ili kamena.

Izuzetno, ako to zahtijeva konfiguracija terena, visina potpornog i/ili obložnog zida može iznositi do 3,0 m, ali tada je zid potrebno izvesti terasastim načinom gradnje sa ozelenjenim terasama.

Širina terase između potpornih i/ili obložnih zidova, koju je potrebno ozeleniti, iznosi najmanje 0,5 m.

U širinu ozelenjene terase nije uračunata debljina zida.

\*

Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao parkovnu ili zelenu površinu s travnjacima i autohtonim vrstama grmlja i visokog zelenila.

\*

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u novo uređenje parkovnih ili zelenih površina na građevnoj čestici.

\*

Parkovne ili zelene površine na građevnoj čestici dozvoljeno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i sl.

\*

Građevna čestica priključuje se na sabirnu ili poslovnu ulicu izravno ili putem kolnog prilaza najmanje dozvoljene širine 5,5 m.

#### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA**

\*

Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljava se gradnja novih građevina, te održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina.

\*

Rekonstrukcijom građevine, koja se dozvoljava neposrednom provedbom ovoga Plana, smatra se: sanacija, dogradnja, nadogradnja, promjena namjene osnovne građevine u poslovnu namjenu, promjena oblika krova i zahvat na pročelju osnovne građevine te svi ostali zahvati radi uspostave primjerenog stanja postojeće građevine.

Rekonstrukcijom građevine dozvoljava se povećanje bruto razvijene površine građevine do 20%.

\*

Prilikom rekonstrukcije građevine, ako to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je poštivati kriterije o osiguravanju parkirališnih mjesta unutar građevne čestice koji su određeni za gradnju novih građevina.

\*

Ako se građevina nalazi na manjim udaljenostima od ruba građevne čestice od onih utvrđenih ovim Planom, rekonstrukciju građevine dozvoljeno je izvesti na način da se ne umanjuju postojeće udaljenosti građevine od ruba građevne čestice te da se dogradnja i nadogradnja izvode poštujući udaljenosti koje ovaj Plan određuje.

\*

Uklanjanje postojeće te gradnja nove građevine na mjestu uklonjene, zahvat dogradnje i nadogradnje kojim se bruto razvijena površina građevine povećava za više od 20%, u smislu ovog Plana, smatra se gradnjom nove građevine.

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



## 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

\*

Interzonalna ulica poslovne zone je sabirna ulica i poslovna ulica. Koridor sabirne ulice utvrđen je kartografskim prikazom br. 2.1. Koridor sabirne ulice iz stavka 1. ovog članka iznosi 15,0 m, te se čuva sve do utvrđivanja građevne čestice sabirne ulice.

\*

Sabirna ulica namijenjena je dvosmjernom kretanju vozila, parkiranju vozila, kretanju pješaka i polaganju telekomunikacijskih i komunalnih infrastrukturnih vodova.

Najmanja dozvoljena širina sabirne ulice iznosi 11,6 m, a najmanja dozvoljena širina kolnika ulice iznosi 7,00 m. Pri tome širina prometnog traka sabirne ulice iznosi 3,25 m, a širina rubnog traka 0,25 m.

Najveći dozvoljeni uzdužni nagib sabirne ulice iznosi 10%, a poprečni nagib od 2,5% do 4,0%.

\*

Sabirna ulica se gradi s najmanje s jednim nogostupom najmanje dozvoljena širine 1,60 m, te zelenim pojasom s drvoredom najmanje dozvoljene širine 3,0 m.

\*

Koridor poslovne ulice nije određen/prikazan kartografskim prikazima obzirom da se točan položaj poslovne ulice treba odrediti u skladu s potrebama budućih korisnika poslovne zone.

\*

Poslovna ulica namijenjena je dvosmjernom kretanju vozila i kretanju pješaka, te polaganju telekomunikacijskih i komunalnih infrastrukturnih vodova.

Najmanja dozvoljena širina poslovne ulice iz stavka 1. ovog članka iznosi 8,6 m, a najmanja dozvoljena širina kolnika ulice iznosi 7,00 m. Pri tome širina prometnog traka poslovne ulice iznosi 3,25 m, a širina rubnog traka 0,25 m.

Najveći dozvoljeni uzdužni nagib poslovne ulice iznosi 12%, a poprečni nagib od 2,5% do 4,0%.

\*

Poslovna ulica gradi se najmanje s jednim nogostupom najmanje dozvoljene širine 1,60 m.

\*

Prometne površine sabirnih i poslovnih ulica potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom (elementima vizualnih komunikacija i sl.).

\*

Najveća dozvoljena visina potpornog i/ili obložnog zida sabirne i poslovne ulice iznosi 1,5 m.

Potporni i/ili obložni zid izvodi se uporabom betona ili kamena.

Izuzetno, ako to zahtijeva konfiguracija terena, visina potpornog i/ili obložnog zida može iznositi do 3,0 m, ali tada je zid potrebno izvesti terasastim načinom gradnje sa ozelenjenim terasama.

Širina terase između potpornih i/ili obložnih zidova, koju je potrebno ozeleniti, iznosi najmanje 0,5 m.

U širinu ozelenjene terase nije uračunata debljina zida.

\*

Unutar područja obuhvata smješten je dio željezničke pruge za poseban promet (industrijski kolosijek).

Najmanji dozvoljeni razmak između osi dvaju industrijskih kolosijeka iznosi 5,0 m, a najmanja dozvoljena ukupna širina pružnog pojasa industrijskog kolosijeka iznosi 7,0 m.

Najmanja dozvoljna širina pružnog pojasa na mjestu usporednog vođenja dva kolosijeka iznosi 12,0 m.

Najmanja ukupna svijetla visina pružnog pojasa mjerena od gornjeg tračničkog ruba do ruba građevine koja se gradi iznad pružnog pojasa iznosi najmanje 6,5 m.

Unutar pružnog pojasa industrijskog željezničkog kolosijeka dozvoljena je isključivo gradnja građevina i smještaj uređaja koji su neophodni za odvijanje željezničkog prometa.

### **5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE**

\*

U zelenom pojasu s drvoredom sabirne ulice koji se uređuje s najmanje dozvoljenom širinom od 3,0 m mogu se između stabala drvoreda uređivati i javna parkirališna mjesta.

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta najmanje 5% parkirališnih mjesta mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

### **5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

\*

Mjesto i način priključka površine poslovne namjena na javnu telekomunikacijsku mrežu prikazan je u kartografskom prikazu broj 2.3.

\*

TK kanalizaciju sa standardiziranim montažnim zdencima potrebno je položiti u trupu sabirne i poslovne ulice koja prolazi površinom poslovne namjene.

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

\*

Mjesto i način priključka površine poslovne namjene na komunalnu infrastrukturnu mrežu prikazan je u kartografskim prikazima broj 2.2. i 2.3.

\*

Sanitarno-potrošni i protupožarni cjevovod, kolektor oborinskih i otpadnih voda te elektroenergetske instalacije potrebno je položiti u cestovnu građevinu sabirne i poslovne ulice koja prolazi površinom poslovne namjene.

\*

Područje namjene "Površina infrastrukturnih sustava" određeno je za smještaj infrastrukturnih građevina i uređaja, trafostanica, bioloških uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, taložnica, separatora masnoća i ulja, upojnih bunara i sl.

Izuzetno, trafostanica se može graditi i kao ugrađena trafostanica u sklopu građevina poslovne namjene.

\*

Na područje namjene "Površina infrastrukturnih sustava" za smještaj građevina i uređaja infrastrukture dozvoljeno je formirati građevne čestice.

Građevne čestice moraju imati direktan pristup na sabirnu ulicu.

### **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

\*

Na području obuhvata Plana s otpadom je potrebno postupati kako slijedi:

- smanjivati količine otpada,
- otpad sortirati i obavljati druge radnje radi smanjivanja količine i volumena otpada,
- organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i druge materijale).

\*

Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se sakuplja otpad moraju biti opremljeni na način kojim se sprječava rasipanje ili prolijevanje otpada te nastajanje i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.

\*

Sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu ("Narodne novine" broj 178/04 i 153/05) te drugih podzakonskih propisa kojima se regulira postupanje s otpadom.

\*

Sukladno odredbama Uredbe o opasnim tvarima u vodama ("Narodne novine" broj 78/98) na području obuhvata Plana zabranjuje se utovar, istovar, skladištenje i manipulacija opasnim tvarima.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

\*

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 178/04) uz obvezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje - I. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka ("Narodne novine" broj 101/96 i 2/97-ispr).

\*

U novoplaniranim poslovnim građevinama nužno je promicati izgradnju plinskih kotlovnica ili kotlovnica s drugim energentom koje se mogu jednostavno preinačiti u plinske kotlovnice nakon konačne izgradnje plinopskrbne mreže područja.

U kotlovnica koje se planiraju izgraditi uz uporabu lož ulja kao energenta obvezna je uporaba niskosumpornog lož ulja sa sadržajem sumpora od najviše 1%.

\*

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima iznosi za dan 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) te podzakonskim propisima kojima se regulira zaštita od buke.

\*

Radovi sa bučnim alatima unutar područja obuhvata nisu dozvoljeni u vremenu od 22 do 06 sati.

\*

Zaštita voda provodi se sukladno Zakonu o vodama ("Narodne novine" broj 107/95) i Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Gorskog kotara ("Službene novine PGŽ" Primorsko-goranske županije broj 23/04).

Područje obuhvata Plana nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

\*

Prije konačne izgradnje kanalizacijske mreže i glavnog kanalizacijskog kolektora, koji je Prostornim planom uređenja Grada Delnica (S.N. PGŽ br. 24/02) planiran uz jugozapadnu granicu obuhvata plana, otpadne sanitarne vode moraju se obvezno sprovesti u biološki uređaj (BRS) za pročišćavanje otpadnih voda.

\*

Oborinske vode sa parkirnih površina na kojima se uređuje više od 10 PM prije upuštanja u sustav javne oborinske kanalizacije obvezno se moraju pročititi separatorom masnoći i ulja.

\*

Područje obuhvata Plana nalazi se na zemljištu na kojem nema zaštićenog šumskog i poljoprivrednog tla.

Zaštitu tla potrebno je provoditi sukladno mjerama sprječavanja oštećivanja ekoloških funkcija tla.

Pri izvedbi zemljanih radova na površina poslovne namjene i površinama infrastrukturnih sustava, te pri gradnji građevina za obavljanje poslovne djelatnosti, nije dozvoljeno unošenje u tlo otpadnih i drugih tvari.

Na prometnim površinama nije dozvoljeno pranje vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima te odlaganje tehnološkog i drugog otpada.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

\*

Gradnji građevina i uređenju površina određenih Planom može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture.