

ovako označen tekst - tekst odredbe koji se ne mijenja  
ovako označen tekst - tekst koji se dodaje  
~~ovako označen tekst~~ - tekst koji se briše

## OPĆINA MATULJI

### DETALJNI PLAN UREĐENJA DIJELA RADNE ZONE R-6

sadržaj:

#### TEKSTUALNI DIO



#### I. Uvod

#### II. Obrazloženje

##### 1. POLAZIŠTA

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
  - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
  - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
  - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
  - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

##### 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
  - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.3.1. Prometna i ulična mreža
  - 2.3.2. Telekomunikacijska mreža
  - 2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.3.4. Elektroopskrba
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
  - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

#### III. Odredbe za ~~provedenje~~provedbu

##### 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

##### 2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

- 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
- 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
- 2.3. Namjena građevina
- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5. Oblikovanje građevina
- 2.6. Uređenje građevnih čestica

### **3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM**

- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)
  - 3.3.1. Opskrba pitkom vodom
  - 3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
  - 3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

### **4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA**

### **5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA**

### **6. MJERE PROVEDBE PLANA**

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

#### **GRAFIČKI DIO**



**1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA** m. 1:1000

**2.A1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – PROMET I IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA**

~~**GRAĐEVINSKO I PROMETNO RJEŠENJE**~~

**POPREČNI PROFILI PROMETNICA**

m. 1:1000

**2.A2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA**

m. 1:1000/100

**2.A3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA**

m. 1:1000/100

**2.B1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA –**

	<b>VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA</b>	m. 1:1000
<b>2.B2</b>	<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -</b>	
	<b>ELEKTROOPSKRBA</b>	m. 1:1000
<b>2.B3</b>	<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>	
	<b>TELEKOMUNIKACIJE</b>	m. 1:1000
<b>3.</b>	<b>UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA</b>	m. 1:1000
<b>4.</b>	<b>UVJETI GRADNJE</b>	m. 1:1000

## OPĆINA MATULJI

### DETALJNI PLAN UREĐENJA DIJELA RADNE ZONE R-6

#### I. UVOD

1.1. Na sjeverozapadnom rubu granice šireg područja naselja Matulji, a s obje strane ~~županijske~~ lokalne prometnice Jurdani – Rukavac, smješten je pogon drveno-prerađivačke djelatnosti, izgrađen i dograđivan više desetljeća. S obzirom na raspoloživi teren, prometnu povezanost i izgrađenu infrastrukturnu mrežu prostornim planovima je predviđeno pretvaranje lokacije postojećeg pogona i okolnog prostora u gospodarsku zonu poslovnih djelatnosti površine oko 8,00 Ha.

Po veličini ovakva zona se može klasificirati u kategoriju manjih do srednjih, odnosno po smještaju kao zona na naseljskom rubu, a od skupa pojedinačnih lokacija može određenim strukturalnim zahvatima prerasti u zonu poslovne namjene.

1.2. ~~Za granice i površinu obuhvata i dijela utvrđene namjene~~ Obuhvat Detaljnog plana uređenja, ~~Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Matulji za 2003. i 2004. godinu (SN, 20/03) u članku 12. je odredio da «Dio Detaljnog plana uređenja radne zone R-6 obuhvaća prostor ispod (jugoistočno) ceste za Rukavac»~~ određen je Prostornim planom Općine Matulji.

Na prostoru od cca ~~7.000~~9.500 m<sup>2</sup>, a na česticama 1154/1, ~~1152/2, 1152/3 i 1159~~1155/1 i 1156 k.o. Jušići planirala bi se proizvodnja ~~raznih~~ metalnih proizvoda i sklopova ~~za poznatog investitora~~. Proizvodi se plasiraju na naše tržište i strana tržišta.

Na ostalom prostoru radne zone ~~planirat će~~ planira se sadržaji radne zone, koje će predložiti ostali vlasnici zemljišta, a koji je u skladu s namjenom radnih zona predviđenom Izmjenom i dopunom važećeg prostornog plana.

Radna zona će biti prometno povezana na postojeću cestu, imati sve potrebne prilaze planiranim parcelama i infrastrukturu u skladu s planiranim kapacitetima.

Kako najveću površinu plana zauzimaju dvije osnovne lokacije, jedna planirana, a druga izgrađena, ali predviđena za temeljitu rekonstrukciju, tako je okvirni program gradnje i uređenja površina definiran i omogućuje izradu detaljnog plana uređenja.

1.3. Izrada i donošenje detaljnog plana uređenja sadrži kratkoročne i dugoročne ciljeve. Neposredno, potrebno je prostorno urediti aktualne zahtjeve za gradnjom i uređenjem, a potom cjelokupni obuhvat dijela zone učiniti primjerenim integralnim dijelom radne zone.

## II. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

#### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu plana

Značaj, osjetljivost i posebnost područja proizlazi iz položaja na padinskom općinskom području. S obzirom na takav položaj između intenzivno izgrađenog i korištenog prednjeg plana i iznimno vrijednog zaleđa, te jugoistočne povoljne ekspozicije i vrlo vrijednih panoramskih pogleda, predstavlja jedno od najznačajnijih područja postojećeg, danas pretežito stambenog, korištenja, a u planskim dokumentima i kompleksnijeg prostornog razvoja.

Međutim, zbog posebnosti područja izraženog vrlo raznolikom konfiguracijom tla, njoj prilagođenim korištenjem kako izgrađenih starijih, pa dijelom i novijih, tako i prirodnih struktura, njihova «sitnijeg» mjerila, bitno je naglašena osjetljivost prostorne supstance, što zahtijeva posebnu pozornost prigodom unošenja novih prostornih elemenata. Posebice je delikatno, što je već vidljivo u širem području, interpoliranje građevina radne funkcije koje traže znatne ravne površine i zahtjevnije prometno povezivanje.

##### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

S obzirom na površinu zahvata i izgrađenost od oko 1/3 gotovo cijele površine, obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti svode se praktički na jednu građevinu postojeće građevine znatnijih dimenzija, heterogene kompozicije, ali stanovitog ambijentalnog pečata, koji treba uvažavati u daljnjoj gradnji.

Na prostoru obuhvata plana nalazi se veći dio drvno-prerađivačkog pogona i jedna obiteljska kuća pogon za proizvodnju metalnih proizvoda i konstrukcija. Pogon Drvno-prerađivački pogon je izgrađivan u duljem razdoblju, vjerojatno, prema parcijalnim potrebama tehnološkog procesa i nužnosti pratećih i pomoćnih sadržaja, tako da je nastao jedan konglomerat različitih i različito vrijednih građevina na preizgrađenoj građevnoj čestici i dobrim dijelom na regulacijskom pravcu glavne prometnice.

-tablica brisana!

##### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost područja je gradnjom međunaseljskih prometnica i komunalno-tehničkoj opskrbi drvnog pogona uglavnom ostvarena, ne računajući odvodnju otpadnih voda putem javne kanalizacije, te eventualnu plinoopskrbu. Međutim, ne samo zbog povećanja kapaciteta nego zbog manje ili veće improviziranosti u izvedbi i korištenju, bit će potrebno izvesti značajnije rekonstruktivne zahvate.

1.1.2.1. Postojeća prometna opremljenost područja radne zone i njenog jugoistočnog dijela (obuhvata detaljnog plana) se zasniva na ~~dijelu županijske prometnice Ž-5052 (javna cesta L-58016)~~ lokalnoj cesti L58016, koja spaja naselja Jurdani (Jušići) i Rukavac kao okosnice buduće prometne mreže radne zone. Iako predstavlja stariju rekonstruiranu prometnicu, ipak neki cestovni elementi nisu zadovoljavajući za ovaj rang prometnice (različita širina kolnika, istrošen završni sloj, slaba preglednost kod ulaznog dijela tvornice i dr.), a poneki (rubnjaci – bankine, pločnici, bar u dijelu intenzivnijeg pješačkog prometa) nisu ni izvedeni tijekom rekonstrukcije ili korištenja. U sličnom ili lošijem stanju su i dvije rubne (u odnosu na zonu) stare makadamske ceste prometnice: cesta za ~~bivše~~ odlagalište otpada – deponij - Osojnicu, dalje za naselje Zvoneće i sportsko-rekreacijsku zonu Lisina i cesta za naselje Žnjidari – Jušići, odnosno skupinu obiteljskih kuća. Uvjetno rečeno, sekundarnu prometnu mrežu na području zone čine rijetki improvizirani kolno-pješački putovi ili starije pješačke staze.

Glavna cesta kroz zonu DPU-a koja predstavlja i kralješnicu svih prometnih aktivnosti, ~~a koje je dio županijske ceste Ž-5052 (javna cesta L-58016)~~ je lokalna cesta L58016, Jušići – Rukavac i prolazi, nažalost, kroz pogon drvoprerađivačke tvornice (odnosno, pogon je izgrađen s obje strane), nekad uže i s više krivina prometnice, koja je u međuvremenu proširena i rektificirana, pa je i onako mali razmak postao još už, tako da su se građevni i regulacijski pravci praktično izjednačili, pa je to postalo limitirajući faktor za postizanje potrebnih cestovnih tehničkih elemenata, posebno širine poprečnog profila.

Izgradnjom autoceste prema Rupci i vijadukta na postojećoj cesti Jušići – Rukavac (širine kolnika 7,10 m s obostranim pločnicima) potaknuta je rekonstrukcija i ostalih dionica te ceste prema Jušićima (radovi u tijeku), odnosno Rukavcu, posebno iz razloga povećanog kamionskog prometa (tv. "Javor" i ~~novoplanirani~~ pogon "Alpron"); te eventualnog autobusnog povezivanja Jušići – Rukavac u budućnosti.

1.1.2.2. Područje obuhvata detaljnog urbanističkog plana uređenja dijela radne zone R-6 gravitira komutacijskom čvoru Matulji koji je optičkim sistemom prijenosa vezan na višu prometnu razinu. Dio zone obuhvata u kojem se nalaze postojeći objekti riješen je s izvoda na kabelu PK-8 UPS Matulji. Krak tog kabela koji se nalazi u zoni je direktno položen u zemlju, a tipa je TK-39 10x4x0,4. Na granici zone obuhvata nalaze se cijevi distribucijske telekomunikacijske kanalizacije koje su polagane u sklopu izgradnje autoceste.

Postojeće stanje infrastrukture mreže vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda je dosta raznoliko kako u kvaliteti, tako i kompletiranju sustava.

U trupu prometnice Jušići – Rukavac položene su cijevi komunalnog vodovoda koji se opskrbljuje iz vodospreme Mučići. Vodosprema se nalazi na koti +373 m. Vodovodne cijevi su lijevano-željezne, profila No 125, odnosno pri nedavnoj rekonstrukciji položene, i alkatu PHT profila No 110. Raspoloživi tlak u mreži na poziciji planom obuhvaćenog prostora iznosi 8 bara.

Zgrade su priključene na komunalni vodovod ~~na onom dijelu radne zone R-6 gdje se nalaze zgrade bivšeg pogona "Javor"~~.

Priključke i priključne vodove potrebno je obnoviti, što zbog rekonstruiranog komunalnog vodovoda, što zbog promijenjenih uvjeta poslovanja u okviru pogona.

Na prostoru radne zone R-6 nema javne kanalizacije.

Odvod sanitarno-otpadnih voda ~~zgrada bivšeg pogona "Javor"~~ je riješen internim kanalizacijskim sustavom, ~~septičnom~~ ~~septičkom~~ jamom i ispuštanjem u tlo.

Cijevi kanalizacije, građevine okana, ~~septičnu~~ ~~septičku~~ jamu i upojni bunar potrebno je kontrolirati na tehničku ispravnost i po potrebi adaptirati, izmjeniti ili dograditi.

1.1.2.4. Ovim projektom bit će obrađeno napajanje električnom energijom (TS s pripadajućim SN priključkom, niskonaponskom mrežom i javnom rasvjetom) područja dijela radne zone R-6 u Jušićima koje se obrađuje ovim detaljnim planom uređenja.

Postojeće susjedne transformatorske stanice (u daljnjem tekstu "TS") locirane su tako da se njihovi kapaciteti što zbog udaljenosti, a što zbog neriješenog statusa tvrtke "Javor u stečaju" ne mogu iskoristiti, te se zbog toga planira izgradnja potpuno nove TS 20/0,4 kV JAVOR 2 u zoni DPU-a.

Srednjenaponska SN 20 kV mreža izvedena je podzemnim kabelima i zračno, a svojom razvijenosti TS 20/0,4 kV osigurava kvalitetno i sigurno osnovno i rezervno napajanje.

Novim izvodima iz novopredviđene TS 20/0,4 kV niskonaponskim kabelima bit će napajani ~~i novi objekt (alumijska konfekcija)~~ ~~svi objekti~~, a pripremit će se i mogućnost da se izdvoje dijelovi tvrtke "Javor u stečaju". Isto tako, predviđet će se spajanja sa susjednim niskonaponskim mrežama.

Javna rasvjeta u zoni zahvata DPU-a ne postoji. Ovim planom predviđena je izgradnja buduće rasvjete. Sam odabir rasvjetnih tijela odredit će jedinica lokalne samouprave.

### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Obveze iz planova šireg područja su u prvom redu utvrđene odredbama ~~Odluke o donošenju prostornog~~ ~~Prostornog~~ plana Primorsko-goranske županije i ~~Izmjene i dopune Odluke o prostornom planu Općine Opatija unutar granica~~ ~~odredbama~~ ~~Prostornog plana uređenja~~ Općine Matulji, te njihovim elaboratima planova.

1.1.3.1. Prostorni plan Primorsko-goranske županije ~~u Odluci o donošenju prostornog plana Primorsko-goranske županije (SN-14/00) u člancima 18, 19 i 20 članku 17~~ određuje da se ~~detaljno~~ razgraničenje prostora provodi prostornim planovima općina, a područja gospodarske namjene, razvrstana u proizvodne i poslovne sadržaje (zanatska, poslovna...) smještaju se u površine naselja ili površine izvan naselja za izdvojene namjene, a u članku 46. poslovnu namjenu dijeli na: manje proizvodne i skladišne komplekse, (trgovina, manji proizvodni pogoni — obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.); te da se unutar svake od namjena može provoditi i

**detaljnije razgraničenje.** Na području Općine Matulji predviđeni su sadržaji gospodarske, - poslovne namjene na površini od ~~310~~**231**,0 Ha.

~~1.1.3.2. Područje Općine Matulji na razini prostornog plana uređenja područja općine je planski i normativno regulirano Izmjenom i dopunom Prostornog plana Općine Opatije unutar granica Općine Matulji i Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o Prostornom planu Općine Opatija unutar granica Općine Matulji (SN. 2/99). U člancima 6. i 8. radne zone su određene sastavnim dijelom građevinskih područja i podijeljene na izdvojene radne zone i željeznička postrojenja, a u članku 29. stavka 3. i članku 48. stavka 2. utvrđuje se obveza izrade i donošenja detaljnog plana uređenja.~~

~~Članak 8. stavka 2. i članak 48. stavka 1. Odluke određuju mogući sadržaj radnih zone tako da su one predviđene "za smještaj nezagađujuće i relativno tihe industrije, skladišta i servisa odnosno većih radionica proizvodnog obrta, kao i trgovačkih i veletrgovačkih sadržaja, prometnih terminala i slobodnih carinskih zona".~~

~~Način oblikovanja granica obuhvata detaljnog plana definiran je odredbama članka 32., tako da granica područja radne zone registrirana u kartografskom prikazu 9. Granice građevinskih područja grafičkog dijela Prostornog plana predstavlja "gornju, maksimalnu granicu do koje se taj prostor može iskoristiti za određenu namjenu, za izgradnju i sve prateće sadržaje i površine".~~

~~Odredbe članka 49. Odluke na neizravni način predstavljaju stanovite elemente oblikovanja lokacija pojedinačnih zahvata u sklopu plana, mada se odnose na mogućnost utvrđivanje lokacijskih dozvola na temelju urbanističko-arhitektonskog rješenja prema Odluci o planu.~~

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

**Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora** kao odnosa povoljnih i nepovoljnih okolnosti gradnje i uređenja dijela radne zone je ukupno uzevši ravnomjerno raspoređena uz, možda, izvjesnu prevagu otežavajućih parametara zbog nepovoljne terenske konfiguracije.

1.1.4.1. Povoljne mogućnosti uređenja iz smještaja zone - raspoloživog prostora u odnosu na bliže i daljnje okruženje, relativno dobra dostupnost i djelomično neizgrađen prostor. Komunalna opremljenost područja, iako minimalna i slabije kvalitete, ipak je provedena i lako dostupna. Također, postojeća izoliranost u odnosu na druge sadržaje, posebice, stambene daje određenu prednost kao i mogućnost širenja radnih funkcija, ako ne u okviru zadanog obuhvata, a ono u okviru cjelovite radne zone.

1.1.4.2. Osnovno ograničenje u sklopu dijela zone je neprikladni teren (veliki nagibi), manjak kvalitetnih (ravnih) površina – dakle, potrebni su veliki zemljani radovi, ako se želi dovesti površine i prometnice u koliko-toliko prihvatljive relacije. Skoro cijelu prometno-komunalnu infrastrukturnu mrežu treba rekonstruirati, a za odvodnju otpadnih voda nema adekvatnog rješenja u doglednoj budućnosti.

1.1.4.3. Geodetske podloge za izradu detaljnog plana uređenja se sastoje od:

- katastarskog plana – kopije katastarskog plana u mj. 1:2880 k.o. Jušići, Katastarski kotar Volosko, broj lista kat. plana 3., izdatog 10. prosinca 2002. od Područnog ureda za katastar Rijeka, ispostava Opatija pod brojem: Klasa 935 06/02 04/02 Ur.br. 541 09 07/08 01 1537 i

- topografsko-katastarskog plana Radne zone 6 u mj. 1:1000 e=1 m D.I. 3 k.o. Jušići, ožujka 2004. godine, izrađenog od Geoinženjeriga d.o.o. Rijeka, Trg Ivana Koblera 2.

U katastarskom planu 1:2880, mada se mogu registrirati neke novije promjene parcelacije (nije jasno što predstavlja crtkana granica čestice), nije izvršena parcelacija dijela rekonstruirane prometnice Jušići - Rukavac.

U katastarsko-topografski plan (potvrđeni prijedlog) mj 1:1000 uvrštena je i granica obuhvata detaljnog plana, prenijeta iz grafičkog prikaza građevinskih područja ~~9.5. k.o. Jušići~~ Prostornog plana Općine Matulji u mj 1:2880, na tri strane kao razgraničenje prema drugim namjenama površina, a prema sjeverozapadnoj strani kao razgraničenje dijela radne zone prema drugom dijelu čitave zone.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

~~Detaljni plan~~ Izrada i obuhvat ~~Detaljnog plana~~ uređenja dijela radne zone R-6, čija je izrada i obuhvat određena Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru ~~određeni su Prostornim planom uređenja Općine Matulji za 2003. i 2004. godinu (SN: 20/03), zahvaća dio područja R-6 planirane Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o Prostornom planu Općine Opatija unutar granica Općine Matulji.~~ Površina prostora detaljnog plana obuhvaća ~~2,19 Ha~~ ~~2,06 ha~~ ili oko 1/3 površine cjelokupne radne zone.

Razdvajanje ovih dvaju dijelova zone potaknuto je i dispozicijom ~~županijske~~ ~~lokalne~~ prometnice Jušići-Rukavac, odnosno njene dionice u duljini od 327,0 m od raskrižja Jušići-Matulji na zapadnom dijelu do postojećeg priključka na istočnoj strani. Ovaj segment prometnice je uvršten u obuhvat plana (površina građevne čestice iznosi ~~3.408,53.418,7~~ m<sup>2</sup>), jer bi funkcioniranje zone bez rekonstrukcije tog cestovnog dijela bilo znatno otežano.

~~Nešto više od 1/3 građevnog zemljišta~~ Svo građevno zemljište unutar obuhvata je izgrađeno, pa iako postojeći sadržaji ne kolidiraju s mogućim sadržajima radne zone ovakvog tipa, planom je određena rekonstrukcija, kako načina korištenja, tako i građevnog fonda radi primjerenijeg i učinkovitijeg funkcioniranja pojedinih lokacija i zone u cjelini.

Osnovni koncept prostornog rješenja radne zone bitno ovisi o budućem položaju eventualno promijenjenog dijela trase ~~županijske~~ ~~lokalne~~ prometnice i namjeni površina zone; ovaj detaljni plan dionicu županijske ceste tretira istodobno i kao sabirnu cestu dijela zone s dvama raskrižjima koja omogućuju razvoj prometne mreže cijele zone. U ovoj početnoj fazi prostornog razvoja zone nema potrebe, a ni mogućnosti, za realizacijom centralnih ili zajedničkih sadržaja na području obuhvata dijela zone. Konfiguracija terena tražit će oblikovanje većih ravnih površina različitih niveleta, pa bi

se na stanovit način moglo postići terasasta artikulacija prostora sa strmijim ozelenjenim pokosima.

## 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Osnovni program gradnje, odnosno osnovna namjena površina, određena je općinskim prostornim planom, a potencijalni sadržaji i Prostornim planom Primorsko-goranske županije.

Program gradnje i uređenja površina i zemljišta kao programski zadatak za pojedinačne segmente različito je preciziran, no u prijedlogu plana razrađen je po jednakoj razini koja odgovara toj vrsti plana i može poslužiti kao urbanističko-tehnička podloga daljnjem planiranju i projektiranju izgradnje građevina i uređenju površina.

2.1.1. Na već ~~izgrađenoj građevnoj čestici (k.č. 1477/2, 154, 211 k.o. Jušići)~~izgrađenim građevnim česticama **A-1** i **A2** nalaze se građevine i površine drvoprerađivačkog pogona kojeg su rad i proizvodnja obustavljeni zadnjih desetak godina. Desetak građevina, od upravne zgrade, proizvodnih hala do pratećih, pogonskih i pomoćnih objekata, vrlo različitih razdoblja gradnje, veličine i građevnog stanja, moguće je podjelom u dvije (ili više) cjelina i temeljitim rekonstrukcijskim zahvatima osposobiti za namjene iz ~~gospodarsko-proizvodne~~poslovne domene. ~~Dok se građevna čestica **A-1** (neznatno korigirana k.č. 1147/2) površine od 2.436,3 m<sup>2</sup> može podijeliti u dvije ili tri građevne čestice i namijeniti trgovačko-uslužno-komunalnoj djelatnosti, građevna čestica **A-2**, površine 4.132,5 m<sup>2</sup> je pogodnija za smještaj pogona proizvodnog obrta.~~Veliki nedostatak lokacije **A-1** je nemogućnost uređenja odgovarajućeg parkirnog prostora u okviru čestice ili zone, a na čestici **A-2** predviđen je takav prostor u okviru parcele s ulazom iz pristupne prometnice.

2.1.2. Na građevnoj čestici **B-1**, površine ~~7.643,39.497,3~~ m<sup>2</sup> ~~planiran je smještaj~~izgrađen je dio pogona za izradu metalnih proizvoda. ~~Na temelju parcelacije iz topografsko-katastarskog plana uvećanog na mjerilo 1:500 izrađeno je Idejno rješenje proizvodne hale u radnoj zoni ex Javor Jušići, od "P.R.I.N.G. d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnju, Rijeka", broj elaborata 13-12-2003., prosinca 2003.~~

Glavna građevina je proizvodna hala metalnih proizvoda površine od oko 3.000 m<sup>2</sup>, svijetle visine oko 7,0 m i visinom vanjskog nadozida (atike) oko 1,5 m, ukupne visine 8,5 m; u prvoj fazi predviđa se gradnja površine cca 1.000 m<sup>2</sup>, u drugoj fazi su moguće i određene promjene, ali u okviru zadane gradive površine. Proizvodni dio hale obuhvaća proizvodnju i obradu lima, uz dodatne postupke varenja, montaže i finalne zaštite proizvoda elektrostatskim postupkom. Uz halu je predviđena gradnja upravne zgrade s oko 500,0 m<sup>2</sup> na dvije etaže, visine 8,5 m.

~~2.1.3. Građevna parcela **B-2**, površine 2.203,0 m<sup>2</sup> određena je za objekt proizvodno-poslovnog sadržaja, površine oko 314,0 m<sup>2</sup>, visine oko 8,00 m.~~

2.1.4. Katastarska čestica 1155/2 je ujedno i smanjena građevna čestica **B-3**, površine 687,4 m<sup>2</sup> i predstavlja postojeću obiteljsku stambenu zgradu; moguće je izvršiti

~~prenamjenu u svrhu zasnivanja neke od poslovnih djelatnosti, prikladne namjeni radne zone.~~

2.1.5.2.1.3. Čestica ~~B-4B-2~~, površine ~~493-273~~ m<sup>2</sup> čini manju zaštitnu zelenu površinu u koju je moguće locirati manje infrastrukturne uređaje poput transformatorske stanice, ako njihovu postavu potvrde idejna rješenja prometno-komunalnih dijelova mreže.

2.1.6.2.1.4. Na građevnim česticama koje predstavljaju prometne površine (**P-1**, dionica ~~županijske-lokalne~~ prometnice, površine ~~3.408,53.418,7~~ m<sup>2</sup> i duljine d=327 m, s odvojcima u sklopu raskrižja, i ~~tri-dvije~~ čestice dvaju pristupnih prometnica: **P-2**, površine od 290 m<sup>2</sup> i duljine d=60 m, i **P-3A**, površine od 431 m<sup>2</sup> i ~~duljine d=33 m i P-3B, površine od 175 m<sup>2</sup> i duljine d=34 m~~), plan predviđa rekonstrukciju postojećeg stanja glavne prometnice do maksimalno moguće razine normalnog funkcioniranja, a pristupne ceste u skladu sa zahtjevima korisnika.

## 2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina temelji se na osnovnoj namjeni površina određenoj planovima višeg reda i iskazanim prijedlozima zainteresiranih subjekata. Razrađena je prema gospodarskom korištenju i namjeni ~~(I2 i K1)~~, pretežito ~~zanatskog (I2) i uslužnog (K1)~~, te u manjoj mjeri ~~mješovitog (M1)~~ **poslovnog** karaktera. Namjena površina je, također, podijeljena i rasporedom građevnih čestica.

BILANCA POVRŠINA OBUHVATA PLANA		
GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA		
- pretežito trgovačka (K2)	1,611 Ha	(78,39%)
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	0,027 Ha	(1,31%)
PROMETNE POVRŠINE		
- lokalna prometnica (P1)	0,342 Ha	(16,64%)
- pristupna prometnica (P2)	0,029 Ha	(1,41%)
- pristupna prometnica (P3)	0,046 Ha	(2,25%)
Sveukupno:	2,055 Ha	(100,00%)

### ~~BILANCA POVRŠINA OBUHVATA PLANA~~

#### ~~GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA~~

~~—pretežito zanatska (I2) ————— 1,398 Ha ————— (63,84%)~~

#### ~~GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA~~

~~—uslužno-trgovačka (K1) ————— 0,244 Ha ————— (11,14%)~~

#### ~~MJEŠOVITA NAMJENA~~

~~—pretežito stambena (M1) ————— 0,069 Ha ————— (3,15%)~~

~~—ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE ————— 0,049 Ha ————— (2,24%)~~

#### ~~PROMETNE POVRŠINE~~

~~—županijska prometnica (P1) ————— 0,341 Ha ————— (15,57%)~~

~~pristupne prometnice (P2) 0,089 Ha (4,06%)~~

Sveukupno: 2,190 Ha (100,00%)

### 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Iako su različiti odnosi stanovnika i zaposlenika prema svojem okruženju, ipak postoji i dosta sličnosti, pa se i korištenje prostora može iskazati gustoćom zaposlenosti. U konačnoj fazi uređenja zone može se očekivati, prema uobičajenim normativima, oko 120-150 zaposlenih.

~~$G_{nzap} = 52-61 \text{ zap./Ha}$~~

~~$G_{zap/netto} = 68-85 \text{ zap./Ha}$~~

Prostorni pokazatelji načina korištenja i uređenja površina su izraženi odnosima izgrađenih i neizgrađenih površina zemljišta.  
Koeficijent izgrađenosti:

**A-1**  $k_{ig} = 1168,4 / 2436,32472,1 = 0,479473 \sim 48\%$   
**A-2**  $k_{ig} = 1722,5 / 4132,54139,9 = 0,416 \sim 42\%$   
**B-1**  $k_{ig} = 3211,03525,0 / 7643,39497,3 = 0,42037 \sim 42\%$   
~~**B-2**  $k_{ig} = 314,0 / 2203,0 = 0,142 \sim 14\%$~~   
~~**B-3**  $k_{ig} = 126,3 / 687,4 = 0,183 \sim 18\%$~~

Prema odredbama Odluke o prostornom planu moguća je uporaba koeficijenta izgrađenosti do vrijednosti od ~~0,60 (60%)~~ 0,50 (50%), ali konfiguracija terena, odnosno mogućnosti njegova uređenja smanjuju njegovu maksimalnu iskorištenost.

Gustoća izgrađenosti na građevnim česticama obuhvata iskazana je odnosom:

$G_{ig} = \text{izgrađena površina građevnih čestica} / \text{površina građevnih čestica}$

$G_{ig} = 6542,26415,9 / 17102,516109,3 = 0,380,39$

Koeficijent iskorištenosti, kao odnos brutto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice, donekle je nedostatan zbog različitih visina radnih, poslovnih, uredskih i stambenih prostora.

**A-1**  $k_{is} = 2336,8 / 2436,32472,1 = 0,9590,945 \sim 96\%$   
**A-2**  $k_{is} = 3907,6 / 4132,54139,9 = 0,945-944 \sim 95\%$   
**B-1**  $k_{is} = 3800,04114,0 / 7643,39497,3 = 0,497433 \sim 50\%$   
~~**B-2**  $k_{is} = 314,0 / 2203,0 = 0,142 \sim 14\%$~~   
~~**B-3**  $k_{is} = 360,3 / 687,4 = 0,524 \sim 52\%$~~

Izračunate vrijednosti su aproksimativne, jer su površine izvedene dijelom iz postojećeg stanja, dijelom iz idejnih rješenja ili gradivog dijela čestica.

Koeficijent iskorištenosti na razini obuhvata plana bez prometnih i zaštitnih zelenih površina iznosi:

$$K_{is} = \text{ukupna izgrađena površina građevnih čestica} / \text{površina građevnih čestica}$$

$$K_{is} = 10718,710358,4 / 17102,516109,3 = 0,630,64$$

### 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Infrastrukturna mreža na području obuhvata plana je obrađena idejnim rješenjima, uzimajući u obzir stanje na širem području, koje ima bitan utjecaj na prometno-komunalnu opremljenost dijela radne zone.

#### 2.3.1. Prometna i ulična mreža

Razvoj radne zone R-6 s bivšom tvornicom "Javor" i ~~novoplaniranim~~ pogonom "Alpron"; te postojećim zahtjevima tranzita za Rukavac i Osojnicu; te zaselak Žnjidari i obiteljske kuće istočno od bivše tvornice "Javor" diktira uređenje promatrane dionice glavne ceste kao apsolutni prioritet i uvjet. Predviđa se stoga njena rekonstrukcija kako bi se postigli osnovni uvjeti sigurnosti sudionika u prometu.

Glavna cesta međunaseljskog, odnosno županijskog, značenja je ~~prometnica Ž-5052~~ (javna cesta L 58016) Jušići – Rukavac, čija dionica od skretanja za zaselak Žnjidari do raskrižja s "krakom 2" (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značenja)

a. Širina glavne ceste Jušići – Rukavac:

$$b = 2 \times 3.25 + 2 \times 0.25 + 1.5 + 0.5 \text{ m}$$

Izuzetno, između postojećih objekata tvornice "Javor" izostaje pločnik i zamjenjuje ga zaštitna pasica 1.0 m, samo s jedne strane kolnika.

$$b = 2 \times 3.25 + 2 \times 0.25 + 1 \times 1.0$$

b. Visinska korekcija nivelete glavne ceste zbog spojeva "kraka 1 i 2"

c. Proširenje planiranog kolnika u zavojima ( $R = 50$  i  $56$  m) za

$$\Delta b = 2 \times 0.75 = 1.50 \text{ m (kamion, autobus)}$$

d. Širina "kraka 1"

$$b = 2 \times 3.0 + 2 \times 0.5$$

e. Širina "kraka 2"

$$\text{do ulaza na plato "Alpron"} \quad b = 2 \times 3.5 \text{ m} + 2 \times 0.5 \text{ m}$$

$$\text{nastavak kraka 2.} \quad b = 2 \times 2.75 + 2 \times 0.5 \text{ m}$$

f. Računska brzina.

$$\text{glavna cesta } v_{\text{rač.}} = 40 \text{ km/h}$$

$$\text{ostale ceste } v_{\text{rač.}} = 30 \text{ km/h}$$

- g. Padovi nivelete glavne ceste i krakova 1 i 2 s maksimalnim nagibom od 9.9 % i 9.88% odnosno 17,00% (na potezu od svega 45 m) su prihvatljivi za očekivani obim i vrstu prometnog opterećenja.
- h. Prelazne krivine ( $L_p = 20$  m) su predviđene na dionici glavne ceste Jušići – Rukavac, a na "krakovima 1 i 2" nisu potrebne.
- i. Signalizacija:  
Horizontalna: središnja i rubne crte (pune i isprekidane) te obaveznog zaustavljanja na spojevima iz prilaznih cesta na glavnu Jušići – Rukavac.  
Vertikalna: signalne ploče s oznakama ograničenja upozorenja i zabrane.
- j. Pješački promet je omogućen nogostupom  $b = 1.5$  m samo s istočne strane glavne ceste. Na "krakovima 1 i 2" te ostalim pristupnim cestama nije predviđen pločnik već samo zaštitne pasice  $b = 0.5$  m.
- k. Konstrukcija gornjeg stroja kolnika, pločnika i pasica.  
glavna cesta Jušići - Rukavac  
asfaltbeton AB 11 mm .....4 cm  
bitumenizirani nosivi sloj BNS 31.5 mm .....6 cm  
tamponski sloj drobljenog kamena 0/60 mm ..... 30 cm  
krak "1 i 2"  
asfaltbeton AB 11 mm .....4 cm  
bitumenizirani nosivi sloj BNS 31.5 mm .....6 cm  
tamponski sloj drobljenog kamena 0/60 mm ..... 25 cm  
pločnik i zaštitna pasica.  
asfaltbeton AB 8 mm .....3 cm  
tamponski sloj drobljenog kamena 0/60 mm ..... 15 cm

Glavna i pristupne ceste sa situacijskim i visinskim elementima trasa i križanja i poprečnim profilima s tehničkim elementima prikazani su u kartografskom prilogu 2.A1. grafičkog dijela plana.

#### Tabelarni prikaz elemenata zavoja na prometnicama:

Cesta	tjemena točka	$\alpha$	R	t	s	l	$L_p$
Jušići – Rukavac	T <sub>1</sub>	44°	50	20.20	3.93	38.40	20
	T <sub>2</sub>	58°	56	31.04	8.03	56.69	20
	T <sub>3</sub>	7°	800	48.93	1.50	97.74	20
Krak 1.	T <sub>1</sub>	16°	75	10.54	0.74	20.94	-

Krak 2.	T <sub>1</sub>	8°	25	11.13	2.37	20.94	-
	T <sub>2</sub>	40°	10	3.64	0.64	6.98	-

Parkirališta su smještena u građevne čestice pojedinih građevina, a prema ~~normativima u odnosu na broj zaposlenih posjetitelja~~ **Odredbama za provedbu**.

### 2.3.2. Telekomunikacijska mreža

S obzirom na namjenu površina i buduće korisnike dijela radne zone R-6, predviđa se rekonstrukcija telekomunikacijske mreže jer kapacitet postojeće nije dostatan za udovoljavanje planiranim potrebama tog područja.

Koncepcija nove telekomunikacijske mreže zone mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga. U tom smislu predviđena je izgradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije koja će se koristiti za uvlačenje novih kabela za razvod telekomunikacijske mreže.

Distribucijska telekomunikacijska kanalizacija gradit će se cijevima PEHD promjera 50 mm. U prekope će se ugrađivati PVC cijevi promjera 110 mm. Na raskršćima prometnica, mjestima loma DTK te na priključnim točkama na granici parcela ugrađivat će se betonski zdenci.

Trasa DTK planirana je u pravilu u kolniku ili pješačkoj zoni (javne površine). Planiranom koncepcijom distribucijske telekomunikacijske kanalizacije svakom postojećem, kao i budućim, objektima osigurana je točka podzemnog priključka na telekomunikacijsku mrežu u vidu priključnog zdenca na granici parcele. Od mjesta koncentracije telekomunikacijske instalacije u objektima (izvodni ormarić) do te priključne točke investitor, odnosno vlasnik objekta, dužan je položiti dvije cijevi Ø 40. Izvodni ormarić treba biti spojen na temeljni uzemljivač objekta ili adekvatno zamjensko uzemljenje.

Koridori postojećih i budućih tk instalacija vidljivi su na ~~gradičkom~~ **grafičkom** prilogu 2.B3.

### 2.3.3. Vodoopskrba

#### Sanitarno – potrošna voda

Predviđena količina potrošnje:  
Potrošnja u svim predviđenim zgradama dimenzionira se na maksimalni broj uposlenih od 150 osoba.

$$\begin{aligned} \text{Dnevna potrošnja : } Q_{\text{dnevna}} &= (150 \times 0.050) \times 130/100 \\ Q_{\text{dnevna}} &= 9,75 \text{ m}^3/\text{dan} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Prosječna dnevna potrošnja} \\ q_{\text{dnevna}} &= (150 \times 0.050) / 3600 \times 24 \\ q_{\text{dnevna}} &= 0,09 \text{ lit/sec} \end{aligned}$$

Maksimalna dnevna potrošnja

$$\begin{aligned} q_{\max} &= (150 \times 0.050) \times 1,3 / 3600 \times 24 \\ q_{\max} &= 0,113 \text{ lit/sec} \end{aligned}$$

Potrošnja će biti raspoređena na lokaciji između više korisnika na različitim mjestima, stoga se pretpostavlja priključak na komunalni vodovod na tri mjesta. Kod priključka će biti potrebno ugraditi reducir stanicu, te tlak svesti na veličinu od 5 bara.

### Protupožarna voda

Potrebna količina protupožarne vode definirat će se protupožarnim elaboratom.

Interna hidrantska mreža - vanjski hidrantski vod se priključuje na komunalni vodovod na dva, a po potrebi, na tri mjesta. Ukoliko postoji potreba za izvedbu unutarnje hidrantske mreže, ona se priključuje na vanjski hidrantski vod.

Hidrantsku mrežu priključiti na komunalni vodovod pokraj priključka sanitarne potrošne vode, bez redukcije tlaka.

### Odvod otpadnih voda

U sklopu razvojnih projekata nadležnog komunalnog poduzeća "Komunalac" ~~Opština~~, izrađena su idejna rješenja i projekti odvodnje otpadnih voda sa šireg područja Jušići.

Prostor radne zone R-6 nije u tim planovima.

Moguće priključno mjesto kanalizacije na projektiranu javnu kanalizaciju je udaljeno oko 600 m. Projektirani kolektor je smješten u trupu prometnice Jušići-Mihelići, na visinskoj koti cca 285 m.

Do izrade projekata, odnosno realizacije komunalne infrastrukture, na lokaciji se predviđaju izvesti privremeni interni kanalizacijski sustavi.

### Sanitarno-otpadne vode

Ukupna količina sanitarno-otpadnih voda na lokaciji R-6:

$$\begin{aligned} \text{Dnevna potrošnja : } Q_{\text{dnevna}} &= (150 \times 0.050) \\ Q_{\text{dnevna}} &= 7.50 \text{ m}^3/\text{dan} \\ q_{\max} &= 7500/6 \times 3600 \\ q_{\max} &= 0.35 \text{ lit/sec} \end{aligned}$$

Na odvodu cijelog zahvata postaviti cijevi vinidurit DN 250 u nagibu prema najnižoj točki platoa gdje se cijevi priključuju na buduću javnu kanalizaciju.

$$\begin{aligned} q_{\max} &= 49.20 \text{ lit/sec} \\ v &= 1.09 \text{ m/sec} \\ I &= 0.04 \end{aligned}$$

Do mogućnosti izvedbe priključka na buduću javnu kanalizaciju odvod se rješava privremeno.

U okviru privremenog rješenja izvest će se više internih kanalizacijskih sustava. Interni sustav odvodnje sanitarno-otpadnih voda se sastoji od nepropusnih cijevi kanalizacije s građevinama okana, nepropusne septičke jame i upojnog bunara.

Cijevi odvoda vanjske kanalizacije su profila DN 200.

Septička jama je građevina s, ovisno o opterećenju, tri ili četiri komore; omjer duljine stranica je 4:1; korisna dubina iznosi maksimalno 1,50 m, a brzina kretanja fluida iznosi maksimalno 3 mm/sec.

Postojeći interni kanalizacijski sustav pogona ex "Javor" se zadržava te u budućnosti se dopunjuje s elementima prema opisu.

Na novim lokacijama odvodnja se projektira i izvodi kao zasebni interni kanalizacijski sustav prema opisu.

### **Tehnološke otpadne vode**

Tehnološke otpadne vode koje se mogu pojaviti u proizvodnji, prema vrsti i stupnju onečišćenja potrebno je adekvatno pročistiti prije ispuštanja u interni sustav odvoda sanitarno otpadnih voda.

### **Odvod kišnice**

Ukupna količina kišnice na području R-6:  
Slivna površina cijelog zahvata iznosi oko 2 hektara.  
Intenzitet kiše iznosi:

Faktor upijanja  $I = 280 \text{ l/sec/ha}$  (10 minutni pljusak mjereno u zadnjoj godini)  
 $f = 0.50$

Maksimalna količina kišnice cijelog zahvata iznosi:

$Q = 2 \times 280 \times 0.5$   
 $Q = 280 \text{ lit/sec}$   
Cijevi DN 400  $q_{\max} = 344 \text{ lit/sec}$   
 $V = 2.97 \text{ m/sec}$   
 $I = 0.017$

Odvod kišnice s građevnih čestica:

Kišnica s krovnih ploha i uređenih platoa ispušta se u tlo preko upojnih bunara.  
Kišnica s parkirališta i prometnih površina odvodi se i ispušta u upojne bunare uz prethodno odmašćivanje.

Odvod kišnice s prometnica:

Kišnica s parkirališta i prometnih površina odvodi se i ispušta u upojne bunare uz prethodno odmašćivanje.

Količina kišnice na županijskoj cesti iznosi

$Q = 86 \text{ lit/sec}$

Količina kišnice na oba kraka pristupnih cesta iznosi

$Q = 25 \text{ lit/sec}$

### 2.3.4. Elektroopskrba - razvoj elektroenergetskog konzuma

Očekivano vršno opterećenje novopredviđenih objekata koji se reguliraju ovim planom, procjenjuje se na nivou 200-250 kVA. Napajanje će se osigurati niskonaponskim kabelima iz novopredviđene TS 20/0,4 kV JAVOR 2, koja se nalazi izvan granica obuhvata ovog detaljnog plana (tj. na samoj granici obuhvata). Uvjeti gradnje utvrđuju se na osnovu ~~Izmjena i dopuna~~ Prostornog plana ~~Općine Opatije unutar granica~~ uređenja Općine Matulji ~~(SN- 2/99)~~.

#### Srednjenaponska mreža

Napajanje područja električnom energijom osigurava se na 20 kV naponskom nivou iz postojeće TS 110/20 kV "MATULJI" smještene izvan granica ovog plana.

Novopredviđena TS 20/0,4 kV JAVOR 2 interpolirat će se na podzemni 20 kV kabelski izlaz iz TS 20/0,4 kV JAVOR GALVANIZACIJA – Fe stup 20 kV DV BREGI izlaz, i napajati iz TS 110/20 kV MATULJI preko vodnog polja "JAVOR". Ovim rješenjem napustio bi se dio spomenutog 20 kV DV-a za BREGI. Opterećenja predmetnog vodnog polja u potpunosti zadovoljavaju postojeće potrebe.

#### Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža, odnosno napajanje konzuma DPU-a izvest će se tipiziranim podzemnim kabelima nadležne distribucije ~~(HEP d.d. Zagreb, DP Elektroprimorje-Rijeka)~~. Tijekom radova, bit će potrebno zaštititi postojeće niskonaponske kabele. Novopredviđena niskonaponska mreža, odnosno napajanje konzuma DPU-a, kao i interpolacija prema postojećim susjednim TS 20/0,4 kV, prikazana je na situaciji.

#### Javna rasvjeta

Novopredviđena javna rasvjeta izvest će se kao zasebna na metalnim stupovima koje će odabrati jedinica lokalne samouprave. Ista će se napajati podzemnim kabelima iz mjerno upravljačkog ormara, koji će biti smješten u telekomunikacijskoj infrastrukturnoj mreži.

### 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

**Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina** predodređeni su položajem područja u širem okruženju, terenskim karakteristikama i dosadašnjim načinom korištenja. Budući način korištenja, odnosno namjena prostora, u osnovnim određenjima definiran je prostornim planovima, a detaljniji način korištenja i oblikovanja ovim detaljnim planom. Nastavak uređenja slijedi određivanjem konkretnih djelatnosti na planiranim građevnim česticama i arhitektonskim i građevinskim projektiranjem pojedinačnih zahvata u prostoru dijela radne zone.

Nova parcelacija – podjela prostora na građevne čestice – uvažavala je postojeće katastarsko i **topografsko** stanje jer su i programi gradnje i uređenja postavljeni u velikoj mjeri sukladno zatečenom stanju. Određene promjene su poduzete na uređenju prometnih površina kao preduvjetu kvalitetnijeg funkciniranja zone, a i šireg područja.

### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje grafički su definirani kartografskim prikazom 34.

2.4.1.1. Površina obuhvata je podijeljena na ~~deset~~ **sedam** građevnih čestica, ~~dvije~~ **jedna** za gradnju novih poslovnih građevina (**B-1+B-2**), ~~tri~~ **dvije** za rekonstrukciju postojećih građevina (**A-1, A-2+B-3**), jedna za uređenje manje površine zaštitnog zelenila (**B-4B-2**) i ~~četiri~~ **tri** prometne, dionica ~~županijske~~ **lokalne** ceste (**P-1**) i dvije pristupne prometnice na ~~tri~~ **dvije** čestice (**P-2, i P-3A+P-3B**). Površine građevnih čestica:

<b>A-1</b>	... 2.436,32.472,1 m <sup>2</sup>
<b>A-2</b>	... 4.132,54.139,9 m <sup>2</sup>
<b>B-1</b>	... 7.643,39.497,3 m <sup>2</sup>
<del><b>B-2</b></del>	<del>... 2.203,0 m<sup>2</sup></del>
<del><b>B-3</b></del>	<del>... 687,4 m<sup>2</sup></del>

su primjerene veličinom i geometrijskim oblikom namjeravanoj uporabi, mada je najveća čestica značajnim dijelom neiskoristiva u osnovnoj svrsi radi terenskih uvjeta. Na svim česticama su potrebni zemljani radovi nasipavanja i usjecanja i gradnje potpornih zidova da bi se uredila dostatna ravna površina nagiba do 3%. ~~Čestica B-3, površine 687,4 m<sup>2</sup>, na kojoj je izgrađena slobodnostojeća obiteljska zgrada, može se adaptacijom namijeniti mješovitoj funkciji.~~

2.4.1.2. Regulacijski pravci su povučeni na razgraničenju koridora, odnosno idejnog rješenja, ili građevne parcele dijela županijske prometnice Jušići-Rukavac i građevnih čestica **A-1, A-2, B-4 i B-1**. Posebno je delikatan odnos građevnog i regulacijskog pravca na potezu parcela **A-1 i A-2**, gdje je važno i visinsko usklađenje nogostupa prometnice, ulaznih, pješačkih i kolnih, pristupa i samih građevina.

Namjena građevina je uvjetovana korištenjem i namjenom površina zone. Na građevnoj čestici **A-1** zadržane su postojeće građevine (potrebna je procjena građevnog stanja i vrijednosti zgrada); čestica je namijenjena gospodarsko-poslovnoj funkciji ili, preciznije, trgovačko-uslužno-komunalnoj djelatnosti. Ukoliko budući detaljniji program gradnje i uređenja bude zahtijevao moguća je i daljnja dioba čestice na dvije ili tri čestice.

Na čestici **A-2**, koja je i dosad bila korištena kao dio pogona drvo-prerađivačkog obrta, zadržava se slična djelatnost. Dio objekata, improvizirane ili kaotične gradnje ili nepotreban u budućoj namjeni, planira se ukloniti, a zadržani rekonstruirati ili izgraditi prema definiranom tehnološkom procesu odabrane djelatnosti iz sfere **proizvodnog zanatstva** **poslovne namjene**.

Građevna čestica **B-1** je predviđena za smještaj tvorničke hale za proizvodnju metalnih konstrukcija i drugih metalnih proizvoda. Uz halu, **na čestici se dograđuju** **grade** upravne i prateće prostorije.

~~Građevina gospodarsko-poslovne, odnosno mješovite, djelatnosti planira se na građevnoj čestici **B-2**.~~

~~Postojeća slobodnostojeća obiteljska građevina na čestici **B-3** pretvara se u stambeno-poslovnu zgradu djelatnosti kompatibilnih ili sličnih djelatnostima u ovom dijelu radne zone.~~

~~Manja površina zaštitnog zelenila, parcela broj **B-4**, može prihvatiti neki od zajedničkih komunalno-tehničkih uređaja.~~

2.4.1.3. Gradivi dijelovi građevnih čestica ~~prema normama prostornog plana mogu zahvatiti do 60% ukupne površine, međutim zbog potrebnog uređenja terena—osiguranja ravnih ploha, a time i dijelova vrlo velikog nagiba—ova mogućnost nije korištena do maksimalnih granica prikazani su u kartografskom prikazu 4. „Uvjeti i način gradnje“.~~ Obvezni građevni pravci i njihove udaljenosti od granica građevne čestice su naglašeni na frontalnim ulaznim partijama.

Ograde i potporni zidovi, osim sigurnosnih i funkcionalnih razloga, imaju i oblikovnu zadaću, što se očituje u izboru visine, koja ne ~~treba smije~~ prelaziti 2,00 metra, i horizontalnog rastera oko 3,00 do 4,00 metra.

~~Interna parkirališta i manji~~ Obvezni potezi zelenila formirani su u dvama najvećim građevnim česticama, kao i sklonišne prostorije.

2.4.1.4. Javna površina, odnosno segmenti prometne mreže, zacrtana je rekonstrukcijom dionice ~~županijske lokalne~~ prometnice, te rekonstrukcijom, ustvari gradnjom i uređenjem dviju pristupnih cesta, od kojih jedna (**P-2**) nastavlja trasu prema stambenoj zoni, a omogućuje priključenje građevne čestice **A-2** na javnu površinu. Drugi pristupni put (**P-3P-3A, P-3B**) na jugoistočnom rubu zone priključuje ~~tri čestice česticu~~ **B-1, B-2 i B-3** na prometnu mrežu. Čestica **A-1** i drugi pristup čestice **A-2** planirani su izravno na županijsku prometnicu.

2.4.1.5. Komunalno-tehnička mreža je dijelom izvedena, ali ju je potrebno rekonstruirati i kompletirati do optimalne razine komunalne opremljenosti.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti na području obuhvata plana podrazumijeva pretvaranje izgrađenih i prirodnih iz heterogene gradnje i zapuštenih poljoprivedno-šumskih površina u konsolidiraniju i kvalitetniju gradnju i izvjesno zadržavanje uređenja prostora na terasasti način s maksimalno mogućom biološkom rekultivacijom prikladnim zelenim vrstama.

**2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš** je dvostruko omogućeno. S jedne strane, na području zone je samim smještajem u relativno izoliranom prostoru bitno smanjen utjecaj onečišćenja zraka, bukom ili otpadnim plinovima, a s druge strane funkcioniranje zone, u njoj predviđeni tehnološki procesi, svojom proizvodnjom i radom

ne ispuštaju zagađujuće tvari koje bi prelazile granice dopuštenih količina određenih zakonskim normama.

Određene poteškoće stvara problem evakuacije otpadnih voda. Do konačnih rješenja zajedničkog prikupljanja, pročišćavanja i odvođenja jedino je moguća potpuna obrada otpadnih voda na vlastitoj parceli svakog vlasnika.

|

### III. ODREDBE ZA ~~PROVOĐENJE~~ PROVEDBU

Provedbene odredbe plana poslužit će kao osnova za izradu i donošenje Odluke o planu, a potom skupa s grafičkim prikazima za utvrđivanje pojedinačnih izvadaka iz detaljnog plana, kao podloge za projektiranje i gradnju građevina i prometnih i komunalno-tehničkih zahvata, odnosno načinu realizacije cjelovitog obuhvata.

#### 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela radne zone R-6 (u nastavku teksta: Plan).

#### 2.

Granica i površina obuhvata plana određene su ~~u odnosu na druge namjene prema grafičkom prilogu 9.5. Granice građevinskih područja 1:2880, k.o. Jušići, Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prostornom planu Općine Opatija unutar granica Prostornim planom uređenja Općine Matulji (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 2/99), a prema drugom dijelu radne zone dijelom trase prometnice Jušići—Rukavac (Ž—5052), koja prolazi kroz područje radne zone.~~

Površina obuhvata plana iznosi ~~2,19~~ **Ha** ~~2,06~~ **ha**.

#### 3.

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

### A TEKSTUALNI DIO

#### I. Uvod

#### II. Obrazloženje plana

##### 1. POLAZIŠTA

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
  - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
  - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
  - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
  - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

##### 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
  - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.3.1. Prometna i ulična mreža
  - 2.3.2. Telekomunikacijska mreža
  - 2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.3.4. Elektroopskrba
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
  - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

### III. Odredbe za ~~provedenje~~provedbu

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA
  - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
  - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
  - 2.3. Namjena građevina
  - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
  - 2.5. Oblikovanje građevina
  - 2.6. Uređenje građevnih čestica
3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)
    - 3.3.1. Opskrba pitkom vodom
    - 3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
    - 3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta
4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA
5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA
6. MJERE PROVEDBE PLANA
7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### B GRAFIČKI DIO

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA ..... m. 1:1000
- 2.A1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA — PROMET I  
IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA  
~~GRAĐEVINSKO I PROMETNO RJEŠENJE~~  
POPREČNI PROFILI PROMETNICA ..... m. 1:1000
- 2.A2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -  
IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA  
UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA ..... m. 1:1000/100
- 2.A3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -  
IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA  
UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA ..... m. 1:1000/100
- 2.B1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -  
VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA .....  
~~ELEKTROOPSKRBA~~  
~~TELEKOMUNIKACIJE~~ ..... m. 1:1000
- 2.B2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA –  
ELEKTROOPSKRBA ..... m. 1:1000
- 2.B3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA –

3.	TELEKOMUNIKACIJE UVJETI <del>GRADNJE</del> KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	m. 1:1000
4.	UVJETI I NAČIN GRADNJE	m. 1:1000

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

### 4.

Namjena površina plana određena je na kartografskom prikazu broj 1. grafičkog dijela Plana.

#### ~~GOSPODARSKA-PROIZVODNA NAMJENA~~

~~-pretežito-zanatska (I2) 1,398 Ha (63,84%)~~

#### GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA

- ~~uslužno~~-pretežito trgovačka (~~K1~~K2) 0,244 Ha1,611 ha (11,1478,39%)

#### MJEŠOVITA NAMJENA

~~-pretežito-stambena (M1) 0,069 Ha (3,15%)~~

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 0,049 Ha0,027 ha (2,241,31%)

#### PROMETNE POVRŠINE

- ~~županijska~~-lokalna prometnica (P1) 0,3410,342 Ha ha (15,5716,64%)

- ~~pristupne~~-pristupna prometnica (P2) 0,089 Ha0,029 ha (4,061,41%)

- pristupna prometnica (P3) 0,046 ha (2,25%)

Sveukupno: ~~2,190 Ha~~2,055 ha (100,00%)

Površine namijenjene gradnji prometno-infrastrukturne mreže ne mogu se mijenjati, osim, eventualno, manjih proširenja radi izvedbe povoljnijih tehničkih elemenata zahvata.

~~Pojedine jedinice namjene površina mogu, djelomično ili u cijelosti, mijenjati namjenu, ali samo u okviru navedenih mogućnosti korištenja ove Odluke, uz prethodnu suglasnost Općinskog vijeća.~~

## 2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

### 5.

Uvjeti i način gradnje određeni su kartografskim prikazom broj 34. grafičkog dijela Plana.

Na području obuhvata plana smješteno je ~~deset~~-sedam građevnih čestica, ~~pet~~-tri za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina, jedna je namijenjena zaštitnom zelenilu i ~~četiri~~-tri čestice, koje predstavljaju dijelove prometnih pravaca.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

#### 5.a

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su u kartografskom prikazu broj 34. - "Uvjeti i način gradnje".

Površine građevnih čestica za gradnju građevina, izgrađenost, iskorištenost građevnih čestica i gustoća izgrađenosti određeni su kako slijedi:

broj građevne čestice	površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) (%)	koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ )
<b>A-1</b>	2436,32472,1	48	0,959 za rekonstrukciju ili 0,50 za novu gradnju
<b>A-2</b>	4132,54139,9	42	0,945 za rekonstrukciju ili 0,50 za novu gradnju
<b>B-1</b>	7643,39497,3	4250	0,4971,00 / 1,5 ako se gradi podrum i/ili tavan
<b>B-2</b>	2203,0	14	0,142
<b>B-3</b>	687,4	18	0,524

Gustoća izgrađenosti  $G_{ig}$  (odnos zbroja izgrađene površine građevnih čestica i površina građevnih čestica) na području unutar granica obuhvata detaljnog plana uređenja iznosi **0,38**.

Ukupni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}$  (odnos zbroja ukupne izgrađene površine građevnih čestica i površina građevnih čestica) na području obuhvata plana iznosi **0,63**.

2.2. Veličina i površina građevine (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

## 6.

Veličina i površina građevina, ukupna brutto izgrađena površina i katnost određuju se kako slijedi:

broj građevne čestice	površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	maksimalna tlocrtna izgrađenost (m <sup>2</sup> )	maksimalna na tlocrtna izgrađenost (%)	maksimalna brutto izgrađena površina (m <sup>2</sup> )	dozvoljena katnost
<b>A-1</b>	2436,32472,1	1168,41186,6	48	2336,82348,5	postojeća - S+P, P+1
<b>A-2</b>	4132,54139,9	1722,51738,4	42	3907,63891,5	postojeća - S+P, S+P+1, Pvis

					<i>nova - P+1</i>
<b>B-1</b>	<del>7643,39497,3</del>	<del>3211,04748,6</del>	4250	<del>3800,09497,3</del>	<i>nova - Pvis; P+1Po+P+1 (Po+P+2 za uredske, trgovačke, pomoćne i prateće sadržaje)</i>
<b>B-2</b>	2203,0	314,0	14	314,0	<del>nova - Pvis</del>
<b>B-3</b>	687,4	126,3	18	360,3	<del>postojeća - P+2</del>
<b>ukupno:</b>	<del>17102,5161</del> 09,36	<del>6542,27673</del> ,6		<del>10718,7157</del> 37,3	

Na građevnoj čestici **A-1** smješten je jedan postojeći građevni blok sastavljen od tri spojene građevine (dvije manje, pomoćne građevine su predviđene za uklanjanje zbog rekonstrukcije glavne prometnice, ali i zbog loše kvalitete i teškoća u uporabi). Ukupna bruto izgrađena površina građevine iznosi oko 2.336,8 m<sup>2</sup>. Sve građevine su građene na dvije etaže. Nije predviđena promjena ni u tlocrtnom ni u visinskom gabaritu, osim eventualnih minimalnih zahvata prilikom vlasničkih razgraničenja ili prilagodbe novim namjenama.

Postojeće građevine je dozvoljeno ukloniti, odnosno izgraditi zamjenske u skladu s Odredbama Plana.

Parcela **A-2** sadrži četiri građevine, od kojih se tri postojeće ("a", "b" i "c") zadržavaju u postojećim gabaritima i visinama, a novogradnja "d" je okvirnih dimenzija 12,0 x 20,0 m i visine radnog prostora 6,0 do 8,0 metara, katnosti P+1. Osam građevina, loše postave, improvizirane gradnje i lošeg građevnog stanja, uklanjaju i osiguravaju povoljniju internu komunikaciju i organizaciju.

Postojeće građevine je dozvoljeno ukloniti, odnosno izgraditi zamjenske u skladu s Odredbama Plana.

Na najvećoj građevnoj čestici **B-1** planira se gradnja ~~jedinstvenog objekta, koji u svom sastavu, odnosno gradivom dijelu, a prema idejnom rješenju, sadrži dvije tvorničke hale i upravnu zgradu. Hale su dimenzija 25,0 x 50,0 m, tlocrtno postavljene u obliku slova T; svijetla visina hala iznosi 7,0 m, i visina vanjskog nadozida (atike) 1,5 m — ukupna visina hala iznosi 8,5 m, katnosti Pvis (visoko prizemlje). Zapadni dio hale predviđene za prvu fazu gradnje širine 10,0 m određen je za upravni dio s dvije etaže visine od 8,5 metara, katnosti P+1~~ poslovnih građevina prema sljedećima uvjetima:

- cjelokupni tlocrt građevine (ili više građevina) mora biti smješten unutar granice gradivog dijela čestice, određene u kartografskom prikazu br. 4. "Uvjeti gradnje", uz poštivanje odredbe članka 21. o međusobnoj udaljenosti građevina,
- najveća dopuštena visina građevine (mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja) iznosi 9 m,
- najveći dopušteni broj etaža je podrum + 2 nadzemne etaže + tavan, a izuzetno se mogu planirati 3 nadzemne etaže unutar građevine namijenjene za uredske, trgovačke, pomoćne i prateće sadržaje,

- do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 8 m, a kota ulaza ne smatra se najnižim dijelom konačno zaravnatog i uređenog terena.

~~U okviru gradivog dijela čestice **B-2** određena je gradnja građevine gospodarsko-proizvodne namjene, okvirnih dimenzija 15,0 x 20,0 i svijetle visine od 8,0 metara, katnosti Pvis (visoko prizemlje).~~

~~Postojeća obiteljska slobodnostojeća zgrada na čestici oznake **B-3**, dimenzija cca 12,0 x 8,0 m s tri etaže i postojećom visinom od oko 10,0 m zadržava se u postojećim gabaritima. Rekonstrukcija i dogradnja građevine ne dozvoljava se, jer postojeći koeficijent iskorištenosti čestice ( $k_{is}$ ) premašuje dozvoljeni koeficijent u važećem prostornom planu općine (Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Opatije unutar granica Općine Matulji, SN. 2/99).~~

### 2.3. Namjena građevina

#### 7.

Osnovna namjena građevina određena je kartografskim prikazom broj 1 - "Detaljna namjena površina".

Namjena građevina je primarno radnog gospodarsko-poslovnog karaktera ~~—proizvodno-uslužno-komunalnog-korištenja~~, a u manjoj, nužno dopunskoj, mjeri upravno-pomoćnog. Namjena građevina temelji se na osnovnoj namjeni površina određenoj planovima višeg reda i iskazanim prijedlozima zainteresiranih subjekata. Razrađena je prema gospodarskom korištenju i namjeni ~~(I2+K1)~~, pretežito ~~zanatskog (I2) i uslužnog (K1), te u manjoj mjeri mješovitog (M1), pretežito stambenog~~ **poslovnog** karaktera. ~~Na čestici **B-3** moguće je izvršiti prenamjenu u svrhu zasnivanja neke od poslovnih djelatnosti, prikladne namjeni zone.~~

### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### 8.

Uvjeti i način gradnje određeni su grafičkim prilogom broj 34.

Građevine se smiju graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

**Izvan gradivog dijela građevne čestice se mogu graditi i uređivati: prometnice, prostori za parkiranje i manipulaciju, komunalne građevine i uređaji, potporni zidovi i sl.**

Smještaj građevina na građevnoj čestici je definiran obveznim građevnim pravcima, položajem regulacijskih pravaca i niveletom radnih platoa, a djelomice i zatečenim stanjem.

**Zgrade koje su izgrađene na regulacijskom pravcu, ukoliko nije osiguran puni profil prometnice prema minimalnim tehničkim uvjetima prema članku 11., treba rekonstruirati na način da se osigura minimalni profil prometnice prema članku 11.**

### 2.5. Oblikovanje građevina

#### 9.

Oblikovanje građevina bitno ovisi o korištenju i namjeni te o položaju u užem i širem prostoru. Radni prostori unose u okruženje veće dimenzije i povećano mjerilo. Gradnja se obavlja montažnim ili polumontažnim elementima. Bitan je odnos punih ploha i otvora, koji pretežu kod radnih prostora, ali ne bi trebalo na pretjerano dugim potezima. Krovne površine, zbog uvećanih dimenzija, bi trebalo izvoditi s minimalnim nagibima ili ravnim krovovima i obodnim nadzicima.

## 2.6. Uređenje građevnih čestica

### 10.

Uređenje građevnih čestica, zbog internih razloga (osiguranje minimalnih koristivih površina za interni transport, parkiranje, požarne putove, skladištenje i sl.), treba u potpunosti izvesti uporabom potpornih i ogradnih zidova, ozelenjavanjem pokosa dr., a i zbog ukupnog izgleda urediti postojeće i dodati novo zelenilo, sadeći drvorede gdje je god to moguće.

Obveza uređenja zelenih površina na građevnim česticama utvrđuje se kako slijedi:

- na površinama definiranim u kartografskom prikazu br. 4. "Uvjeti gradnje" kao obvezni potez drvoreda unutar građevne čestice
- na prostorima parkirališta u sklopu građevnih čestica sadnjom visokog zelenila – najmanje 1 stablo na 4 parkirna mjesta.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih, odnosno garažnih mjesta i to:

- 1 PM na 3 zaposlena i dodatno:
  - trgovina i uslužne djelatnosti: 1 PM na 25 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine,
  - veletrgovina: 1 PM na 60 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

## 3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

### 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

#### 11.

Uvjeti gradnje novih i rekonstrukcija postojećih cesta, kao i opremanja cestovne mreže prikazani su na grafičkom prilogu 2.A1 (situacija 1:1000) odnosno uzdužnim profilima 1:100/1000. na prilogima 2.A2 i 2.A3.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže određeni su za tri prometnice: za dio ~~županijske~~ lokalne ceste i dvije pristupne ceste, koje bi, također, daljnjim uređenjem i gradnjom radne zone i okolnih područja trebale postati dijelovi prometnica sekundarne mreže.

Građevna čestica dijela ~~županijske ceste Ž-5052 (javna cesta)~~ lokalne ceste L 58016) planirana je cjelokupnim prometnim profilom s elementima poprečnog presjeka: kolnikom, nogostupima i opremom:

$$b = 2 \times 3.25 + 2 \times 0.25 + 1.5 + 0.5 \text{ m}$$

Izuzetno, između postojećih objekata tvornice "Javor" izostaje pločnik i zamjenjuje ga zaštitna pasica 1.0 m, samo s jedne strane kolnika.

$$b = 2 \times 3.25 + 2 \times 0.25 + 1 \times 1.0$$

Građevne čestice pristupnih prometnica planirane su kako slijedi:

"krak 1"

$$b = 2 \times 3.0 + 2 \times 0.5$$

"krak 2"

- do ulaza na plato "Alpron"

$$b = 2 \times 3.5 + 2 \times 0.5 \text{ m}$$

- nastavak "kraka 2"

$$b = 1 \times 2.75 + 2 \times 0.5 \text{ m}$$

Svaka građevna čestica mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu. Kolni promet je organiziran kao dvosmjerni, a površine za parkiranje rješavaju se unutar pojedinih građevnih čestica, ~~prema normativima u odnosu na broj zaposlenika i posjetitelja~~ **sukladno članku 10. ovih Odredbi.**

Idejno rješenje i karakteristični profili prometnica prikazani su grafičkim prilogom 2.A1. Kolne su površine od pješačkih razdvojene rubnjakom standardnih dimenzija.

Pješački promet je omogućen nogostupom  $b=1,5$  m samo s istočne strane glavne (županijske) ceste. Na krakovima 1 i 2 nije predviđen pločnik već samo zaštitne pasice  $b=0,5$  m.

Habajući sloj prometnice je asfalt  $d=4,0$  cm.

Sve ceste moraju imati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

Uzdružni projektirani profil prometnica prikazan je grafičkim prilogom 2.A2 i 2.A3.

Nivelete prometnice su istovremeno i nivelete kolnih i pješačkih pristupa pojedinim građevnim česticama.

Padovi nivelete glavne ceste i krakova 1 i 2 s maksimalnim nagibom od 9.9 % i 9.88% odnosno 17,00% (na potezu od svega 45 m) su prihvatljivi za očekivani obim i vrstu prometnog opterećenja.

U trupu prometnice se smještaju trase instalacija komunalne infrastrukture (telekomunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba).

### *3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže*

#### **12.**

Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže određeni su u grafičkom prilogu 2.B3.

Gradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije treba biti usklađena s uvjetima definiranim u točki 2.3.2. tekstualnog dijela plana.

Prilikom paralelnog vođenja i križanja DTK s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Kod izgradnje objekata na pojedinoj građevinskoj parceli obaveza investitora građevine je da položi dvije cijevi Ø40 mm od priključnog zdenca na granici parcele do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar objekta. Taj ormarić veže se na temeljni uzemljivač zgrade propisanim zemljovodom.

Elektroprojekt razrade tk kabela u zoni izradit će zainteresirani davatelj telekomunikacijskih usluga na osnovu zahtjeva korisnika, a planirana distribucijska telekomunikacijska kanalizacija osigurava za to dovoljnu fleksibilnost.

Razradom telekomunikacijske infrastrukture DPU-a dijela radne zone R-6 sagledan je i definiran njezin spoj s ostalim dijelovima radne zone koji nisu u zoni obuhvata ovog DPU-a.

Projekti rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih prometnica u zoni trebaju sadržavati mjere zaštite postojećih podzemnih i zračnih telekomunikacijskih kapaciteta.

### *3.3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže vodova unutar prometnih i drugih javnih površina*

#### *3.3.1. Opskrba pitkom vodom*

#### **13.**

Vodoopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 2.3.3. tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.B1.

Sanitarna pitka voda, po zahtjevima potrošača, se priključuje na komunalni vodovod na ~~predviđenim mjestima~~ predviđenom mjestu preko reducir stanice.

U trupu prometnice Jušići – Rukavac položene su cijevi komunalnog vodovoda koji se opskrbljuje iz vodospreme Mučići. Vodosprema se nalazi na koti +373 m. Vodovodne cijevi su lijevano-željezne, profila No 125, odnosno pri nedavnoj rekonstrukciji položene, i alkatlen PHT profila No 110. Raspoloživi tlak u mreži na poziciji planom obuhvaćenog prostora iznosi 8 bara.

Interna hidrantska mreža – vanjski i unutarnji vodovod - se priključuje na komunalni vodovod na dva, a po potrebi, na tri mjesta.

Hidrantsku mrežu priključiti na komunalni vodovod pokraj priključka sanitarne potrošne vode bez redukcije tlaka.

#### *3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda*

#### **14.**

Kada se stvore uvjeti, potrebno je izraditi i realizirati projekt za sustavnu odvodnju otpadnih voda s dijela radne zone R-6.

Priključak predvidjeti udaljen oko 600 m na projektiranom kolektoru komunalne kanalizacije, koji je smješten u trupu prometnice Jušići – Mihelići, na visinskoj koti cca 285 m.

Do izrade projekata, odnosno realizacije komunalne infrastrukture, na lokaciji se predviđa izvesti više privremenih internih kanalizacijskih sustava.

Interni sustavi odvodnje sanitarno-otpadnih voda se sastoje od nepropusnih cijevi kanalizacije s građevinama okana, nepropusnih septičkih jama i upojnih bunara.

Postojeći interni kanalizacijski sustav pogona ex "Javor" se zadržava te u budućnosti dopunjuje s elementima prema opisu.

Tehnološke otpadne vode koje se mogu pojaviti u proizvodnji, prema vrsti i stupnju onečišćenja potrebno je adekvatno pročititi prije ispuštanja u interni sustav odvoda sanitarno otpadnih voda.

Kišnica s krovnih ploha i uređenih platoa ispušta se u tlo preko upojnih bunara.

Kišnica s parkirališta i prometnih površina odvede se i ispuštaju u upojne bunare uz prethodno odmašćivanje.

#### *3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta*

#### **15.**

Elektroopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 2.3.4. tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.B2.

Prije izrade projekata električnih instalacija novih objekata, predviđenih ovim planom, investitor je dužan od nadležnog distributera električne energije zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu. Kroz iste, ovisno o traženom vršnom opterećenju građevina odredit će se broj i smještaj priključno-mjernih ormara, sastav mjernih mjesta i odabir zaštite od previsokog napona dodira.

Napajanje objekata unutar zone zahvata DPU-a osigurat će se isključivo podzemnim niskonaponskim kabelima iz novopredviđene TS 20/0,4 kV JAVOR 2, koja se nalazi izvan granica obuhvata ovog detaljnog plana (tj. na samoj granici obuhvata). Uvjeti gradnje utvrđuju se na osnovu ~~Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Opatije unutar granica Općine Matulji (SN. 2/99)~~ ~~Prostornog plana uređenja Općine Matulji.~~

#### 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA

##### 16.

Na području obuhvata plana nalazi se površina oznake ~~B-4B-2, koja se može smatrati javnom zelenom površinom, iako zbog terenskih karakteristika više predstavlja površinu zaštitnog zelenila.~~ Uvjeti uređenja i opreme te ~~manje javne~~ ~~zaštitne~~ zelene površine su stabilizacija strmijih dijelova, zadržavanje postojećeg zelenila i unošenje novih vrsta površinskog i nižeg zelenila

#### 5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

##### 17.

~~Planovi višeg reda ili drugi zakonski ili podzakonski akti nisu registrirali na području obuhvata plana posebno vrijedne i/ili osjetljive cjeline i građevine, pa se uvjeti uređenja odnose na karakteristični prirodni krajolik pomiješan s površinama napuštene poljoprivredne djelatnosti. Takav odnos u promijenjenim okolnostima treba zadržati pretvaranjem šumskih u zelene površine, a pljoprivredne u radne površine.~~

~~Uvjeti i način gradnje građevina na razini detaljnog plana definirani su kartografskim prikazom 3. i odredbama u tekstualnom dijelu II. Obrazloženje—  
2. Plan prostornog uređenja—2.4.1. Uvjeti i način gradnje.~~

~~Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i građevnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti nisu potrebne, jer navedenih cjelina, građevina i ambijenata nema u planiranom području~~ Na području obuhvata plana nema posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina.

#### 6. MJERE PROVEDBE PLANA

##### 18.

Mjere provedbe plana se odnose u prvom redu na daljnju izradu projektno-tehničke dokumentacije sa svim potrebnim suglasnostima i odobrenjima nadležnih tijela državne

uprave, a na temelju odredaba odgovarajućih zakonskih i podzakonskih akata, posebice iz područja izvedbe i uređenja prometno-komunalne infrastrukturne mreže i zaštite okoliša, što se osobito odnosi na rekonstrukcije glavne prometnice, ako ne u cijelosti, onda na dijelu u obuhvatu plana. Uređenje dvaju pristupnih prometnica će se izvesti u aranžmanu vlasnika pripadajućih čestica, a ponajprije će se izvesti telekomunikacijske, elektro- i vodoopskrbne instalacije.

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

### **19.**

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na zaštitu sastavnica okoliša i zaštitu od utjecaja opterećenja na okoliš i uključuju zaštitu tla, zaštitu zraka, zaštitu voda, zaštitu od buke i zaštitu od svjetlosnog onečišćenja, zaštitu od elektromagnetskog zračenja, a provode se sukladno propisima kojima se uređuju područje zaštite okoliša i odgovarajućim provedbenim propisima. ~~Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su primjenjene samim izborom mogućih djelatnosti u području plana, odnosno, njihovih tehnoloških procesa, a prema odredbama propisa iz oblasti zaštite na radu i zaštite okoliša.~~

### **20.**

Onečišćenje zraka, bilo emisijom štetnih plinova bilo prekomjernom bukom, već na samom izvoru ne smije prelaziti dopuštene granice, a i sama zona je razdvojena prema ostalim područjima stambene namjene zaštitnim zelenim pojasom širine od najmanje 50 metara.

Otpadne sanitarne i tehnološke vode se, u ovoj fazi uređenja radne zone, prikupljaju i pročišćuju u okviru vlastitih građevnih čestica te evakuiraju na propisani način.

Skupljanje i odvoz otpadnih materijala provodi se prema sukladno odlukama lokalne uprave.

### **21.**

#### **Mjere zaštite od požara**

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost mora biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno posebnom propisu o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati posebni propis o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Matulji.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe posebnih propisa o zapaljivim tekućinama i plinovima.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno posebnom propisu o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).



1.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	m. 1:1000
2.A1	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – <b>PROMET I</b> IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA <del>GRAĐEVINSKO I PROMETNO RJEŠENJE</del> POPREČNI PROFILI PROMETNICA	m. 1:1000
2.A2	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA	m. 1:1000/100
2.A3	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA	m. 1:1000/100
2.B1	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA	m. 1:1000
2.B2	<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b> ELEKTROOPSKRBA	m. 1:1000
2.B3	<b>KOMUNALNA INFRASTRUKUTRA</b> TELEKOMUNIKACIJE	m. 1:1000
3.	UVJETI <del>GRADNJE</del> -KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	m. 1:1000
4.	UVJETI I NAČIN GRADNJE	m. 1:1000