



Općina Lokve

42.

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07 i 38/09), Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)« (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 09/08) i članka 36. Statuta Općine Lokve (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 33/09) Općinsko vijeće Općine Lokve, na 5. sjednici održanoj dana 24. studenoga 2009. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju Detaljnog plana uređenja »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)«

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)« (u nastavku teksta: »Plan«).

Planom se, na temelju Prostornog plana uređenja Općine Lokve (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 43/04), (u nastavku teksta: PPUO Lokve), detaljno razrađuju uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru obuhvata, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu te određuju mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih i drugih vrijednosti.

Prostorni obuhvat DPU-a »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)« utvrđen je PPUO-om Lokve (planska oznaka DPU 2) i obuhvaća izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene planske oznake T1/2.

Ukupni prostor obuhvaćen Planom ima površinu od oko 1,25 hektara.

Članak 2.

Elaborat iz stavka 1. ovog članka izradila je tvrtka CPA Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba, registrirana za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod nazivom Detaljni plan uređenja »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)«, izrađen je i ovjeren od stručnog izrađivača iz stavka 1. ovog članka, a koji sadrži:

I. Tekstualni dio (odredbe za provođenje):

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom
4. Uvjeti uređenja i opreme zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
9. Mjere provedbe plana

II. Grafički dio (kartografski prikazi u mjerilu 1 : 1.000):

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.A. PROMET
 - 2.B. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV
 - 2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. UVJETI GRADNJE

III. Obavezni prilozi:

- Obrazloženje plana
- Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Lokve (SN PGŽ 43/04)
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- Popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštivani u izradi Plana
- Zahtjevi i mišljenja nadležnih tijela i osoba sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
- Očitovanja, mišljenja, primjedbe i prijedlozi nadležnih tijela i osoba sukladno članku 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
- Izvješće o prethodnoj raspravi
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- Sažetak za javnost

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 3.

Planom je određena slijedeća detaljna namjena površina:

- gospodarska ugostiteljsko-turistička namjena (planska oznaka T1, T2)
- zelene površine (planska oznaka Z)
- površine infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS)

Razmjestaj i veličina navedenih površina detaljno su prikazani u kartografskom prikazu Plana broj 1. »*Detaljna namjena površina*« u mjerilu 1:1.000.

Članak 4.

Na području obuhvata Plana u zonama gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene planirana je gradnja ugostiteljsko-turističkih sadržaja koji uključuju:

- građevine namijenjene smještaju i prehrani
- športski, rekreacijski, zabavni i uslužni prateći sadržaji i građevine koji upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje

Kao prateći sadržaji iz alineje 2. stavka 1. ovog članka u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uređivati:

- otvorena igrališta prvenstveno rekreacijske namjene (npr. mini-golf i slično)
- dječja igrališta
- površine za rekreativne aktivnosti na otvorenom (npr. »piknik«)
- slobodne površine za rekreaciju
- uređene zelene površine s parkovnim građevinama (npr. nadstrešnice, paviljoni, fontane i slično)
- pješačke i kolne komunikacije
- površine za promet u mirovanju
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture i slično.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja stanova i stambenih građevina.

Članak 5.

Zelene površine uređuju se kao zaštitno zelenilo, park, odnosno park šuma, dječje igralište, površina za piknik i slično i nalaze se primarno u funkciji zaštite, odmora i rekreacije.

U sklopu zelenih površina omogućeno je uređenje i gradnja pješačkih i biciklističkih putova i staza, odmorišta, rekreacijskih površina i dječjih igrališta te mogućnost gradnje građevina koje služe uređenju i zaštiti prostora kao što su potporni zidovi, nasipi, retencije, manje komunalne građevine i trafostanice, ograde i slično.

U sklopu zelenih površina također je moguća gradnja otvorenih paviljona, sjenica, nadstrešnica, hranilišta za životinje i ptice, i sličnih građevina koje mogu biti prizemne, površine najviše do 50,00 m² te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora.

Članak 6.

U zonama infrastrukturnih sustava predviđena je gradnja kolnih prometnica, parkirališta, pješačkih i biciklističkih staza, kao i nadzemnih i podzemnih infrastrukturnih građevina, vodova i uređaja (vodovod, kanalizacija, elektroopskrba, javna rasvjeta, telekomunikacije, plinska mreža).

Infrastrukturni vodovi i uređaji iz stavka 1. ovog članka mogu se postavljati i na druge površine od onih predviđenim Planom, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja tih površina.

Na površinama infrastrukturnih sustava ne mogu se graditi građevine koje nisu vezane sa funkcijom prometne ili komunalne infrastrukture.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina (uvjeti za građenje u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola i rješenje o uvjetima građenja)

Članak 7.

Detaljni uvjeti i način korištenja, uređenja i gradnje građevina na području obuhvata Plana definirani su:

- u tekstualnom obrazloženju u poglavljima:
 - 2.2. »Detaljna namjena površina« (namjena površina)
 - 2.2.4. »Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina« (izgrađenost građevinske čestice, koeficijent iskorištenosti, najveći broj etaža građevina)
 - na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1.000:
 1. »Detaljna namjena površina« (namjena površina)
 4. »Uvjeti gradnje« (gradivi dio građevne čestice, građevni i regulacijski pravci).

2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Članak 8.

Grafičkim prikazima i tablično za obuhvat Plana definirani su:

- parcelacija
- površina, oblik i veličina građevnih čestica
- broječani pokazatelji o izgrađenosti, iskorištenosti i gustoći izgrađenosti.

Veličina, oblik i površina građevnih čestica očitana je iz kartografskih prikaza Plana broj 1. »Detaljna namjena površina« i broj 4. »Uvjeti gradnje« u mjerilu 1:1.000, te su stoga moguća manja odstupanja od stvarne površine. Pri uočenim odstupanjima, a za potrebe određivanja ostalih zadanih elemenata gradnje, primjenjuje se stvarna površina.

Parcelacijskim elaboratom se prvenstveno utvrđuju prostori za gradnju prometnica, zelenih površina i koridori za vođenje komunalne infrastrukture, a nakon toga će se, u okviru preostalog prostora, formirati građevne čestice za gradnju građevina u skladu s Planom. Pri razgraničavanju prostora (parcelaciji) granice se određuju u korist zaštite prostora, te ne smiju ići na štetu javnog prostora i prometnica.

Članak 9.

Izgrađenost građevinske čestice (k_{ig}) može iznositi najviše 30%, pri čemu je izgrađenost građevinske čestice, k_{ig} u smislu ove Odluke definirana kao u postocima izražen odnos površine dobivene vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih prostora svih građevina na građevnu česticu i ukupne površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (k_{is}) iznosi najviše 0,8, pri čemu je koeficijent iskorištenosti građevinske čestice u smislu ove Odluke definiran kao odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

U pokazatelje o izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice iz stavka 1. i 2. ovog članka uz građevinu osnovne namjene uračunavaju se i sve prateće i pomoćne građevine na predmetnoj građevnoj čestici.

2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Članak 10.

Grafičkim prikazima i tablično za obuhvat Plana definirani su:

- površina gradivog dijela čestice
- najveća površina zemljišta pod građevinama
- najveća izgrađenost pojedinih građevnih čestica
- najveći broj etaža građevina
- najveća građevinska (bruto) površina svih građevina na građevnoj čestici
- najveći koeficijent iskorištenosti
- mjesto priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu.

Sva gradnja se treba locirati unutar površine gradivog dijela čestice s time da ne smije prijeći najveća izgrađenost građevne čestice odnosno najveći koeficijent iskorištenosti.

Izvan obaveznih građevnih pravaca određenih kartografskim prikazom broj 4. »Uvjeti gradnje« moguća je samo gradnja istaka do najviše 1,5 m (balkoni, erkeri i lode).

Članak 11.

Najveća površina zemljišta pod građevinama i najveća građevinska (bruto) površina građevina na području obuhvata Plana određuju se prema sljedećoj tablici:

oznaka građevne čestice	površina građevne čestice, P_{parc} (m^2)	najveća površina zemljišta pod građevinama, P_{zgr} (m^2)	najveća izgrađenost građevne čestice, $k_{\text{ig}} = P_{\text{zgr}} / P_{\text{parc}}$ (%)	najveća nadzemna građevinska (bruto) površina građevina, $\text{BRP} = P_{\text{zgr}} \times E$ (m^2)	najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti, $k_{\text{is}} = \text{BRP} / P_{\text{parc}}$
T1	3.761	1.128	30%	3.008	0,8
T2 - 1	1.882	564	30%	1.505	0,8
T2 - 2	2.107	632	30%	1.685	0,8

Članak 12.

Etažnost građevina na području obuhvata Plana može biti:

- u zoni ugostiteljsko-turističke građevine motel »Jezero« (planska oznaka T1) - najviše četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje (Pr+2K+Pk)

- u zoni ugostiteljsko-turističkih smještajnih kapaciteta (planska oznaka T2-1 i T2-2) - najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje (Pr+1K+Pk)

U smislu ove Odluke galerijski prostori u potkrovlju ne smatraju se etažom, ukoliko ne zauzimaju više od 60% neto površine etaže.

Za sve građevine moguća je gradnja suterena (S) i jedne ili više podzemnih etaža (podrum, Po) ispod dijela građevine ili ispod cijele građevine.

Potkrovlje (Pk), suteran (S) i podrum (Po) su dijelovi građevine definirani posebnim propisom.

2.3. NAMJENA GRAĐEVINA

Članak 13.

Na području obuhvata Plana u zonama gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene planirana je gradnja ugostiteljsko-turističkih sadržaja koji uključuju:

- građevine namijenjene smještaju i prehrani
- športski, rekreacijski, zabavni i uslužni prateći sadržaji i građevine koji upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje

Na području obuhvata Plana nije moguća gradnja stanova i stambenih građevina.

Članak 14.

Na području obuhvata Plana mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene namijenjene smještaju u prehrani iz alineje 1. stavka 1. prethodnog članka:

1. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA GRAĐEVINA MOTEL »JEZERO« (planska oznaka T1):

- zadržavanje, nadogradnja i rekonstrukcija postojeće ugostiteljsko-turističke građevine motel »Jezero«

- gradnja novih sadržaja i/ili građevina koje bi upotpunile i obogatile osnovni sadržaj: dodatni smještajni kapaciteti (dogradnja hotela), ugostiteljski sadržaji (restoran, bar, kavana, disco - klub), rekreacijski sadržaji (wellness centar, bazen, teretana), garaže te ostali prateći poslovni, trgovački, uslužni, ugostiteljski, zabavni, športsko - rekreacijski i ostali sadržaji)

- u sklopu parcele ugostiteljsko - turističke građevine motel »Jezero« moguće je uređenje parkirališta, šetališta, bazena i športsko - rekreacijskih sadržaja na otvorenom

2. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI SMJEŠTAJNI KAPACITETI (planska oznaka T2-1 i T2-2):

- gradnja izdvojenih smještajnih kapaciteta u sklopu jedne ili više građevina

- izdvojeni smještajni kapaciteti mogu biti izgrađeni kao jedinstveni luksuzni apartmanski stambeni prostori ili kao građevine s više obiteljskih apartmana

- planiran je visok nivo opremljenosti izdvojenih smještajnih kapaciteta

- obiteljski apartmani namijenjeni smještaju koji se uređuju u izdvojenim smještajnim kapacitetima na području obuhvata Plana ne mogu se etažirati

- u sklopu parcela izdvojenih smještajnih kapaciteta, osim stambene površine, moguća je gradnja i uređenje pratećih sadržaja u funkciji turizma kao što su otvoreni ili zatvoreni bazeni, te različiti prateći poslovni, trgovački, uslužni, ugostiteljski i ostali sadržaji koji se mogu uklopiti u planirane gabarite izgradnje.

Članak 15.

Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi jedna ili više građevina ugostiteljsko - turističke namjene i prateći sadržaji (športski, rekreacijski, zabavni i uslužni prateći sadržaji i građevine) koji upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

Prateći sadržaji i građevine koji se mogu graditi na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:

- športsko-rekreacijski sadržaji: wellness, bazen, teretana, fitness centar i slično

- zabavni i uslužni sadržaji: osobne usluge i slično

- trgovačke djelatnosti: prodavaonice dnevne opskrbe, suvenira, novina i slično

- javne i društvene djelatnosti: liječničke ordinacije, centri za rehabilitaciju i njegu, dječje igraonice i slično

- poslovne djelatnosti: uredi i ostali poslovni prostori

Površina svih pratećih sadržaja iz stavka 1. ovog članka unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi ukupno najviše 40% građevinske bruto površine (GBP).

Prateći sadržaji iz alineje 2. stavka 1. ovog članka mogu biti u građevnoj cjelini osnovne namjene ili odvojeno kao posebne građevine i ne smiju ometati osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu.

Prateći sadržaji koji se grade kao posebne građevine na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene moraju se graditi istovremeno ili nakon gradnje građevina osnovne namjene.

Unutar obuhvata Plana nije kao prateći sadržaj dopuštena gradnja gospodarskih proizvodnih sadržaja, bez obzira na mogući stupanj mogućeg zagađenja okoliša.

U pokazatelje o izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice uz građevinu ugostiteljsko-turističke namjene uračunavaju se i sve prateće i pomoćne građevine na predmetnoj građevnoj čestici.

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 16.

Kartografskim prilogom Plana broj 4. »Uvjeti gradnje« definirani su:

- površina gradivog dijela građevne čestice
- najmanja udaljenost građevina od regulacijske linije
- najmanja udaljenost građevina od susjedne međe i
- međusobni razmak građevina.

Granicom gradivog dijela čestice prikazana je površina unutar koje je moguće smjestiti građevinu, poštujući sve ostale elemente zadane ovom Odlukom.

Eventualni istaci na građevini (balkoni, stepeništa, strehe krovništa i sl.) smiju prelaziti rub gradivog dijela čestice iz prethodnog članka do najviše 1,5 m.

Članak 17.

U okviru građevne čestice moguće je izgraditi jednu ili više građevina planirane osnovne namjene s potrebnim pomoćnim građevinama uz uvjet zadovoljenja najveće izgrađenosti građevne čestice i drugih uvjeta.

Pomoćne građevine iz prethodnog stavka ovog članka moguće je izvesti kao dijelove osnovne građevine i odvojeno na građevnoj čestici.

2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 18.

Građevine i prateći sadržaji na području obuhvata Plana moraju se položajem, veličinom, a osobito visinom u najvećoj mjeri prilagoditi prirodnom okolišu i biti u skladu s obilježjima krajolika.

Prilikom projektiranja potrebno je posvetiti naročitu pozornost oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizualnih komunikacija.

Krovište građevina mora biti koso, nagiba, vrste pokrova i oblikovanja streha prilagođenih tradiciji, prirodnom okolišu i obilježjima krajolika.

Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa (otvorena krovništa).

2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 19.

U sklopu građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene moguće je uređenje:

- otvorena igrališta prvenstveno rekreacijske namjene (npr. mini-golf i slično)
- dječja igrališta
- površine za rekreativne aktivnosti na otvorenom (npr. »piknik«)
- slobodne površine za rekreaciju
- uređene zelene površine s parkovnim građevinama (npr. nadstrešnice, paviljoni, fontane i slično)
- pješačke i kolne komunikacije
- površine za promet u mirovanju
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture i slično.

Prilikom uređenja građevinske čestice treba u najvećoj mjeri očuvati prirodno oblikovani teren. Uređenje građevne čestice ne smije kroz usmjeravanje oborinskih

voda, nasipavanje terena ili iskope negativno utjecati na okolne građevne čestice ili građevine, odnosno javne prometne površine.

Prilazne stepenice, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice.

Za podrumski, odnosno suterenski dio građevine može se izvesti kolno-pješački pristup (rampa, stepenište i sl.) pri čemu se kota tog pristupa ne računa kao najniža kota uređenog terena prilikom određivanja najviše visine građevine.

Najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi, parkovno - pejzažno i prirodno zelenilo. Pri hortikulturnom uređenju treba nastojati koristiti autohtone biljne vrste te prirodne materijale.

Ograde se mogu graditi samo iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja (zoološki vrt, sigurnosni razlozi i slično) i to najviše visine 1,5 m i od prirodnih materijala (drvo, kamen, živica ili slično).

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

Pri hortikulturnom uređenju treba nastojati koristiti autohtone biljne vrste karakteristične za podneblje te prirodne materijale.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

Članak 20.

Planom je predviđeno područje obuhvata opremiti prometnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturom.

Trase i površine građevina i uređaja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže prikazane su na kartografskim prikazima broj 2.A., 2.B. i 2.C. »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža« u mjerilu 1 : 1.000.

Detaljno određivanje trasa prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni Planom, utvrđuje se lokacijskim uvjetima.

Lokacijskim uvjetima može se odrediti gradnja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže i na drugim površinama od onih predviđenih stavkom 2. ovog članka, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina te ako se do predmetnih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Članak 21.

Za gradnju na području obuhvata Plana uređeno građevinsko zemljište uključuje: pristupni put, prostor za smještaj vozila, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda i elektroopskrbnu mrežu.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Mjesto i način priključenja građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska, plinska i telekomunikacijska mreža) omogućeno je duž regulacijskog pravca građevne čestice i obavlja se na način pripisan od nadležne komunalne organizacije.

Konačno mjesto i način priključenja građevnih čestica na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu će se utvrditi prema projektima za izvođenje prometnih površina

i komunalne infrastrukture, odnosno prema projektnoj dokumentaciji svake pojedine građevine.

3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

Članak 22.

Trase i koridori gradskog prometnog sustava na području obuhvata Plana definirani su u poglavlju 2.3. »Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža« tekstualnog obrazloženja, te na kartografskom prikazu broj 2.A. »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet« u mjerilu 1:1.000.

Planom se predviđa rekonstrukcija i gradnja prometnica, kojim se osigurava pristup do planiranih građevnih čestica.

Prometni koridor s javnim parkiralištima, pješačkim stazama i pripadajućim zelenilom predstavlja javni prostor te stoga čini jedinstvenu parcelu.

Unutar prometnih površina mogu se graditi i uređivati kolne, pješačke, kolno-pješačke i biciklističke površine, autobusna stajališta, javna parkirališta, zaštitno zelenilo, infrastrukturni objekti i uređaji i slično.

Planom su određeni karakteristični poprečni profili prometnica unutar područja obuhvata.

Prometna mreža na području obuhvata Plana razrađena je na razini idejnog urbanističkog rješenja, te su kod izrade izvedbene dokumentacije moguća manja odstupanja.

Sve prometne površine na području obuhvata Plana, bez obzira na vlasničke odnose, moraju biti u javnom korištenju i ne smiju se ograđivati niti pregrađivati (rampe ili slično).

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

Članak 23.

Na području obuhvata Plana i u neposrednom kontaktnom području ne nalaze se prometnice koje su kategorizirane kao javne (državne, županijske ili lokalne) ceste.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)

Članak 24.

Pristupne prometnice u području obuhvata Plana omogućavaju odvijanje kolnog prometa, osiguravaju kolni pristup građevinama, te osiguravaju polaganje komunalne i druge infrastrukture u prometnim koridorima.

Sve planirane pristupne prometnice su predviđene za dvosmjerni cestovni promet, sa širinom kolnika od 5,5 m i sa pješačkom stazom širine 1,5 m.

U sklopu koridora pristupnih prometnica iz stavka 1. ovog članka moguće je uređenje zaštitnog zelenog pojasa u sklopu kojega mogu biti uređena javna parkirališna mjesta.

Do pojedinih sadržaja moguć je pristup se kolno pješačkim površinama, najmanje širine 4,5 m koje su planirane prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.

Na mjestima gdje nije moguće izbjeći izmicanje nivelete kolnih i kolno pješačkih površina izvan prirodne razine terena potrebno je izvršiti saniranje nasipa, usjeka i podzida ozelenjavanjem, formiranjem terase i drugim radovima kojima se omogućuje najbolje uklapanje ceste u krajobraz.

Osnovni tehnički elementi pristupnih prometnica iz stavka 1. ovog članka (situacijski elementi trasa i križanja, poprečni profili) prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.A. »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet« u mj. 1:1.000.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 25.

Na prometnicama na području obuhvata Plana mogu se na odgovarajućim mjestima predvidjeti ugibaldišta sa stajalištima s nadstrešnicama za putnike.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 26.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta (broj PGM) uređuje se obavezno na građevnoj čestici predmetne građevine i ovisi o vrsti i namjeni prostora.

Ovisno o vrsti i namjeni prostora potrebno je osigurati najmanje:

- za hotel - 20 do 40 PGM na 1.000 m² GBP
- za restorane i kavane - 10 PGM na 1.000 m² GBP
- za urede i ostale poslovne sadržaje - 10 do 20 PGM na 1.000 m² GBP

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za ostale prateće sadržaje na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene određuje se prema normativima PPUO Lokve.

Garaže i parkirališta za potrebe pojedinih sadržaja mogu se graditi kao skupne garaže, parking-garaže ili parkirališta koji mogu biti podzemni, suterenski ili nadzemni. Garažni prostori koji se nalaze potpuno ukopani u podrumskoj etaži ne računaju se u izgrađenost građevne čestice.

Članak 27.

Za potrebe posjetitelja moguće je u sklopu zelenog pojasa uz ulice ili na posebnim površinama graditi javna parkirališta.

Na javnim parkiralištima iz stavke 1. ovog članka potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju u skladu s posebnim propisom.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih garaža.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 28.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih garaža.

Iznimno, u sklopu građevina ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno u sklopu pratećih ili pomoćnih građevina dozvoljena je gradnja garaža za osobne automobile za potrebe predmetne građevine.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 29.

U skladu sa prometnim opterećenjem, promet biciklima na području obuhvata Plana je planiran u kolničkom traku ili posebno označenom dijelovima pješačkih površina.

Na području obuhvata Plana moguće je uređenje biciklističke staze oko Lokvarskog jezera u skladu s posebnim razvojnim programima Općine Lokve.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 30.

Planom je planirano uređenje pješačkih površina u skladu s kartografskim prikazom broj 2.A. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet* u mjerilu 1:1.000.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja trgova i drugih većih pješačkih površina.

Najmanja širina pješačkih staza na području obuhvata Plana je 1,5 m.

Sve pješačke površine na području obuhvata Plana moraju biti uređene prema važećim standardima u smislu urbane opreme, oblikovanja i finalne obrade partera, uz obavezno uvažavanje tradicionalnog načina izvedbe (podzidi, potporni zidovi i slično u kamenu, kombinaciji drveta i kamena i slično).

Na javnim pješačkim površinama moguće je postavljanje odgovarajuće urbane opreme (putokazi i druge oznake, odmorišta s klupama, rasvjetni elementi, koševi za otpatke, nadstrešnice i slično).

Sve prometne i komunikacijske površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih i urbanističkih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. U provedbi Plana potrebno je primjenjivati propise i normative u svrhu sprečavanja nastajanja urbanističko-arhitektonskih barijera.

3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE

Članak 31.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja ostale prometne mreže (željeznički, riječni ili zračni promet).

3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 32.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijskom mrežom na području obuhvata Plana definirani su u poglavlju 2.3. »*Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža*« tekstualnog obrazloženja, te na kartografskom prikazu broj 2.B »*Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije i energetska sustav*« u mjerilu 1:1.000.

Za sve građevne čestice na području obuhvata Plana osigurati će se priključak na telekomunikacijsku mrežu.

Planom se, radi optimalne pokrivenosti prostora i osiguravanja potrebnog broja priključaka, osiguravaju uvjeti za gradnju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) za polaganje telekomunikacijskih kabela.

Dimenzije i broj cijevi za distributivnu telefonsku kanalizaciju, kao i lokacije TK zdenaca bit će dani kroz posebne uvjete u fazi ishođenja lokacijskih uvjeta.

Planom se omogućava gradnja građevina baznih stanica za potrebe mreže pokretnih komunikacija smještajem antena na krovne prihvate na planiranim objektima. Smještaj antena na samostojeće antenske stupove nije dozvoljen. Način izgradnje baznih stanica pokretnih komunikacija vršiti će se u skladu s odredbama posebnih zakona.

3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA (opskrba pitkom vodom, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta, opskrba plinom)

Članak 33.

Uvjeti gradnje i opremanja komunalnom infrastrukturnom mrežom na području obuhvata Plana (vodoopskrba, odvodnja oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta, distributivna plinska mreža) definirani su u poglavlju 2.3. »*Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža*« tekstualnog obrazloženja, te na kartografskom prikazu broj 2.A., 2.B. i 2.C. »*Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža*« u mjerilu 1:1.000.

Trase komunalne infrastrukturne mreže i lokacije uređaja komunalne infrastrukture iz stavka 1. ovog članka orijentacione su i mogu doživjeti manje promjene, te će se definitivno odrediti projektom dokumentacijom.

Gradnja komunalne infrastrukturne mreže iz stavka 1. ovog članka načelno je predviđena u koridorima javnih prometnih površina, i to u pravilu u vidu podzemnih instalacija.

Komunalna se infrastruktura može izvoditi i izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci - priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima za priključenje lokalnih distributera.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

3.4.1. Vodoopskrba

Članak 34.

Uvjeti gradnje i opremanja infrastrukturnom vodoopskrbnom mrežom na području obuhvata Plana definirani su tekstualnom dijelu elaborata, poglavlje 2.3. »*Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža*«, te na kartografskom prikazu broj 2.C. »*Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav*« u mjerilu 1:1.000.

Planirana je vodoopskrba područja obuhvata spojem je na javni vodoopskrbni sustav Općine Lokve koji se spaja na Regionalni vodoopskrbni sustav.

Rekapacitiranje postojećeg vodovodnog priključka područja obuhvata Plana moguće je u fazi ishođenja lokacijskih uvjeta na osnovu detaljnog hidrauličkog proračuna.

Do realizacije spoja je na javni vodoopskrbni sustav područje obuhvata će se opskrbljivati vodom iz lokalnog rezervoara »Totrac« koji se nalazi izvan područja obuhvata.

Mreža vodoopskrbnih cjevovoda planirana je u trasi prometnica. Profili vodoopskrbnih cjevovoda definirati će se projektom dokumentacijom.

Tehnički zahtjevi za projektiranje sustava vodoopskrbe (raspoloživi kapacitet, tlakovi i drugo) odredit će se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera.

Konačno dimenzioniranje cjevovoda i određivanje položaja pojedinih priključaka odrediti će projektom dokumentacijom uz potrebu zadovoljenja potrebne količine vode za potrebe gospodarskih sadržaja (odvijanje tehnoloških procesa, sanitarne potrebe), kao i protupožarne potrebe.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu s nadzemnim hidrantima na udaljenostima u skladu s posebnog propisa.

3.4.2. Odvodnja

Članak 35.

Uvjeti gradnje i opremanja infrastrukturnom kanalizacijskom mrežom na području obuhvata Plana definirani su tekstualnom dijelu elaborata, poglavlje 2.3. »Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža«, te na kartografskom prikazu broj 2.C »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav« u mjerilu 1:1.000.

Na području obuhvata Plana planiran je razdjelni sustav odvodnje što uključuje odvojeno prikupljanje i odvodnju fekalnih i oborinskih otpadnih voda.

PPUO-om Lokve planirano je da se područje obuhvata Plana priključuje na sustav odvodnje naselja Homer i Lokve.

Do izgradnje i priključenja na javni sustav odvodnje iz prethodnog stavka ovog članka, Planom je predviđen zatvoreni sustav odvodnje područja obuhvata sa vlastitim tipskim uređajem za biološko pročišćavanje sanitarnih i fekalnih otpadnih voda (biopročistač). Točna lokacija uređaja, kapacitet i mjesto ispusta će biti određeni neposrednim provođenjem u skladu sa projektom dokumentacijom i vodopravnim uvjetima.

Sve nove građevine na području obuhvata Plana potrebno je spojiti na planirani sustav odvodnje otpadnih voda iz stavka 3. ili 4. ovog članka, te nije moguće planirati privremena rješenja.

Kvaliteta pročišćene otpadne vode iz uređaja za pročišćavanje iz stavka 4. ovog članka mora zadovoljavati granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari određene posebnim propisima.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda prije upuštanja se moraju pročititi predtretmanom do stupnja da ne budu štetne po javni odvodni sustav.

Planom je u svim planiranim ulicama predviđen smještaj kanala sustava fekalne odvodnje čiji će se profili definirati projektom dokumentacijom.

Kanalizacijsku mrežu potrebno je izvoditi nepropusno.

Članak 36.

Planirano je kontrolirano odvođenje svih površinskih voda do recipijenta - akumulacije Lokvarka, pri čemu je oborinske vode s čistih površina (krovovi, travnjaci, pješačke površine i slično) moguće ispuštati bez posebnog pročišćavanja.

Otpadne vode sa parkirališnih i manipulativnih površina (bez obzira na kapacitet parkirališta) potrebno je najprije pročititi na separatoru masti i ulja i tek nakon toga upustiti u sustav oborinske odvodnje.

Hidrauličko dimenzioniranje taložnica ili separatora masti i ulja izvršiti će se projektom dokumentacijom prema posebnim uvjetima nadležne pravne osobe.

3.4.3. Uređenje voda

Članak 37.

Na području obuhvata Plana nisu planirane vodne građevine ni zemljište u svojstvu javnog vodnog dobra.

Posebne mjere radi održavanja vodnog režima akumulacije Lokvarka provode se u skladu s odredbama posebnog zakona o vodama temeljem kojeg područje obuhvata Plana ne ulazi u uređeni inundacijski pojas u kojem je zabranjeno podizati zgrade, ograde i druge građevine.

Tlačni tunel Lokvarka - Ličanka nalazi se izvan obuhvata Plana i ne predstavlja ograničenje za planiranu izgradnju u smislu ograničenja gradnje iznad natkrivenih vodotoka.

Radi zaštite od erozije propisano je da se sve površine koje će se tokom gradnje ogoliti čim prije saniraju, da se svi usjeci, zasjeci i nasipi promptno ozelene, kao i privremeno ili trajno odloženi višak zemljanog materijala.

Područje obuhvata Plana nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u kojoj je, u skladu s posebnom odlukom propisuju mjere zaštite podzemnih i površinskih voda, zabranjeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda te je sve djelatnosti unutar zahvata moguće je obavljati samo ukoliko su u skladu s navedenom Odlukom.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno posebnim propisima.

Priključenje građevina u javni vodoopskrbni sustav i odvodni sustav otpadnih voda izvesti sukladno uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća odnosno pravne osobe u čijoj je nadležnosti vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda.

Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, erozija i bujica provodi se neposrednim provođenjem Plana.

3.4.4. Distributivna plinska mreža

Članak 38.

Uvjeti gradnje i opremanja infrastrukturnom mrežom za opskrbu plinom na području obuhvata Plana definirani su tekstualnom dijelu elaborata, poglavlje 2.3. »Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža«, te na kartografskom prikazu broj 2.B. »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije i energetska sustav« u mjerilu 1:1.000.

Planiran je spoj područja obuhvata na lokalni plinovod koji je vezan na planiranu redukcijsku stanicu - RS »Lokve«.

Do plinifikacije područja obuhvata plina prirodnim plinom, moguće je predvidjeti mogućnost upotrebe zamjenškog plina.

Građevine se priključuju na ulični ukopani razvod lokalnog plinovoda preko podzemnih kućnih priključaka uz kolni prilaz građevini.

Planom naznačene trase plinovoda dane su načelno, te služe za rezervaciju prostora, a konačno će se profili plinovoda i priključaka odrediti projektom dokumentacijom u skladu s važećim propisima i posebnim uvjetima distributera.

3.4.5. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

Članak 39.

Uvjeti gradnje i opremanja mrežom elektroopskrbe i javne rasvjete na području obuhvata Plana definirani su u tekstualnom dijelu elaborata, poglavlje 2.3. »Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža«, te na kartografskom prikazu broj 2.B. »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije i energetska sustav« u mjerilu 1:1.000.

U svrhu elektroopskrbe područja obuhvata Plana predviđa se gradnja transformatorske stanice TS 20/0,4 kV i pripadajuće elektroenergetske mreže. Trafostanica se gradi u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera kao samostojeća građevina na parceli veličine cca 6,0 x 4,0 m. Tip, vrsta kao i instalirana snaga trafostanice i veličina trafostanice odredit će se projektnom dokumentacijom prilikom traženja elektroenergetskih suglasnosti ovisno o procjeni bilance snage te ovisno o tome da li će se mjerenje vršiti na nivou jednog kupca na srednjem naponu ili će biti više kupaca na niskom naponu. Lokacijski uvjeti za gradnju trafostanice će se ishoditi na temelju ovog Plana, bez njegovih dodatnih izmjena i dopuna.

Napajanje područja obuhvata Plana na 20 kV naponskom nivou osigurano je iz TS 35/20 kV Vrata.

U koridorima planiranih prometnica osigurani su koridori za polaganje elektroenergetske mreže koju je potrebno planirati isključivo podzemnim kabelima sa samostojećim razdjelnim mrežnim ormarima iz kojih će se napajati pojedini objekti. Postojeći nadzemni elektroenergetski vodovi će se kablirati.

Uređenje prostora za građevine i vodove elektroenergetskog sustava izvodit će se etapno, a na temelju posebnih programa i projekata nadležnog javnog poduzeća odnosno društva koje obavlja poslove elektroopskrbe.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora te koristiti isključivo tipske kabele i ostalu opremu u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog javnog poduzeća odnosno društva koje obavlja poslove elektroopskrbe.

Članak 40.

U kontaktnoj područja obuhvata nalazi se ulazna građevina i zatvaračnica Lokvarka - Ličanka koja se nalazi u hidroenergetskom sustavu HE Vinodol. Nesmetan cestovni pristup od brane Lokve do ulazne građevine i zatvaračnice L-L (Lokvarka - Ličanka) kroz područje obuhvata Plana osiguran je preko javne prometne površine na k.č.br. 214/3, 243/3 i 214/6.

Postojeće instalacije i uređaji koji su položeni uz javnu prometnu površinu iz prethodnog stavka ovog članka se ne smiju oštetiti prilikom radova na gradnji i uređenju područja obuhvata. Radi zaštite podzemnih instalacija i dijelova objekta prije početka radova potrebno je dostaviti obavijest HEP - Proizvodnja d.o.o.

Članak 41.

Planiranom javnom rasvjetom odgovarajućeg standarda potrebno je kvalitetno rasvijetliti sve javno-prometne površine na području obuhvata Plana.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija.

Cjelovito rješenje javne rasvjete, uključivo lokaciju stupnih mjesta i odabir elemenata bit će definirani zasebnim projektom javne rasvjete na način propisan od strane nadležnog distributera.

U skladu sa projektom javne rasvjete, na odgovarajućem prostoru potrebno je položiti kabelsku mrežu javne rasvjete i zasebne slobodnostojeće ormariće.

Članak 42.

Na području obuhvata Plana omogućava se korištenje alternativnih izvora energije (za grijanje, hlađenje, klimatizaciju, ventilaciju, pripremu potrošne tople vode i drugo). Pod alternativnim se izvorom energije smatra svaki oblik energije koji je jeftiniji i kojim se djelomično ili u potpunosti zamjenjuju fosilna goriva i električna energija ili se mijenjaju njihovi udjeli u ukupnoj potrošnji energije objekta pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima energije.

Na području obuhvata Plana omogućava se:

- ugradnja sunčanih pretvornika (kolektora) na krovovima građevina za korištenje energije sunca za niskotemperaturno korištenje sunčeve energije
- gradnja građevina i uređaja za korištenje vjetra i ostalih alternativnih izvora energije.

4. Uvjeti uređenja i opreme zelenih površina

Članak 43.

Zelene površine uređuju se kao zaštitno zelenilo, park, odnosno park šuma, dječje igralište, površina za piknik i slično i imaju ulogu integriranja šumskih i prirodnih površina u izgrađeno područje i nalaze se primarno u funkciji zaštite, odmora i rekreacije.

Zaštitne zelene površine u području obuhvata Plana nije moguće ograđivati.

U sklopu zelenih površina se u pravilu zadržava i uređuje postojeća vegetacija uz mogućnost uređenja i gradnje:

- kolnih, biciklističkih i pješačkih površina, putova i staza, odmorišta i sl.
- športsko-rekreacijskih površina i igrališta
- dječjih igrališta
- otvorenih paviljona, sjenica, nadstrešnica, hranilišta za životinje i ptice, i sličnih građevina
- građevina koje služe uređenju i zaštiti prostora kao što su potporni zidovi, nasipi, retencije, manje komunalne građevine i trafostanice, ograde i slično.

Građevine iz alineje 5. prethodnog stavka ovog članka moraju biti prizemne, površine najviše do 50,0 m² ali ne više od 10% zelene površine u kojoj se grade te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina i građevina

Članak 44.

Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija na području obuhvata Plana osigurati će se propisane mjere zaštite okoliša, te će se isključiti one djelatnosti koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.

Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta utvrđuju se propisane mjere zaštite okoliša (izdavanje vodopravnih, sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta).

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 45.

Uvjeti i način gradnje na području Plana određeni su u: - poglavljima 2.2.4. »Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina« i 2.4.1. »Uvjeti i način gradnje« tekstualnog obrazloženja,

- kartografskim prikazom broj 4. »Uvjeti gradnje« u mjerilu 1:1.000.

Uvjetima iz stavke 1. ovog članka tablično i grafički su određeni:

- namjena građevina
- prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina i građevina:

■ izgrađenost građevne čestice, k_{ig} (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom, P_{gr} i ukupne površine građevne čestice, P_{parc})

■ koeficijent iskorištenosti, k_{is} (odnos ukupne građevinske bruto površine građevine, GBP i površine građevne čestice, P_{parc})

■ broj etaža građevine, E

- prostorni pokazatelji za uvjete gradnje:

■ granice građevnih čestica

■ regulacijski pravci

■ granice građevnog dijela čestice za osnovnu i ostale građevine

■ građevni pravac

■ udaljenost građevnog pravca od granice građevne čestice,

■ uređenje građevne čestice (ograde, potporni zidovi, zelenilo)

- način i mjesto priključenja na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 46.

Na području obuhvata Plana ne nalazi se niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Planom su propisane sljedeće mjere zaštite prirode:

- u neposrednom okolišu područja obuhvata nalaze se šumske i zelene površine

- planiranjem zone zadržane su prirodne kvalitete prostora te su respektirani nagibi terena i prirodni pejzaž

- propisano je da prilikom oblikovanja građevinske čestice treba voditi računa o uklapanju u okoliš te postojeću vegetaciju ukomponirati u krajobrazno uređenje

- propisana je najveća izgrađenost građevne čestice od 30%

- propisano je da najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom

Za ozelenjavanje je potrebno prvenstveno koristiti autohtone biljne vrste.

Članak 47.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zaštićenog područja i nema izgrađenih građevina sa vrijednosti kulturnog dobra te nema elemenata kulturno-povijesnih vrijednosti.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 48.

Građevine se moraju projektirati i graditi sukladno važećim propisima glede zaštite od požara, zaštite na radu i

drugim propisima ovisno o vrsti građevine, uz primjenu odgovarajućih materijala prilagođenih suvremenoj industrijskoj arhitekturi.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštitu od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

8.1. MJERE ZAŠTITE OD BUKE

Članak 49.

Najviše dopuštene razine vanjske buke na području obuhvata Plana propisane su posebnim propisom.

8.2. MJERE ZAŠTITE VODA

Članak 50.

Planira se priključenje područja obuhvata na javni kanalizacijski sustav s uređajem za pročišćavanje. Do priključenja na sustav javne odvodnje, odvodnja otpadnih voda riješit će se putem nepropusne sabirne jame u skladu s vodopravnim uvjetima.

Područje obuhvata Plana ulazi u III. zonu sanitarno-tehničke zaštite izvorišta izvorišta vode za piće, u kojoj je zabranjeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda.

8.3. MJERE POSTUPANJA S OTPADOM

Članak 51.

Komunalni otpad odvozit će se prema komunalnom redu preko ovlaštenog komunalnog poduzeća.

Uporabni otpad (staklo, papir, plastika, metal i sl.) prikupljat će se tipiziranim spremnicima postavljenim u skladu s uvjetima nadležne službe. Do spremnika za odvojen prikupljanje uporabnog otpada potrebno je omogućiti nesmetan pristup posebnom vozilu.

Potrebno je omogućiti uredno odlaganje komunalnog otpada uz prometne površine košarama za smeće na način koji ne nagrđuje okoliš.

Na području obuhvata Plana nije moguć smještaj reciklažnog dvorišta.

8.4. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Članak 52.

Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima u skladu s Procjenom ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Općine Lokve.

Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama posebnog pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe

- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama posebnog pravilnika o hidrantskoj mreži

Kod projektiranja građevina na području obuhvata Plana, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće poznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

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 samostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništva višeg objekta. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

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 sa Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (»Narodne novine« broj 35/94, 55/94 i 142/03).

Projektiranje svih građevina provodi se po važećim zakonima i propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, pravilima tehničke prakse iz područja zaštite od požara te tehničkim i organizacijskim mjerama iz Procjene ugroženosti od požara Općine Lokve. Prilikom procjene ugroženosti građevine od požara u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je navesti korištenu metodu.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (»Narodne novine« broj 08/06).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (»Narodne novine« broj 108/95) i propisa donesениh na temelju njega.

Kod projektiranja građevina na području obuhvata Plana potrebno se dosljedno pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Lokve i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Temeljem članka 15.a. Zakona o zaštiti od požara (»Narodne novine« broj 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Prilikom projektiranja i građenja pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je od nadležnog tijela ishoditi suglasnost kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina ispunjene mjere zaštite od požara predviđene propisima i ovim Planom utvrđenim mjerama zaštite od požara, prikazanim u elaboratu zaštite od požara.

8.5. MJERE ZAŠTITE I SPAŠAVANJA

Članak 53.

Na području obuhvata Plana planirana je zaštita stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u zaklonima koji se grade u skladu s posebnim propisima i odlukama Općine Lokve.

Mjere zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća temelje se na posebnim propisima i dokumentima Primorsko-goranske županije i Općine Lokve.

Planirana visina građevina, gustoća izgrađenosti, udaljenost između građevina i postotak zelenih površina osiguravaju minimalnu izloženost i povredivost od potencijalnih opasnosti, mogućih katastrofa, većih nesreća i akcidenta.

Područje obuhvata ne ulazi u potencijalno poplavno područje, te stanovništvo i materijalna dobra nisu ugroženi od štetnog djelovanja voda, ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla.

Osmatranje terena i javljanje požara organizirano je na nivou Primorsko-goranske županije. Područna šumarija donosi godišnje planove zaštite od požara otvorenog prostora s požarnim kartama i požarnim putovima.

U izvanrednim uvjetima područje obuhvata Plana može se opskrbljivati vodom iz postojećeg lokalnog rezervoara koji se nalazi južno od područja obuhvata. Planirana je mogućnost opskrbe energijom putem sunčanih pretvornika (»kolektora«).

Osnovne smjernice i planska rješenja za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti na području obuhvata Plana temelje se na stalnom procjenjivanju ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogodama, tehničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i procjenjivanju povredljivosti prostora na eventualna ratna razaranja.

9. Mjere provedbe Plana

9.1. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 54.

Svi lokacijski uvjeti, te gradnja građevina i uređaja, parcelacija i uređivanje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje na području obuhvata moraju biti u skladu s Planom.

U slučaju da se donesu posebni propisi, stroži od normi iz ove Odluke, kod izdavanja lokacijskih uvjeta primijenit će se strože norme.

Za izgradnju građevina i za izvođenje radova koji mogu imati utjecaja na vodni režim obavezno je ishoditi vodu-pravne uvjete i vodopravnu suglasnost prema odredbama posebnog zakona.

Članak 55.

Planom se ne utvrđuje potreba izrade detaljnije dokumentacije, osim one propisane zakonom za potrebe ishoda-nja lokacijskih uvjeta.

9.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 56.

Postojeće građevine na području obuhvata Plana u skladu su s planiranom namjenom prostora.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Plan je izrađen u 4 (četiri) izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Lokve i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Lokve.

Jedan izvornik Plana čuva se u pismohrani Općine Lokve, a po jedan izvornik Plana zajedno s ovom Odlukom dostavlja se:

1. Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
2. Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Delnice
3. Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije

U dokumentaciju DPU »Ugostiteljsko-turistička građevina motel Jezero (T1/2)« svatko ima pravo uvida. Uvid u Plan se može obaviti u Općinskoj upravi Općine Lokve, Šetalište Golubinjak 6.

Članak 58.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 350-02/08-01/01
Ur. broj : 2112-02/1-09-1
Lokve, 24. listopada 2009.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOKVE

Predsjednik
Boris Jajaš, v.r.

43.

Na temelju članka 4. stavak 16. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« broj 125/08), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), članka 12. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst 82/04, 178/04, 38/09 i 79/09), članka 3. stavka 1. točke 2. Odluke o načinu obavljanja komunalnih djelatnosti (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 14/06) i članka 36. Statuta Općine Lokve (»Službene novine PGŽ« broj 33/09) Općinsko vijeće Općine Lokve, na 5. sjednici 24. studenoga 2009. godine, donosi

ODLUKU
o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja

Članak 1.

1. DAVATELJ KONCESIJE: Općina Lokve, Šetalište Golubinjak 6, po Odluci Općinskog načelnika Općine Lokve, KLASA: 363-02/09-01/01 UR. BROJ: 2112-02/4-09-1 od 21. rujna 2009.

2. NAZIV PONUDITELJA: Ponuditelji su Obrt za automehaničarske i uslužne djelatnosti »Juranić«, Kutu 4, Delnice i »IND-EKO« d.o.o. Korzo 40, Rijeka.

3. PREDMET KONCESIJE: Koncesija se dodjeljuje za obavljanje komunalne djelatnosti crpljenja, odvoza i zbrinjavanja fekalija iz septičkih, sabirnih i crnih jama na području Općine Lokve.

4. PRIRODA, OPSEG TE MJESTO OBAVLJANJA DJELATNOSTI KONCESIJE: izvršenje usluge crpljenja i odvoza fekalija za cijelo područje općine Lokve bez obzira na lokaciju te zbrinjavanje i odvoz fekalija do stanice na Delti u Rijeci, sa cijenama izraženim po kubicima te u radnim satima za značajnije zahvate.

5. ROK TRAJANJA KONCESIJE: Koncesija se dodjeljuje na rok od 5 godina.

6. POSEBNI UVJETI KOJIMA TIJEKOM TRAJANJA KONCESIJE MORA UDOVOLJITI PONUDITELJ: pored redovnih poslova po pozivu korisnika koncesije putem davatelja koncesije i obveza ponuditelja da se po pozivu davatelja koncesije odazove odmah na hitne intervencije.

7. IZNOS NAKNADE ZA KONCESIJU: Naknada za koncesiju iznosi minimalno 5% godišnjeg prihoda po osnovi predmetne koncesije, uz obvezu uplate koncesije do kraja prvog mjeseca tekuće kalendarske godine za proteklu godinu.

8. ROK U KOJEM JE NAJPOVOLJNIJI PONUDITELJ DUŽAN POTPISATI UGOVOR O KONCESIJI: Roje u kojem je najpovoljniji ponuditelj dužan potpisati ugovor je u roku od 10 dana od konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno protekom razdoblja mirovanja koji iznosi 15 dana od dana dostave Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svakom ponuditelju (ako žalbom nije pokrenut postupak pravne zaštite).

9. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA ODABIR PONUDITELJA: Sukladno traženim kriterijima u objavljenjima Obavijesti ponuditelja o namjeri davanja koncesije kojom se stječe pravo obavljanja poslova crpljenja, odvoza i zbrinjavanja fekalija iz septičkih, sabirnih i crnih jama na području Općine Lokve, Ponuditelji su dostavili Ponude u zadanom roku, dokazima dokazali svoj poslovni ugled, sposobnost za ostvarivanje koncesije (tehnička i kadrovska) kao i povoljnost ponude za provedbu mjera očuvanja i zaštite okoliša, a financijska povoljnost (povoljnost ponude) ocjenjena je temeljem najniže naknade za pruženu uslugu. Najnižu cijenu usluge ponudio je »INDEKO« d.o.o. iz Rijeke, Korzo 40, te je odabran kao najpovoljniji.

10. UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Svaki ponuditelj koji je sudjelovao u postupku javnog nadmetanja može u roku od tri dana od dana primitka Odluke Općinskog vijeća Općine Lokve uložiti žalbu Državnoj komisiji za javnu nabavu

Žalba se predaje Naručitelju u pisanom obliku izravno ili preporučeno poštanskom pošiljkom.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 363-02/09-01/01
Ur. broj: 2112-02/109-1
Lokve, 24. studenoga 2009.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOKVE

Predsjednik
Boris Jajaš, v.r.

