

II. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA RADNE ZONE NEON

TEKSTUALNI DIO
I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE - PROČIŠĆENI TEKST
GRAFIČKI DIO

Naručitelj:	OPĆINA VRSAR - ORSERA
Stručni izrađivač:	ARHETIP 21 d.o.o. VUKOVARSKA 7, HR-52440 POREČ
Koordinatori plana:	VLASTA GORTAN, dipl.ing.arh. ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Planeri suradnici:	ANAMARIJA TUBAKOVIĆ, dipl.ing.arh. KRISTINA VELENIK, dipl.ing.arh. mr.sc. EDO KOS, dipl.ing.građ. EDI VLADIŠKOVIĆ, dipl.ing.el.
Član uprave:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.

POREČ, lipanj 2019.

Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/Grad: OPĆINA VRSAR - ORSERA	
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA RADNE ZONE NEON	
Odluka o izradi plana službeno glasilo): Službene novine općine Vrsar- Orsera, br. 15/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine općine Vrsar - Orsera, br. 8/19
Javna rasprava (datum objave): 16. svibnja 2018.	Javni uvid održan: od: 25. svibnja 2018. do: 1. lipnja 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Slobodan Vugrinec
Suglasnost na Plan: Klasa: 350-02/18-14/19 Ur. broj: 531-06-1-2-19-4 Datum: 10. svibanj 2019.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ARHETIP 21 d.o.o. Poreč, Vukovarska 7	arhetip21 d.o.o. za arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i poslovanje nekretninama HR-52440 POREČ, Vukovarska 7, tel: +385 52 429460, fax: +385 52 429469 e-mail: arhetip21@arhetip21.hr www.arhetip21.hr
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Robert Rabac, dipl.ing.arh.
Koordinatori plana: Vlasta Gortan, dipl.ing.arh. i Robert Rabac, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Robert Rabac, dipl.ing.arh. Anamarija Tubaković, dipl.ing.arh. Kristina Velenik, dipl.ing.arh. mr.sc. Edo Kos, dipl.ing.građ. Edi Vladišković, dipl.ing.el.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Franko Matukina
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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
 - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
 - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.4. Uvjeti gradnje rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

GRAFIČKI DIO

1.2	Detaljna namjena površina	1 : 1000
2.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža - promet	1 : 1000
2A.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža - javne telekomunikacije	1 : 1000
2B.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža - elektroopskrba	1 : 1000
2C.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža - vodoopskrba i odvodnja	1 : 1000
3.2	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1 : 1000
4.2	Uvjeti gradnje	1 : 1000

Članak 1.

(1) Donose se II. Izmjene i dopune detaljnog plana uređenja radne zone "Neon" ("Službene novine Općine Vrsar - Orsera", br. 4/09), kojeg je izradio Arhetip 21 d.o.o. iz Poreča.

Članak 2.

(1) Plan je sadržan u elaboratu "II. Izmjene i dopune detaljnog plana uređenja Radne zone Neon u Vrsaru" koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obveznih priloga prostornog plana.

A. SADRŽAJ ELABORATA PLANA**Članak 3.**

(1) Tekstualni i grafički dio Plana sadrže:

TEKSTUALNI DIO

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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
 - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
 - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.4. Uvjeti gradnje rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

GRAFIČKI DIO

1.2	Detaljna namjena površina	1 : 1000
2.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - promet	1 : 1000
2A.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - javne telekomunikacije	1 : 1000
2B.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - elektroopskrba	1 : 1000
2C.2	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja	1 : 1000
3.2	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1 : 1000
4.2	Uvjeti gradnje	1 : 1000

Članak 4.

- (1) Obvezni prilozi Plana sadrže:

OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA**I. OBRAZLOŽENJE**

1. POLAŽIŠTA
 - 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 - ulična mreža
 - 2.3.2. Telekomunikacijska mreža
 - 2.3.3. Vodoopskrba
 - 2.3.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda
 - 2.3.5. Elektroopskrba
 - 2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 2.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

II. SAŽETAK ZA JAVNOST**III. STRUČNI IZRAĐIVAČ**

B. ODREDBE ZA PROVEDBU PLANA**0. OPĆE ODREDBE****Članak 4a.**

(1) U tekstualnom dijelu Plana koriste se slijedeći pojmovi, sukladni zakonu i drugim propisima, te prostornim planovima šireg područja:

Koeficijent izgrađenosti, k_{ig} je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže, te krovni istaci i vijenci. Parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, cisterne i spremnici, izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice) - popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, nadstrešnice parkirališta od laganih, montažnih i prozračnih materijala, te utovarne rampe propisane visine prema pravilima struke i posebnim propisima, izuzeti su iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice. Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti, k_{is} je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice. Tablicom u sklopu ovih odredbi dani su najveći dopušteni koeficijenti iskorištenosti građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti, K_{is} je odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja površina građevnih čestica.

Gustoća izgrađenosti, G_{ig} je odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja p građevnih čestica.

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma, odnosno iznad poluukopanog podruma (ispod poda kata ili ispod krova).

Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.

Poluukopani podrum je dio građevine kojem je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1 m.

Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog krova, najveće dozvoljene visine nadozida 1,2 m.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida, ako se najviša etaža izvodi s kosim podgledima, tj. ako se krovna konstrukcija izravno oslanja na nadozid zadnje etaže.

Ukupna visina građevine V mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena), a pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stubište za silazak u podzemnu etažu, ni rampa silazak u podzemnu etažu. U najvišu dopuštenu visinu ne računaju se strojarnice dizala, strojarske instalacije i uređaji, dimnjaci i slični elementi.

Nadzemna etaža građevine je djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1 m, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom.

Podzemna etaža građevine je potpuno ili djelomično ukopana etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1 metar. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža (poluukopanog podruma i podruma).

Najviši dopušteni broj etaža građevine E je najveći dopušteni broj nadzemnih etaža, a najviša etaža može se izvesti kao etaža sa skošenim stropom ili kao etaža s ravnom stropnom pločom; iznad ravne stropne ploče najviše etaže dopuštena je izvedba ravnog krova, zavojitog krova ili kosog jednostrešnog, dvostrešnog ili višestrešnog krova, a gradnja nadozida nije dopuštena.

Gradivi dio građevne čestice je dio građevne čestice unutar kojeg se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (neizgrađenog dijela građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase ako iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, cisterne i septičke jame, koji su manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, nadstrešnice parkirališta od laganih, montažnih i prozračnih materijala, te utovarne rampe propisane visine prema pravilima struke i posebnim propisima, te dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

Regulacijski pravac jest granica građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

Građevni pravac jest obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se duž njega gradi najistaknutiji dio pročelja građevine. Građevni pravac određuje se za građevnu česticu postojeće građevine planske oznake 1, a građevni pravci ostalih građevnih čestica ne određuju se zbog različitih načina provođenja proizvodnih, tehnoloških, radnih i drugih procesa unutar pojedinih građevnih čestica gospodarskih djelatnosti. Utvrđuje se obveza gradnje dijela građevine na građevnom pravcu.

Građevina gospodarske namjene jest građevina koja je u cjelini namijenjena obavljanju gospodarske djelatnosti, a građevinom gospodarske namjene smatra se i više građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

Postojeća građevina jest građevina koja postoji u prostoru, izgrađena, a kojoj se legalnost može dokazati temeljem pripadajućeg akta za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole ili odgovarajućeg propisa.

Članak 5.

(1) Detaljni plan uređenja radne zone "Neon" (u daljnjem tekstu: Plan) temelji se na smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja, uvažavajući sva ograničenja i uvjete proizašle iz specifičnosti područja obuhvata Plana i programskog zadatka.

(2) Ovim Planom utvrđuju se uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i gradnju (površina, građevina, te objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture), koji osiguravaju potreban urbani standard područja obuhvata Plana, te predstavljaju podlogu za izradu projektne dokumentacije za pribavljanje akata kojima se dozvoljava gradnja i realizaciju planiranih zahvata u prostoru.

(3) Uređivanje prostora i izgradnja planiranih građevina na razmatranom prostoru provodi se sa ciljem privođenja zemljišta Planom definiranoj namjeni. Ostvarivanje Planom utvrđene namjene i funkcija moguće je samo kroz postizanje takovih prostornih parametara i standarda koji osiguravaju zakonom uvjetovanu razinu zaštite okoliša.

Članak 6.

(1) Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, način izgradnje i uređenja prostora, kao i zaštita svih vrijednosti unutar Planom obuhvaćenog i okolnog kontaktnog područja. Navedeni uvjeti realizacije planirane izgradnje detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio plana, koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje i primjenu.

Članak 7.

(1) Područje obuhvata Plana ukupne površine 7,36 ha, istovjetno obuhvatu osnovnog/važećeg detaljnog plana uređenja, utvrđeno je prostornim planovima šireg područja. Predmetno područje definirano je kao radna zona Neon, tip K - opći - višenamjenski poslovni, uz državnu cestu D-75. Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi zakona, drugih propisa i važećih prostornih planova šireg područja.

Članak 8.

(1) Svi zahvati na prostoru obuhvata ovog Plana vezani uz izgradnju objekata, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora proizašlim iz ovih odredbi te na temelju zakona i drugih propisa.

Članak 9.

(1) Ostvarivanje planskih ciljeva i zadataka, kao i Planom predviđeno uređivanje i korištenje prostora provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih javnopravnih tijela Republike Hrvatske, Istarske županije i Općine Vrsar - Orsera.

Članak 10.

(1) Namjena površina unutar obuhvata Plana temelji se na namjeni površina određenoj prostornim planovima šireg područja.

(2) Dopuštena je gradnja gospodarskih - poslovnih građevina, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene, te građevina administrativne - uredske namjene pri čemu u istoj građevini može biti zastupljeno i više navedenih namjena.

(3) Unutar građevina gospodarske namjene dopuštena je gradnja sadržaja ugostiteljske namjene bez usluge smještaja.

(4) Nije dopuštena gradnja građevina stambene namjene, kao ni gradnja prostora stambene namjene unutar građevina osnovne namjene.

Članak 11.

(1) Unutar Planom obuhvaćenog područja ne smiju graditi objekti koji bi svojim postojanjem ili uporabom neposredno odnosno potencijalno ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi, te rezultirali negativnim utjecajem na prirodne vrijednosti i okolne izgrađene strukture, uključivo okoliš iznad zakonom utvrđenih maksimalno dopuštenih vrijednosti. Predmetno zemljište ne smije se uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 12.

(1) Planom se utvrđuje detaljna namjena i organizacija prostora, te najveća dopuštena izgrađenost odnosno iskorištenost prostora svih planiranih građevnih čestica.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA**Članak 13.**

(1) Namjena površina užeg područja, kao dio ukupne organizacije šireg prostora, utvrđena je s aspekta cjelovitosti urbanog područja naselja Vrsar - Orsera. Pri tome je predmetna zona malog gospodarstva razmatrana integralno s neposrednim okolnim kontaktnim područjem, uključivo i širi urbani prostor Vrsara - Orsera. Na taj način je uspostavljena neophodna veza ove zone s preostalim dijelovima naselja u segmentu namjene prostora, strukturiranja i oblikovanja izgradnje te ostvareno povezivanje prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.

Članak 14.

(1) Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na kartografskom prikazu koji zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom predstavlja osnovu za utvrđivanje detaljne namjene površina, odnosno omogućava provedbu razgraničenja u pogledu namjene površina pojedinih građevnih čestica na području obuhvata Plana.

Članak 15.

- (1) Unutar obuhvata Plana planirane su površine ovih namjena:
- površine gospodarske - proizvodne i poslovne namjene s mogućnošću gradnje:
 - građevina proizvodne, pretežito industrijske namjene (I_1) i pretežito zanatske namjene (I_2),
 - građevina poslovne, pretežito uslužne (K_1), pretežito trgovačke (K_2) ili komunalno-servisne namjene (K_3),
 - zaštitne zelene površine (Z),
 - površine za infrastrukturne objekte i uređaje - trafostanice,
 - javne prometne površine za kolni, kolno-pješački i pješački promet, promet u mirovanju - parkirališta, te za smještaj instalacija telekomunikacija, elektroopskrbe, plina, vodoopskrbe i odvodnje.

Ostale zelene površine nalaze se unutar svih navedenih površina različitih namjena.

(2) Na površinama gospodarske - poslovne i proizvodne namjene I_1 , I_2 , K_1 , K_2 i K_3 moguća je gradnja građevina za ove djelatnosti:

- I_1 : proizvodne djelatnosti u segmentu metalne, drvne i elektroindustrijske proizvodnje, uključivo papirnu konfekciju i ambalažu, proizvode od plastike i sl.
- I_2 : sadržaji proizvodnog zanatstva (manje i srednje veličine) vezani uz proizvodnju i obradu metalnih proizvoda, drva, kamena i plastike, grafičko-tiskarske djelatnosti, različitih zanatsko-servisnih usluga (automehaničar, limar, bravar, različite građevinske djelatnosti, servisi kućanskih aparata i dr.)
- K_1 : poslovni sadržaji vezano uz široki segment usluga, uključivo ugostiteljstvo bez mogućnosti smještaja
- K_2 : poslovni sadržaji vezano uz trgovačku djelatnost, uključivo skladišne prostore
- K_3 : poslovni sadržaji vezano uz komunalno-servisne djelatnosti (gospodarska dvorišta i sjedišta komunalnih poduzeća).

Članak 16.

(1) Za uređenje površina unutar obuhvata Plana potrebno je formirati planirane građevne čestice prema kartografskim prikazima i to:

- građevnu česticu gospodarske namjene - proizvodne i poslovne namjene I_1 , I_2 , K_1 , K_2 i K_3 , s postojećom građevinom, planske oznake 1,

- građevne čestice gospodarske namjene - proizvodne i poslovne namjene I₂, K₁, K₂ i K₃, planskih oznaka 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13,
- građevne čestice zaštitnih zelenih površina, planskih oznaka 14 i 15,
- građevne čestice za infrastrukturne objekte i uređaje - trafostanice, planskih oznaka 16, 17 i 20,
- građevne čestice javnih prometnih površina, planskih oznaka 18 i 19.

(2) Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina dan je tablicom, koja je sastavni dio ovih Odredbi za provođenje.

(3) Unutar koridora javnih prometnih površina smješta se sva planirana prometna i komunalna infrastruktura: kolne, kolno-pješačke i pješačke površine, površine za promet u mirovanju, zelene površine (zelenilo u potezu i drvoredi), instalacije telekomunikacija, plina, elektroopskrbe i javne rasvjete, vodovoda i kanalizacije. Urbano zelenilo u sklopu koridora javne prometne površine predstavlja nužnu bioekološku zaštitnu i estetsku kategoriju u sklopu ukupnog uređenja prostora.

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

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

Članak 17.

(1) Građevine osnovne namjene na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 moguće je graditi, rekonstruirati, dograđivati, sanirati, održavati i uklanjati prema uvjetima ovog Plana i prostornih planova šireg područja, te prema zakonima i drugim propisima.

Članak 18.

(1) Na građevnim česticama planskih oznaka 14 i 15 mogu se uređivati zaštitne zelene površine, sadnjom visokog i parkovnog zelenila, zelenila u potezu (drvoreda) i travnjaka, na način kojim se ne ugrožava sigurnost javnog prometa ni internog prometa na građevnim česticama planiranih namjena, te prema utvrđenim potrebama, graditi, rekonstruirati i uređivati trafostanice.

Članak 19.

(1) Na građevnim česticama planskih oznaka 16, 17 i 20 mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati trafostanice za potrebe građevina unutar i izvan obuhvata Plana, te zelene površine.

Članak 20.

- (1) Na građevnoj čestici planske oznake 18 mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati:
- kolno-pješačke površine,
 - pješačke površine,
 - infrastrukturne građevine, vodovi i uređaji,
 - zelene površine i zelenilo u potezu (drvoredi).
- (2) Na građevnoj čestici planske oznake 19 mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati:
- kolne površine,
 - kolno-pješačke površine,

- pješačke površine,
- površine za promet u mirovanju - parkirališta za osobna i teretna vozila,
- ugibališta za vozila,
- infrastrukturne građevine, vodovi i uređaji,
- zelene površine i zelenilo u potezu (drvoredi).

(3) Građevne čestice iz prvog i drugog stavka ovog članka jesu javna prometna površina unutar obuhvata Plana.

Članak 21.

(1) Izgradnja i uređenje građevnih čestica, osim izgradnje građevina osnovne namjene, ostalih građevina i potrebnih infrastrukturnih građevina, vodova i uređaja, obuhvaća i uređenje internih kolnih, pješačkih i kolno-pješačkih prometnih površina, površina za promet u mirovanju, uređenje rekreacijskih površina, hortikulturno uređenje građevne čestice - zelenih površina i ugradbu urbane opreme.

(2) Rekreacijske površine iz prvog stavka ovog članka su manje, otvorene površine u funkciji osnovne namjene građevne čestice. Nije dopuštena gradnja građevina visokogradnje rekreacijske namjene.

(3) Zelene površine iz prvog stavka ovog članka uređuju se kao javni parkovi u kojima se uređuju pješačke staze, ugrađuje potrebna urbana oprema i javna rasvjeta, sanira postojeće i sadi novo parkovno bilje.

Članak 22.

(1) Veličina i oblik građevnih čestica određeni su ukupnim odredbama ovog Plana i prikazani su u grafičkom dijelu Plana.

(2) Površine građevnih čestica određene su temeljem dostupne geodetske podloge, a točne površine odredit će se geodetskom izmjerom građevnih čestica, pri čemu je dozvoljeno odstupanje u odnosu na Planom predviđene površine.

Članak 23.

(1) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 iznosi $k_{ig}=0,4$.

(2) Iznimno, ako je gradivi dio čestice prikazan na kartografskom prikazu 4.2 manji od najveće dopuštene izgrađenosti iz prethodnog stavka ovog članka, tada se površina gradivog dijela čestice računa kao najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice.

Članak 24.

(1) Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 iznosi $k_{is}=1,5$.

(2) Iznimno, ako je gradivi dio čestice prikazan na kartografskom prikazu 4.2 manji od najveće dopuštene izgrađenosti iz prethodnog stavka ovog članka, tada se najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti računa kao umnožak najvećeg dopuštenog broja etaža i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice dobivene prema drugom stavku prethodnog članka.

Članak 25.

(1) Koeficijent iskorištenosti unutar obuhvata Plana (za građevne čestice planske oznake 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13) iznosi $K_{is}=1,5$. Najveća gustoća izgrađenosti unutar obuhvata Plana uređenja iznosi $G_{ig}=0,4$.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 26.

(1) Na građevnim česticama planskih oznaka 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 visina osnovnih građevina iznosi najviše $V=11$ m, na građevnoj čestici planske oznake 2 visina osnovne građevine iznosi najviše $V=8$ m, a visina pomoćnih građevina na svim građevnim česticama iznosi najviše $V=5,5$ m.

(2) Na građevnim česticama planskih oznaka 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 ukupna visina osnovnih građevina iznosi najviše $V=12$ m, na građevnoj čestici planske oznake 2 ukupna visina osnovne građevine iznosi najviše $V=11$ m, a ukupna visina pomoćnih građevina na svim građevnim česticama iznosi najviše $V=7$ m.

Članak 27.

(1) Na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 najveći dopušteni broj etaža osnovnih građevina iznosi $E=2$, najveći dopušteni broj etaža pomoćnih građevina iznosi $E=1$.

Članak 28.

(1) Najmanja dopuštena svjetla visina etaže određena je propisima za pojedinu vrstu prostora gospodarske - poslovne namjene i ostalih namjena koje je moguće graditi i uređivati u skladu s Planom.

(2) U građevinama gospodarske namjene dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža, kao podzemnog parkirališnog prostora ili skladišnog prostora, tehničkih prostora građevine te sadržaja u okviru osnovne namjene, ako je to usklađeno sa zakonom, posebnim propisima i normama.

Članak 28a.

(1) Veličina i površina građevina proizlazi iz najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti građevnih čestica, a građevine se smještaju unutar gradivog dijela građevne čestice.

(2) Unutar gradivog dijela građevne čestice moraju se smjestiti svi elementi osnovnih i pomoćnih građevina, kao što su zidovi, vanjska stubišta, istaci, balkoni, strehe, vijenci.

2.3. Namjena građevine

Članak 29.

(1) Na građevnim česticama planskih oznaka oznake 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 mogu se graditi građevine gospodarske namjene prema odredbama ovog Plana, odredbama planova šireg područja i posebnih propisa za pojedine namjene i vrste djelatnosti.

(2) Na građevnima česticama gospodarske namjene mogu se graditi građevine gospodarske - poslovne, uslužne, trgovačke, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične namjene osim:

- industrijskih i zanatskih pogona i drugih građevina koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom, radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i stanje okoliša, prema važećim definicijama iz posebnih propisa),
- djelatnosti u kojima je zastupljena upotreba pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosfornih pesticida,
- svih vrsta kemijske industrije te prerade kože,

- deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada kao osnovne djelatnosti,
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite,
- pogona za proizvodnju betona, i betonske galanterije - betonara,
- asfaltnih baza,
- drugih opasnih djelatnosti.

(3) Unutar građevnih čestica gospodarske namjene mogu se, uz ostale djelatnosti, obavljati i djelatnosti skladištenja i prodaje na otvorenom, te smještaja vozila na otvorenom.

(4) Do konačne realizacije planiranih zahvata na građevnim česticama gospodarske namjene, Planom se omogućuje uređenje otvorenih parkirališnih, manipulacijskih, skladišnih i prodajnih površina na kojima je moguće postavljanje predgotovljenih kioska, kontejnera i sličnih objekata, prema odredbama Plana.

(5) U pomoćne građevine moguće je smještati infrastrukturne objekte i uređaje, energetske uređaje i spremnike prema posebnim propisima, te ostale prostore koji su u funkciji građevine osnovne namjene na građevnim česticama gospodarske namjene.

Članak 30.

(1) Djelatnosti iz prvog stavka prethodnog članka moraju biti u skladu s pozitivnim propisima, normama i pravilima struka, ne smiju narušavati ambijentalne vrijednosti i okoliš, ni utjecati na pogoršanje uvjeta života i rada u građevinama gospodarske namjene i onima u susjednim zonama: zagađivanjem zraka, bukom i vibracijama, otpadom, otpadnim vodama ni drugim štetnim utjecajima.

Članak 31.

(1) Gradnja i uređenje građevina i prostora stambene namjene nije dopuštena unutar obuhvata ovog Plana.

Članak 32.

(1) Na građevnim česticama svih namjena mogu se graditi i uređivati potrebne infrastrukturne građevine, vodovi i uređaji, prema potrebama konkretne namjene pojedine građevne čestice.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 33.

(1) Građevine gospodarske namjene grade se i rekonstruiraju na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 za koje je kartografskim prikazima određen gradivi dio građevne čestice.

Članak 34.

(1) Osnovne i pomoćne građevine gospodarske namjene na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 grade se unutar granica gradivog dijela građevne čestice.

(2) Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi:

- infrastrukturne građevine i uređaji prema posebnim uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima,
- elementi vizualnih komunikacija, javne rasvjete i drugi elementi urbane opreme, ako ne ugrožavaju sigurnost svih vrsta prometa na građevnoj čestici.

Članak 35.

(1) Obvezni građevni pravac na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 određuje se za građevnu česticu postojeće građevine planske oznake 1, a građevni pravci ostalih građevnih čestica ne određuju se zbog različitih načina provođenja proizvodnih, tehnoloških, radnih i drugih procesa unutar pojedinih građevnih čestica gospodarskih djelatnosti.

Članak 36.

(1) Gradivi dio građevnih čestica planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 određen je granicama gradivog dijela čestica, a označen je na kartografskim prikazima.

(2) Unutar gradivog dijela građevne čestice, najmanja udaljenost građevina na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 od granica susjednih građevnih i drugih čestica iznosi polovinu visine građevine, odnosno potrebnu širinu vatrogasnog prilaza i pristupa prema posebnim propisima.

Članak 36a.

(1) Mjesta pješačkih i kolnih prilaza građevnim česticama moguće je određivati duž čitavog regulacijskog pravca pojedine građevne čestice gospodarske namjene i drugih namjena.

2.5. Oblikovanje građevina**Članak 37.**

(1) Osnovne i pomoćne građevine na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja građevina tipologije hale, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu suvremenih i kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina.

(2) Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.

(3) Oblikovanjem pročelja građevina potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja:

- ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima,
- upotrebom raznovrsnih materijala (žbukani zid, metal, staklo, kamen),
- nadstrešnicama na pročelju građevine,
- drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

(4) Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku ovog dijela urbanog prostora.

(5) Na pročeljima svih građevina potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca (rolete, bris-soleil, grilje i drugi elementi).

Članak 38.

(1) Krovovi građevina gospodarske namjene mogu biti izvedeni kao ravni krovovi, zavojiti krovovi ili kao kosi jednostrešni, dvostrešni ili višestrešni, nagiba prema usvojenoj tehnologiji građenja - vrsti pokrova, pri čemu treba obratiti pozornost na kvalitetnu toplinsku izolaciju i hidroizolaciju.

(2) Moguća je izvedba kombinacije ravnog, prohodnog ili neprohodnog krova i kosog, odnosno zavojitog krova.

(3) Za građevine gospodarske namjene određuje se ugradba pokrova prema usvojenoj tehnologiji građenja. Nije dopuštena ugradba salonitnih, azbestcementnih i PVC pokrovnih elemenata.

(4) Na krovove građevina iz prvog stavka ovog članka moguće je ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te uređaja alternativnih izvora energije.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 39.

(1) Neizgrađene površine svih građevnih čestica potrebno je urediti kao parkovne zelene površine, u pravilu, autohtonim vrstama parkovnog bilja.

(2) Postojeće kvalitetno šumsko bilje na građevnim česticama potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i inkorporirati u novo uređenje zelenih površina na građevnim česticama.

(3) Zelene i ostale neizgrađene površine na građevnim česticama potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima javne rasvjete, koševima za otpatke, fontanama, skulpturama i drugim elementima.

Članak 40.

(1) Sve građevne čestice unutar obuhvata Plana moraju imati izravni kolni pristup na javnu prometnu površinu ili parkiralište.

(2) Visinske kote prilaza pojedinim građevnim česticama treba prilagoditi niveleti prilazne javne prometne površine.

(3) Interne prometnice na građevnim česticama gospodarske namjene moraju omogućiti kružni tok prometa unutar građevne čestice, te protupožarnu zaštitu i evakuaciju u skladu s propisima.

(4) Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti (Narodne novine, broj 78/13).

Članak 41.

(1) Preporučuje se ne graditi ograde građevnih čestica.

(2) Zbog uvjeta korištenja pojedine građevine, može se ograditi dio ili čitava površina građevne čestice, u pravilu transparentnom metalnom ogradom visine neprozirnog dijela do 1,0 m, a najveće dopuštene visine 3,0 m i/ili ogradom od odgovarajućeg bilja (živica). Mogu se ograđivati dijelovi građevnih čestica uz pogonske dijelove građevina.

(3) Ograde iz drugog stavka ovog članka ne smiju svojim smještajem i gabaritima ugroziti sigurnost prometa unutar i izvan obuhvata Plana.

Članak 41a.

(1) Između građevnih čestica, radi poravnanja platoa građevnih čestica i formiranja odgovarajućih površina za smještaj građevina gospodarske i drugih namjena zbog izrazite razveenosti reljefa, potrebno je izvesti potporne zidove. Ponad potpornih zidova i drugih visinskih razlika potrebno je ugraditi sigurnosnu ogradu.

(2) Visinu potpornog zida potrebno je prilagoditi visini prirodnog pokosa u nastavku, te u pravilu izvoditi kombinaciju potpornog zida i pokosa, kako bi se smanjile visine potpornih zidova.

Članak 41b.

(1) Rubni pojas uz granicu građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti visokim zelenilom kako bi se postiglo odvajanje od susjednih građevnih čestica uz stvaranje zaštitnog zelenog pojasa u odnosu na eventualni međusobni utjecaj susjednih građevina.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM MREŽOM**Članak 41c.**

(1) Mjesta i način priključenja građevina, odnosno građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu određeni su kartografskim prikazima.

(2) Prikaz javnih prometnih površina i infrastrukture na kartografskim prikazima dan je u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11). Konačna rješenja građevnih čestica javnih prometnih površina odredit će se posebnim projektima u postupcima pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja, prema važećim propisima.

(3) Trase i tehnička rješenja koridora, objekata i uređaja prometne, komunalne i elektroničke komunikacijske infrastrukture postavljene su načelno. Konačni smještaj odredit će se posebnim projektima, pa se Planom omogućavaju odstupanja prema konkretnim zahtjevima i posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba u postupcima pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja, prema važećim propisima.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže**Članak 41d.**

(1) Javne prometne površine unutar obuhvata Plana određene su i prikazane na kartografskim prikazima.

(2) Izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće cestovne i ulične mreže unutar obuhvata Plana moguće je izvoditi u fazama, uz osiguravanje funkcioniranja svih vrsta prometa.

(3) Pri projektiranju prometnica i raskrižja unutar obuhvata Plana potrebno je pridržavati se odgovarajućih zakona, drugih propisa i normi.

(4) U slučaju promjene propisa i normi iz prvog stavka ovog članka, odnosno uvođenja novih propisa, pri provedbi Plana primjenjivat će se važeći propis.

(5) Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih prometnih površina izvodi se prema projektnoj dokumentaciji, uz potrebnu rekonstrukciju komunalne infrastrukturne mreže, te paralelnu izradu katastra infrastrukture.

(6) Pješački i kolni prilazi, odnosno pristupi građevinama i površinama, pješački prijelazi i pješački otoci, raskrižja, horizontalne i vertikalne komunikacije unutar i oko građevina u kojima je to propisano, te drugi elementi komunalne i urbane opreme moraju biti izvedeni u skladu s odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, broj 78/13).

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja**Članak 42.**

(1) Cesta nadmjesnog značenja jest državna cesta D-75 locirana na sjevernom rubu radne zone Neon, izvan obuhvata Plana.

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

Članak 43.

- (1) Gradske i pristupne ulice određene su kartografskim prikazom 2.2 i označene su karakterističnim poprečnim presjekom.
- (2) Unutar obuhvata Plana razvijen je kružni sustav pristupnih ulica koje omogućavaju pristup svim građevnim česticama.
- (3) Pristupne ulice vode se u krivini ili pravcu ovisno o terenskim uvjetima, s minimalnim radijusima od najmanje 12 m na raskrižjima.
- (4) Najmanja dopuštena širina kolnika iznosi 7 m, s potrebnim proširenjima u krivinama, a najmanja dopuštena širina nogostupa iznosi 1,5 m, dvostrano.
- (5) U okviru karakterističnog poprečnog presjeka prometnica moguće je planirati i poteze uzdužnog ili poprečnog parkiranja, ugibališta, poteze zelenila, usjeke i pokose, te potporne zidove.
- (6) Dimenzioniranje kolnika je za teški promet vozila, rubnjaci su u pravilu skošeni zbog potreba privremenog zaustavljanja vozila i manipulacijskih prostora. Gornji sloj kolnika se izvodi od asfalta.
- (7) Minimalni poprečni nagib prometnice iznosi 2,5% u pravcu do najviše 5% u krivini.

Članak 44.

- (1) Kolno pješačka površina na građevnoj čestici planske oznake 19 i pješačke površine uz pristupne ulice izvode se na način da ne predstavljaju ograničenja za kretanje invalidnih osoba i osoba smanjene pokretljivosti, te se na svim križanjima izvode skošeni rubnjaci i drugi propisani elementi.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 45.

- (1) Obzirom na predviđenu namjenu Planom obuhvaćenog područja (ali i ostalog šireg okolnog prostora) definiranu kao prostor gospodarske namjene, nije predviđeno odvijanje javnog prijevoza, pa se u tom smislu ne osiguravaju posebne površine za njegovo prometovanje ili zaustavljanje osim mogućnosti gradnje ugibališta u sklopu svih planiranih prometnica, prema propisima i normama.

3.1.4. Javna parkirališta

Članak 46.

- (1) Unutar obuhvata Plana nije predviđeno uređenje javnih parkirališta za potrebe posjetitelja i zaposlenih u zoni, osim mogućnosti gradnje uzdužnih ili poprečnih mjesta za parkiranje unutar profila planiranih prometnica. Parkirališni prostori izvode se na građevnim česticama gospodarske namjene.
- (2) Površine namijenjene za promet u mirovanju (površine za parkiranje vozila) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice gospodarske namjene na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana i/ili građevinska dozvola.
- (3) Najmanji broj parkirnih mjesta na građevnim česticama gospodarske namjene proračunava se prema tablici:

Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m ² korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m ² korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m ² korisnog prostora	2,5

Članak 47.

- (1) Ovim Planom utvrđuje se minimalni standard parkirališnog prostora koji se obavezno mora realizirati u okviru pojedine građevne čestice, a iznosi 10 parkirnih mjesta na 1000 m² građevinske (bruto) površine u postojećim i planiranim građevinama.
- (2) Površine za parkiranje na svim građevnim česticama unutar obuhvata Plana potrebno je izvesti betonskim ili PVC travnim pločama, betonskim prefabrikatima, kao asfaltirane površine, ili kao šljunčane površine, dimenzionirane za odgovarajuća vozila, prema pravilima struke.
- (3) Nad površinama za parkiranje moguća je gradnja zaštitnih nadstrešnica od laganih, prozračnih materijala.
- (4) Na parkiralištima će se osigurati određeni broj mjesta za vozila invalidnih osoba i osoba smanjene pokretljivosti.
- (5) Mjesta za parkiranje vozila iz prvog stavka ovog članka moraju biti propisno označena, najbliža i najpristupačnija osobi s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, prema odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine, broj 151/05, 61/07).

3.1.5. Javne garaže

Članak 48.

- (1) Veličina radne zone "Neon", planirana namjena površina, predviđena tipologija izgradnje i uređenja građevnih čestica, te raspoloživi neizgrađen i slobodan prostor omogućili su rješavanje prostora potrebnog za promet u mirovanju unutar svake građevne čestice za pojedinog korisnika prostora.
- (2) Obzirom na specifičnost predmetnog područja opisano u prvom stavku ovog članka, Planom nije predviđena izgradnja javnih garaža, a dana je mogućnost njihove gradnje na građevnim česticama gospodarske namjene.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 49.

- (1) Eventualno odvijanje biciklističkog prometa očekuje se samo uz državnu cestu D-75 na sjevernom rubu zone "Neon" izvan obuhvata Plana. Obzirom na kapacitet i broj korisnika zone te veće učestće prometa osobnih vozila nije predviđen značajniji biciklistički promet.
- (2) Kako se unutar zone očekuje vrlo smanjen biciklistički promet isti se realizira u okviru kolnika ili pješačke staze širine 1,5 m, te se Planom ne predviđa realizacija posebne biciklističke staze.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 50.

(1) Temeljem veličine i namjene radne zone Neon nisu utvrđene potrebe za formiranjem prostora trgova ili drugih većih pješačkih površina. Sve pješačke površine realiziraju se kao pješački nogostupi unutar profila javnih prometnih površina.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 51.

(1) Unutar obuhvata Plana se, osim javnih prometnih površina, izvodi i interna prometna mreža na svakoj građevnoj čestici gospodarske namjene, u skladu s propisima o zaštiti okoliša, propisima o zaštiti od požara i drugim propisima.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 52.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova unutar obuhvata Plana izvodi se unutar koridora javnih prometnih površina. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojskih usluga. Kabelsku kanalizaciju u pravilu treba polagati u koridorima prometnica, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura radne zone Neon povezuje se na elektronički komunikacijski sustav urbanog područja naselja Vrsar - Orsera na dijelu Vrsar-istok i na trasu glavnih pravaca elektroničke komunikacijske infrastrukture duž državne ceste D-75.

Članak 53.

(1) Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD promjera 50 i 75 mm, ili PVC cijevima promjera 110 mm. Na mjestima izrade spojnice na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture, a naročito projektu ceste.

(2) Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0,7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

(3) Uz trasu kableske kanalizacije moguća je postava potrebnih građevina i uređaja UPS-a (male zgrade, vanjski kabinet - ormarić i slično), sve sukladno posebnim stručnim uvjetima za smještaj ove vrste uređaja. Za smještaj UPS-a potrebno je osigurati cca 20 m² prostora s mogućnošću neometanog pristupa servisnih vozila, a za smještaj potencijalne telefonske govornice 2 m².

Članak 54.

(1) Tehnička rješenja za povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu (za izgradnju priključne kableske kanalizacije) davati će operater (davatelj usluga nadležan za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže) na zahtjev investitora, odnosno korisnika.

Članak 55.

(1) Elektronička komunikacijska infrastrukturna mreža usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom projektnom dokumentacijom. Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivat će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama gradnje.

(3) Pri projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture obvezno je pridržavati se važećih propisa o elektroničkim komunikacijama i drugih važećih propisa.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina**Članak 55a.**

(1) Priključivanje građevina na sustav komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina potrebno je provoditi prema uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

3.4.1. Opskrba pitkom vodom**Članak 56.**

(1) Vodoopskrba zone malog gopodarstva spojiti će se na postojeći dovodni cjevovod Ø80 mm kojeg je potrebno rekonstruirati u veći profil koji će zadovoljiti potrebe zone.

(2) Priključivanje Planom obuhvaćenog područja na regionalni sustav vodoopskrbe izvodi se spojem na vodovodno okno uz državnu cestu D-75.

(3) Planirano je spajanje novog vodoopskrbnog sustava sa stambenom zonom Vrsar-Istok, čime će se poboljšati vodoopskrba tog područja.

Članak 57.

(1) Vodoopskrbni cjevovod smještava se i unutar koridora javnih prometnih površina. Vodoopskrbna mreža planira se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne presijeca građevne čestice planirane za gradnju, gdje god je to moguće.

Članak 58.

(1) Visinski i situacijski položaj cjevovoda može se korigirati u odnosu na plansko rješenje ovisno o prolazu drugih komunalnih instalacija, ali i temeljem projektne dokumentacije kojom se utvrđuju povoljniji tehnički i ekonomski parametri za izgradnju vodoopskrbne infrastrukture.

Članak 59.

(1) Radi ostvarenja protupožarne sigurnosti unutar zone servisa i obrta obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata prema propisima. Razvod hidrantske mreže planira se sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Narodne novine broj 6/08). Hidrante treba spojiti na vod lokalne mreže uz obveznu ugradbu zasuna. Hidranti će se izvesti kao nadzemni na međusobnoj udaljenosti prema navedenom Pravilniku.

Članak 60.

(1) Za potrebe građevina gospodarske namjene potrebno je osigurati kapacitete, u skladu s protupožarnim potrebama, prema propisima:

- sanitarne vode,
- hidrantske mreže - unutarnje,
- hidrantske mreže - vanjske.

(2) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod. Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog okna s vodomjerom na srednjem dijelu građevne čestice oko 1 m iza regulacijskog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacijski pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima. Odabir mjesta priključenja i potreban profil priključnog cjevovoda potrebno je temeljiti na detaljnom hidrauličkom proračunu, te posebnim uvjetima građenja nadležnog javnopravnog tijela, uvažavajući činjenice o postojećim i budućim potrebama za količinom vode predmetne zone i susjednih zona koje su izgrađene ili se planiraju graditi.

(3) Dubina rova za polaganje vodovodne cijevi mora biti prilagođena koti terena radi mehaničke zaštite i zaštite od smrzavanja. Najniže i najviše točke na cjevovodu potrebno je izvesti oknom muljnog ispusta i oknom sa zračnim ventilom, ukoliko za to postoji potreba.

(4) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (cijevi oborinske i sanitarno tehničke odvodnje, plinske cijevi, energetski kabeli, kabeli elektroničke komunikacijske infrastrukture i slično) treba uskladiti s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnopravnih tijela.

(5) Pri formiranju ulica unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, a pri rekonstrukciji postojećih cjevoda vodoopskrbe dozvoljava se izmještanje postojećih cjevovoda koji prolaze građevnim česticama, na način da se izmjestite u slobodni profil postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina.

(6) Planom se daju osnovne smjernice mreže vodoopskrbe, dok će se stvarni profili cjevovoda i trase unutar i izvan prometne površine utvrditi odgovarajućom projektnom dokumentacijom. U postupcima izrade projektna dokumentacije za ishođenje akata za provedbu prostornih planova i građevinskih dozvola dozvoljava se situacijska i visinska izmjena svih dijelova sustava vodoopskrbe, ukoliko to zahtjevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski izmjena opravdana, uz moguću faznu realizaciju.

(7) Vodoopskrbna mreža prikazana kartografskim prikazom usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(8) Ukoliko se unutar obuhvata Plana pojave veće potrebe za vodom iz javnog sustava vodoopskrbe, svaki od takvih zahtjeva potrebno je razmatrati zasebno.

(9) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(10) Trase cjevovoda smjestiti unutar zelenih površina između rubnjaka kolnika i regulacijskog pravca, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup kolnika.

(11) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se zaštitni koridori najmanje širine 10 m za magistralne cjevovode, a najmanje širine 6 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici

na koju se proteže opisani zaštitni koridor ili neposredno graniči s njim, potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

(12) Priključak građevne čestice na mrežu vodoopskrbe izvodi se putem tipskog vodomjernog okna ili vodomjerne niše uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 61.

(1) Obzirom na uvjete zaštite prostora, te planiranu namjenu površina kao i predviđenu izgradnju unutar granica obuhvata ovog Plana, potrebno je prije puštanja planirane izgradnje u funkciju, osigurati izgradnju sustava javne kanalizacije povezanog na kanalizacijski sustav naselja Vrsar - Orsera.

(2) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

(3) Na području obuhvata Plana nema registriranih vodotoka.

(4) Unutar obuhvata Plana sustav odvodnje otpadnih voda planira se razdjelni, što znači da se oborinske vode i sanitarno tehničke vode odvede zasebnim sustavima cjevovoda odvodnje otpadnih voda - kanalizacijskim mrežama. Unutar obuhvata Plana postoje dijelom izgrađene kanalizacijske mreže cjevovoda odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda oborinskih otpadnih voda. Gdje god je to moguće, osobito za nove dijelove kanalizacijske mreže, potrebno je grupirati cjevovode oborinske odvodnje i sanitarno tehničke odvodnje u iste rovove. Kanalizacijsku mrežu cjevovoda otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica). Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša općenito, s propisnim revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

(5) Prema Zakonu o vodama (Narodne novine broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) donesena je Odluka o određivanju osjetljivih područja (Narodne novine broj 81/10 i 141/15), kao akt kojim se određuju osjetljiva i manje osjetljiva područja, prema kojoj se područje obuhvata Plana nalazi u slivu osjetljivog područja, na kojem je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno je provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (Narodne novine broj 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

(6) Prema Odluci o granicama vodnih područja (Narodne novine broj 79/10), područje obuhvata Plana nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova, malih slivova i sektora (Narodne novine broj 97/10 i 31/13) područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada sektoru E.

(7) Prema Zakonu o vodama (Narodne novine broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) postupanje s otpadnim vodama na području jedinice lokalne samouprave određeno je odlukom o odvodnji otpadnih voda, a sve pravne i fizičke osobe (korisnici prostora - građevina i površina unutar obuhvata Plana) dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda, odnosno na drugi način, sve sukladno važećoj odluci o odvodnji otpadnih voda Općine Vrsar - Orsera.

(8) Temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) i Zakona o vodama (Narodne

novine broj 153/09, 53/11, 130/11, 56/13 i 14/14), za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih prometnica, odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo. Odvodnjom oborinskih voda upravlja Općina Vrsar - Orsera.

(9) Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju svih građevina potrebno je obavezno izraditi projekt odvodnje sanitarno potrošnih i oborinskih otpadnih voda. Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete prema Zakonu o vodama (Narodne novine broj 153/09, 53/11, 130/11, 56/13 i 14/14). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene zakonom i Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (Narodne novine broj 78/10, 79/13 i 9/14).

(10) Planom se daju osnovne smjernice za sustave odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda i oborinskih otpadnih voda, dok će se stvarne trase i profili cjevovoda sanitarno tehničke i oborinske kanalizacije odrediti odgovarajućom projektnom dokumentacijom u postupcima ishoda akata za provedbu prostornih planova i građevinskih dozvola. Projektiranje i gradnja građevina i uređaja javnih sustava odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ove vrste građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama (Narodne novine broj 153/09, 53/11, 130/11, 56/13 i 14/14), vodopravnim uvjetima i važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda Općine Vrsar - Orsera.

Članak 62.

(1) Unutar obuhvata Plana izvodi se javni sustav oborinske kanalizacije s propisnim uređajima i separatorima za masti i ulja, koji se izvodi u profilu interne javne prometnice unutar obuhvata Plana. Dio oborinskih voda moguće je evakuirati individualnim propisnim upojnim bunarima na građevnim česticama svih namjena i ostalim česticama u skladu s propisima i uvjetima nadležne pravne osobe. Za sve upojne bunare na tehničkom prijemu potrebno je dostaviti dokaz o upojnosti upojnih bunara.

(2) Oborinske vode s prometnih, parkirnih i manipulacijskih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu odvesti do javnih ili individualnih separatora mineralnih ulja i ugljikovodika, a potom u javne ili individualne upojne bunare. Oborinske vode s prometnica, parkirališta i manipulacijskih površina koje su veće od 400 m² potrebno je, prije upuštanja u javni sustav oborinske odvodnje, prethodno pročititi putem separatora mineralnih ulja i ugljikovodika, te ih je potom moguće koristiti u druge svrhe (zalijevanje zelenih površina i slično), što će se utvrditi projektnom dokumentacijom i aktima za provedbu prostornih planova i građevinskim dozvolama.

(3) Oborinske vode s krovova građevina, odnosno građevnih čestica, ne moraju se pročišćavati preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika jer se smatraju relativno čistim vodama i mogu se upustiti u teren površinski na neizgrađene površine unutar vlastite građevne čestice uz uvjet da ne štete građevinama i površinama bujicama, erozijom tla i slično ili u upojne bunare i/ili retencije smještene unutar građevne čestice, kako bi se voda mogla koristiti kao tehnološka voda za zalijevanje zelenih površina i slično.

(4) Oborinska voda se putem oborinske kanalizacije usmjerava gravitacijskim putem prema najnižim kotama terena, gdje se sustavom propisnih upojnih bunara smještenih u profilu interne prometnice, nakon pročišćavanja prema propisima, upušta u teren.

(5) Cjevovodi oborinske odvodnje postavljaju se unutar trupa prometnica gdje se putem slivnika u okviru kolne površine prikupljaju oborinske vode s javnih prometnih površina.

- (6) Na slivnike u javnim prometnim površinama priključuju se i cjevovodi koji dovode oborinske vode s pojedine građevne čestice gospodarske namjene.
- (7) Oborinska kanalizacija izvodi se u propisanom padu, cijevima koje osiguravaju trajnost i nepropusnost oborinske kanalizacije. Prije upuštanja oborinskih voda s građevnih čestica gospodarske namjene potrebno je osigurati njihovo pročišćavanje prema propisima.
- (8) Nije dozvoljeno odlijevanje oborinskih voda s građevnih čestica na susjedne i druge građevne čestice i javne površine.
- (9) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici.

Članak 63.

- (1) Odvodnja sanitarno tehničkih otpadnih voda uvjetuje se putem javnog sustava odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda.
- (2) Kanalizacijska mreža javne odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda smještava se u koridor javne prometne površine, te se u propisnom padu usmjerava prema crpnoj stanici sa sabirnom jamom, smještenima na južnom rubu obuhvata Plana (terenski najnižoj točki), odakle se putem tlačnog cjevovoda usmjerava na javni gravitacijski kanalizacijski kolektor smješten unutar zone Vrsar-istok, na udaljenosti oko 250 m zapadno od područja obuhvata Plana.
- (3) U okviru cjevovoda kanalizacijske mreže javne odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda izvode se kontrolna i priključna okna (šahтови) na propisanim udaljenostima.
- (4) Položaj cjevovoda kanalizacijske mreže javne odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda treba projektirati i izvoditi tako da budu visinski smješteni ispod vodoopskrbnih cjevovoda.
- (5) Za odvodnju sanitarno tehničkih otpadnih voda s građevnih čestica gospodarske namjene potrebno je, ovisno o tehnološkom procesu, predvidjeti predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u javni sustav odvodnje, u skladu s propisima za pojedinu vrstu djelatnosti i propisima o zaštiti okoliša.
- (6) U javni sustav odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda ne smiju se upuštati:
- vode koje sadrže koncentracije opasnih tvari veće od dozvoljenih,
 - vode koje sadrže materijale koji razvijaju opasne ili zapaljive plinove,
 - vode onečišćene većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.
- (7) Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova kod projektiranja obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba osigurati također i na mjestima priključaka pojedinih građevina gospodarske i drugih namjena.

Članak 63a.

- (1) Priključenje sanitarno tehničkih i tehnoloških, te oborinskih voda građevnih čestica gospodarske namjene i ostalih čestica na sustav javne kanalizacije izvest će se u sustav javne odvodnje povezan sa sustavom odvodnje naselja Vrsar - Orsera, koji se ovim Planom gradi kao odvojeni sustav oborinske i fekalne odvodnje, s potrebnim propisnim uređajima za pročišćavanje i separatorima mineralnih ulja i ugljikovodika.
- (2) U sklopu izrade projektne dokumentacije svih građevina potrebno je obvezno izraditi glavni projekt odvodnje i pročišćavanja otpadnih i oborinskih voda. Odvodnju riješiti razdjelnim sustavom, odnosno odvojiti oborinske od sanitarno potrošnih voda i voda iz dijela građevine u kojem se vrši priprema hrane.
- (3) Kanalizacijski sustav sanitarno tehničkih i oborinskih voda i sve građevine predvidjeti i izvesti vodotijesno.
- (4) Otpadne sanitarno tehničke vode treba upustiti u sustav javne odvodnje. Sustav odvodnje sanitarno tehničkih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju

odgovarajućeg hidrauličkog proračuna, koji mora biti predložen u tehničkoj dokumentaciji. Treba voditi računa da efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama propisanih Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (Narodne novine, broj 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16), odnosno važećim propisom za ispuštanje u sustav javne kanalizacije.

(5) Otpadne vode iz kuhinje odgovarajuće pročititi i upustiti u sustav javne odvodnje. Prije priključka predvidjeti kontrolno okno za uzimanje uzoraka vode.

(6) Vlasnici građevnih čestica gospodarske namjene omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

(7) Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda ne dopušta se izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina gospodarske namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih elemenata).

(8) Poklopci revizijskih okana moraju ostati dostupni i vidljivi na svim površinama unutar obuhvata Plana.

(9) U sklopu izrade projektne dokumentacije cisterni, bazena ili fontana potrebno je obvezno izraditi tehničku dokumentaciju odvodnje bazena s hidrauličkim proračunom količina otpadnih voda i koncepcijom rada i čišćenja bazena. U tehničkoj dokumentaciji treba dati prikaz mogućnosti pražnjenja bazena, te zbrinjavanje voda od ispiranja filtra. Pražnjenje bazena potrebno je vršiti povremeno, prema uvjetima nadležnog komunalnog društva.

(10) Nije dozvoljeno ispuštanje voda s predmetne građevne čestice na susjedne i druge čestice.

(11) Prije izdavanja akta kojim se dozvoljava uporaba građevine, potrebno je predložiti zapisnik o provedenom ispitivanju protočnosti i vodonepropusnosti izvedenog sustava odvodnje. Zapisnik mora biti ovjeren od izvođača radova i nadzornog inženjera.

(12) Spremnici goriva za naftu (lož ulje) moraju biti dvostjenski s pokazivačem nivoa tekućine ili jednostjenski smješteni u vodotijesnoj tankvani volumena dostatnog da prihvati cjelokupni sadržaj spremnika u slučaju havarije. Plašt spremnika goriva i cijevni razvod goriva potrebno je antikorozivno zaštititi. U slučaju da se cijevni razvod goriva od spremnika do kotlovnice ukapa, potrebno ga je položiti u vodotijesne energetske kanale ili unutar zaštitne cijevi s mogućnošću kontrole propuštanja goriva.

(13) Prije izdavanja akata kojim se dozvoljava uporaba građevina potrebno je predložiti zapisnik, potpisan od izvođača radova i nadzornog inženjera, o provedenom ispitivanju vodonepropusnosti izvedene tankvane, ukoliko se izvede jednostjenski spremnik goriva.

(14) Smještaj kotlovnice treba predvidjeti na nepropusnoj podlozi s predviđenom tankvanom volumena dovoljnog za prihvatanje sve količine ulja u slučaju istjecanja iz kotla.

3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Elektroopskrba

Članak 64.

(1) Priključak radne zone Neon na energetske sustav naselja Vrsar - Orsera realizira se kabelskom vezom prema postojećoj TS 10 (20)/0,4 kV Vrsar-istok.

(2) Osim povezivanja prema TS Vrsar-istok napajanje ove zone ostvarit će se putem kabelske veze (kabelom 10/20 kV) prema postojećoj TS 35/10 (20) kV Vrsar.

(3) U središnjem dijelu radne zone Neon planirane su tri građevne čestice za izgradnju trafostanica snage 1x630 kVA, planskih oznaka 16, 17 i 20.

(4) Priključni visokonaponski 10 (20) kV kabel kao spoj na trafostanice 10 (20)/0,4 kV Vrsar-istok i TS 35/10 (20) kV Vrsar izvodi se standardnog tipa XHE 49-A (3x150 mm²).

- (5) Trasa priključnog visokonaponskog kabela unutar i izvan radne zone Neon realizira se u okviru zelenog pojasa uz državnu cestu D-75 i interne prometnice.
- (6) Interna niskonaponska mreža izvodi se tipskim kablom prema uvjetima distributera (tip PPOO-A-4x150 mm²) s napajanjem pojedinog korisnika preko slobodnostojećeg razvodnog ormara.
- (7) Zbog povezivanja planiranih trafostanica TS 10 (20)/0,4 kV u radnoj zoni Neon s okolnim trafostanicama potrebno je osigurati vezu prema postojećoj TS 10 (20)/0,4 kV Vrsar-istok i TS 35/10 (20) kV Vrsar.
- (8) Postojeća trafostanica TS 10 (20)/0,4 kV "Euroinox" ovim se Planom ukida.
- (9) Smještaj transformatora predvidjeti u nepropusnoj tankvani volumena dovoljnog za prihvatanje sve količine transformatorskog ulja u slučaju istjecanja iz transformatora. Do uljne jame mora biti omogućen pristup autocisterne. U tehničkoj dokumentaciji potrebno je predvidjeti postupak ispitivanja vodonepropusnosti uljne jame, a prije izdavanja akta o uporabi građevine potrebno je predložiti zapisnik o ispitivanju na vodonepropusnost.

Javna rasvjeta

Članak 65.

- (1) Napajanje javne rasvjete izvodi se preko posebnog izlaza iz trafostanice kablom PP 41-A (4x25mm²).
- (2) Mjesto priključka javne rasvjete je NN razdjelnik u trafostanici, a razvodni ormar s mjernom garniturom i upravljačkim elementima planira se izvan trafostanice u njezinoj neposrednoj blizini.
- (3) Klasa i kriteriji kvalitete rasvjete odrediti će se prema preprukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom, prema publikaciji CIE N115- 1995.
- (4) Rasvjeta prometnica i pješačkih površina izvesti će se na način da se rasvjetne armature postave na odgovarajuće metalne stupove visine 6,0-9,0 m namijenjene samo za javnu rasvjetu. Tip svjetiljki i visina stupova bit će određeni pri izradi projekata javne rasvjete.
- (5) Javna rasvjeta izvodi se kao cjelonoćna i polunoćna, a paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luksomata (regulatora ugrađenih u svjetiljku). Zaštita od napona dodira rješava se izvedbom sustava nulovanja, što znači da se svi metalni dijelovi instalacije povezuju sa zaštitnim vodičem. Nul vodič i zaštitni vodič trebaju se povezati u transformatorskoj stanici.
- (6) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog praženjenja uzemljenjem stupova na uzemljivač koji se polaže uz kabele od TS do pojedinog stupa javne rasvjete.
- (7) Javna rasvjeta treba biti sukladna CIE, budući da se područje Općine Vrsar - Orsera svrstava u zonu E1A, kao tamno područje, jer se u radijusu od 20 km nalazi međunarodna zvjezdarnica Višnjan na Tićanu.

Plinoopskrba

Članak 65a.

- (1) Pri projektiranju i izvedbi plinovodnih sustava, kućnih plinskih instalacija i propisanih koridora plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći propisi.
- (2) Pri projektiranju i izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se DIN i ISO norme, za zaštitu cjevovoda DIN i DVGW, a za kućne instalacije DIN.

Članak 65b.

- (1) Profili cjevovoda i kućni priključci potrošača ovim se Planom ne određuju, već će oni biti određeni u postupcima pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja.
- (2) Točan situacijski i visinski položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije sa spojem na srednjetačni plinovod preko glavnog zapornog ventila (kada će biti poznat točan položaj srednjetačnog plinovoda i tlak u cjevovodu na mjestu spajanja na navedeni cjevovod) odredit će se u postupku pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja.
- (3) Plinovode u pravilu treba polagati u koridoru prometnica, pri čemu se cjevovodi moraju izvoditi kao srednjetačni tlaka najmanje 1 bar, a najviše 4 bara. Plinovod se planira od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a planirani promjeri plinovoda su 160 mm, 110 mm i 90 mm. Najmanji dozvoljeni razmak između plinske cijevi i ostalih uređaja i instalacija komunalne infrastrukture iznosi 1,0 m, od drvoreda i građevina iznosi 2,5 m, a najmanji dozvoljeni vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama iznosi 0,5 m. Plinske cijevi se polažu na pješčanu posteljicu, a debljina nadsloja iznad cijevi iznosi najmanje 0,9 m. Ukoliko se cjevovod mora polagati na manjim dubinama od 0,9 m, plinske se cijevi štite dodatnom čeličnom cijevi u koju se uvlači planirani cjevovod kako bi se izbjeglo pucanje cijevi pod utjecajem prometnog opterećenja.
- (4) Uvjete i tehnička rješenja za povezivanje korisnika i građevina na distribucijsku mrežu, odnosno za gradnju priključne distribucijske kanalizacije - kućnog priključka, davat će davatelj usluga - distributer.
- (5) Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina mora biti u skladu s posebnim propisima za ove vrste građevina.

Obnovljivi izvori energije**Članak 65c.**

- (1) Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija, solarni fotonaponski paneli, korištenje energije zemlje i toplinske energije iz podzemnih voda i mora).
- (2) Planom je dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina.
- (3) Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.
- (4) Dopušta se ugradnja toplinskih pumpi koje koriste energiju zemlje, podzemnih voda odnosno mora.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA**Članak 66.**

- (1) Javne zelene površine obuhvaćaju dvije kategorije:
 - uređeno urbano zelenilo uz kolne prometnice unutar obuhvata plana,
 - zaštitne zelene površine na zapadnom i istočnom rubu planom razmatranog prostora.
- (2) Ukrasne - urbane zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci sa primjenom visoke i niske vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda.
- (3) Prostor zaštitnog zelenila prema istočnom dijelu naselja Vrsar - Orsera i državnoj cesti D-75 obuhvaća postojeću vegetaciju i zatečeni prirodni krajobraz te sadnju nove vegetacije.

- (4) Zelene površine unutar građevne čestice treba realizirati prvenstveno uz njezine rubove radi odvajanja od susjednih korisnika prostora.
- (5) Mogućnosti i uvjeti za postavljanje privremenih građevina i manjih montažnih prijenosnih i pokretnih naprava isključivo na javnim površinama određuju se prema posebnom propisu o jednostavnim građevinama i radovima i drugim propisima, uzimajući u obzir odredbe prostornih planova šireg područja, isključivo na javnim površinama, prema posebnoj odluci Općine Vrsar - Orsera.

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

Članak 67.

- (1) Unutar predmetnog područja nema posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina - građevina, zemljište je većim dijelom neizgrađen i neuređen prirodni krajobraz.
- (2) Zatečene krajobrazne karakteristike ne predstavljaju posebnu prirodnu vrijednost koja bi uvjetovala primjenu određenih režima zaštite prostora.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 68.

- (1) Unutar obuhvata Plana predviđen je način gradnje građevina gospodarske namjene I₁, I₂, K₁, K₂ i K₃ na samostojeći način.
- (2) Građevine gospodarske namjene na građevnim česticama moguće je graditi i na paviljonski način, kao kompleks više osnovnih i pomoćnih građevina gospodarske namjene, prema zahtjevima tehnologije i/ili prema projektnom programu korisnika.

Članak 69.

- (1) Smještaj planiranih građevina na građevnoj čestici utvrđen je kroz definiranje granica gradivog dijela čestice.
- (2) Sve građevine mogu se graditi samo unutar gradivog dijela čestice.
- (3) Gradivi dio građevnih čestica planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 određen je građevnim pravcima i granicama gradivog dijela čestica, a označen je na kartografskom prikazu 4.2.

Članak 70.

- (1) Regulacijski pravac utvrđen je kao rubna linija koridora javne površine unutar kojeg su smješteni prostori za kretanje pješaka i vozila te zeleni pojas.
- (2) Granice građevnih čestica postavljaju se jednim svojim dijelom na naprijed utvrđeni regulacijski pravac koridora javnih površina.

Članak 71.

- (1) Obvezni građevni pravci na građevnim česticama planskih oznaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 ne određuju se zbog različitih načina provođenja proizvodnih, tehnoloških, radnih i drugih procesa unutar pojedinih građevnih čestica gospodarskih djelatnosti.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**Članak 72.**

(1) U području obuhvata Plana ne postoje prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti registrirane u smislu važećih propisa.

(2) Čitavo područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost čija se zaštita provodi prema sveukupnim prostornim rješenjima iz ovoga Plana.

(3) U skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17), ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

8. MJERE PROVEDBE PLANA**Članak 73.**

(1) Uređenje površina i građevina unutar obuhvata Plana provodi se prema ovim Odredbama za provođenje i prema kartografskim prikazima.

(2) Da bi se moglo pristupiti gradnji građevina osnovne namjene, preduvjet je izgradnja odgovarajućih komunalnih objekata i uređaja.

Članak 74.

(1) Projekti za pribavljanje akata kojima se dozvoljava gradnja mogu se izrađivati isključivo temeljem odredbi ovog Plana.

(2) Svaki zahvat u prostoru unutar obuhvata Plana provodi se u skladu s odredbama ovog Plana, posebnim zakonima i drugim propisima. Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, uključujući i prometnu, električnu komunikacijsku i komunalnu infrastrukturu.

Članak 74a.

(1) Posebne uvjete gradnje i uređenja prostora, koji nisu navedeni u Planu, iz područja zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite prirode, zaštite voda i drugih područja utvrdit će nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima u postupku pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja, u skladu sa zakonima i drugim propisima.

Članak 74b.

(1) Unutar obuhvata Plana potrebno je ostvariti minimalnu razinu infrastrukturne opremljenosti, koja sadrži:

- izgradnju planiranih prometnih površina,
- izgradnju mreže javnih telekomunikacija,
- izgradnju mreže vodoopskrbe i odvodnje otpadnih i oborinskih voda,
- izgradnju mreže elektroopskrbe.

(2) Nije moguće staviti planirane građevine radne zone Neon u funkciju prije nego se osigura minimalna komunalna opremljenost prostora.

Članak 74c.

(1) Kriteriji i načini provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s prometom, elektroničkom komunikacijskom i komunalnom infrastrukturom odredit će se posebnim aktima Općine Vrsar - Orsera.

Članak 74d.

(1) Komunalno uređenje i opremanje radne zone Neon može se provesti u fazama za pojedine dijelove zone, pri čemu pojedine faze trebaju predstavljati tehničku i tehnološku cjelinu definiranu u okviru cjelovitog projekta komunalnog i infrastrukturnog opremanja zone.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**Članak 75.**

(1) Prikupljanje i odlaganje otpada obavljat će se prema Planu gospodarenja otpadom Općine Vrsar - Orsera i prema važećem Zakonu o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13 i 73/17), te prema važećim odlukama o komunalnom redu na području Općine Vrsar - Orsera.

(2) Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i drugo), a odvojeno sakupljati neopasni proizvodni, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

(3) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi važećeg Zakona o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13 i 73/17) i propisa donesenih temeljem Zakona.

(4) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina Vrsar - Orsera, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

(5) U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom komunalni otpad zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Košambra. Početkom rada Županijskog centra za gospodarenje otpadom Kaštijun odlagalište Košambra bit će sanirano, te će na istoj lokaciji započeti s radom pretovarna stanica.

(6) Gospodarenje otpadom i učinkovitost gospodarenja otpadom osiguravaju Vlada i Ministarstvo propisivanjem mjera gospodarenja otpadom (Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske), a Istarska županija i Općina Vrsar - Orsera dužni su osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

(7) Višak materijala od iskopa i drugi otpadni građevinski materijal (šuta) prilikom gradnje građevina može se deponirati samo na mjesta koja će odrediti nadležno upravno tijelo Općine Vrsar - Orsera.

(8) Upravno tijelo Općine Vrsar - Orsera nadležno za izdavanje akata za provedbu prostornih planova i građevinskih dozvola može u slučaju potrebe odrediti i druge mjere i uvjete zaštite okoliša u skladu sa zakonom, odredbama prostornih planova šireg područja, posebnim propisima nadležnih javnopravnih tijela i drugim propisima i usvojenim znanstvenim dostignućima.

(9) Svi zahvati u prostoru moraju biti sukladni važećim propisima iz područja gospodarenja otpadom, a naročito:

- Zakonu o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13 i 3/17),

- Pravilniku o gospodarenju otpadom (NN 23/14, 51/14, 121/15 i 132/15),
- Pravilniku o katalogu otpada (NN 50/15),
- Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13 i 147/14),
- Planu gospodarenja otpadom Republike Hrvatske (NN 3/17),
- važećem Planu gospodarenja otpadom Općine Vrsar - Orsera.

Članak 76.

(1) Djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama gospodarske namjene ne smiju ni na koji način ugrožavati okoliš (bukom, neugodnim mirisom, zagađenjem zraka, tla i podzemnih voda ili drugim načinima ugrožavanja okoliša) kao ni kvalitetu života i rada u bližoj i daljoj okolini.

(2) Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš treba postići slijedećim mjerama:

- pri izboru djelatnosti i tehnologija treba voditi računa o zakonom dopuštenoj granici zagađenja zraka odnosno takovoj razini utjecaja na okoliš koje neće štetno djelovati na zdravlje zaposlenika i drugih korisnika užeg odnosno šireg područja,
- građevine treba graditi na način da se osigura primjerena zvučna izolacija kao zaštita od buke prema užoj ili široj radnoj okolini a intezitet te buke treba uskladiti s ograničenjima iz važećih propisa,
- nije dopušteno upuštati u tlo opasne i štetne tvari iz tehnološkog procesa ili s prometnih površina, a koje mogu ugroziti kvalitetu podzemnih voda, od čega se zaštita postiže izvedbom nepropusne kanalizacije i pročišćavanjem otpadnih i oborinskih voda unutar građevne čestice prije njihovog upuštanja u javni sustav odvodnje.

(3) Unutar građevnih čestica moraju se posebno odrediti mjesta spremnika za prikupljanje otpada iz tehnoloških procesa po vrstama otpada prema propisima, do konačnog zbrinjavanja. Nije dopušteno slobodno i nekontrolirano odlaganje otpada na površini građevne čestice odnosno njegovo nekontrolirano odlaganje na okolne neizgrađene ili zelene površine.

(4) Nepovoljni utjecaj na okoliš djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama te prometnih tokova potrebno je mjerama zaštite koje su propisane zakonima i drugim propisima svesti na najmanju moguću razinu.

(5) Procjena utjecaja na okoliš provodi se za sve zahvate u prostoru koji su određeni posebnim popisom.

Članak 77.

(1) Zaštita voda provodi se sukladno odredbama Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14). Svi zahvati u prostoru i način korištenja građevina i površina moraju biti usklađeni s važećim propisima. Za sve zahvate u prostoru posebne uvjete građenja - vodopravne uvjete propisat će Hrvatske vode.

(2) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite vode za piće sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11).

(3) Zaštita podzemnih voda i mora određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda i obveznim priključenjem potrošača vode na sustave odvodnje.

(4) Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

- (5) Bazensku vodu prije ispuštanja i ispiranja filtera potrebno je deklorirati.
- (6) Tijekom korištenja zahvata potrebno je redovno pratiti i kontrolirati rad cjelokupnog kanalizacijskog sustava, posebno kakvoću sanitarnih i bazenskih otpadnih voda, sukladno uvjetima iz vodopravne dozvole.
- (7) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Članak 78.

- (1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za područje obuhvata Plana određuje se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN 130/11, 47/14 i 61/17).
- (2) Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora.
- (3) Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Članak 79.

- (1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13 i 41/16), Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04) i drugim propisima.
- (2) Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, potrebno je osigurati što manju emisiju zvuka.
- (3) Planiranom rekonstrukcijom i preoblikovanjem prometne mreže osigurat će se smanjenje intenziteta prometa, a time i smanjenje onečišćenja zvukom.
- (4) U sustave ventilacije i kondicioniranja zraka u građevinama potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

Članak 80.

- (1) Gradnja građevina i uređenje površina na području obuhvata Plana mora biti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13) i drugim normama i tehničkim uvjetima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko urbanističkih barijera, na način da je osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.
- (2) Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s propisima i ovim odredbama.

Članak 81.

- (1) Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom korištenja.
- (2) Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Vrsar - Orsera, kao sastavnom dijelu Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Vrsar - Orsera, određeni su zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća za područje Općine Vrsar - Orsera.

Članak 82.

- (1) Područje obuhvata Plana nalazi se u prostoru intenziteta potresa do 7 stupnjeva MCS (MSK 64) ljestvice. Stoga je pri gradnji građevina potrebno posebno voditi računa o izboru materijala i mehaničkoj otpornosti i stabilnosti građevina. U svrhu učinkovite zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu na način da se kod projektiranja građevina mora koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MKS ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Istarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period 500 godina. Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno važećim tehničkim propisima. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.
- (2) Proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti na potres i druge prirodne utjecaje mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti temeljne zahtjeve za građevine.
- (3) Pri projektiranju građevina potrebno je posebno voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti, o njihovoj udaljenosti od ruba javne površine i od kolnika prometnica svih značaja, te o udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od drugih građevina, kako bi se štete od mogućeg rušenja svele na najmanju moguću mjeru i osigurao nesmetan prolaz žurnim službama.
- (4) Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijskih - protupožarnih) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.
- (5) Zaštita od opasnosti štetnog djelovanja olujnog ili orkansnog nevremena i jakih vjetrova postiže se prvenstveno gradnjom građevina koje svojom konstrukcijom, oblicima i primijenjenim elementima moraju zadovoljiti uvjete otpornosti na olujne vjetrove. Proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti i građevne materijale potrebno je prilagoditi aspektima mogućeg utjecaja olujnog vremena (pijavica, olujni vjetar, neverini i slično). Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništva i nadstrešnica, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune ali i iskustva povijesne arhitekture na ovim prostorima. Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar. Zaštita od opasnosti štetnog djelovanja vjetra postiže se čuvanjem postojećih i formiranjem novih tampona zaštitnog zelenila. Grupe građevina, a osobito javnih građevina, potrebno je štititi zonama zaštitnog zelenila, kojeg pretežno čine visoka autohtona krošnjasta stabla.
- (6) Zaštita od toplinskog vala u otvorenom prostoru ublažuje sprječavanjem uklanjanja šumskih površina i šumskog zemljišta, a kod građevina primjenom konstrukcija i materijala koji pružaju učinkovitu toplinsku zaštitu.
- (7) Mjere za zaštitu od šteta, koje mogu biti posljedica suša, usmjerene su na zabranu uklanjanja humusnog sloja s negradivog zemljišta te očuvanje i odražavanje šumskih površina i šumskog zemljišta, a gdje god postoje preduvjeti omogućuje se navodnjavanje poljoprivrednih površina.
- (8) Sve građevine svojom konstrukcijom, oblikovanjem i ugrađenim materijalima moraju bit zaštićene od posljedica pojava tuče, leda i snježnih oborina.
- (9) Javne prometnice i prilazi zgradama izvode se s uzdužnim i poprečnim profilima na način da je po njima omogućen promet i u otežanim uvjetima uzrokovanim kišom, snježnim padalinama ili poledicom.
- (10) Utvrđuje se obveza vlasnika i korisnika građevina u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 osoba, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i

održavaju odgovarajući interni sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposelnika (razglas, display), te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(11) Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

(12) Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti, te održavanju evakuacijskih puteva, kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

Članak 83.

(1) Zaštita od štetnog djelovanja voda obuhvaća aktivnosti i mjere sukladno Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14).

(2) Vanjsku površinsku oborinsku odvodnju determinira konfiguracija terena, te je odvodnja potpuno gravitacijska. Obzirom na konfiguraciju terena cijelog područja Općine Vrsar - Orsera, pa tako i područja obuhvata Plana, urbane površine nalaze se nizvodno u odnosu na prirodne površine sliva, tako da je moguće površinsko slijevanje oborinskih voda s prirodnih uzvodnih površina izvan obuhvata Plana prema izgrađenim površinama unutar obuhvata Plana. Stoga se planira provođenje mjera kojima se mogu smanjiti štete površinskih bujica kroz postojeće urbane površine (formiranje koridora kojima će se prikupljati i usmjeravati bujične vode, formiranje početnih dijelova ulica u gornjim dijelovima sliva tako da što više raspršuju površinske tokove, štice koje ugroženih pojedinačnih ulaza u građevine i slično).

Članak 84.

(1) Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno važećem zakonu o zaštiti od požara i drugim propisima.

(2) Projektiranje zaštite od požara građevina i površina provodi se prema važećim propisima i s njima usklađenim i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(3) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne pristupe i površine za operativni rad vatrogasnih vozila i tehnike u skladu s propisima, odnosno odgovarajuće povećati udaljenost građevine od granica građevne čestice propisanu ovim odredbama, ukoliko je na građevnoj čestici potrebno osigurati vatrogasni pristup i odgovarajuće unutarnje i vanjske radijuse zaokretanja vatrogasnih vozila ovisno o širini vatrogasnog pristupa, sve prema važećem pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe, pri čemu najmanja širina površine za operativni rad vatrogasnog vozila iznosi 5,5 m,
- vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju sigurno kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed,
- slijepe vatrogase pristupe duže od 100 m planirati tako da na svom karju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila,
- osigurati evakuacijske puteve iz građevina i drugih površina u skladu s propisima,
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s propisima, na način da se prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže planira vanjska hidrantska mreža, a u sklopu građevnih čestica i građevina odgovarajuća propisana vanjska i unutarnja hidrantska mreža, pri čemu su nadzemni vanjski hidranti najmanjeg promjera 80 mm, na međusobnoj udaljenosti određenoj propisima,

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina prema uvjetima ovog plana, ukoliko nije drukčije propisano odgovarajućim pravilnikom o vatrogasnim pristupima i drugim propisima,
 - svaka građevina mora na plinskom kućnom priključku imati glavni zapor putem kojeg se zatvara plin, a na plinovodima se moraju instalirati sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za potrebno područje u slučaju požara većih razmjera.
- (4) Pri projektiranju, gradnji, uređenju, korištenju i zaštiti građevina i površina na području obuhvata Plana potrebno je pridržavati se sljedećih važećih propisa i stručnih dokumenata iz djelokruga zaštite od požara:
- Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10),
 - Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima, (NN 108/95 i 56/10),
 - Zakona o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
 - Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13 i 87/15),
 - Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
 - Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06),
 - Pravilnika o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07),
 - Pravilnika o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
 - Pravilnika o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08),
 - Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
 - Pravilnika o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08),
 - Pravilnika o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09, 41/09 i 66/10),
 - Pravilnika o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05),
 - Pravilnika o zaštiti šuma od požara (NN 33/14),
 - Pravilnika o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11),
 - Ostalim važećim pravilnicima i usvojenim pravilima tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara,
 - Procjene ugroženosti od požara i plana zaštite od požara Općine Vrsar - Orsera.

Članak 85.

- (1) Elaborat Izmjena i dopuna Plana ovjerava se potpisom predsjednika općinskog vijeća Općine Vrsar - Orsera i pečatom općinskog vijeća Općine Vrsar - Orsera.
- (2) Elaborat iz prvog stavka ovog članka pohranjuje se u arhivu općinskog vijeća, te u Jedinственном upravnom odjelu Općine Vrsar - Orsera.
- (3) Elaborat iz prvog stavka ovog članka dostavlja se Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Poreč i Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

Članak 86.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Vrsar - Orsera.

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

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	NAMJENA GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE [m ²]	NAJVEĆI DOPUŠTENI BROJ ETAŽA E	NAJVEĆI DOPUŠTENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE k _{ig}	NAJVEĆI DOPUŠTENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE k _{is}	NAJVEĆA DOPUŠTENA VISINA (UKUPNA VISINA) GRAĐEVINE [m]
1	GOSPODARSKA NAMJENA	17240	2	0,40	1,5	11 (12)
2	GOSPODARSKA NAMJENA	5321	2	0,40	1,5	8 (11)
3	GOSPODARSKA NAMJENA	2245	2	0,40	1,5	11 (12)
4	GOSPODARSKA NAMJENA	2342	2	0,40	1,5	11 (12)
5	GOSPODARSKA NAMJENA	2012	2	0,40	1,5	11 (12)
6	GOSPODARSKA NAMJENA	2353	2	0,40	1,5	11 (12)
7	GOSPODARSKA NAMJENA	1097	2	0,40	1,5	11 (12)
8	GOSPODARSKA NAMJENA	1044	2	0,40	1,5	11 (12)
9	GOSPODARSKA NAMJENA	1248	2	0,40	1,5	11 (12)
10	GOSPODARSKA NAMJENA	1237	2	0,40	1,5	11 (12)
11	GOSPODARSKA NAMJENA	1748	2	0,40	1,5	11 (12)
12	GOSPODARSKA NAMJENA	2123	2	0,40	1,5	11 (12)
13	GOSPODARSKA NAMJENA	3015	2	0,40	1,5	11 (12)
14	ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA	7090	-	-	-	-
15	ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA	5766	-	-	-	-
16	TRAFOSTANICA	30	-	-	-	-
17	TRAFOSTANICA	30	-	-	-	-
18	JAVNA PROMETNA POVRŠINA	243	-	-	-	-
19	JAVNA PROMETNA POVRŠINA	17363	-	-	-	-
20	TRAFOSTANICA	35	-	-	-	-
OBUHVAAT DETALJNOG PLANA UREĐENJA		73547	-	-	-	-