



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV. PETAR U
ŠUMI I TINJAN

PAZIN, 31. prosinca 2004.	GODINA: XXX	CIJENA: 30,00 KN	BROJ: 30
IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10 52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208 ODGOVORNI UREDNIK: LUCIJA PARO IZLAZI: DVOMJESEČNO I PO POTREBI NAKLADA: 85 PRIMJERAKA			

S A D R Ź A J

OPĆINA CEROVLJE
OPĆINSKO VIJEĆE

215. Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene Cerovlje..... 885

OPĆINA CEROVLJE

215

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Cerovlje za razdoblje 2004. do 2005. godine («Službene novine Grada Pazina» broj 02/04) i članka 16. Statuta Općine Cerovlje («Službene novine Grada Pazina» broj 19/01) Općinsko vijeće Općine Cerovlje na sjednici održanoj 29. prosinca 2004. godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene Cerovlje

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene Cerovlje u Cerovlju (u nastavku teksta: DPU).

Članak 2.

(1) DPU-a obuhvaća područje Općine Cerovlje omeđeno cestom Ž 5046 koja iz Cerovlja vodi prema Istarskom Y-u na sjeveroistoku, potokom Pazinčicom na istoku i zonom gospodarske namjene na jugu i zapadu. Detaljnim planom uređenja obuhvaćene su k.č. 766, 765/2, 765/1, 764, 754/3, 756/4, 756/1, 765/2, 756/3, 743, 748/2, te dijelovi k.č. 763/1, 759, 754/2, 754/1, 748/1, 738/1 i 738/2 sve k.o. Cerovlje. Ovako opisana granica ucrtana je na svim kartografskim dijelovima DPU-a.

(2) Površina obuhvata DPU-a iznosi cca **2,6 ha**.

Članak 3.

(1) Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod nazivom "Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene Cerovlje" u Cerovlju.

(2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela i to:

A/ Tekstualni dio DPU-a sadrži slijedeća poglavlja:

UVOD

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu DPU-a
- 1.2. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.3. Prometna, telekomunikacijska, energetska i komunalna opremljenost
 - 1.3.1. Prometna opremljenost
 - 1.3.2. Telekomunikacije
 - 1.3.3. Elektroopskrba
 - 1.3.4. Vodoopskrba
 - 1.3.5. Odvodnja otpadnih voda
 - 1.3.6. Zbrinjavanje otpada
- 1.4. Obveze iz planova šireg područja (PPUO Cerovlje)
- 1.5. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN UREĐENJA PROSTORA

- 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. Cestovni promet
 - 2.3.2. Telekomunikacije
 - 2.3.3. Elektroopskrba
 - 2.3.4. Vodoopskrba
 - 2.3.5. Odvodnja otpadnih voda
 - 2.3.6. Zbrinjavanje otpada
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 2.4.2. Uvjeti i način postavljanja pokretnih građevina
 - 2.4.3. Uvjeti i način izgradnje i uređenja javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina
 - 2.4.4. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvodne odredbe
2. Uvjeti određivanja namjene površina
3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - 3.1. Veličina i oblik građevnih čestica
 - 3.2. Veličina i površina građevine
 - 3.3. Namjena građevina
 - 3.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - 3.5. Oblikovanje građevina
 - 3.6. Uređenje građevnih čestica
 - 3.7. Uvjeti i način postavljanja pokretnih građevina na javne površine
4. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 4.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 4.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 4.3. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije elektroopskrbe mreže i javne rasvjete
 - 4.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja vodnogospodarske mreže
5. Uvjeti uređenja i opreme zaštitnih zelenih površina (ZZP)
6. Posebni uvjeti zaštite ljudi i dobara
7. Mjere provedbe plana
8. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

B/ Grafički dio sadrži kartografske priloge u mjerilu 1:1000:

1. Detaljna namjena površina

- List 1a Postojeće stanje
List 1b Detaljna namjena površina

2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

- List 2a Promet
List 2b Telekomunikacije i elektroopskrba
List 2c Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

3. Uvjeti gradnje

- List 3 Uvjeti gradnje

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVODNE ODREDBE

Članak 4.

- (1) Ovim Odredbama donose se pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata DPU-a, a prikazani su u tekstualnom i kartografskom dijelu elaborata DPU-a.
- (2) DPU se temelji na smjernicama i ciljevima PPU Općine Cerovlje, uvažavajući prirodne i druge uvjete zatečene u prostoru.

Članak 5.

- (1) Provođenje DPU-a vrši se temeljem ovih Odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora te drugi pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata DPU-a.

Članak 6.

2. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

- (1) Uvjeti za određivanje namjene površina određenih DPU-om, koji određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:
 - principi održivog razvoja;
 - principi racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora;
 - pravila urbanističke i prostorno-planerske struke;
- (2) Uvjeti određivanja namjene površina DPU-a određeni su u skladu s mogućnostima proizašlim iz zatečene situacije na terenu, uvjetima iz planova višeg reda, *Zakonom o prostornom uređenju* («Narodne novine» broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i *Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova* («Narodne novine» broj 106/98, 39/04 i 45/04).
- (3) Uređivanje prostora kao što je uređivanje zemljišta, izgradnja građevine te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine terena na području obuhvata DPU-a može se obavljati isključivo u suglasju s ovim DPU-a, odnosno u suglasju s odredbama koje on donosi (tekstualni i grafički dio).
- (4) Granica obuhvata DPU-a određena je i ucrtana na svim grafičkim listovima DPU-a.

Članak 7.

3. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

- (1) Korištenje i uređivanje prostornih cjelina u obuhvatu DPU-a treba biti u skladu s:
 - namjenom površina;
 - uređenjem postojeće i izgradnjom (dogradnjom) nove cestovne mreže i pješačkih površina;
 - dogradnjom postojeće i izgradnjom nove komunalne infrastrukture;
 - zaštitom od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- (2) DPU-om je predviđeno uređenje 3 građevne parcele za poslovnu namjenu, 1 parcela za izgradnju trafostanice te parcele za rekonstrukciju postojeće, odnosno izgradnju nove prometnice. U okviru DPU-a predviđene su sljedeće namjene:

- poslovna namjena	(planirana)
- prometna površina	(postojeća/planirana)
- infrastrukturna građevina	(planirana)
- zaštitne zelene površine	(planirane).

(3) Namjena svake građevne parcele određena je putem oznake parcele što je prikazano na listu 1B: Detaljna namjena površina i na listu 3: Uvjeti gradnje. Preostale površine (parcele) u okviru obuhvata DPU-a namijenjene su javnim prometnim (kolnim i pješačkim) površinama. Uvjeti su dati za slijedeće vrste radova i građevina:

- za izgradnju građevina poslovne namjene (K-1 do K-3) - (3);
- za izgradnju planirane infrastrukturne građevine (IS);
- za uređenje planiranih zaštitnih zelenih površina (ZZP-1 do ZZP-3) - (3);

(4) Prostorni uvjeti smještaja građevina, veličina parcele, oblik parcele smještaj građevina na parceli za sve građevne parcele iz stavka 2 ovog članka ucrtani su na grafičkom listu 3: Uvjeti gradnje, a brojevi pokazatelji s veličinama i katnošću građevina dani su u Tablici Numerički pokazatelji uvjeta gradnje, koja je priložena na kraju tekstualnog dijela DPU-a.

Članak 8.

3.1. Veličina i oblik građevnih čestica

(1) **Veličina i oblik građevne parcele** utvrđena je na grafičkom listu 3: Uvjeti gradnje, a numerički pokazatelji kao što su veličina čestice, izgrađenost i iskorištenost dani su u Tablici *Numerički pokazatelji uvjeta gradnje*.

(2) **Izgrađenošću građevne parcele** smatra se ukupna površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu. Najveća dozvoljena izgrađenost pojedine parcele smatra se ona ucrtana na listu 3, odnosno 50% od površine građevne parcele. Minimalna izgrađenost parcele iznosi 20%. U izgrađenost građevne parcele ne ulaze kolni pristupi, manipulativne površine i parkirališta.

(3) Unutar površine za izgradnju moguća je izgradnja ili postava podzemnih i nadzemnih rezervoara za zagrijavanja i tehnološke procese. Rezervoari se mogu graditi samo prema posebnim uvjetima nadležnih institucija te uz ishođenje svih potrebnih suglasnosti. Prostori za rezervoare za plin i tekuća goriva obračunavaju se u veličinu propisanog prostora za smještaj građevina na parceli.

Članak 9.

3.2. Veličina i površina građevine

(1) Na grafičkom listu 3: Uvjeti gradnje utvrđena je **Veličina te oblik površine za izgradnju građevina**, a numerički pokazatelji kao što su građevinska (bruto) površina građevine, visina i broj etaža dani su u Tablici *Numerički pokazatelji uvjeta gradnje*.

(2) **Visina građevine** od kote konačno uređenog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i svrhom same građevine, ali ne smije biti veća od 7,00 metara do ruba krovnog vijenca ili najviše kote ravnog krova. Iznimno, neki dijelovi građevine mogu biti viši ako je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter,...).

(3) **Najveća katnost** pojedine građevine ne smije prijeći P+1 (prizemlje i jedan kat bez potkrovlja). To znači da su ukupno dozvoljene 2 (dvije) etaže.

Članak 10.

3.3. Namjena građevina

(1) Namjena građevnih parcela određena je putem oznake parcele što je prikazano na listu 1: Detaljna namjena površina i na listu 3: Uvjeti gradnje.

(2) Pod poslovnom djelatnostima spadaju čiste djelatnosti koje neće bukom i emisijama onečišćavati okoliš.

(3) Pod poslovnom namjenom podrazumijevamo:
- skladišne komplekse (skladištenje),

- trgovine na malo i veliko, posredovanje u trgovini te prodajne sadržaje (prodavaonice, trgovački centri, prodajni i izložbeni saloni tj. prostori koji služe za prodaju i/ili promidžbu vlastitih i drugih proizvoda),

- manje proizvodne komplekse (obrtništvo),
- različite uredske prostore,
- servise, komunalne usluge i sl.

(4) Uz osnovnu djelatnost na površinama poslovne namjene moguće je razviti i drugu djelatnost – prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne namjene, izuzev stambenih građevina i proizvodnih građevina za koje je posebnim propisom utvrđena obveza izrade studije utjecaja na okoliš tj. unutar planiranih zona poslovne namjene ne mogu se graditi građevine koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari.

(5) Na građevnoj parceli **IS** predviđa se izgradnja infrastrukturne građevine – nova trafostanica.

Članak 11.

3.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

(1) Na grafičkom listu 3: Uvjeti gradnje vidljiva je površina unutar koje se mogu smjestiti građevine na parceli te građevni pravci građevina i regulacijska linija.

(2) Izgradnja građevina na građevnim parcelama određenim ovim DPU-om može se odvijati isključivo unutar granica gradivog dijela parcele.

(3) Veličina i oblik tih zona poglavito proizlazi iz planirane građevinske linije, veličine parcela, zahtjeva za najmanjom udaljenosti od ruba parcele te mogućnosti prilaza za interventna vozila.

(4) Pomoćni objekti te objekti za smještaj vozila mogu se graditi samo unutar granica gradivog dijela čestice.

(5) Izvan obveznog građevnog pravca i površine za izgradnju mogu se postavljati reklamne table, panoji, natpisi, rasvjetni stupovi te priključni elementi infrastrukture.

Članak 12.

3.5. Oblikovanje građevina

(1) **Krovište** - može biti ravno, bačvasto ili koso sa maksimalnim nagibom 20⁰, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine. Vrsta pokrova i broj streha određeni su usvojenom tehnologijom građenja, a na krovište je moguće ugraditi i krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije. Kod ravnog krovišta posebnu pažnju treba posvetiti rješenju hidroizolacije ravnog krovišta.

(2) **Konstruktivni sustavi građevina**, kao i materijali korišteni za ispune i za oblogu pročelja mogu biti i polugotovi proizvod koji se postavljaju montažno ili polumontažno. Kod odabira materijala potrebno je voditi računa o konačnom izgledu i otpornosti na atmosferilije.

Članak 13.

3.6. Uređenje građevnih čestica

(1) Pejzažno oblikovan i ureden dio svake građevne parcele ne smije biti manji od 20% ukupne površine parcele.

(2) Zelenu površinu na parceli potrebno je urediti kao parkovnu ili zaštitnu zelenu površinu, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila, to se posebice odnosi na rubne dijelove prema županijskoj cesti Ž 5046 te prema zaštitnom pojasu potoka Pazinčice. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama potrebno je u što većoj mjeri sačuvati te ugraditi u zelene površine na parceli.

- (3) Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i sl.
- (4) Predviđeno je ograđivanje svih parcela. Ograde prema ulici valja pazljivo i arhitektonski kvalitetno oblikovati jer one sudjeluju u stvaranju slike prometnice.
- (5) Ograde se grade u pravilu od kamena, betona, opeke i metala, a iznimno mogu se graditi i kao žive ograde. U tu svrhu preporuča se upotrijebiti autohtone biljne svojte koje je poželjno orezivati. Preporuča se da bude oblikovana sa živicom autohtonih svojta grmlja, a valja izbjegavati tuje (*Thuja sp.*) i pačemprese (*Chamaecyparis sp.*). Sve žive ograde poželjno je izvesti sa žičanom mrežom postavljenom na granici parcele. Živica se sadi s unutrašnje strane ograde, tj. na površini parcele.
- (6) Najveća dopuštena visina ulične ograde iznosi 1,8 m, dok je najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica 2,0 m. Iznimno ograde mogu biti i više od 1,8 odnosno 2,0 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.
- (7) Ako se radi o poslovnoj građevini sa dozvoljenim javnim pristupom (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i sl.), preporučljivo je ne stavljati ogradu na dijelu regulacijske linije.
- (8) Na svim parcelama moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

Članak 14.

3.7. Uvjeti i način postavljanja pokretnih građevina na javne površine

- (1) Na području obuhvata nalazi se postojeća pokretna građevina (portirnica čuvarske službe za zonu poslovne namjene i prostor Istarskih ciglana) koja je ucrtana na listu 3: Uvjeti gradnje, a označena je oznakom **P**. Prostor ispred portirnice, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaza mora se popločiti ili asfaltirati. Portirnica je spojena na infrastrukturnu mrežu.
- (2) Na području *DPU-a* mogu se postavljati manje pokretne građevine i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

Članak 15.

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

- (1) Svi infrastrukturni zahvati na području DPU-a moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogućiti narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

Članak 16.

4.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže

4.1.1. Gospodarska prometnica

- (1) Izgradnja i uređenje planiranih i postojećih prometnica raditi će se u suglasju s pravilima sigurnosti u prometu, pravilima tehničke struke, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.
- (2) Ovim DPU-om određena je građevna parcela za glavnu prometnicu širine koridora od 7,6 m do 12,6 m. Prikazana je na grafičkom listu br. 1b Detaljna namjena površina i na grafičkom listu br. 2a Promet.
- (3) Kod izrade glavnog projekta ove prometnice, moguća su manja odstupanja od trasa utvrđenih ovim Planom.
- (4) Pješačke površine planirane su u koridoru gospodarske prometnice. Za izgradnju, rekonstrukciju i uređenje ove prometnice potrebno je izraditi cjeloviti projekt, a ne samo dijelove kod izrade pojedinih javnih građevina. Za popločenje se može koristiti kamen, prefabricirani betonski

elementi u boji, ali nikako ne šuplji elementi. Završna hodna ploha mora biti tako obrađena da se opasnost od sklizanja svede na najmanju moguću mjeru.

- (5) Kolni prilaz građevinske parcele na prometnicu treba biti prekriven zastorom asfalta ili betona.

Članak 17.

4.1.2. Javna i ostala parkirališta

- (1) Predviđeno je uređenje ukupno tri parkirališta sa 30 PM od toga se na svakom parkiralištu nalazi po jedno mjesto za parkiranje vozila invalida. Sva parkirališta označena su na listu 2a: Promet.
- (2) Predviđena parkirališta nalaze u koridoru gospodarske prometnice izuzev parkirališta P1-1 koje se nalazi na parceli K-1. Popločenje parkirališta treba biti izvedeno asfaltom ili granitnim kockama postavljanim sa širokim razmakom ispunjenim pijeskom, sa padom prema cestovnom rubnjaku, unutar kojeg se treba izvesti i cestovna odvodnja. Korišteni materijali moraju imati odgovarajuće karakteristike u odnosu na otpornost na smrzavanje, klizanje i sl.
- (3) Sva potrebna parkirališno-garažna mjesta potrebno je osigurati na parceli. Iznimno je moguće dodatan broj parkirališnih mjesta za parkiranje osobnih vozila poslovnih partnera i posjetitelja osigurati na javnim parkiralištima u koridoru prometnice i to na P-2 za parcelu K-2 i na P-3 za parcelu K-3.
- (4) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevinama te iznosi:

NAMJENA PROSTORA	POTREBAN BROJ MJESTA NA 100 M ² BRP-E
manji proizvodni kompleksi, poslovna namjena – servisni i skladišni kompleksi	4-8
trgovački sadržaji	20-40
Uredi	10-20
drugi poslovni sadržaji	15

- (5) Minimalne površine parkirališnih mjesta iznose:

osobni automobili	2,5 x 5,0 m
kamioni i šleperi	3,5 x 20 m

(6) Na samoj građevnoj parceli treba osigurati i mjesto za dostavu, kako se zaustavljanjem dostavnog vozila ne bi ometalo normalno odvijanje prometa. Za dostavna vozila dozvoljava se isključivo zaustavljanje i manevriranje na samoj građevnoj parceli, izvan javnih prometnih površina. Parkirna mjesta za teretna vozila za pojedinu parcelu odrediti će se projektom pojedine građevine, a u odnosu na vrstu predviđene djelatnosti na promatranoj parceli.

- (7) DPU-om je dozvoljena mogućnost izgradnje garaža i nadstrešnica na građevinskim parcelama poslovne namjene.

Članak 18.

4.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

- (1) Temeljem Zakona o telekomunikacijama («Narodne novine» broj 122/03, 158/03 i 60/04) investitor je dužan za svaku građevinu na svojoj građevnoj parceli izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) za priključak građevine na telekomunikacijsku mrežu, a građevina mora imati telekomunikacijsku instalaciju.
- (2) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje telekomunikacijske mreže (TK) mogu se podijeliti na:
- uvjeti za gradnju TK mreže po javnim površinama (glavne trase),
 - uvjeti za priključke pojedinih objekata na javnu TK mrežu,

- uvjeti za smještaj određenih elemenata TK mreže na javnim površinama (javne telef. govornice; kabelski izvodi - samostojeći, na stupu, na zidu, u zidu, kabineti, UPS).

(3) **Uvjeti za gradnju tk mreže po javnim površinama (glavne trase):** Pristup građenju telekomunikacijske mreže je takav da se gradi distributivna telekomunikacijska kabelska kanalizacija (DTK). Za izgradnju DTK koriste se cijevi PVC Ø 110, PHD Ø 75 i PHD Ø 50. Za odvajanje, ulazak TK mreže u objekt te skretanje, koriste se montažni zdenci. Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK u pješačkoj stazi ili travnatoj površini iznose prosječno 0,4x0,8 m. Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK preko kolnika iznose prosječno 0,4x0,1,2m. Za odvajanje DTK preko kolnika se koriste TK zdenci s nastavkom (D1E, D2E, D3E).

(4) **Uvjeti za priključke pojedinih objekata na javnu TK mrežu:** Kod izdavanja posebnih uvjeta također se uvjetuje izgradnja privodne distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) od objekta do granice vlasništva zemljišta na kojem se objekt gradi, a prema uvjetima telekomunikacijskog operatera, odnosno organizacije koja je nadležna za građenje, održavanje i eksploatiranje DTK mreže. Do svakog poslovnog objekta predvidjeti polaganje najmanje dvije (2) cijevi najmanjeg promjera Ø 50 mm. Priključenje poslovnih objekata na DTK je moguće izvesti zajednički s preostalim infrastrukturnim priključcima (elektroenergetski, vodoopskrbni i kanalizacijski) prema uvjetima navedenim u Zakonu o telekomunikacijama («Narodne novine» broj 122/03, 158/03 i 60/04), koji uređuje radove u blizini telekomunikacijskih objekata i opreme. U blizini telekomunikacijskih objekata, opreme i spojnog puta ne smiju se izvoditi radovi ili podizati nove građevine koje bi ih mogle oštetiti ili ometati njihov rad. Ukoliko je potrebno izvesti određene radove ili podignuti novu građevinu, investitor mora unaprijed pribaviti suglasnost vlasnika dotičnog telekomunikacijskog objekta, opreme i spojnog puta radi poduzimanja mjera zaštite i osiguranja njihova nesmetanog rada.

(5) **Uvjeti za smještaj određenih elemenata telekomunikacijske mreže na javnim površinama:** Za pojedine elemente telekomunikacijske mreže potrebno je osigurati odgovarajući prostor:

- javna telefonska govornica 1 m²
- ormar(kabinet) za smještaj UPS-a 10-20 m²
- kabelski izvodi - prema projektom rješenju (ne zahtjeva se poseban prostor za smještaj)
- montažni kabelski zdenci –prema projektom rješenju (smještaju se na trasi rova – gabariti zdenaca su tipizirani).

Članak 19.

4.3. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije elektroopskrbne mreže i javne rasvjete

(1) Planirane građevine priključuju se na niskonaponsku mrežu podzemnim kablom, odnosno na način propisan od HEP-a, DP "Elektroistra" Pula, pogon Pazin.

(2) Planirana trafostanica biti će izgrađena kao slobodnostojeći objekt na parceli predviđenoj za tu namjenu. Predviđena je tipska kabelska trafostanica snage 250 kVA.

(3) Novu trafostanicu treba ukomponirati u postojeću i buduću 10 (20) kV mrežu šireg područja, ugraditi 20 kV kabele, u skladu sa granskom normom HEP-a.

(4) SSRO potrebno je postaviti na rub javnih površina (cesta ili pločnika). Kućne priključno-mjerne ormariće KPMO potrebno je postaviti u ogradne zidove pojedinih parcela. Oni će se napajati iz slobodnostojećih razvodnih ormara kabelima PP00-A 4x50 mm² 0,6/1 kV. KPMO ormarić mora sadržavati uređaje za mjerenje potrošnje električne energije, te glavne osigurače za predmetnu građevinu. Potrebno je osigurati dvostrano napajanje KPMO-a.

(5) Izgradnju javne rasvjete prometnice uskladiti s odlukama Općine te u skladu s tim izraditi projektnu dokumentaciju. Mrežu javne rasvjete izvesti prema tehničkim uvjetima distributera i tehničkim uvjetima određenim u točki 2.3.3. tekstualnog djela Plana te kartografskim prikazom (Elektroopskrba).

(6) Javna rasvjeta se treba postaviti u skladu sa predloženim idejnim rješenjem ovoga DPU-a. Stupovi javne rasvjete postavljaju se na rub pločnika.

Članak 20.

4.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja vodnogospodarske mreže

4.4.1. Vodoopskrba

- (1) Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu DPU-a: Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.
- (2) Opskrba vodom na području obuhvata plana bazira se na vodi iz sustava sv. Ivan ("Istarski vodovod"). Cijelo područje Općine vezano je na vodospremu "Stari Pazin", $V=1.300 \text{ m}^3$, na koti 374,59/378,69 m.n.m.
- (3) Detaljnim planom uređenja određuje se obveza priključenja svih objekata na javnu vodovodnu mrežu.
- (4) Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granati sistem može se primijeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sistema iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.
- (5) Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas i javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od granice smrzavanja.
- (6) Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.
- (7) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta trebaju biti najmanje $\varnothing 100 \text{ mm}$.
- (8) U zoni obuhvata plana uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80 m i najmanjom dovodnom cijevi profila $\varnothing 100 \text{ mm}$.
- (9) Kod izrade glavnog projekta vodoopskrbe, moguća su manja odstupanja od trasa i profila utvrđenih ovim Planom.

Članak 21.

4.4.2. Odvodnja otpadnih voda

- (1) Rješenje odvodnje, kanalizacijske mreže i uređaja definirano je na kartografskom prikazu 2c: Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.
- (2) Izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je za građevinsko područje poslovne namjene Cerovlje prema PPU Općine Cerovlje.
- (3) Odvodni sustavi izgraditi će se i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, vodoprivrednoj osnovi i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.
- (4) Kod planiranja i izgradnje odvodnih sustava potrebno je usvojiti razdjelni sustav odvodnje. Fekalne otpadne vode sakupiti će se sustavom sekundarnih kanala i spojiti na kolektor kojim će se odvesti na uređaj za pročišćavanje. Oborinske otpadne vode rješavati će se lokalno, preko separatora-taložnika upuštanjem u kanal te potom u potok Pazinčicu.
- (5) Za odvodnju otpadnih voda iz poslovnih građevina, ovisno o tehnološkom procesu obavezno treba predvidjeti predtretmane prije upuštanja u zajednički komunalni sustav.
- (6) Unutarnju mrežu odvodnih sustava za odvodnju tehnoloških otpadnih voda potrebno je projektirati i izvoditi tako da bude omogućeno uzimanje uzoraka i mjerenje količine otpadne vode prije ispusta u odvodni sustav.
- (7) Nivelete odvodnih kanala polagati prema uvjetima u priključnim točkama.

- (8) Minimalni profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivati će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od Ø 200 mm za fekalne te Ø 300 mm za oborinske vode.
- (9) Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.
- (10) Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati i izvoditi tako da bude visinski smještena ispod vodoopskrbnih cjevovoda.
- (11) U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:
- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
 - vode koje sadrže materije koje razvijaju opasne ili zapaljive plinove,
 - vode koje imaju temperaturu veću od 30°C,
 - vode onečišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.
- (12) Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije, trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju vodonepropusnost sistema.
- (13) Za sve građevinske objekte koji se grade na području gdje postoji izgrađen kanalizacijski sustav obavezno je kod izdavanja dozvole za gradnju uvjetovati priključenje građevine na taj sustav.
- (14) Kod izrade glavnog projekta odvodnje, moguća su manja odstupanja od trasa i profila utvrđenih ovim Planom.

Članak 22.

5. UVJETI UREĐENJA I OPREME ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA (ZZP)

- (1) Na parcelama označenim sa **ZZP-1 do ZZP-3** planira se uređenje zaštitnih zelenih površina.
- (2) Zaštitna zelena površina predstavlja zaštitni koridor širine 10,0 m od ruba regulacije potoka, odnosno 15,0 m od potoka. Na ovom prostoru nije moguća graditi ili podizati nikakvu prepreku (ogradu, zidić, drvored i sl.).

Članak 23.

6. POSEBNI UVJETI ZAŠTITE LJUDI I DOBARA

- (1) Područje Općine ne podliježe određivanju zona ugroženosti i izgradnji skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovnika prema odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i dr. objekti za zaštitu («Narodne novine» broj 2/91 i 74/93). Na području radne zone ne predviđa se gradnja zaklona unutar građevina svake pojedine parcele.
- (2) Sve mjere zaštite od požara projektirati sukladno hrvatskim propisima. U glavnom projektu, unutar kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme ili propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara. Ishoditi suglasnost PU Istarske kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu predviđene, propisane i posebnim uvjetima tražene mjere zaštite od požara.
- (3) Izgradnja spremišta za naftu i rezervoara za plin izvodi se prema posebnim uvjetima PU Istarske.
- (4) Tehničku dokumentaciju za pojedine građevine poslovne namjene unutar DPU-a izraditi u skladu s Pravilnikom o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore. Na tehničku dokumentaciju zatražiti sanitarnu suglasnost.

Članak 24.

7. MJERE PROVEDBE PLANA

- (1) Nakon donošenja ovog DPU-a potrebno je izvršiti katastarski premjer na terenu u svrhu formiranja novoplaniranih građevinskih i ostalih parcela te tako formirane parcele ucrtati u

parcelacioni elaborat i u katastarske karte u nadležnom uredu za katastar. Isto se odnosi i na novoizgrađene građevine, a nakon izvedbe prve nadzemne etaže. Nakon utvrđivanja da se obris projektirane građevine poklapa sa izvedenim stanjem može se pristupiti postupku izdavanja uporabne dozvole.

(2) Na temelju izvoda iz ovoga DPU-a ne može se započeti s izvođenjem radova na gradnji ili uređenju pojedinih dijelova obuhvata DPU-a, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu uz prethodnu izradu svekolike potrebne tehničke dokumentacije.

Članak 25.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

(1) Otpad se može odlagati na samo za to određena mjesta. Odvoz smeća, ambalaže i krupnog otpada treba regulirati putem nadležnog komunalnog poduzeća. Krupni se otpad ne smije odlagati u okoliš. Zabranjuje se ispuštanje bilo kakvih otpadnih voda u okoliš. Opasne i štetne tvari potrebno je skladištiti u odgovarajućim posudama smještenim na vodonepropusnoj podlozi, na način da se spriječi razlijevanje u kanalizaciju, vodotoke ili po okolnom terenu.

(2) Na većim prometnim površinama gdje se očekuje duže zadržavanje osobnih i ostalih vozila cjelokupnu oborinsku odvodnju odvesti preko separatora ulja.

(3) DPU-om je određeno da posebna pažnja treba posvetiti postojećim vrijednostima čovjekove okoline: reljefu i zelenilu, ambijentima, mjestima okupljanja i sastajanja ljudi, te ulicama, komunalnoj opremljenosti i komunalnoj opremi. Iz toga slijedi da je nužno provesti slijedeće radnje:

Zaštita zraka - za nove zahvate u prostoru za koje nije propisana provedba procjene utjecaja na okoliš, maksimalno dopušteni porast onečišćenja emisijskim koncentracijama i taloženjem ne smije prijeći vrijednosti Uredbe o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka («Narodne novine» broj: 101/96 i 2/97);

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

Zaštita od buke - ako se u nekoj od građevina planira poslovni sadržaj koji je potencijalni izvor buke, potrebno je uz glavni projekt izraditi i projekt fizike zgrade gdje će se utvrditi posebni uvjeti za sprječavanje širenja buke u bliži i dalji okoliš;

Nakon ugradnje uređaja i opreme razina buke u okolišu se ne smije povećati u odnosu na postojeću.

Zaštita voda - Zone sanitarne zaštite izvorišta na području općine određene su temeljem Prostornog plana Istarske županije te Prostornog plana uređenja Općine Cerovlje. Područje obuhvata nalazi se u II. zoni sanitarne zaštite;

Za postojeće i izgradnju novih građevina određene su zaštitne mjere s posebnim naglaskom na odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (visoki stupanj pročišćavanja prije upuštanja u vodotok) i zaštitu od onečišćenja s prometnica;

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda 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 Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama («Narodne novine» broj 40/99, 6/01 i 14/01-ispravak).

Odlaganje otpada - potrebno je u sklopu svih novih zgrada, odnosno njihovih parcela, na odgovarajući i zadovoljavajući način riješiti problem odlaganja kućnog i reciklažnog otpada; Mjesto za odlaganje otpada treba asfaltirati, ograditi zidom i osigurati što kraći pristup sa javne prometne površine.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

- (1) Ovom Odlukom utvrđuje se četiri (4) izvornika DPU-a potpisanih od predsjednika i ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Cerovlje.
- (2) Jedan tiskani izvornik DPU-a čuva se u pismohrani Općinskog vijeća Općine Cerovlje i Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Cerovlje (1 izvornik), a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uredu državne uprave u Istarskoj županiji – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Pazin.
- (3) Po jedan (1) primjerak na CD ROM-u čuvat će se u arhivi Općinskog vijeća Općine Cerovlje i Uredu državne uprave u Istarskoj županiji – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin.
- (4) U dokumentaciju DPU-a svatko ima pravo uvida.

Članak 27.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan».

KLASA: 350-01/04-01/03
URBROJ: 2163/06-02-02-04-28
Cerovlje, 29. prosinca 2004.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE CEROVLJE

Predsjednik
Općinskog vijeća
Armando Lušetić, v.r.