

Grad Rijeka

131.

Na temelju članka 52. stavka 1. podstavka 6. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 27/01) Odbor za Statut, Poslovnik i propise Gradskog vijeća Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2001. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin.

Pročišćeni tekst Odluke o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin obuhvaća Odluku o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 10/00) i Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 9/01) u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Klasa: 021.05/01-01/169

Ur. broj: 2170-01-10-01-2

Rijeka, 28. studenoga 2001.

Predsjednik Odbora
za Statut, Poslovnik i propise
Gradskog vijeća Grada Rijeke
Lidija Flas, v.r.

ODLUKA o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin (pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja područja Pehlin (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrтана je u kartografskom prikazu broj 2.

Granica područja obuhvata Plana polazi od granice Grada Rijeke i Općine Viškovo, nastavlja granicom obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Gornji Zamet (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/98), granicom zone športa i rekreacije oznake SR-5 sukladno Odluci o Prostornom planu Općine Rijeka (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 19/95 - pročišćeni tekst), nastavlja južnom granicom k.č. broj 2951/3, granicom k.č. broj 2955/5, siječe k.č. broj 2959/1 i nastavlja granicom k.č. broj 2955/4 i k.č. broj 2955/5, siječe k.č. broj 5108/17 i ide njenom istočnom granicom do k.č. broj 445/1, nastavlja uz k.č. broj 5108/1 i k.č. broj 449/1 do granice obuhvata Provedbenog urbanističkog plana dijela gradske četvrti Pehlin - Rujevica (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 10/99) na istočnu stranu do granice građevinskog područja, ide granicom građevinskog područja i siječe k.č. broj 1948 i k.č. broj 1949/2, nastavlja granicom k.č. broj 1950, siječe k.č. broj 1951 te nastavlja granicom građevinskog područja do granice s Općinom Viškovo gdje se spaja u polaznoj točki.

Površina područja obuhvata Plana iznosi 134.70 ha.

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrže tekstualne i grafičke dijelove Plana kako slijedi:

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada Rijeke

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraz, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

4.1. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Javna parkirališta

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

7. Postupanje s otpadom

- 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 9. Mjere provedbe plana
- 9.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
- 9.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B. GRAFIČKI Dio

- | | |
|---|--------|
| 1. Korištenje i namjena površina | 1:2000 |
| 2.1. Prometna i ulična infrastrukturna mreža | 1:2000 |
| 2.2. Vodoopskrba i odvodnja | 1:2000 |
| 2.3. Elektroopskrba i telekomunikacije | |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:2000 |
| 4. Obuhvat obveze izrade detaljnog plana uređenja | 1:2000 |

Sastavni dio Plana je Elaborat: Idejna rješenja dijela prometne i ulične mreže područja Pehlin, koji sadrži tekstualne i grafičke dijelove kako slijedi:

A. TEKSTUALNI DIO

1. Tehnički opis
2. Aproximativni troškovnik

B. GRAFIČKI DIO

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. Situacije | 1:1000 |
| 2. Uzdužni profili | 1:1000/100 |
| 3. Normalni profili | 1:50 |
| 4. Poprečni profili | 1:100 |

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

Namjena površina na području obuhvata Plana određena je u kartografskom prikazu broj 1.

Namjena površina iz stavka 1. ovog članka utvrđena je sukladno uvjetima uređenja i korištenja prostora propisanih ovom Odlukom, na grafičkoj podlozi u mjerilu 1:2000.

Članak 5.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. Stambena namjena (S)
 2. Mješovita namjena - pretežito stambena namjena (M1)
 3. Mješovita namjena - pretežito poslovna namjena (M2)
 4. Javna i društvena namjena - zdravstvena namjena (D3)
 5. Javna i društvena namjena - predškolska namjena (D4)
 6. Javna i društvena namjena - školska namjena (D5)
 7. Javna i društvena namjena - vjerska namjena (D8)
 8. Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena (K2)
 9. Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena (K1)
 10. Športsko-rekreacijska namjena - rekreacija (R2)
 11. Javne zelene površine - javni park (Z1)
 12. Javne zelene površine - odmorište (Z3)
 13. Zaštitne zelene površine (Z)
 14. Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska mreža
- a) Glavne mjesne ceste
 - b) Sabirne ulice
 - c) Stambene ulice
 - d) Kolno pješački pristupi.

Članak 6.

Unutar granica građevinskog područja na području obuhvata Plana, izuzimaju se iz građenja prostori:

- postojećih vrijednih šuma prema Zakonu o šumama («Narodne novine» broj 52/90, 5/91, 9/91, 61/91, 26/93 i 76/93), na katastarskoj čestici većoj od 1000 m²,

- voćnjaka, vinograda i ostalih poljoprivrednih površina visokog bonitetskog razreda, na katastarskoj čestici većoj od 1000 m²,

- teren nagiba većeg od 25 stupnjeva.

Članak 7.

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine koje su ucrtane u kartografskom prikazu broj 3.

Članak 8.

Na području namjene »Stambena namjena« dozvoljava se rekonstrukcija postojeće stambene građevine, gradnja nove stambene građevine, te gradnja pomoćnih građevina koje se sukladno odredbama ove Odluke mogu graditi na građevnoj čestici.

Unutar jedne građevine tipa urbane ville dozvoljava se gradnja najviše deset stambenih jedinica.

Unutar građevine na području namjene iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se prenamjena stambenog prostora u poslovni prostor za obavljanje djelatnosti kojom se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš, u skladu s uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Članak 9.

Na području namjene »Mješovita namjena - pretežito stambena namjena« dozvoljava se gradnja stambene građevine, poslovne građevine za uslužnu, trgovačku i ugostiteljsku namjenu, građevine kulture, obrazovanja, športa i slično, građevine prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija, te uređenje javnih površina.

U prizemlju građevine iz stavka 1. ovoga članka ne dozvoljava se stambena namjena.

Članak 10.

Na području namjene »Mješovita namjena - pretežito poslovna namjena« dozvoljava se gradnja građevine za poslovno-trgovačku, poslovnu, uslužnu, trgovačku, ugostiteljsku i stambenu namjenu, građevine kulture, obrazovanja, športa i slično, građevine prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija te uređenje javnih površina.

U prizemlju građevine iz stavka 1. ovog članka ne dozvoljava se stambena namjena.

Članak 11.

Na području namjene »Javna i društvena namjena - zdravstvena namjena« dozvoljava se gradnja građevine za obavljanje zdravstvene djelatnosti.

Članak 12.

Na području namjene »Javna i društvena namjena - vjerska namjena«, dozvoljava se gradnja vjerskih građevina, građevina za stanovanje vjerskih službenika te uređenje javnih površina.

Članak 13.

Na području namjene »Javna i društvena namjena - predškolska namjena« dozvoljava se gradnja građevine za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja te uređenje javnih površina.

Na području namjene »Javna i društvena namjena - školska namjena« dozvoljava se gradnja građevine za obavljanje djelatnosti obrazovanja te uređenje javnih površina.

Unutar građevine na području namjene iz stavka 1. i 2. ovog članka dozvoljava se i druga javna odnosno društvena namjena te športsko-rekreacijska namjena.

Unutar građevine na području namjene iz stavka 1. i 2. ovog članka dozvoljava se gradnja jednog stana.

Članak 14.

Na području namjene »Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena« dozvoljava se gradnja građevine za trgovačku, uslužnu, skladišnu, zanatsku i drugu namjenu kojom se ne zagađuje okoliš i ne proizvodi buka.

Na području namjene iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se gradnja benzinske postaje.

Na području namjene iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se gradnja prometne i komunalne infrastrukture te uređenje površina.

Članak 15.

Na području namjene »Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena« dozvoljava se gradnja građevine za uslužnu, servisnu, skladišnu, zanatsku, trgovačku i drugu namjenu kojom se ne zagađuje okoliš i ne proizvodi buka.

Na području namjene iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se gradnja građevina prometne i komunalne infrastrukture te uređenje površina.

Članak 16.

Na području namjene »Javne zelene površine - javni park« dozvoljava se uređenje parkovnih površina sa elementima urbane opreme primjerenim uređenju parkovne površine, uređenje pješačkih i biciklističkih staza te izgradnja i postava otvorene pozornice koja se kapacitetom, komunikacijskom shemom i drugim elementima mora uklopiti u okoliš.

Na području namjene iz prethodnog stavka ovog članka dozvoljava se gradnja i uređenje boćališta sukladno točki 3.3. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Članak 17.

Na području namjene »Javne zelene površine - odmorište« dozvoljava se gradnja i uređenje zelenih površina i pješačkih staza.

Članak 18.

Na području namjene »Športsko-rekreacijska namjena - rekreacija« dozvoljava se gradnja športskih i rekreacijskih građevina i uređenje površina, s pratećim ugostiteljskim odnosno uslužnim sadržajem.

Na području namjene iz stavka 1. ovog članka, na građevnoj čestici oznake R2A dozvoljava se gradnja građevine za športsku, rekreacijsku, kulturnu, ugostiteljsku i društvenu namjenu.

Građevina iz prethodnog stavka ovog članka gradi se temeljem idejnog rješenja kojim je potrebno predvidjeti multifunkcionalno korištenje prostora sukladno točki 2.2.1. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Planom se ne uvjetuje međusobni odnos planiranih sadržaja.

Na području namjene iz stavka 1. i 2. ovog članka dozvoljava se gradnja građevina prometne i komunalne infrastrukture te uređenje površina.

Članak 19.

Ukoliko se tijekom provedbe Plana, kao sporno pojavi pitanje namjene površine određene čestice, kod utvrđivanja namjene površine, primjenjuju se kriteriji kako slijedi:

- a) namjena površine čestice,
- b) veličina čestice i odnos čestice prema namjeni površina određenoj kartografskim prikazom broj 1.,
- c) odnos čestice prema građevinama infrastrukture i infrastrukturnih koridora.

Ukoliko se, u suglasju s odredbama ove Odluke, utvrdi da veličina čestice odgovara uvjetima uređenja i korištenja

prostora za pojedinu namjenu, neće se izvršiti ispravak granica.

Ukoliko nije moguće postupiti na način utvrđen u prethodnom stavku ovog članka, dozvoljava se ispravak granice čestice, u skladu s uvjetima uređenja i korištenja prostora za određeno područje namjene.

Članak 20.

Unutar područja obuhvata Plana potrebno je sačuvati Planom predviđene koridore za gradnju građevina prometne, komunalne i telekomunikacijske mreže.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 21.

Građevina na području namjene »Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena« i »Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena« gradi se sukladno točki 3.2. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana i idejnom rješenju.

Na građevnoj čestici građevine iz stavka 1. ovog članka, obvezno je osigurati prostor za smještaj vozila.

Najveća dozvoljena površina gradivog dijela građevne čestice iz stavka 1. ovog članka iznosi 50% površine građevne čestice, s time daje najmanje 20% površine građevne čestice potrebno urediti kao zelenu površinu.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole za gradnju građevine na području namjene iz stavka 1. ovog članka potrebno je ishoditi uvjete za priključenje na telekomunikacijsku mrežu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 22.

Građevina na području namjene »Javna i društvena namjena - vjerska namjena«, »Javna i društvena namjena - predškolska namjena« i »Javna i društvena namjena - školska namjena« gradi se sukladno idejnom rješenju.

Najveća dozvoljena površina gradivog dijela građevne čestice iz stavka 1. ovog članka iznosi 40% površine građevne čestice.

Visina i broj etaža građevine određuje se idejnim rješenjem.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 23.

Stambena građevina može se graditi kao:

- a) obiteljska građevina:
 - slobodnostojeća građevina,
 - dvojna građevina,
 - skupna građevina.
- b) višestambena građevina:
 - višestambena građevina,
 - urbana vila.

Unutar obiteljske stambene građevine površina poslovnog prostora ne smije prelaziti 50% cjelokupne površine građevine.

U višestambenoj građevini promjena namjene stambenog prostora u prizemlju građevine dozvoljava se pod uvjetom da se promjenom namjene ne narušava izgled građevine, uvjeti i zatečeni standard stanovanja.

Uvjeti i način gradnje te oblikovanje građevine iz stavka 1. ovog članka prikazani su u točki 3.6.1. obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Članak 24.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se idejnim rješenjem sukladno odredbama ove Odluke. Oblik građevne

čestice mora biti što pravilniji kako bi se omogućio smještaj građevine na propisane udaljenosti od granice čestice i komunikacija.

Najmanja i najveća dozvoljena površina građevne čestice, kao i najmanja širina čestice prema uličnoj strani, utvrđuje se kako slijedi:

1. Za obiteljske stambene građevine:

a) za slobodnostojeće građevine:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 600 m², a najveća 2000 m²,

za građevne čestice površine manje od 600 m², širina građevne čestice prema uličnoj strani iznosi najmanje 14 m, za građevne čestice površine od 600 m² do 1000 m² iznosi 15 m, dok za građevne čestice površine veće od 1000 m² iznosi 20 m.

b) za dvojne građevine:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 250 m², a najveća 600 m²

- najmanja širina građevne čestice prema uličnoj strani iznosi 10 m.

c) za skupne građevine:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 150 m², a najveća 400 m²,

- najmanja širina građevne čestice prema uličnoj strani iznosi 6 m, odnosno širina jedne lamele.

2. Za višestambene građevine:

a) za urbane ville:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 750 m², a najveća 2000 m²,

- najmanja širina građevne čestice prema uličnoj strani iznosi 18 m,

b) za višestambene građevine najmanja i najveća dozvoljena površina građevne čestice ovisi o organizacijskoj shemi broja stanova na stubištu i broja stubišta.

Uličnom stranom, u smislu odredbe stavka 2. ovoga članka, ne smatra se završetak kolno-pješačkog puta i ulice.

Pod završetkom kolno-pješačkog puta i ulice podrazumijeva se rub kolnika položen okomito na os puta ili ulice.

Članak 25.

Građevni pravac određuje se kao udaljenost granice građevnog dijela građevne čestice od regulacijskog pravca, a iznosi najmanje 6 m.

U slučaju kada se pročelje građevine nalazi na građevnom pravcu, ispred građevnog pravca može se graditi ulazna nadstrešnica, kolonada, trijem, balkon te postavljati konstrukcija za tendu, pergolu, reklamni pano i slično, pod uvjetom da se horizontalnim i vertikalnim gabaritima ne ometa pješački i kolni promet.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, način uređenja i tehničko rješenje određuje se idejnim rješenjem.

Postojeća građevina, izgrađena uz prometnicu na udaljenosti manjoj od dozvoljene, može se rekonstruirati tako da se ne smanjuje postojeća udaljenost od ceste ili ulice.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka, građevni pravac može iznositi i manje od 6 m sukladno grafičkom prikazu broj 4.

Građevina se s najmanje polovinom svoje dužine mora graditi na građevnom pravcu.

Izvan građivog dijela građevne čestice, a ispred građevnog pravca može se graditi suterenska etaža pod uvjetom da svojom visinom ne prelazi nivo kote ceste ili ulice, ali najviše do regulacijskog pravca, kada je takav zahvat uvjetovan konfiguracijom terena odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na javno prometnu površinu.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, površina građivog dijela građevne čestice umanjuje se za površinu etaže koja se gradi izvan građivog dijela građevne čestice.

Članak 26.

Gradivi dio građevne čestice određuje se kao površina čije su granice udaljene najmanje 4 m od granice susjedne građevne čestice te najmanje 6 m od regulacijskog pravca.

Izvan građivog dijela građevne čestice dozvoljava se gradnja krovih istaka, vanjskih stepenica, ogradnog zida, ukopane septičke jame, spremnika za gorivo, kolnog pristupa, sjenice, paviljona i slično.

Najmanja i najveća dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

a) Za obiteljsku stambenu građevinu:

a) za slobodnostojeću građevinu:

- za građevnu česticu površine manje od 600 m², najmanja dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice iznosi 20%, a najveća 35% površine građevne čestice,

- za građevnu česticu površine veće od 600 m², a manje od 1000 m² najmanja dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice iznosi 15%, a najveća 30% površine građevne čestice,

- za građevnu česticu površine veće od 1000 m², najmanja i najveća dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice određuje se kao površina građivog dijela građevne čestice površine do 1000 m².

b) za dvojnju građevinu, najmanja dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice iznosi 30%, a najveća 40% površine građevne čestice.

c) za skupnu građevinu, najmanja dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice iznosi 30%, a najveća 50% površine građevne čestice.

2. Za višestambenu građevinu:

a) za urbanu villu, najmanja dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice iznosi 20%, a najveća 35% površine građevne čestice,

b) za drugu višestambenu građevinu, najmanja i najveća dozvoljena površina građivog dijela građevne čestice te građevni pravac određuje se idejnim rješenjem odnosno detaljnim planom uređenja.

U obračun površine izgrađenosti građevne čestice uračunava se površina:

- stambene građevine,

- pomoćne građevine u funkciji stanovanja, i

- potpuno zatvorene pomoćne građevine u funkciji uređenja okućnice.

Tlocrtna površina građevine mora iznositi najmanje 60 m².

Članak 27.

Prostorni pokazatelji načina korištenja i uređenja površina na području obuhvata Plana prikazani su u točki 3.3. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Članak 28.

Nivelacijske kote građevina i javnih površina moraju se uskladiti s konfiguracijom terena, u suglasju s katastarsko-topografskom podlogom.

Nivelacijska kota građevine je kota poda prve etaže položena najviše 0,50 m iznad najniže kote konačno žaravnog terena, mjereno uz rub građevine.

Nivelacijska kota etaže u razini nogostupa pristupne ulice, kada je ista predviđena za poslovni prostor, može odstupati od nivelete pristupne ulice za +/- 0,30 m.

Članak 29.

Najveća dozvoljena visina građevine određuje se kako slijedi:

- za građevine s kosim krovom, kao visina mjerena uz rub građevine, od najniže kote konačno uređenog terena do donjeg ruba krovnog vijenca građevine,

- za građevine s ravnim krovom, kao visina mjerena uz rub građevine, od najniže kote konačno uređenog terena do donjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine.

Najveća dozvoljena visina i broj etaža građevine iznosi:

1. Za obiteljsku stambenu građevinu:

- za slobodnostojeću građevinu, najveći dozvoljeni broj etaža iznosi $(S)+P+2(+M)$, a najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9 m,

- za dvojnju građevinu, najveći dozvoljeni broj etaža iznosi $(S)+P+2(+M)$, a najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9 m,

- za skupnu građevinu, najveći dozvoljeni broj etaža iznosi $(S)+P+1(+M)$, a najveća dozvoljena visina građevine iznosi 6 m.

2. Za višestambenu građevinu:

- za urbanu villu, najveći dozvoljeni broj etaža iznosi $(S)+P+2+M$, a najveća dozvoljena visina građevine iznosi 11 m,

- za drugu višestambenu građevinu, broj etaža građevine određuje se idejnim rješenjem, time da broj etaža ne može biti veći od $(S)+P+4(+M)$, dok najveća dozvoljena visina građevine iznosi 15 m.

Suteren je etaža koja je najmanje polovinom volumena ukopana u teren.

Broj podzemnih etaža nije ograničen.

Ukoliko se suteren građevine koja se gradi na kosom terenu, predviđa kao garažni i pomoćni prostor građevine, nivelacijska kota može se radi praćenja nagiba terena postaviti na višu razinu od one propisane ovom Odlukom, ali ne više od 2,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, suteren može imati otvore najviše na dvije strane građevine i ne može se prenamijeniti u stambeni prostor.

U broj etaža građevine ne uračunava se podrum, ako je razlika između stropa podruma i najniže točke kosog terena uz građevinu manja od 1 m.

U broj etaža građevine ne uračunava se potkrovlje, ako je razlika između kote donjeg ruba vijenca i kote donjeg ruba stropne konstrukcije 1 m, pod uvjetom da su zadovoljene odredbe ove Odluke o nagibu i vrsti krova.

Za postojeću građevinu, izgrađenu uz cestu ili ulicu na udaljenosti manjoj od dozvoljene, ne dozvoljava se povećanje visine građevine prema cesti ili ulici.

Za postojeću građevinu koja je izgrađena u koridoru planirane ceste ili ulice ne dozvoljava se povećanje sadašnje visine prije izrade projekta za izgradnju ceste ili ulice.

Članak 30.

Vrsta krova nije određena.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa katalica, mediteran crijeva ili drugog suvremenog pokrova u skladu s oblikovanjem građevine.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovog članka, vrsta pokrova za građevinu na području namjene »Javna i društvena namjena - vjerska namjena« i »Javna i društvena namjena - predškolska i školska namjena« nije određena.

Za pokrov krova ne dozvoljava se uporaba ravnog crijeva, drvenog pokrova ili pokrova od sličnog materijala (bitumenska šindra).

Na krovu građevine dozvoljava se ugradba sunčanog kolektora, pod uvjetom da se uklopi u nagib krovnih ploha.

Članak 31.

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Ne dozvoljava se oblaganje pročelja keramičkim i kame-nim pločicama, osim fasadnom keramikom.

Oblaganje pročelja kamenom dozvoljava se najviše do visine prve etaže građevine.

Izvedba krovnog vijenca na način konzolnog prepuštanja krovnog grednika, uporaba drva za oblikovanje konstruktivnih dijelova pročelja kao ni oblikovanje detalja kao što su zabat, vijenac, loggia, podgled i slično, ne dozvoljava se.

Zbroj ostakljenih površina pročelja ne može biti veći od zbroja površina pune plohe zida, osim u slučaju uvučene plohe iza balkonskih površina i prizemlja građevina poslovnih namjena.

Na pročelju višestambene građevine ne dozvoljava se pojedinačna intervencija.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se postavljanje antenske naprave, rashladnog uređaja, ventilacijskog otvora i slično.

4.1. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Članak 32.

Pod pomoćnom građevinom na području obuhvata Plana, podrazumijeva se:

- pomoćna građevina u funkciji stanovanja, i to: garaža, drvarnica, spremište, kotlovnica i slično,

- pomoćna građevina u funkciji uređenja okućnice: vrtni paviljon, sjenica, bazen i slično.

Pomoćna građevina ne može se graditi kao slobodnostojeća. U slučaju rekonstrukcije stambene građevine, investitor je dužan postojeću slobodnostojeću pomoćnu građevinu u funkciji stanovanja ukloniti, a pitanje pomoćne građevine riješiti dogradnjom stambene građevine. U slučaju da dogradnja nije moguća, dozvoljava se gradnja pomoćne građevine kao samostojee, visine najviše jedne etaže.

Najveća dozvoljena površina garaže iznosi:

- za 1 garažno mjesto 18 m²,

- za 2 garažna mjesta 36 m².

Pomoćna građevina, izuzev garaže, može se graditi izvan gradivog dijela građevne čestice:

- u suterenu građevine pod uvjetom uređenja završne plohe kao prohodne,

- u sklopu komunikacijskog dijela građevine i to ispod stepenišnog kraka, ulazne terase i slično.

Članak 33.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se gradnja garaže kao dogradnje postojeće stambene građevine ili kao samostojee građevine pod uvjetom:

- da ukupna površina stambene građevine i garaže ne prelazi najveću dozvoljenu površinu gradivog dijela građevne čestice,

- da se gradi do visine jedne etaže,

- da nema otvore prema susjednoj građevnoj čestici, ukoliko se gradi na granici građevne čestice,

- da je udaljena najmanje 6 m od regulacijskog pravca, ukoliko se gradi na strani građevne čestice prema regulacijskom pravcu...

Ukoliko stambena građevina ima suteren, garaža se može graditi u razini postojeće prometnice pod uvjetom:

- da je udaljena najmanje 4 m od regulacijskog pravca, ako se gradi na strani građevne čestice prema regulacijskom pravcu,

- da suteren, u površini tlocrtne projekcije garaže koji se može izgraditi kao pomoćni prostor, svojom površinom ne prelazi najveću dozvoljenu površinu gradivog dijela građevne čestice propisanu ovom Odlukom.

Garaža izgrađena izvan gradivog dijela građevne čestice, ne može se prenamijeniti u stambenu ili poslovnu građevinu.

Članak 34.

Na području obuhvata Plana ne dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina.

Postojeća pomoćna građevina može se prenamijeniti u poslovni prostor, pod uvjetom da površinom ne prelazi najveću dozvoljenu površinu gradivog dijela građevne čestice i da se unutar građevne čestice može osigurati prostor za smještaj vozila.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 35.

Svaga građevna čestica mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu. Mjesto kolnog priključka ujedno je i mjesto za priključak ha komunalnu infrastrukturu.

Ukoliko ne postoji mogućnost neposrednog priključka na prometnicu, neposrednim priključkom smatra se kolno-pješački pristup najmanje dozvoljene širine 4,5 m, a najveće dozvoljene dužine 50 m.

U slučaju iz prethodnog stavka Ovog članka na kolno-pješački pristup mogu se priključiti najviše četiri građevne čestice.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 36.

Na građevnoj čestici ceste predviđena je gradnja cjelokupnog prometnog profila, sa elementima poprečnog presjeka: kolnikom, nogostupom, autobusnim stajalištem, drvorodom te cestovnom i uličnom opremom.

Uvjeti gradnje prometne mreže određeni su kartografskim prikazom broj 2.1. i 4. i točkom 5.1. Tekstualnog dijela Plana.

Na području obuhvata Plana, utvrđuju se prometni uvjeti kako slijedi:

a) svaka građevna čestica mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu. Neposredni priključak dozvoljava se na cestu vrste gradske sabirne i stambene prometnice te na kolno pješački prilaz.

b) najmanja širina kolnika za jednosmjernu cestu iznosi 4,5 m, a najmanja dozvoljena širina kolnika za dvosmjernu cestu iznosi 6 m.

c) najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,6 m, a ukoliko je drvorod sastavni dio nogostupa najmanja širina nogostupa iznosi 3 m.

Članak 37.

Najmanja dozvoljena širina pješačkog puta za primaran pješački pravac iznosi 4 m, a za ostale pješačke putove najmanja dozvoljena širina iznosi 1,5 m.

Najmanja dozvoljena širina javnog stubišta iznosi 3 m, a najmanja širina pojedinog stubišnog kraka iznosi 2 m.

Članak 38.

Postojeće ceste i ulice (s kategorizacijom kao i njihove oznake); kao i trase planiranih cesta i ulica utvrđene su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Postojeće ceste i ulice koje ne udovoljavaju uvjetima propisanim u članku 37. ove Odluke, potrebno je rekonstruirati sukladno prometnim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom.

Članak 39.

Širina koridora planiranih cesta i ulica mjereno od psi na obje strane ceste, utvrđuje se kako slijedi:

a) za glavnu mjesnu cestu planske oznake GP1 najmanja širina koridora iznosi 18,0 m;

b) za glavnu mjesnu cestu planske oznake GP2 najmanja širina koridora iznosi 11,0 m;

c) za glavnu mjesnu cestu planske oznake GP3 najmanja širina koridora iznosi 12,0 m;

d) za sabirne ulice planske oznake GPS1, PGS3 i GPS4 najmanja širina koridora iznosi 11,0/9,0 m;

e) za sabirne ulice planske oznake GPS2, GPS5 i GPS6 najmanja širina koridora iznosi 11,0 m;

f) za stambene ulice planske oznake SU1 do SU 28 najmanja širina koridora iznosi 11,0/9,0 m; i

g) za planirani kolno-pješački pristup najmanja širina koridora iznosi 8,5 m.

Koridori iz stavka 1. ovoga članka određeni su kartografskim prikazima broj 2.1. i 4.

Članak 40.

Trase cesta i ulica i uvjeti gradnje na građevnim česticama uz cestu odnosno ulicu određeni su u Elaboratu: »Idejna rješenja dijela prometne i ulične mreže područja Pehlin«, koji je sastavni dio Plana.

Stambene ulice potrebno je projektirati s tehničkim elementima za minimalnu računsku brzinu $V_r=40$ km/h.

Članak 41.

Trase planiranih cesta planske oznake: GP1, GP2, GPS4, GPS5, SU4, SU7, SU9, SU19, SU20, SU22, SU23 i SU, 28 određene su u Elaboratu: »Idejna rješenja dijela prometne i ulične mreže područja Pehlin«, koji je sastavni dio Plana.

Članak 42.

Na površini planske oznake »O« dozvoljava se gradnja okretišta za vozila javnog gradskog prijevoza s pratećim sadržajima sukladno idejnom rješenju.

Idejnim rješenjem iz prethodnog stavka ovog članka potrebno je odrediti:

- rješenje okretišta i način povezivanja okretišta s postojećom Pehlinskom cestom,

- točan položaj, površinu i oblik građevne čestice,

- položaj i površinu za stajalište javnog gradskog prijevoza, parkiralište te uređenje zelene i pješačke površine te

- položaj i oblikovanje autobusne čekaonice i privremениh montažnih građevina za trgovačku i uslužnu namjenu.

Članak 43.

Na području obuhvata Plana, dozvoljava se gradnja benzinskih postaja.

Građevna čestica za gradnju benzinske postaje sastavni je dio građevne čestice ceste ili ulice.

5.1.1. Javna parkirališta

Članak 44.

Smještaj vozila potrebno je riješiti unutar građevne čestice.

U pravilu, svaka građevna čestica ima jedan kolni ulaz odnosno izlaz na javnu prometnu površinu. Ukoliko je detaljnim planom uređenja odnosno idejnim rješenjem na građevnoj čestici predviđena gradnja parkirališta, građevna čestica može imati više kolnih ulaza odnosno izlaza, s time da isti moraju biti odijeljeni od javno prometne površine.

Članak 45.

Broj parkirališnih mjesta određuje se kako slijedi:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,

- za trgovački i poslovni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,

- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,

- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m² poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala ili jednu učionicu ili desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za sportske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

Dozvoljava se odstupanje od propisanog broja parkirališnih mjesta iz stavka 1. ovog članka za +/-20% površine prostora.

Površina garaže kod individualnih stambenih građevina i urbanih villa iznosi do 20 m² za jedno vozilo.

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka ovog članka, u garažnim građevinama ili garažnim etažama građevine, površina za parkiranje vozila može biti drugačije određena.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 46.

Pješačku površinu potrebno je urediti primjenom primjenjenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnom ili betonskom kockom te glaziranom opekom ili kamenom te opremiti likovnom i urbanom opremom.

Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje određuju se idejnim rješenjem.

Postojeće zelenilo potrebno je sačuvati.

Dio čestice predviđen za smještaj vozila, potrebno je popločiti betonskim ili granitnim kockama.

Prilikom uređenja okućnice najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti autohtonim vrstama.

Ogradu, potporni i obložni zid (podzid), terasu i stepenište potrebno je izvesti tako da ne narušava okoliš građevine, odnosno naselja kao cjeline.

Osnovni materijal za gradnju ograde je kamen, zelenilo (živica) i metal.

Najveća dozvoljena visina čvrste ograde iznosi 1,20 m. Unutar postojeće jezgre može se zadržati i viša oграда. Ukoliko unutar postojeće jezgre nema čvrste ograde između čestica, ograđivanje je potrebno izvesti zelenilom.

Na nagnutom terenu, radi očuvanja njegovog izvornog izgleda, ne dozvoljava se gradnja zida višeg od 1,5 m. Iznimno, kod usjeka koji su nastali uslijed izgradnje ceste ili ulice, obložni zid može biti i viši. Ukoliko visina obložnog zida prelazi 3 m, potrebno je izvesti terasaste zidove, a prostor između istih ozeleniti.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 47.

Trasa mreže telekomunikacijske infrastrukture prikazana je kartografskim prikazom broj 2.3.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 48.

Trasa mreže komunalne infrastrukture prikazana je u kartografskim prikazom broj 2.2.

Članak 49.

Planom su određeni pravci dalekovoda za opskrbu električnom energijom, kao i zaštitni pojasevi postojećih i planiranih dalekovoda.

Zaštitni pojas postojećeg dalekovoda utvrđuje se kako slijedi:

a) za 110 kV dalekovod - 20 m,

b) za 220 kV dalekovod - 25 m.

Zaštitni pojas planiranog dalekovoda utvrđuje se kako slijedi:

a) za 110 kV dalekovod - 25 m,

b) za 220 kV dalekovod - 50 m.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 50.

Područje namjene iz članka 16. i 18. ove Odluke namijenjeno je za uređenje parkovnih površina i rekreaciju stanovnika.

Na području namjene površina »Sportsko-rekreacijska namjena - reakcija« dozvoljava se uređenje rekreacijskih i dječjih igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za skateboard, koturaljke i slično, gradnja manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postava parkovne i urbane opreme.

Najveći dozvoljeni broj etaža za gradnju paviljonske građevine u sklopu zelenih površina iznosi P.

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka ovoga članka, ukoliko se paviljonska građevina gradi na nagnutom terenu, najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P.

Kod uređenja površina za šport i rekreaciju potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

Za uređenje zelenih površina, površina sporta i rekreacije, kao i uređenje okoliša građevina potrebno je izraditi idejno hortikulturno rješenje.

Članak 51.

Gradnju i uređenje bočališta na području namjene »Javne zelene površine - javni park« potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 3.

Članak 52.

U slučaju kada se područja namjene iz članka 50, ove Odluke nadovezuju jedno na drugo, dozvoljava se izrada jednog idejnog rješenja.

Športska građevina gradi se temeljem idejnog rješenja.

Najveća dozvoljena površina gradivog dijela građevine čestice za izgradnju građevine iz prethodnog stavka ovog članka iznosi 10% površine građevne čestice.

U slučaju kada se područje namjene »Sportsko rekreacijska namjena - rekreacija« nadovezuje na područje namjene »Javne zelene površine - javni park« športska građevina može se graditi i van područja namjene »Sportsko-rekreacijska namjena - rekreacija«, ukoliko to zahtijeva konfiguracija terena, pristup građevini ili obveza očuvanja postojećeg raslinja, temeljem idejnog rješenja.

Članak 53.

Uvjeti gradnje za nove stambene građevine na području obuhvata Plana određeni su kartografskim prikazima broj 3. i 4.

7. Postupanje s otpadom

Članak 54.

Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s posebnim propisima.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 55.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke («Narodne novine» broj 17/90) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave («Narodne novine» broj 37/90).

Zaštita zraka provodi se sukladno Zakonu o zaštiti zraka («Narodne novine» broj 48/95), uz obvezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje prve kategorije kakvoće zraka.

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

Nije dozvoljeno ispuštanje u zrak onečišćujuće tvari u količini i koncentraciji višoj od propisane Uredbom o граниčnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora («Narodne novine» broj 140/97).

Temeljem Odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 6/94 i 12/95) dio područja obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja a dio područja nalazi se u III. zoni zaštite izvora vode za piće.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Kostrena, Viškovo i Matulji («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 15/98).

9. Mjere provedbe plana

9.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 56.

Područje primjene planskih mjera zaštite te obveza izrade detaljnih planova uređenja određeni su kartografskim prikazom broj 4.

9.2. Rekonstrukcija građevina

Članak 57.

U područjima naselja koja se mogu prepoznati kao cjeline sadašnjih jezgri, dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina, ukoliko se rekonstrukcijom ne mijenjaju gabariti građevine i građevne čestice.

Postojeća građevina koja je izgrađena na udaljenostima manjim od onih propisanih ovom Odlukom, može se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Rekonstrukcija postojeće građevine sagrađene u koridoru prometnice dozvoljava se pod uvjetom da se rekonstrukcijom ne povećavaju postojeći tlocrtni gabariti građevine i ne mijenja namjena.

Članak 58.

Stambena građevina, čija namjena nije, u suglasju s namjenom određenom ovim Planom, može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita samo radi održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka.

Članak 59.

Stambeno-poslovna i poslovna građevina, čija namjena nije u suglasju s namjenom određenom ovim Planom, može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita radi održavanja i sanacije građevine i izvedbe infrastrukturnih priključaka te ukoliko se rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

Kod rekonstrukcije građevine iz prethodnog stavka ovog članka ne dozvoljava se smanjivati udaljenosti-građevine prema izgrađenoj cesti i koridoru planirane ceste.

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 60.

Na području obuhvata Plana postava privremenih objekata dozvoljava se sukladno Odluci o davanju u zakup javnih površina za postavu privremenih objekata («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 20/98 i 23/00).

Unutar građevne čestice građevine (okućnice), ne dozvoljava se postava privremenog objekta.

Članak 61.

Temeljem idejnog rješenja za gradnju građevina iz članka 8., 9. i 14. ove Odluke dozvoljava se odstupanje od najmanje i najveće dozvoljene površine gradivog dijela građevne čestice propisanih člankom 26. ove Odluke za +/-5%.

Članak 62.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u suglasju s odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera («Narodne novine» broj 47/82 i 30/94).

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 63.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerena pečatom Gradskog vijeća Grada Rijeke i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Rijeke.

Članak 64.

Izvornici Plana se čuvaju u pismohrani Ureda Grada Rijeke, Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem Grada Rijeke i u Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Članak 65.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana i tekstualni i grafički dijelovi Elaborata iz članka 2. ove Odluke, koji čine njegov sastavni dio, nisu predmet objave.

Članak 66.

Danom stupanja na snagu Odluke o Urbanističkom planu uređenja područja Pehlin («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 10/2000) prestala je vrijediti Odluka o regulacijskom planu područja Pehlin («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 9/98).