

Općina Mošćenička Draga

17.

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 (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 24/04) te stavka 1. članka 18. Statuta Općine Mošćenička Draga, Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga, na sjednici održanoj 27. srpnja 2005. godine, donosi

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja »Jir«

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja »Jir« (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi oko 3,4 ha.

Članak 3.

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

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. Plan prostornog uređenja

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

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

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna mreža

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

2.3.3. Vodoopskrba

2.3.4. Odvodnja

2.3.5. Elektroopskrba

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. 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

2.2. Veličina i površina građevina

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje i korištenje 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. Cesta nadmjesnog značenja

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

3.4.1. Opskrba pitkom vodom

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

5. Mjere provedbe plana

6. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

GRAFIČKI DIO

1. Detaljna namjena površina M 1:1000

2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.1. Idejno rješenje prometnica M 1:1000

2.2. Idejno rješenje dovoda vode i odvodnje M 1:1000

2.3. Idejno rješenje elektroopskrbe M 1:1000

2.4. Idejno rješenje telekomunikacijske mreže M 1:1000

3.1. Uvjeti gradnje M 1:1000

3.2. Uvjeti gradnje - prikaz građevnih čestica M 1:1000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1) stambena namjena (S)

2) površina infrastrukturnog sustava - trafostanica (TS)

3) kolne površine

4) kolno-pješačke površine

5) pješačke površine

6) zaštitne zelene površine (Z)

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Članak 5.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazom broj 3.1.

Članak 6.

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine s uredno ishodenim građevinskim dozvolama i upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Opatiji.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 7.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 3.2.

Površina građevnih čestica, izgrađenost, iskorištenost građevnih čestica i gustoća izgrađenosti prikazani su u točki I.2.1. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Članak 8.

Dozvoljava se usklađivanje planiranog oblika i veličine građevne čestice, sukladno zemljišno-knjižnom stanju pojedine nekretnine, kada to ne remeti provedbu Plana.

Neovisno o obliku i veličini građevne čestice određene Planom, dozvoljava se rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 9.

Veličina i površina građevina prikazane su u točki I.2.1. Obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Članak 10.

Postojeće građevine na području stambene namjene mogu se rekonstruirati u okviru postojećih građevnih čestica tako da koeficijent izgrađenosti parcele (k_{ig}) ne bude veći od 0,20, a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nije veći od 0,60.

Iznimno se za građevnu česticu oznake 18 određuje $k_{ig} = 0,10$, a $k_{is} = 0,30$.

Postojeće stambene građevine na građevnim česticama s koeficijentom izgrađenosti većim od 0,2 mogu se rekonstruirati unutar tlocrtnih gabarita građevine.

Članak 11.

Postojeće građevine mogu se nadograditi do katnosti p+2 ili najveće dozvoljene visine od 9,0 m, mjereno od kote poda prve nadzemne etaže do vijenca krova.

Članak 12.

Ukupna bruto izgrađena površina novoplaniranih građevina određena je koeficijentom izgrađenosti od 20% i brojem etaža od tri, p+2 ili najvećom dozvoljenom visinom građevine od 9,0 m mjereno od nivelacione kote do vijenca krova.

Članak 13.

Pod visinom građevine na području obuhvata Plana, podrazumijeva se visina mjerena od nivelacione kote do vijenca krova.

Nivelaciona kota od koje se mjeri visina građevine je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže iznosi najviše 0,5 m iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Iznimno se zbog konfiguracije terena za građevnu česticu oznake 9 dozvoljava da kota poda najniže nadzemne etaže iznosi najviše 2,0 m iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

2.3. Namjena građevina

Članak 14.

Na području namjene »Stambena namjena« dozvoljava se izgradnja stambene građevine za stalan i povremeni boravak, s mogućnošću apartmanskog iznajmljivanja u turizmu. Unutar građevine na području stambene namjene moguće je odvijanje tihog obrta i poslovno-administrativnih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem.

Članak 15.

Na području namjene »Površina infrastrukturnog sustava - trafostanica« dozvoljava se izgradnja trafostanice za potrebe stambenog naselja.

Članak 16.

Ne dozvoljava se prenamjena postojećih pomoćnih građevina u poslovni prostor.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 17.

Građevinu je potrebno smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, određenim u kartografskom prikazu br. 3.1.

Članak 18.

Obvezni građevni pravac za novoplanirane građevine određen je kartografskim prikazom broj 3.1.

Građevina se s najmanje 1/2 svoje dužine mora graditi na obveznom građevnom pravcu.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga, dozvoljava se odstupanje od obveznog građevnog pravca za najviše +/- 1,50 m.

Minimalna udaljenost novoplaniranih građevina od granice susjedne građevinske čestice je 4,0 m.

Članak 19.

Pomoćne građevine (spremište, kotlovnica, ljetna kuhinja, bazen i sl.) i garaže na građevnim česticama oznake 5, 9, 14 i 26 grade se unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu.

Članak 20.

Iznimno se dozvoljava gradnja ukopanih garaža izvan tlocrtnog gabarita osnovne građevine ukoliko su nepovoljni topografski elementi položaja površine na kojoj se može razviti tlocrt objekta u odnosu na pristupnu cestu i/ili nepovoljni oblik parcele.

Ukopane garaže grade se prema sljedećim uvjetima:
 - krov mora biti prekriven zemljom i ozelenjen, odnosno s djelomično ozelenjenim krovnim terasama,
 - maksimalna svjetla širina garaže je 5,5 m,
 - maksimalna svjetla dužina garaže je 7,0 m,
 - maksimalna svjetla visina garaže je 2,5 m,
 - svjetlosni otvor nije vidljiv s javne prometnice.
 Ovako izgrađene garaže ulaze u ukupnu izgrađenost parcele.

Članak 21.

Iznimno se dozvoljava gradnja samostojećih pomoćnih građevina izvan tlocrtnog gabarita osnovne građevine ukoliko su nepovoljni topografski elementi položaja površine na kojoj se može razviti tlocrt objekta u odnosu na pristupnu cestu i/ili nepovoljni oblik parcele.

Ukopane pomoćne građevine grade se prema sljedećim uvjetima:

- krov mora biti prekriven zemljom i ozelenjen, odnosno s djelomično ozelenjenim krovnim terasama,

- maksimalna svjetla širina pomoćne građevine je 4,0 m,
- maksimalna svjetla dužina pomoćne građevine je 5,0 m,
- maksimalna svjetla visina pomoćne građevine je 2,5 m,
- svjetlosni otvor nije vidljiv s javne prometnice.

Ovako izgrađene pomoćne građevine ulaze u ukupnu izgrađenost parcele.

Članak 22.

Nove pomoćne građevine i garaže u sklopu okućnica postojećih građevina mogu se graditi na površinama za gradnju za ostale građevine.

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina i garaža u sklopu okućnica postojećih građevina i izvan površina za gradnju ostalih građevina, ali na način da pomoćna građevina i garaža mora biti smještena na udaljenosti od granice susjednih građevnih čestica minimalno 4,0 m i 6,0 m od prometne površine.

U slučaju nepovoljnih topografskih elemenata ili nepovoljnog oblika parcele pomoćne građevine i garaže unutar građevnih čestica postojećih građevina grade se prema uvjetima za pomoćne građevine i garaže na građevnim česticama novoplaniranih građevina.

Članak 23.

Izgrađene pomoćne građevine i garaže ulaze u ukupnu izgrađenost parcele.

Članak 24.

Izvan gradivog dijela građevne čestice, a ispred obveznog građevnog pravca, može se graditi ulazna nadstrešnica, te postavljati konstrukcija za tendu, pergolu, reklamni pano i slično, pod uvjetom da se gradnjom odnosno postavom ne ometa pješački ili kolni promet.

Članak 25.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja stepenica, vanjske terase i potpornog zida čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 2,5 m,
- postava elemenata za pergolu, sjenicu čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,0 m,
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 26.

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s morfološkim osobinama neposrednog okruženja i vrstom građevine.

Za oblaganje pročelja ne dozvoljava se uporaba keramičkih i kamenih pločica, a oblaganje kamenom dozvoljeno je isključivo do visine prve etaže građevine.

Članak 27.

Krov građevine je kosi i to dvostrešan ili četverostrešan.

Krov građevine ili dijela građevine koja ima samo podzemnu etažu, mora biti ravan, prekriven zemljom i ozelenjen, odnosno sa djelomično ozelenjenom krovnom terasom. Svjetlosni otvor postaviti tako da ne bude vidljiv s javne površine ili u glavnoj vizuri objekta.

Najveći dozvoljeni nagib krova iznosi 23°.

Članak 28.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa kanalice, mediteran crijepa i talijanske kupe.

Ne dozvoljava se uporaba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili pokrova od bitumenske šindre i sličnoga.

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

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 29.

Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazom broj 3.1.

Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu, parkiralište, pješačku površinu ili terasu.

U sklopu okućnice dozvoljava se postava pergole, sjenice i kolonade maksimalne visine do 3,0 m.

Članak 30.

Kod izgradnje građevina i uređenja građevnih čestica na području obuhvata Plana postojeće zelenilo potrebno je što je moguće više sačuvati i dopuniti autohtonim i parkovnim zelenilom.

Članak 31.

Ogradu, potporni i obložni zid (podzid), terasu i stubište potrebno je graditi na način da se ne narušava okoliš građevine.

Osnovni materijal za gradnju ograde je kamen, kovano željezo i živica.

Najveća dozvoljena visina ograde iznosi 1,2 m.

Članak 32.

Terase treba izvesti u cijelosti ili djelomično u nivou prirodnog terena, tako da se u vizurama s javnih površina pojavljuju u čim manjem volumenu.

Podzide treba izvoditi u kamenom zidu s jednim licem s minimalnim reškama.

Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,5 m. Dozvoljava se gradnja potpornih zidova visine veće od 2,5 m na način da se gradi izmaknuti zid visine do 2,5 m s minimalnim razmakom od 1,0 m.

Članak 33.

Smještaj vozila je potrebno riješiti unutar građevne čestice prema normativu 1 parkirališno mjesto za jednu stambenu jedinicu i 1 parkirališno mjesto na 25 m² poslovnog prostora.

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

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

Članak 34.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazom broj 2.1.

Članak 35.

Svaka građevna čestica mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu.

Članak 36.

Najmanja dozvoljena širina kolnika za jednosmjernu cestu iznosi 4,0 m, a najmanja dozvoljena širina kolnika za dvosmjernu cestu iznosi 6,0 m.

3.1.1. Ceste nadmjesnog značenja

Članak 37.

Na području obuhvata Plana cesta nadmjesnog značenja je županijska cesta Rijeka-Mošćenička Draga-Mošćenice.

Režim prometa, horizontalni i vertikalni elementi trase, mjesta priključenja cesta manjeg značenja utvrđeni su u kartografskom prikazu broj 2.1.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 38.

Na građevnoj čestici oznake 22 planira se uređenje kolno-pješačkog pristupa minimalne širine 4,0 m.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 39.

Telekomunikacijska mreža će se graditi podzemnim kabelima položenim u cijevi, sukladno kartografskom prikazu broj 2.4. i točki 2.3.2. Tekstualnog dijela Plana.

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

Članak 40.

Trasa mreže komunalne infrastrukture određena je kartografskim prikazima broj 2.2., 2.3. i 2.4.

Mrežu komunalne infrastrukturne potrebno je graditi podzemno i voditi je po javnim površinama gdje god je to moguće.

Članak 41.

Mjesto priključenja novih građevina na objekte i uređaje komunalne infrastrukture te na javno-prometnu površinu određeno je kartografskim prikazom broj 3.1.

3.4.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 42.

Vodoopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2.

Do izgradnje vodoopskrbnog sustava graditi će se cisterne za opskrbu vodom.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 43.

Odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2.

Do izgradnje kolektora odvodnja sanitarnih voda vršiti će se u septičke jame. U projektnoj dokumentaciji za nove građevine potrebno je predvidjeti mogućnost priključka na mrežu naseljske kanalizacije.

3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 44.

Elektroopskrbu i javnu rasvjetu potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.3.

Javne površine na području obuhvata Plana potrebno je opremiti javnom rasvjetom.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 45.

Kod uređenja zaštitnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga dopunjavati autohtonim i parkovnim raslinjem.

Članak 46.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljava se postava paviljona, sjenica, kolonada i slično. Iste je potrebno opremiti elementima urbane opreme (klupe, košarice za otpatke, ulične svjetiljke i dr.).

5. Mjere provedbe plana

Članak 47.

Izradu projektne dokumentacije za komunalnu infrastrukturu i stambene građevine unutar područja obuhvata Plana nužno je realizirati uz suglasnost i suradnju nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a poglavito sa sljedećima:

- HEP - DP Elektroprimorje Rijeka
- HT - TK centar Rijeka
- KD Komunalac Opatija
- Županijska uprava za ceste.

6. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 48.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 20/03) te podzakonskih propisa kojima se uređuje zaštita od buke.

Članak 49.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obvezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje II 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-isp.).

Članak 50.

Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš izgradnjom i korištenjem novoplaniranih sadržaja unutar područja obuhvata provodi se:

- organiziranim prikupljanjem otpada koji se mora na propisan način sakupljati i odvoziti,
- osiguranjem zaštite od požara realizacijom planirane hidrantske mreže,
- realizacijom planirane mreže i uređaja za odvodnju otpadnih voda. Oborinske vode s prometnih površina moraju se prije upuštanja u teren pročititi kroz separator masti i ulja.

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 51.

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 sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82 i 30/94).

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

Plan je izrađen u četiri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća i potpisom predsjednika.

Članak 53.

Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Općine Mošćenička Draga, Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji - Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, te Županijskom zavodu za održivi razvoj i prostorno planiranje Primorsko-goranske županije.

Članak 54.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članka 3. ove Odluke, koji čine njegov sastavni dio, nisu predmet objave.

Klasa: 350-01/03-01/04

Ur. broj: 2156/03-05-06

M. Draga, 27. srpnja 2005.

Članak 55.

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

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MOŠČENIČKA DRAGA

Predsjednik

Anton Rudan, v. r.