

Općina Malinska-Dubašnica

5.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98) i članka 26. Statuta Općina Malinska-Dubašnica (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 9/02), odredbi za provođenje (»Službene novine« broj 31/78, 6/83, 19/84, 35/85 42/85, 62/86, 16/88, 4/93 i 12/97), Općinsko vijeće, na sjednici održanoj 24. rujna 2003. godine donosi

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja zone poslovne građevine »Noštromo«

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja zone poslovne građevine »Noštromo«.

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1. do 4. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0,21 ha.

Članak 3.

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

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
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 1.1.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 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 građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz
 - 3.1.4. Javna parkirališta
 - 3.1.5. Javne garaže
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
 6. Uvjeti i način gradnje
 7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 8. Mjere provedbe plana
 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

Detaljni plan uređenja u grafičkom dijelu sadrži kartografske prikaze i to:

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. UVJETI GRADNJE.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

Namjene površina se određuju temeljem odredbi plana i kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje sa kako slijedi:

Građevna čestica mješovite namjene (M),

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 prikazima broj 1 i 4.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4. i kvantificiranim pokazateljima plana. Iskazane površine čestica su planske iskazane u hektarima, a primjenjivat će se stvarne gruntno i katastarski iskazane površine nakon provedene parcelacije.

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice je postojeća izgrađenost.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 7.

Za realizaciju građevina propisuju se sljedeći uvjeti:

Građevne čestice:	ha	k_{ig}	K_{is}
M-1	0,21	0,25	0,8

Unutar gradivog dijela građevnih čestica:

- najveći broj etaža je 4 etaže, četvrta etaža je tavanska etaža bez nadozida,
- najniža visina je 3,0 m iznad najniže kote terena,
- najviša visina građevina je 9 m,
- moguća je izgradnja jedne podrumске etaže

Članak 8.

Nivelaciona kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja je minimalno 0,3 m, a maksimalno 0,6 m iznad razine konačno zaravnatog terena.

Članak 9.

Neovisno o obliku i veličini građevne čestice određene Planom, dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u gabaritima propisanim odredbama plana.

2.3. Namjena građevina

Članak 10.

Na području je osnovna namjena »Mješovite namjene (M)«. Unutar namjene na cijelom gradivom prostoru je moguća interpolacija sljedećih namjena: Stambena namjena (najviše dvije stambene jedinice), Poslovna - Turistička namjena - ugostiteljska (T), Pretežito uslužna (K1), Pretežito trgovačka (K2). Planom se pod poslovnim i turističkim sadržajima podrazumijevaju turistički sadržaj tipa »Pansion u domaćinstvu« ili manji hotelski sadržaj, te rekreacijski sadržaji.

Unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja građevine: tehnološki, komunikacijski, energetski, prometni, distribucijski, telekomunikacijski.

Na području površine za razvijanje tlocrta građevine moguća je izgradnja podrumске etaže koja je najviše 0,6 m izdignuta iznad kote konačno zaravnatog terena.

Članak 11.

Na području svih namjena dozvoljava se izgradnja

- potpornog zida, stepenica i vanjske terase
- pratećih infrastrukturnih i tehnoloških sustava, te ispod njihove razine: ukopanih infrastrukturnih sustava, energetskih kanala, suterenskih i podzemnih poslovnih prostora čija mogućnost gradnje proizlazi iz topografskih karakteristika prostora u okruženju građevnih čestica.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Izvan gradivog dijela građevina moguće je uređenje i postava prizemnih pergola, ostalih građevina koje su programski definirane Planom, tendi, nadstrešnica, skulptura, ukrasnih instalacija, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica, natkrivenih ulaznih prepostora i fontana.

Članak 13.

Obvezni građevni pravac nije uvjetovan planom obzirom na mogućnost razvijanja slobodnih formi građevina i stupanj izgrađenosti zone.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 14.

Oblikovanje građevine temeljiti na kontekstualnoj korespondenciji relevantnih parametara i aspekata uz moguću primjenu svih autohtonih te suvremenih materijala pri gradnji.

Članak 15.

Vrsta krova je mediteran ili kupa kanalic, te odgovarajući materijali autohtonih obilježja.

Krovovi građevina moraju biti kosi - dvostrešni ili višestrešni. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23 stupnja. Dozvoljena je izgradnja krovnih prozora u potkrovlju.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 16.

Način uređenja i korištenja građevne čestice određen je kartografskim prikazom broj 3.

Na novim građevnim česticama mora se osigurati 30% površine pod zelenilom, te parkiranje za potrebe stanara i korisnika prema kriterijima iz plana.

Članak 17.

Sve izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sanirati građevinama ili umjetno formiranim terenom.

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

Članak 18.

Mjesta spajanja na komunalnu infrastrukturu i uređaja su sastavni dio plana. Posebne uvjeti su određeni položajem postojeće mreže komunalne infrastrukture i uređaja.

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

Članak 19.

Uvjeti građenje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazima.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 20.

Na području obuhvata Plana ne postoji cesta županijskog i državnog značaja.

3.1.2. Gradske ulice

Članak 21.

Na području obuhvata Plana ne postoje ulice gradskog značaja. Ulice koje tangiraju obuhvat plana su izvan njegovih granica.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

Članak 22.

Na području obuhvata Plana površine za javni prijevoz nisu planirane.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 23.

Na području obuhvata Plana nisu planirana javna parkirališta.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 24.

Javne garaže u zoni obuhvata nisu planirane.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 25.

Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 26.

Na području obuhvata pješačke površine nisu predviđene.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 27.

Na području obuhvata plana nije predviđena rekonstrukcija prometne mreže.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 28.

Na području obuhvata plana nije predviđena rekonstrukcija telekomunikacijske mreže.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Članak 29.

Na području obuhvata plana nije predviđena rekonstrukcija komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja, elektroopskrba i javna rasvjeta). Pročišćavanje otpadnih voda je obavezno za otpadne vode iz ugostiteljskih sadržaja i oborinske vode sa vanjskih parkirališta.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 30.

U obuhvatu plana ne postoje javne zelene površine.

Članak 31.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina, te da se spriječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Članak 32.

Građevina se smije ograđivati ogradom do visine 1 m.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

Članak 33.

Pri vršenju iskopa za potrebe građenja na građevini nužno je kontrolirati i evidentirati moguće ostatke ranijih graditeljskih aktivnosti na lokaciji.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 34.

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio Plana određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi.

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

Članak 35.

Na prostoru obuhvata potrebno je osigurati zaštitu ambijentalnih vrijednosti kroz provedbu uvjeta građenja propisanih odredbama plana.

8. Mjere provedbe plana

Članak 36.

Prije realizacije građevina potrebno je izvršiti nužna geodetsko katastarska snimanja i verifikaciju snimka od strane ovlaštene državne uprave. Veličine građevnih čestica u Planu su planerske, a u postupku realizacije će se primjenjivati stvarne vlasničke veličine koje mogu odstupati od planskih.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 37.

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima za dan iznosi 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi shodno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90).

Članak 38.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obavezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijedi za područje II. kategorije kakvoće zraka.

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

Članak 39.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda za području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno rješenju sustava odvodnje otpadnih voda na području naselja Malinska.

9.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 40.

Unutar obuhvata plana ne postoje i ne smije se dozvoliti izgradnja građevina čija namjena je protivna planiranoj namjeni

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 41.

Područje obuhvata Plana spada u 8. potresnu zonu.

Članak 42.

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).

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 43.

Plan je izrađen u četiri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Malinska-Dubašnica i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Malinska-Dubašnica.

Članak 44.

Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Općine Malinska-Dubašnica i Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Pododsjek Krk.

Članak 45.

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

Članak 46.

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

Klasa: 350-02/03-01/4

Ur. broj: 2142/05-03-19

Malinska, 24. rujna 2003.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE
MALINSKA-DUBAŠNICA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Josip Sormilić, v.r.