

Općina Jelenje

8.

Na temelju odredbe članka 28. stavak 2. i 29. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94) Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 21/97) te odredbe članka 10. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 30/01) Općinsko Vijeće Općine Jelenje na sjednici održanoj 12.2.2002., donijelo je

ODLUKU o donošenju detaljnog plana uređenja dijela naselja Dražice predio Dubina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela naselja Dražice, predio Dubina (u daljnjem tekstu: Detaljni plan).

Članak 2.

Područje obuhvata Plana, ide od početne točke na krajnjoj jugozapadnoj točki k.č. 1806/84, njenim sjeveroistočnim rubom do njezine krajnje točke na sjeveru, te dalje u istoj produženoj crti preko sada u naravi javnog puta, te sjevernim rubom istog puta, tj. zahvaćajući dio k.č. 1806/87 i dio k.č. 1806/68, te dio k.č. 1806/89, zatim presjeka okomito postojeći javni put na dijelu k.č. 1806/93, dalje istočnim rubom istog puta, dalje okomito presijeca odvojak javnog puta prema Podhumu, te prema zapadu ide južnim i dalje istočnim rubom prometnice na k.č. 1806/68. Na južnoj strani okomito presijeca isti javni put, te se nastavlja u produžetku iste crte s jugozapadnim rubom k.č. 1806/88 i k.č. 1806/84 do početne točke, koja obuhvaća zonu zahvata.

Članak 3.

Detaljni plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrži urezane tekstualne i grafičke dijelove.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. OPĆE ODREDBE

Članak 4.

Odredbama za provođenje Detaljnog plana uređuju se režimi uređenja prostora, te opći uvjeti uređenja i korištenja površina, urbanističko-tehnički uvjeti i uvjeti za korištenje građevina i zemljišta.

Članak 5.

Granica obuhvata Detaljnog plana ucrtana je u grafičkom prilogu broj 1 koji je sastavni dio ove Odluke.

2. REŽIMI UREĐENJA PROSTORA

Članak 6.

Izgradnja - Uvjetuje se izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja građevine skladišta.

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje treba biti usklađeno s odredbama ovog plana, a detaljan sadržaj, način

izrade i usvajanja određen je »Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru«.

Iz ovog rješenja treba biti vidljiv način uređenja i korištenja cijele građevinske parcele i osnove tehničkog rješenja građevine (namjena, gabariti, oblikovanje i način uklapanja građevine u prostor), rješenje parkiranja/garažiranja te etapnost realizacije.

Članak 7.

Garažni i/ili parkirališni objekti koji su planirani izvan gabarita osnovne građevine trebaju se izvoditi kao jedinstvena građevinska i oblikovna cjelina.

Postojeće građevine čija namjena nije sukladna planiranoj, predviđene su za rušenje. U razdoblju do provođenja prostora planiranoj namjeni, postojeće se građevine mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita samo radi nužnog održavanja.

Sve potrebe za vanjskim i unutarnjim prostorom građevine trebaju zadovoljiti u okviru planirane građevinske parcele.

Članak 8.

Utvrđuje se obveza vlasniku/vlasnicima zemljišta na kojem je planirana izgradnja novih građevina, a uslijed čega su prekinuti tradicionalni putevi, a prije realizacije planirane izgradnje osiguraju nesmetan prilaz i nesmetano korištenje zemljišta koje se nalazi u kontaktnom prostoru.

Članak 9.

Zaštita - U obuhvatu plana zabranjene su sve djelatnosti koje proizvode buku, zagađuju zrak i tlo, proizvode mirise, koje svojim djelovanjem narušavaju uvjete života i rada. Maksimalne granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline definirane su planom višeg reda. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekta čija je djelatnost izvor zagađenja okoline potrebno je utvrditi uvjete i mjere za svođenje zagađenja na dopuštene granice.

Područje obuhvaćeno planom nalazi se u II zoni prema »Odluci o sanitarnoj zaštiti voda za piće« za Grad Rijeku (»Službene novine« broj 6/94).

Izgradnju kanalizacijskog sistema obavljati istodobno s izgradnjom vodoopskrbnih objekata i sustava.

U prvoj etapi realizacije mreže odvodnje, dok se ne realizira kolektor, fekalne otpadne vode iz pojedinačnih objekata ili grupa objekata se sakupljaju u adekvatnim nepropusnim septičkim taložnicama.

Oborinske otpadne vode u prvoj etapi realizacije prikupljaju i upuštaju u teren uz prethodno pročišćavanje u separatoru ulja i masti.

Članak 10.

Promet- Planom se ne propisuju prometni režim planirane prometne mreže.

Bez obzira na redosljed izgradnje, obveza je svakog investitora, osiguranje adekvatnih parkirališnih površina.

Sve kolne i pješačke kolne površine projektirati na osnovi pritiska interventnog vozila.

Članak 11.

Zelenilo - Pri uređenju svih parkovnih površina treba sačuvati vrednije visoko zelenilo, a za uređenje koristiti autohtone i parkovne biljne vrste prema popisu iz poglavlja - Parkovne površine.

Članak 12.

Privremene građevine - Lokacije privremenih građevina određuju se dokumentacijom potrebnom za lokacijsku dozvolu (programska skica) i prema postupku propisanom važećim općinskim odlukama, odobrenom po nadležnoj stručnoj službi općine, te u skladu s odredbama ovog Plana.

3. UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

3.1. OPĆI UVJETI

Članak 13.

Oblik i veličina građevinske parcele: Grafičkim prilogom »Situacija« određeni su oblik i veličina građevinskih parcela građevina i površina u području zahvata.

Lokacijskom dozvolom se, u slučajevima kada to ne remeti provedbu plana i ukoliko su zadovoljeni ostali uvjeti propisani ovim planom, dozvoljava usklađenje planiranog oblika i veličine građevinske parcele prema vlasništvu. Kod postojećih građevina kojima je planom promijenjen oblik i veličina parcele, formiranje planom određene građevinske parcele nije uvjet za rekonstrukciju građevine u postojećim gabaritima.

Članak 14.

Ispred građevinske linije, pod uvjetom da pročelje zgrade leži na zadanoj građevinskoj liniji, te da se horizontalnim i vertikalnim gabaritima ne ugrožava pješački ili kolni promet, moguće je graditi ulazne nadstrešnice, kolonade, trijeme, balkone, postavljati konstrukciju za tende, pergole, reklamne panoe i sl.

Članak 15.

Orijentacijske nivelacijske kote građevina i površina: Moraju se uskladiti s konfiguracijom terena kakva je dokumentirana topografskom podlogom za izradu Plana.

Nivelacijska kota građevine je kota poda prve nadzemne etaže položena najviše 1,001 m iznad konačno zaravnatog terena mjereno uz rub građevine.

Članak 16.

Način priključenja opisno je riješen u tekstualnom dijelu Plana, a mjesto priključenja određeno je načelno i odnosi se na rub građevinske parcele duž kojeg se može translahirati.

Projekti prometnica, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture mogu, uz poštivanje osnovne koncepcije rješenja, odstupati od idejnih urbanističkih rješenja iz ovog Plana.

Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura polaže se podzemno u pravilu u sklopu parcele planiranih i postojećih prometnica ili pristupa za opskrbu i interventna vozila.

Članak 17.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine, maksimalna i minimalna dozvoljena izgrađenost parcele: označena je za sve građevinske parcele u grafičkom prilogu »situacija«.

Dozvoljava se izgradnja samo unutar površine označene na grafičkom prilogu, osim dijelova građevine koji se prema planu mogu ugraditi ispred građevinske linije.

Ukupna tlocrtna površina svih građevina izgrađenih na parceli, koje prema ovom planu ulaze u obračun izgrađenosti ne smiju prelaziti najveći dozvoljeni postotak izgrađenosti parcele.

Garaže se mogu nalaziti na granici parcele u slučajevima kada je to u grafičkom dijelu plana predviđeno, uz uvjet da

na graničnom pročelju nemaju otvore i ne smetaju opravdanim interesima susjeda.

Spremnici za gorivo, stubišta u funkciji povezivanja različitih razina vanjskih površina, vanjske terase i slični objekti kojima se uređuje okoliš građevine ne ulaze u površinu izgrađenosti građevinske parcele pod uvjetom da su ukopani ili u razini okolnog terena.

Članak 18.

Najveća dozvoljena visina i broj etaža:

Najveća dozvoljena etaža građevine iznosi 7 i pol metara.

Kod građevine s kosim krovom pod najvećom dozvoljenom visinom podrazumijeva se visina mjerena od najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina do donjeg ruba krovnog vijenca, a kod dijela zgrade s ravnim krovom, podrazumijeva se visina do donjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže.

Zgrada uz tu visinu može imati maksimalno dvije etaže.

Potkrovlje se ne ubraja u maksimalno dozvoljeni broj etaža pod uvjetom poštovanja odredbi plana koje se odnose na visinu zgrade, nagib i oblikovanje krova.

Podrum se ne ubraja u maksimalno dozvoljeni broj etaža, ako je razlika između stropa podruma i najniže točke kosog terena neposredno uz zgradu manja od 1,0 metara. Broj podzemnih etaža se ne ograničava.

Obvezna visina osnovnih građevina nije ovim planom propisana.

Članak 19.

Namjena građevina:

Planirane građevinske parcele namijenjene stanovanju s poslovnim sadržajima i građevina za smještaj vozila.

Prilikom uređenja okućnice najmanje 20% površine građevinske parcele treba urediti urednim raslinstvom.

Članak 20.

Namjena objekata prometne, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture: Parcele prometnica namijenjene su izgradnji cjelokupnog prometnog/uličnog profila, sa svim potrebnim elementima poprečnog presjeka, kolnikom, pločnicima, uličnih potpornih i obložnih zidova, urednim raslinstvom, postavljanju cestovne i ulične opreme:

vertikalne i svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, oglasnih i reklamnih uređaja i naprava, ugradnji svih vrsta komunalne i telekomunikacijske infrastrukture.

Članak 21.

Namjena pješačkih površina

U sklopu pješačkih površina planirana je izgradnja pješačkih staza / rampi, urbane opreme u širem smislu, oglasne ploče i stupovi, objekata javne rasvjete, elemenata vizuelnih komunikacija i sl., kao i provođenje komunalne i telekomunikacijske infrastrukture.

Dozvoljava se natkrivanje pješačkih površina pergolama i sličnim konstruktivnim elementima.

Članak 22.

Namjena parkovno uređenih i rekreacijskih površina:

Pri uređenju ovih površina treba sačuvati sve vrijednije visoko raslinstvo, a za uređenje koristiti autohtone i parkovne vrste raslinja prema popisu iz tekstualnog dijela Plana.

Dozvoljava se uređenje rekreacijskih (pasivna dnevna rekreacija stanovnika) i dječjih igrališta za sve uzraste, pješačkih staza i sl.

Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice, kao paviljonski objekti, te postavljati parkovna i urbana oprema.

Članak 23.

Uvjeti za smještaj vozila: Parkiranje vozila mora se riješiti unutar planirane građevinske parcele, a garažiranje unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta osnovne građevine i unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta garažnog niza.

Ukoliko je unutar građevinske parcele predviđen i manji poslovni sadržaj, tad je potrebno osigurati prostor za smještaj vozila korisnika, zaposlenih i vozila uključena u tehnološki proces.

Potreban broj parkirališnih mjesta definirati prema konkretnom programu i temeljem odredbi iz tekstualnog dijela Plana, Idejno urbanističko rješenje prometnica - Parkiranje vozila.

Članak 24.

Izgradnja pomoćnih građevina: Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se: drvarnice, spremišta, ljetne kuhinje i sl. koje funkcionalno služe stambeno-poslovnoj zgradi.

Pomoćne građevine se u pravilu ne grade kao slobodno stojeće. Samo iznimno se uz individualnu poslovnu građevinu i unutar površine za razvijanje tlocrta može izgraditi jedna slobodnostojeća pomoćna građevina.

U okviru adaptacija i rekonstrukcija postojećih građevina, postojeće pomoćne objekte treba supstituirati unutar površine za razvijanje tlocrta osnovne građevine, a supstituirane građevine treba ukloniti.

Članak 25.

Zaštita i kvalitetno oblikovanje sredine: Okoliš građevine treba po završetku izgradnje obvezno urediti visokim, pretežno autohtonim raslinjstvom.

Pod uređenjem okoliša smatra se sljedeće: uređenje parkirališne površine, postavljanje konstrukcije za kolektore, elemenata opreme dječjih igrališta, gradnja pergola, nadstrešnica, otvorenog kamina, ograde, podzida, vanjskog stubišta za savladavanje visinske razlike na terenu, pješačkih staza, hortikulturno uređenje parcele, infrastrukturno opremanje i sl.

Vidljive potporne i obložne zidove izvesti u kamenu, betonu ili kombinacijama materijala.

U pravilu se ne dozvoljava izgradnja obložnih zidova viših od 0,7 m u jednoj ravnini.

Članak 26 .

Uvjeti za izgradnju skloništa: Ukoliko planovima obrane nije drugačije određeno, za zaštitu stanovnika, posjetitelja i zaposlenih od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, u građevini podcentra je planirana izgradnja jednoetažnog, dvonamjenskog skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa, a u stambenim građevinama porodičnih skloništa otpornosti 30 kPa.

Mirnodopska namjena može biti po izboru investitora, pod uvjetom da se ne narušava funkcija skloništa i da se ono u najkraćem vremenu može privesti osnovnoj namjeni.

Prema Karti seizmičke mikrorajonizacije grada Rijeke, područje obuhvata se nalazi u zoni »VIII« (osam minus) stupnja seizmičnosti, s koeficijentom seizmičnosti $K_e = 0,033$ za dobro tlo.

Vatrootpornost pojedinih građevina određena je normativima i zakonskim aktima (min. 2 sata) i potrebno ju je uvažavati kod projektiranja.

3.2. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

Članak 27.

Poslovno-skladišni objekt

Točne vrijednosti će se odrediti lokacijskom dozvolom nakon izrade Idejnog rješenja.

Oblik i veličina građevinske parcele: Lokacijskom dozvolom se planirani oblik i veličina građevinske parcele podcentra može uskladiti prema vlasništvu, ukoliko su zadovoljeni ostali uvjeti propisani ovim planom i kada to ne remeti provedbu plana.

Građevinska linija: Lokacijskom dozvolom se, planom određena građevinska linija može korigirati, ali se ne smije približiti prilaznoj cesti na manje od 6,0 m.

Članak 28.

Max. i min. izgrađenost: Maksimalna izgrađenost parcele podcentra iznosi 100% površine namijenjene za razvijanje tlocrta zgrade, a min. izgrađenost iznosi 60% te površine.

Maksimalna visina i broj etaža: Planirana zgrada posl. skl. objekta na dijelu koji je iznad ulice, može se graditi visine do max. 7,5 m, uz max. tri etaže cijele građevine od kojih je jedna etaža suteran.

Namjena građevine: U građevini se predviđa izgradnja sadržaja koji prate organizaciju života i rada komercijalnog sadržaja, te namjene.

U sklopu građevine, etaža u nivou ulice i eventualno suterenska etaža namjenjuju se isključivo poslovnim sadržajima i pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene, dok se na zadnjoj etaži, uz navedene poslovne, mogu predvidjeti i stambeni prostori.

Dio parcele koji nije pod zgradom namjenjuje se za uređenje parkovnih i pješačkih prostora za boravak i komunikaciju, za vanjske prostore ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja, kolne prilaze, infrastrukturne objekte i uređaje i sl.

Članak 29.

Izgradnja pomoćnih građevina.

Pomoćne građevine podcentra se ne mogu graditi kao slobodnostojeće.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje : Obrada pročelja porred tradicionalnim, može biti i suvremenim materijalima, a sve u svjetlim pastelnim tonovima.

3.3. UVJETI ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA

Članak 30.

Zgrade treba koristiti u skladu s propisima o održavanju stambenih i poslovnih zgrada, tako da je osigurana primjena mjere zaštite od požara.

U cilju zaštite okoline kod korištenja građevina potrebno se je pridržavati svih mjera zaštite utvrđenih zakonskom regulativom, prostornim planovima višeg reda i Odlukama koje se odnose na tu tematiku.

Članak 31.

Utvrđuje se obveza vlasniku / vlasnicima zemljišta na kojem je planirana izgradnja novih stambenih građevina, a uslijed čega su prekinuti tradicionalni putevi, da prije realizacije planirane izgradnje osiguraju nesmetan prilaz i nesmetano korištenje zemljišta koje se nalazi u kontaktnom prostoru.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Detaljni plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom Općinskog vijeća Općine Jelenje i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Jelenje.

Članak 33.

Plan se čuva u pismohrani Upravnog odjela Općine Jelenje.

Članak 34.

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

Članak 35.

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

Klasa: 350-05/02-01/01

Ur. broj: 2170-04-02-1

Dražice, 12. veljače 2002.

Predsjednik
Općinskog vijeća
Damir Maršanić, v. r.