

Općina Punat

16.

Na temelju članka 28. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 61/00), i članka 20. Statuta Općine Punat (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 24/01 i 28/01), Općinsko vijeće, na sjednici održanoj 27. lipnja 2002. godine donosi

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja građevine mješovite namjene na g.č. 8439/1 i 8439/2 k.o. Punat

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja građevine mješovite namjene na g.č. 8439/1 i 8439/2 k.o. Punat (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1. do 4. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0.17 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,
 - 2.4.2. 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 se kako slijedi:

1. Građevne čestice: Građevina mješovite namjene cca 0,086
2. Ostale površine: Kolne i pješačke površine 0,085

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, 2, 3 i 4.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4.:

- Građevna čestica: Građevina mješovite namjene od cca 0.086 ha.

2.2. Veličina i površina građevina.

Članak 7.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice izražena u postotku površine gradivog dijela građevne čestice:

1. koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) = 0,35, tako da je: k_{ig} = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

2. koeficijenti iskorištenosti (k_{is} , K_{is}) = 1,02

3. gustoća izgrađenosti (G_{ig}) = 11,86

4. Gust (ukupno neto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta) = 232,56

Gbst (bruto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica Gust i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju) = 116,96

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice nije uvjetovana planom.

Članak 8.

Visina građevine u poprečnom smjeru je: Istočna, ulična strana: 7,2 m od najviše kote terena, a zapadno 9,6 m od najniže kote terena do visine donjeg ruba vijenca građevine, a broj etaža je 2 etaže iznad razine ulice dvije mansardne etaže s maksimalno dozvoljenom iskorištenošću: Mansarda 1. = 283/303 = cca 0,95 ili 95% najvećeg k_{ig} -a; mansarda 2. = 86/303 = 0,28 ili 28%

Članak 9.

Nivelacijska kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja je maksimalno 1 m iznad razine ulice.

Članak 10.

Ispod razine nivelacijske kote građevine može se izgraditi jedna podrumka etaža.

Članak 11.

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

2.3. Namjena građevina

Članak 12.

Građevina izgrađena na građevnoj čestici se može koristiti u svrhu stanovanja, turističke namjene - smještaja gostiju, poslovne namjene (trgovačke, uslužne ili ugostiteljske u prizemlju, te za potrebe uređenja pomoćnih i garažnih prostora u prizemlju prema pristupnom putu.

Članak 13.

Na području svih namjena dozvoljava se izgradnja pratećih infrastrukturnih sustava, te ispod njihove razine: ukopanih infrastrukturnih sustava, energetskih kanala, ulaza u podzemne garaže, 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 14.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom, te prizemnih pergola, pomoćnih građevina i fontana.

Članak 15.

Unutar građevne čestice dozvoljava se gradnja sustava označavanja, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica i natkrivenih ulaznih predprostora.

Članak 16.

Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

Članak 17.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,5 m.
- postava elemenata za pergolu, sjenicu i slične građevine čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,0 m.
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razine terena.

Članak 18.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se postava privremenih objekata u svrhu ugostiteljskih terasa i privremenih konstrukcija postavljenih u reklamne i prezentacijske svrhe.

Članak 19.

Unutar građevne čestice građevine (okućnice) dozvoljava se postava privremenih objekata u funkciji zabave i animacije korisnika.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 20.

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

Članak 21.

Vrsta krova nije određena. Izuzetno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, krov građevine ili dijela građevine koja ima samo podzemne etaže, mora biti ravan i prohodan za pješački odnosno kolni promet. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 25 stupnjeva.

Članak 22.

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

Članak 23.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljava se postava paviljona, sjenica, kolonada i slično.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica.

Članak 24.

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

Neizgrađen dio građevne čestice kao i dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, potrebno je urediti kao pješačku ili kolnu površinu, dvorište i ozelenjene površine.

Članak 25.

Značajne izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sanirati i urediti kao pješačke i zelene površine sa, popločanjem, autohtonim parkovnim raslinjem i urbanom opremom.

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

Članak 26.

Posebni uvjeti spajanja na komunalnu infrastrukturu i uređaja su sastavni dio plana.

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

Članak 27.

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

Najmanja širina nogustupa iznosi 1,5 m.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 28.

Na području obuhvata Plana ne postoje evidentirane ulice i ceste nadmjesnog značaja.

3.1.2. Gradske ulice

Članak 29.

Gradske stambene ulice su definirane planom višeg reda - Urbanističkim planom uređenja naselja Punat.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

Članak 30.

Na području obuhvata Plana površine za javni prijevoz nisu planirane.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 31.

Na području obuhvata Plana nisu planirana javna parkirališta, a za potrebe građevina u obuhvatu plana potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema sljedećim standardima:

- za stambenu jedinicu ili samostalnu turističku smještajnu jedinicu - jedno parkirališno mjesto

- za poslovni prostor ili drugu namjenu sa samostalnim izdvojenim jedinicama (ured, ordinacija, agencija, smještaj, privremeni ili stalni boravak i slično) - jedno parkirališno mjesto

- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno

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

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 32.

Na području obuhvata Plana nisu predviđene javne garaže.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 33.

Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene kao izdvojeni sustav prometnih komunikacija.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 34.

Na području obuhvata Plana planirano je uređenje kolno-pješačke površine kao izdvojene javne površine.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 35.

Planirana je rekonstrukcija postojeće prometnice u obuhvatu unutar postojećih gabarita i uređenje kolno pješačke površine.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 36.

Telekomunikacijske instalacije u obuhvatu plana su postojeće.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova

Članak 37.

Rekonstrukcija komunalne infrastrukturne mreže i vodova provoditi će se prema planovima opremanja komunalnog zemljišta, a unutar parcele postojeće prometnice.

Građevina mora biti spojena na sustav vodoopskrbe i odvodnje.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 38.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti.

Članak 39.

Građevine se smije ograđivati ogradom. Ograđivanje izvesti čvrstom ogradom maksimalne visine 1.0 m. Iznad te visine moguće je ograđivanje ogradom od metala ili zelenila.

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

Članak 40.

Pri realizaciji građevine izvan realiziranih gabarita građevine te za konačno oblikovanje građevine, nužna je suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 41.

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

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

Članak 42.

U prostoru obuhvat plana nisu evidentirane posebno vrijedne i/ili osjetljive cjelina i građevine te se ne propisuju posebni uvjeti za njihovu zaštitu. Na prostoru obuhvata potrebno je osigurati kontinuitet sustava ambijentalnih vrijednosti. Građevina je u zoni povijesne jezgre te su nužne suglasnosti Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine pri njenoj realizaciji.

Članak 43.

Osnovna orijentacija građevine je istok-zapad. sjeverna i južna pročelja su puna sa standardnim dimenzijama otvora: prozori maksimalno 140/120, vrata 220/140 te staklene stijene stubišta.

8. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 44.

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 slobodno 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 45.

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 graničnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97).

Članak 46.

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

Kruti otpad - smeće koje nastaje pri korištenju građevine riješiti sakupljanjem u kante za smeće ili kontejnere koji će biti smješteni unutar okućnice i pražnjeni od ovlaštenog poduzeća ili osobe registrirane za tu djelatnost.

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

Članak 47.

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

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 48.

Područje obuhvata Plana spada u 7. potresnu zonu.

Članak 49.

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 50.

Plan je izrađen u četiri izvornika ovjerena pečatom Općinskog vijeća Općine Punat i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Punat.

Članak 51.

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

Članak 52.

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

Članak 53.

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

Klasa: 021-05/02-01/6
Ur. broj: 2142-02-01-02-9
Punat, 28. lipnja 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PUNAT

Predsjednik
općinskog vijeća
Slavko Žic, v. r.