

Općina Punat

15.

Na temelju odredbe članka 28. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 33/01) te članka 20. Statuta Općine Punat (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 24/01) Općinsko vijeće Općine Punat, na sjednici održanoj 27. lipnja 2002. godine donijelo je

O D L U K U

o Detaljnom planu uređenja areala »Marković - k.č. 4823/16« u Zoni 15, u Krčkoj ulici 43 u Puntu

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja areala »Marković - k.č.4823/16« u Zoni 15, u Krčkoj ulici 43, u Puntu (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1 i opisana u točki 1. obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Ukupna površina područja obuhvata Plana (površina katastarske čestice) iznosi približno 1035 m².

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrži tekstualne i grafičke djelove 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 infrastrukturalna 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 (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

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. Smještaj vozila

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

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

3.3.1. Opskrba vodom

3.3.2. Odvodnja otpadnih voda

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

5. Uvjeti i način gradnje

6. Mjere provedbe plana

7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

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

III. POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

Predmet objave su slijedeća poglavlja elaborata: ODREDBE ZA PROVOĐENJE i POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE.

Poglavlje OBRAZLOŽENJE i grafički dijelovi Plana nisu predmet objave.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 5.

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje sa kako slijedi:

1) Mješovita namjena - (M)

2) Površina infrastrukturnog sustava (IS) / Izvan granica obuhvata plana

1-Gradske i pristupne prometnice.

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

Članak 6.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazima broj 3. i 4.

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine ucrtane u katastarskim planovima Ureda za katastar i geodetske poslove Primorsko-goranske županije.

Adaptacija postojeće građevine (dogradnja i nadogradnja korpusa) vrši se shodno propisanim uvjetima za novogradnju.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 7.

Veličina, oblik i približna površina građevne čestice, te izgrađenost građevne čestice i gustoća izgrađenosti određeni su kartografskim prikazom broj 4.

Način korištenja i uređenja površina iskazuju se brojčanim prostornim pokazateljima: koeficijentima izgrađenosti (k_{ig}), koeficijentima iskorištenosti (k_{is} , K_{is}) i gustoćom izgrađenosti (G_{ig}) 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)

G_{ig} - odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica

k_{is} - odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

K_{is} - odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica

Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) i najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznosi:

- Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) je 0,25;
- Najveći dozvoljeni koeficijenti iskorištenosti (k_{is}) je 0,75.

Članak 8.

Površine podrumskih prostora ne uključuju se za bilansiranje koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 9.

Veličina i površina građevine u obuhvatu plana iskazane su kroz ukupnu bruto izgrađenu površinu građevine, visinom građevine i brojem etaža.

Članak 10.

Nivelacijska kota nove građevine (dogradnje) u sjevernom - uličnom dijelu građevinske čestice, određena je kotom prizemlja koja iznosi najviše 0,3 m iznad kote konačno zaravnjene obodne ili prometne površine.

Nivelacijska kota nove građevine (dogradnje) u južnom - dvorišnom dijelu građevinske čestice, može biti identična s nivelacijskom kotom postojećeg prizemlja (koja iznosi 1 m iznad kote konačno zaravnjene obodne ili prometne površine).

Nivelacijske kote novih dijelova građevine određene su u kartografskom prikazu broj 4.

Članak 11.

Pod visinom građevine na području obuhvata Plana, podrazumijeva se visina mjerena od najniže kote uređenog

okolnog terena uz rub građevine do donjeg ruba krovnog vijenca građevine.

Visina novih dijelova građevine - krovnog vijenca, može biti identična ili manja od visine postojeće građevine.

Najveća visina sljemena je 10,5 m.

Članak 12.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja građevine s brojem etaža kako slijedi:

- prigradnja na sjevernom - uličnom dijelu građevinske čestice najviše 2 etaže: prizemlje i kat (P+1), s time da se u pojasi uz korpus postojeće građevine uvjetuje mogućnost gradnje jedne etaže i to najmanje širine 2,7 m (P).

- prigradnja na južnom - dvorišnom dijelu građevinske čestice najviše 3 etaže: prizemlje, kat i mansarda (P+1+M).

Članak 13.

Na području obuhvata, postojeća građevina izgrađena je s podrumom i kolnim pristupom do njega.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja podzemnih etaža.

Podzemna etaža - podrum smatra se dio građevine čija gornja ploha stropne konstrukcije ne prelazi visinu od 0,3 m iznad konačno zaravnatog terena.

Podzemne etaže mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice, s time da najmanja udaljenost te etaže od granica građevne čestice iznosi 1,0 m.

Površine podrumskih prostora ne uključuju se za bilansiranje koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti.

Dozvoljava se pristup podzemnoj etaži - podrumu i vanjskim stubištem.

2.3. Namjena građevina

Članak 14.

Na području namjene: »Mješovita namjena (M) uz osnovnu stambenu namjenu dozvoljavaju se sve poslovne, uslužne i trgovačke namjene (u prizemnim i višim etažama) kojim se ne remeti javni red i mir i ne narušava status okoliša.

Članak 15.

Na razmatranoj građevinskoj čestici nije ograničen broj stambenih jedinica i broj poslovnih prostora. Njihov broj proizlazi iz zadovoljenja uvjetovanih parametara definiranih ovim odredbama: koeficijentu izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijentu iskorištenosti (k_{is}), broju parkirnih mjesta, ozelenjenim površinama.

Članak 16.

U sklopu građevne čestice te unutar građevine dozvoljava se uređenje i gradnja infrastrukturnih, pogonskih, komunikacijskih, distribucijskih, upravnih i drugih pratećih pomoćnih prostora u funkciji građevine, pod uvjetom da se ne narušava stanje okoliša, remeti javni red i mir, sukladno uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Članak 17.

Na području svih namjena dozvoljava se podzemna izgradnja pratećih infrastrukturnih sustava.

Članak 18.

U sklopu slobodnih površina građevinske čestice dozvoljena je postava nadstrešnica, klupa, posuda (elemenata) sa zelenilom, rasvjetu i drugih elemenata urbane opreme, ali sve pod uvjetom da ne remete integritet susjednih građevinskih čestica ili javno-prometne površine.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 19.

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

Gradivi dio građevne čestice određen je na grafičkom prikazu 4.

Članak 20.

Obvezni građevni pravac, kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina, određen je kartografskim prikazom broj 4.

Građevinski pravac određen je prema građevinskom pravcu susjedne (istočne) građevine. Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca - javno-prometne površine je 7,5 m.

Članak 21.

Izvan gradivog dijela građevne čestice, a ispred obaveznog građevnog pravca, dozvoljava se postavljanje: konstrukcije za mobilne nadstrešnice (tende) i pergola (koje mogu biti udaljene najviše 1,5 m od osnovnog korpusa građevine), elemenata označavanja djelatnosti - reklame, svjetleči i drugi elemenata urbane opreme, pod uvjetom da se ne ometa pješački ili kolni promet.

Članak 22.

Moguća udaljenost novih dijelova građevine od granica susjednih građevinskih čestice određena je u grafičkom prikazu 4: u sjevernom dijelu građevinske čestice prema istočnoj građevinskoj čestici najmanje 4 m ili pola svoje visine; u južnom dijelu čestice prema istočnoj građevinskoj čestici najmanje 7 m; sa zapadne strane udaljenost gradivog dijela od susjednih građevinskih čestica definirana je ravninom fronte postojeće građevine.

Članak 23.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornih zidova, vanjskih terasa i njihovih stubišta čija najveća dopuštena visina ne prelazi 1,0 m,
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 24.

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Uvjetuje se odvojenost osnovnog korpusa i prigradnje na sjevernom - uličnom dijelu građevinske čestice na katnoj poziciji u minimalnoj širini od 2,7 m. U međuprostoru između korpusa moguće je postaviti pergolu i ozeleniti je.

Nema ograničenja u primjeni tipova konstrukcijskih sistema.

Primijenjene vrste materijala moraju zadovoljavati kriterije primorske autohtonosti.

Članak 25.

Uvjetuje se izgradnja kosih krovova. Geometrija krovova nije određena. Nagib krovnih ploha može biti od 18 do 23 stupnjeva - ovisno o primijenjenom pokrovu.

Pokrov krova mora se, u pravilu, izvesti iz opečnog i betonskog crijepa mediteranskog tipa.

Ne dozvoljava se uporaba drvenog pokrova ili pokrova od bitumeniziranih materijala.

Članak 26.

Na pročelju građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za termotehničke i druge instalacijske sustave (klimatizaciju, ventilaciju i sl.).

Za tovrstu opremu potrebno je u fazi projektiranja predvidjeti pozicije u sklopu korpusa građevine.

Članak 27.

Na krovu građevine dozvoljava se postava montaža sunčanih kolektora, pod uvjetom da su postavljeni u ravnini kosih krovnih ploha ili kompozicijski usklađeni s osnovnim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

Na krovu građevine dozvoljava se postava antena pod uvjetom da su kompozicijski usklađene s osnovnim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

Na krovu građevine dozvoljava se postava uređajaja za ventilaciju i klimatizaciju pod uvjetom da se za njih predvide sustavi vizualnih barijera koji su kompozicijski usklađeni s osnovnim arhitektonskim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

2.6. Uređenje i korištenje građevinskih čestica

Članak 28.

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

Neizgrađeni dio građevne čestice kao i dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, potrebno je urediti kao pješačku, kolnu ili ozelenjenu površinu.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti autohtonim raslinjem, a sve prema hortikulturnom uređenju građevinskih čestica.

Najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno.

Putevi i staze unutar građevne čestice do širine 1,5 m tretiraju se kao integralni dio zelene površine.

Na neizgrađenim dijelovima građevne čestice ispod kojih su podzemno izgrađeni dijelovi građevine dozvoljava se izgradnja svjetlika.

Zemljište na kojem zbog gradnje dođe do izmjene topografije, potrebno je adekvatno preoblikovati te hortikulturno urediti.

Teren oko građevine, ograde, potporni zidovi, terase, stubišta i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina i ambijentalnost okoliša.

Članak 29.

Osnovni materijali za gradnju ograda i zidova su: kamen, strukturirani i žbukani beton, žbukani zidovi od prefabriciranih građevinskih blokova i metalni profili.

Ograde mogu biti od oblikovanog nasada.

Visina kompaktne strukture ograda može biti najviše 1,1 m.

Članak 30.

Zabranjena je gradnja potpornih zidova viših od 1,5 m.

Terenske denivelacije veće od 1,5 m rješavati terasasto ili kao građevinski oblikovane strukture.

Uvjetuje se ozelenjavanje kaskada potpornih zidova.

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

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

Članak 31.

U obuhvatu Plana nema evidentiranih ulica i cesta nadmjesnog značaja te mjesnih stambenih ulica.

Na području obuhvata Plana nisu planirane posebne javne pješačke i druge javne površine.

Građevna čestica ima priključak na javnu prometnu površinu.

Primarni kolni pristup obuhvatu Plana je iz mjesne stambene ulice - Krčke ulice. Navedena prometnica nalazi se izvan zahvata Plana.

3.1.1. Smještaj vozila**Članak 32.**

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevnih čestica.

Broj parkirališnih mjesta određuje se kako slijedi:

a) za stambeni prostor

- 1,5 parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu;

b) za poslovni prostor

- 1 parkirališno mjesto za korisnike na svakih 20 m² poslovnog prostora namijenjenog korisnicima

- 1 parkirališno mjesto na četiri zaposlenika,

c) za ugostiteljski prostor

- 1 parkirališno mjesto na osam sjedala

- 1 parkirališno mjesto na četiri zaposlenika,

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 33.

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima priključak na telekomunikacijsku mrežu naselja.

Proširenje telekomunikacijske mreže potrebno je izvesti sukladno posebnim uvjetima nadležnog trgovačkog društva s javnim ovlastima (HT-a d.d. TK centra Rijeka).

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

Članak 34.

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima priključak na mreže komunalne infrastrukture naselja.

Trasa mreže komunalne infrastrukture određena je grafičkim prikazom broj 2: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba.

Proširenje mreže komunalne infrastrukture potrebno je graditi podzemno, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih društava i trgovačkih društava s javnim ovlastima.

Mjesta postojećih priključenja građevine na objekte i uređaje komunalne infrastrukture te na javno-prometnu površinu prikazana su na kartografskom prikazu broj 4.

3.3.1. Opskrba vodom**Članak 35.**

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima riješenu opskrbu pitkom vodom priključkom na mjesnu mrežu. Rekonstrukciju interne instalacije potrebno je izvesti sukladno posebnim uvjetima nadležnog komunalnog društva (»Ponikve« d.o.o. Krk).

Dozvoljava se izgradnja vodoopskrbnog rezervoara / cisterne.

Za izgradnju vodoopskrbnog rezervoara / cisterne, ukoliko je nadzemnog tipa, primjenjuju se postavljeni uvjeti za izgradnju na građevnim česticama.

Projektiranje i izgradnju vodoopskrbnog rezervoara / cisterne mora se vršiti sukladno svim standardima i zakonskim propisima za tu vrstu građevina.

3.3.2. Odvodnja otpadnih voda**Članak 36.**

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima riješenu odvodnju otpadnih voda priključkom na mjesnu mrežu. Rekonstrukciju interne instalacije potrebno je izvesti sukladno posebnim uvjetima nadležnog komunalnog društva (»Ponikve« d.o.o. Krk).

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta**Članak 37.**

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima riješenu elektroopskrbu priključkom na mjesnu mrežu. Rekonstrukciju interne instalacije potrebno je izvesti sukladno posebnim uvjetima nadležnog trgovačkog društva s javnim ovlastima (DP Elektroprimorje Rijeka).

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina**Članak 38.**

Na području obuhvata Plana nisu predviđene javne zelene površine.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se ograđivanje građevne čestice.

Ograde od monolitnog materijala (kamen, beton, ožbukani građevinski blokovi) mogu biti najveće visine od 1,1 m.

5. Uvjeti i način gradnje / Uvjeti uređenja posebno vrijednih cjelina**Članak 39.**

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane posebne vrijedne cjeline i građevine.

Članak 40.

Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je građenje građevine u fazama.

6. Mjere provedbe plana**Članak 41.**

Gradnji građevina i uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture.

7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**Članak 42.**

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 sukladno 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 43.

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 npropisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97- ispr).

Članak 44.

Odvodnja sanitarno-tehničkih otpadnih voda rješava se priključkom na mjesni kanalizacijski sustav.

Odvodnja oborinskih voda s prometnih i slobodnih površina te krovnih ploha rješavati upuštanjem u tlo putem upojnih bunara.

Članak 45.

Proizvođači otpada i ostali sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom (»Narodne novine« 123/97) i Pravilnika o vrstama otpada (»Narodne novine« 27/96).

Na području obuhvata Plana, a unutar građevinske čestice, vlasnici su dužni osigurati mjesto za spremnik otpada prema uvjetima nadležnog komunalnog društva.

Uvjetovan je pristup komunalnih vozila do spremnika otpada.

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

Članak 46.

Na području Plana nema građevina predviđenih za uklanjanje.

III. POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 47.

Za područje obuhvaćenim Planom nije predviđena gradnja skloništa.

Članak 48.

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. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

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

Članak 50.

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

Članak 51.

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

Klasa: 021-05/02-01/6
Ur. broj: 2142-02-01-02-8
Punat, 28. lipnja 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PUNAT

Predsjednik
Slavko Žic, v. r.