

# Općina Delnice

21.

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju »Narodne novine« broj 30/94) i članka 14. Statuta Općine Delnice (»Službene novine« broj 7/94) Općinsko vijeće Općine Delnice, na sjednici održanoj 17. lipnja 1996. godine donosi

## IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE

Sadržaj Idejnog urbanističkog rješenja:

- 1.0. Područje obuhvata projekta
- 2.0. Ocjena mogućnosti uređenja prostora
  - 2.1. Postojeća izgradnja
  - 2.2. Postojeće prometnice
  - 2.3. Prirodna obilježja
- 3.0. Planirano detaljno uređenje prostora
  - 3.1. Konceptcija organizacije i oblikovanja prostora
  - 3.2. Detaljni program izgradnje i uređenja prostora
  - 3.3. Vodoopskrba i odvodnja
  - 3.4. Iskaz kvantificiranih pokazatelja
- 4.0. Osnove zaštite, oblikovanja i uređenja prostora
  - 4.1. Izrada uvjeta uređenja prostora
  - 4.2. Oblikovanje objekata i urb. opreme
- 5.0. Odredbe za provođenje

### POPIS GRAFIČKIH PRILOGA:

1. Namjena površina — list 1
2. Uvjeti uređenja i korištenja prostora — list 2
3. Promet i obrada površina — list 3
4. Oblikovanje objekata — list 4a i 4b

## 1.0. PODRUČJE OBUHVATA PROJEKTA

Ovim elaboratom je obuhvaćeno područje od cca 12800 m<sup>2</sup>, uglavnom zemljišta u vlasništvu Općine (izuzetak parcela uz Općinsku zgradu).

## 2.0. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

Ovim projektom se u prostoru detaljno razrađuju prostorni zahtjevi izgradnje različitih funkcionalnih cjelina prodajno-uslužnog karaktera tj. planiranih objekata u prostoru.

Njime se razrađuju unutrašnji odnosi cjelina.

Prvi aspekt razvoja se ogleda u dugoročnom sagledavanju svih elemenata koji definiraju određene razvojne potrebe unutar grada, njegovog centra.

Osigurava se:

- sadržajna povezanost pojedinih usluga
- osiguravaju se uvjeti za funkcionalnije korištenje parka
- definira mogućnost iznalaženja novih sadržaja u okviru centra

— osigurava se dovoljan broj parkirališta

— definirati eventualnu mogućnost za novu regulaciju prometa u sklopu šireg područja Centra.

## 2.1. POSTOJEĆA IZGRADNJA

Na području zahvata, koji je svojim sadržajima odredio da se predmetni prostor prihvaća kao centar Delnica osim

Općinske zgrade je i Sportski centar te manji objekti stambenog karaktera, te prodajno-ugostiteljskog sadržaja.

Postojeći objekti

* Općina Delnice btto izgrađenost	600,0 m <sup>2</sup>
* Garaže 220,0 m <sup>2</sup> (predviđeno rušenje postojećih)	
* Stambeno-prodajni objekt	360,0 m <sup>2</sup>
* Stambeno-prodajni objekt (Supilova ul.)	256,0 m <sup>2</sup>
* Prodajno-ugostiteljski objekti (kiosci)	75,0 m <sup>2</sup>

Ukupno izgrađeno 1511,0 m<sup>2</sup>

Na parceli je i trafostanica.

## 2.2. POSTOJEĆE PROMETNICE

Unutar površine zahvata je dio Ul. A. Starčevića i Amerikanske ul. čije uređenje i regulacija prometa kolnog i pješačkog bile su predmetom elaborata »Rijekaprojekt-Niskogradnja«.

Sadašnje stanje prometa u mirovanju nedostavno za tekuće potrebe, a površine unutar parcela se stihijski koriste i uređuju tj. manje-više se ne uređuju jer im je s postojećim objektom garaža pristup onemogućen.

Promet je dvosmjernan, a u vrijeme održavanja sajma promet se tim ulicama ukida u određenom vremenskom periodu.

Ovim elaboratom se naznačuje mogućnost ishođenja drugačijeg tretmana Centra u smislu potpunog eliminiranja kolnog prometa tj. trebat će se eventualno novom prometnom studijom sagledati promjena regulacije prometa u sklopu šireg centra.

## 2.3. PRIRODNA OBILJEŽJA

Glavna karakteristika područja su značajne površine pod zelenilom. Elaboratom se djelomično zahvaća područje Parka (cca 250,0 m<sup>2</sup>) koji je kamenim ogradnim zidom izdvojen od pločnika duž Ul. A. Starčevića. Ulazi u Park, te postojeće staze su neuređeni, tako da, osim nužne prečice Park nema funkciju integralnog sadržaja grada. Postojeće zelenilo se razmnožava samoniklo bez bitne regulacije i uređenja.

Ovim elaboratom se nastojalo očuvati svako stablo. Geodetska podloga korištena za prijedlog uređenja je snimljena elektroničkim i kompjuteriziranim mjernim instrumentima tako da je velika točnost izmjere i unosa podataka.

## 3.0. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA

### 3.1. KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I OBLIKOVANJA PROSTORA

Prostorno rješenje područja koncipirano je tako da omogući sukladnost i kompletiranost sadržaja prodajno-uslužnog karaktera tj. da bi se omogućilo diferenciranje usluge u odnosu na susjedna područja. Glavna karakteristika ponude u susjedstvu je prenamjena prizemlja postojećih obiteljskih kuća gdje je vlasnik prema vlastitoj procjeni profitabilnosti odredio sadržaj prenamjene te su to uglavnom ugostiteljski sadržaji.

U predloženoj koncepciji moguće je:

- \* na osnovu prethodne analize uvjetovati namjenu
- \* gradevinske površine dijeliti prema pojedinačnom zahtjevu

Razmještajem sadržaja duž ul. A. Starčevića obostrano naznačuje se mogućnost uspostavljanja isključivo pješačkog prometa te prostor ispred Općine zajedno sa dijelom Parka urediti kao trg.

Oblikovanjem zone naglašena je uloga postojećeg zelenila.

Unutar zone predviđa se izgradnja kompletne komunalne infrastrukture sa priključkom na gradsku mrežu.

Analizom postojećeg stanja u prostoru i uvjeta postojeće izgradnje došlo se do saznanja da nisu potrebni veći građevinski zahvati već jednostavnom, montažnom drvenom prizemnom izgradnjom oplemeniti postojeći park. Da bi se park mogao uklopiti u okolna zbijanja nužno je srušiti ogradni zid i učiniti park da bude integralni dio zbijanja Centra, a ne izolirana mračna i neuređena šuma.

Glavnina parka je travnata i obrađena sa tiskanim betonom te se pritom ne ruši ni jedno stablo. Postojeće kvalitetno zelenilo se uokviri bet. ivičnjacima.

Prodajni dio natkriveni se dijeli u dva dijela i to u onaj »zeleni« skriven na sjevernoj strani uz organizirano parkiralište, te u onaj dio »cvjetni« koji je u centru zbijanja.

### 3.2. DETALJNI PROGRAM IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Unutar zahvata razlikuju se pet sadržajnih cjelina koje su grupirane i nižu se duž Ul. A. Starčevića počev od objekta kuglane pa do Supilove ul.

Cjelina »A«:

— dvoetažna dogradnja kuglane sa sadržajima komplementarnih sportskom objektu tj. u prizemlju sanitarni čvor, spremište, prodajni prostor

na katu: uredski (klupski) prostori

Cjelina »B«:

— prizemni niz sa minimalnom građevirskom jedinicom 3,0/6,0 met. Sadržaji su prodajno-servisnog karaktera te ovisno o potrebi izdaju se suglasnosti na površine koje se nadovezuju na osnovnu jedinicu tj.  $1 \times 3,0/6,0 = 18,0 \text{ m}^2$ ;  $2 \times 6,0/6,0 \text{ m} = 36,0 \text{ m}^2$  itd.

Cjelina »C«:

— uređena nenatkrivena popločena površina koja prvenstveno služi za razmještaj prodajnih stolova za vrijeme sajmenog dana. Ta površina zajedno sa uređenim dijelom ispred objekta Općine čini cjelinu — trg. Pošto bi taj dio morao imati uvjetno rečeno reprezentativni karakter predviđen je i prostor za skulpturu kojom se definira bitnost i tradicija Delnice.

Cjelina »D«:

— prizemna izgradnja sa prodajno-ugostiteljskim sadržajima

— natkrivena cvjetna (zelenā) tržnica

Ova površina već sada ima karakteristiku zelene tržnice te su i postojeći objekti istih sadržaja. Ovim elaboratom se djelimično mijenja sadržaj pošto je taj prostor zapravo »ulaz« u Centar, te bi on morao biti cvjetni ukras Centra i prostor za odmor građana. U svezi s time je i predložena cvjetna rotonda sa grupom za sjedenje i sa česmom u sredini.

Cjelina »E«:

— nadstrešnica koja bi definirala razmještaj i sadržaj zelene tržnice.

U sadašnjim uvjetima i nema potrebe za većom površinom za zelenu tržnicu. U budućnosti ukoliko se pokaže potreba za većom zatvorenom tržnicom morat će se ti sadržaji dislocirati na za to odgovarajuće mjesto.

Zaleđe objekta Općine omogućava 55 novih parkiranih mjesta sa direktnim pristupom iz Amerikanske ul.

Predviđena izgradnja i površina izgrađenosti ne narušava postojeću strukturu i izgled okoliša a površina izgrađenosti je max. 15%.

U skladu sa potrebom rješenja infrastrukture unutar obuhvaćenog prostora nema potrebe za izgradnjom nov(trafostanice ili posebnog energetskog objekta (kotlovnice).

Program izgradnje nema određenu gustoću zaposlenih no predviđa se u danima svakodnevnog korištenja (bez sajmenog dana) cca 100 zaposlenih/16 sati.

### 3.3. VODOOPSKRBA I ODVODNJA

1

Dovod pitke vode do objekta prodajno-uslužnog karaktera bit će omogućen priključcima na postojeći vodoopskrbni cjevovod, koji je položen u neposrednoj blizini predviđenih objekata.

Fekalna i oborinska kanalizacija Amerikanske ul. i spojnih ulica između Supilove i Amerikanske obrađene su Glavnim projektom br. 95-194/v pod nazivom »Oborinska i fekalna kanalizacija Ul. A. Starčevića i Amerikanske ul. — Delnice, izrađenom u poduzeću Rijekaprojekt — Vodoizgradnja, lipanj 1995.

Uvidom u navedeni projekt, kolektori u Amerikanskoj ul. spojiti će se na postojeće izvedene kolektore u Frankopanskoj ul., odnosno na postojeće kolektore u Supilovoj ul.

Spajanje na tretman oborinskih voda i na tretman sanitarnih voda riješiti će se u kasnijim fazama, što je predviđeno u gore navedenom projektu.

Kolektori fekalne i oborinske kanalizacije Amerikanske ul. dimenzionirani su i za prihvatanje otpadnih sanitarnih voda iz planiranih objekata, odnosno za prihvatanje prljavih oborinskih voda sa parkirališta.

### 3.4. ISKAZ KVANTIFICIRANIH POKAZATELJA

Ovim prijedlogom se dobiva:

\* zatvorenog poslovnog prostora (dogradnja p+1 uz kuglanu) 220,0 m<sup>2</sup>  
 \* prodajno uslužnog sadržaja (prizemni montažni drveni objekti) cca 400,00 m<sup>2</sup>  
 \* natkrivena prodaja — zelena tržnica 360,0 m<sup>2</sup>  
 \* uređene popločene površine za sajmenu prodaju 700,0 m<sup>2</sup>

\* 7 garaža u vlasništvu i korištenju Općine btto 145,0 m<sup>2</sup>  
 \* novih 65 parkiranih mjesta.

Površina obuhvata idejnim rješenjem iznosi 12.800,0 m<sup>2</sup>  
 — površine parcela postojeće izgradnje 2850,0 m<sup>2</sup>  
 — površina pod kolnicima, pločnicima i parkiralištima (uređeno) 3700,0 m<sup>2</sup>

— bruto površina pod novim zatvorenim objektima i nadstrešnicama 1015,0 m<sup>2</sup>  
 — uređene pješačke površine 700,0 m<sup>2</sup>  
 — zelene površine 4500,0 m<sup>2</sup>

Pokazatelji na temelju kojih su kvantificirani pokazatelji proračunani:

\* izgrađenost terena max. 30%  
 \* visina izgradnje 6,0 (3,0 met) met do vijenca  
 \* stupanj iskorištenosti 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (max)  
 \* planiran broj zaposlenih 100  
 \* površine zelenila 50% apsolutne površine zahvata

### 4.0. OSNOVE ZAŠTITE, OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

Na području obrađenom idejnim rješenjem je prisutno izrazito kvalitetno postojeće zelenilo tj. dominantno je prirodno obilježje za razliku od okolne izgradnje koja u sebi

nema nekih osobitih vrijednosti osim što pojedini objekti imaju neke karakteristike tradicionalne arhitekture vezane uz to klimatsko područje bez većih kulturno-historijskih značajki.

Zaštita prirodnih vrijednosti područja obuhvaćenog rješavanjem provodi se u odnosu na planirano područje kao dio šireg područja karakterističnih pejzažnih oblika uređenja prostora. Planirane nove zone zelenila (nizovi u sklopu parkirališta) uvjetovane su korištenjem autohtonih vrsta bjelogoričnih stabala srednje visine (2-3 met).

Predviđena izgradnja tj. predviđeni sadržaji u svom korištenju ne iziskuju izradu posebnih studija zaštite okoliša, pošto tehnologija korištenja prostora ne može posebno zagaditi u smislu ili buke ili proizvodnje specifičnog otpada.

Otpad

Za cijelo područje osiguran je komunalni sistem odvoza otpada na gradsko odlagalište otpada. Potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila za odvoz otpada do svih objekata.

#### 4.1. IZRADA UVJETA UREĐENJA PROSTORA

Svako građenje u zoni obuhvata ovim projektom, kao i obavljanje drugih radova na površini, odnosno ispod ili iznad površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu sa uvjetima uređenja prostora definiranim LOKACIJSKOM DOZVOLOM.

Lokacijskom dozvolom određeni su načini i oblici zaštite prostora u odnosu na buduću namjenu. Uvjetima je također određeno koje kriterije moraju zadovoljiti budući potencijalni nepoznati korisnici u cilju zaštite prostora.

Posebno se propisuju takvi uvjeti korištenja objekata kojim se u najmanjoj mjeri utječe na život u stambenom dijelu Centra. To se posebno odnosi na prometnu organizaciju koja ne smije opteretiti okolni stambeni dio grada teškim prometom.

S obzirom na prirodno okruženje — Park — određuju se posebni uvjeti za izgradnju (temeljenje) i odvodnju objekata te kolnih površina.

Lokacijska dozvola sadrži: \* podatke iz plana s uvjetima uređenja i korištenja prostora  
\* posebne uvjete građenja u slučajevima kad je to propisano zakonom

#### 4.2. ÖBLIKOVANJE OBJEKATA I URB. OPREME

Oblikovanje prostornih cjelina određeno je koncepcijom uređenja, korištenja i zaštite prostora područja. Pri tome značajnu ulogu ima postojeće zelenilo koje kao prirodni i estetski dio utječe na doživljaj, funkcionalno i humano korištenje prostora i rad u objektima prodaje i usluge.

Sadnja novog koncepcijski karakterističnog visokog ze-

lenila se predviđa duž parkirališta i duž sjeverne granice »trga« uz zgradu Općine. Ostalo ozelenjavanje u okviru uređenih površina — cvjetnjaci — ima više karakter ukrasnog razgraničenja pojedinih sadržajno različitih cjelina.

Kod oblikovanja pojedinih objekata treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini i okolišu. Kvalitetu oblikovanja postići će se kroz unificirani pokrov, ujednačene modularne jedinice tj. njihove gabarite; boje pročelja u svijetlim tonovima, standardne i unificirane otvore.

Objekti predviđeni za izgradnju, prizemni, mogu se slobodno nadovezivati jedan na drugi ovisno o prostornim potrebama i konkretnim datostima na terenu (postojeće zelenilo) u okviru zadane površine izgrađenosti. Oblikovanje je standardno za montažni drveni objekt. Visina objekta max. 3,0 met do vjenčanice. Nagib krova 30-35°. Pokrov: crijep, (može i tegola, lim u tamnoj boji).

#### 5.0. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uređivanje zemljišta od pripreme, izdavanja lokacijskih dozvola, odobrenja za građenje i uređivanje zemljišta vršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju NN br. 30/94; Dopuni i izmjeni GUP-a Općine Delnice.

2. Priprema zemljišta za izgradnju obuhvatit će izradu geodetsko-katastarskih podloga tj. parcelaciju zemljišta u vlasništvu i korištenju Općine Delnice.

3. Ovaj Idejni urbanistički projekt određuje smjernice stručnim službama unutar Županijskog ureda za prostorno uređenje, da sukladno Zakonu na osnovu Programske skice za konkretan objekt izdaju Lokacijsku dozvolu kao upravni akt kojim se investitoru utvrđuju osnovni elementi za uređenje građevinske parcele, te elementi neophodni za izradu dokumentacije za potrebe izdavanja građevne dozvole.

4. Pri etapnoj realizaciji obvezujuće je da:

— svaka etapa mora posjedovati zaokruženu funkcionalnu i graditeljsku cjelovitost unutar cjeline budućeg objekta

— izgradnja etape ne smije kontinuirano remetiti postojeće uvjete rada i stanovanja kao i funkcioniranje postojeće prometne infrastrukture

— u prvoj etapi potrebno je ostvariti cjelovitost radova izgradnje ili rekonstrukcije infrastrukturnih vodova.

KLASA: 021-05/96-01/03

UR.BROJ: 2112-01-96-02

Delnice, 17. lipnja 1996.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE DELNICE

Predsjednik  
ing. Damir Moćan, v.r.