

Općina Čavle

5.

Temeljem odredbe članka 27. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« broj 14/93 i 13/94), Općinsko vijeće Općine Čavle, na IX. sjednici održanoj 26. veljače 1998. godine, donosi

ODLUKU o izmjenama Odluke o komunalnom doprinosu i uvjetima priključivanja građevina na komunalnu infrastrukturu

Članak 1.

U članku 12. Odluke o komunalnom doprinosu i uvjetima priključivanja građevina na komunalnu infrastrukturu (»Službene novine« broj 21/97), iza riječi »po utvrđivanju visine komunalnog doprinosa, donosi se odmah«, stavlja se točka, a preostali dio teksta se briše.

Članak 2.

Ove Izmjene stupaju na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama«.

Klasa: 021-05/98-01/01
Ur. broj: 2170-03-98-01-03
Čavle, 26. veljače 1998.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE

Predsjednik
Josip Čargonja, v.r.

6.

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 27. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« Županije primorsko-goranske 14/93 i 13/94) Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 26. veljače 1998. donijelo je

ODLUKU o donošenju detaljnog plana uređenja dijela novog naselja Mavrinci predio Bačina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela Novog naselja Mavrinci, predio Bačina (u daljnjem tekstu: Detaljni plan).

Članak 2.

Područje obuhvata Plana, ide od početne točke na sjevernom rubu prometnice k.č. 1807/151, dalje u pravcu za-

pada sjevernim rubom prometnice k.č. 1807/159, do točke na njenom sjevernom rubu iz koje granica mijenja pravac i dalje ide u pravcu juga gdje se siječe, te dalje prelazi preko te iste k.č. do južnog ruba k.č. 1552/1, prati njen južni rub i južni rub k.č. 1522/2, do točke iz koje prelazi preko k.č. 1807/82 do točke na sjevernom rubu k.č. 1807/91, prati sjeverozapadni rub te iste k.č. 1807/91, dalje prati jugozapadni rub iste k.č., te prelazi preko k.č. 1807/82 do zapadnog ruba k.č. 1667, ide njenim rubom do točke na sjevernom rubu puta k.č. 1807/81, siječe istu k.č. puta i dalje siječe k.č. 1807/80, k.č. 1807/150 do zapadnog ruba k.č. 1671/4, dalje prati rub iste k.č. i k.č. 1671/1 do točke iz koje granica dalje ide u pravcu istoka i siječe k.č. 1807/148, siječe južni rub k.č. 1541/1, dalje siječe istu k.č. do njenog istočnog ruba i ide njenim istočnim rubom, te u istom smjeru dalje ide sjevernim rubom k.č. 1522, k.č. 1516, k.č. 1515, sjeverozapadnim rubom k.č. puta 5746/1, k.č. 1513/2, k.č. 1513/1, dalje u pravcu sjevera ide zapadnim rubom k.č. 1509, k.č. 1511, k.č. 1510/1, k.č. 5747/3, k.č. 5747/1 prelazi na jugozapadni rub k.č. 1428, siječe k.č. 1429/3, dalje ide istočnim rubom k.č. 1807/1, 1807/152, te istočnim rubom k.č. 1807/151 do početne točke granice koja obuhvaća zonu zahvata.

Članak 3.

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

TEKSTUALNI DIO

- 0. UVOD
- 0.1. CILJEVI IZRADE PLANA
- 0.2. PODRUČJE OBUHVATA PLANA

- 1. OCJENA STANJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG UREĐENJA
- 1. POKAZATELJI I OBVEZE IZ PLANA VIŠEG REDA
- 2. PRIRODNE I STVORENE VRIJEDNOSTI PROSTORA
 - 2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE
 - 2.2. IZGRAĐENA OSNOVA
- 3. OCJENA STANJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG UREĐENJA

II. KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA

- 4. ORGANIZACIJA, OBLIKOVANJE I UREĐENJE PROSTORA
 - 4.1. STANOVANJE
 - 4.2. POLIVALENTNI JAVNI SADRŽAJ - PODCENTAR
 - 4.3. PARKOVNE POVRŠINE
 - 4.4. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA I KVANITIFICIRANI POKAZATELJI
- 5. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PROMETNICA
 - 5.1. KONCEPCIJA PROMETNOG RJEŠENJA
 - 5.2. TEHNIČKI ELEMENTI PROMETNIH POVRŠINA

6. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 6.1. VODOOPSKRIBNA INFRASTRUKTURA
 - 6.2. INFRASTRUKTURA ODVODNJE
 - 6.3. ELEKTROOPSKRIBNA INFRASTRUKTURA
 - 6.4. TELEKOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA
7. ZAŠTITA I OBLIKOVANJE PODRUČJA
 - 7.1. OSNOVE UREĐIVANJA, OBLIKOVANJA, ZAŠTITE PROSTORA
 - 7.2. EVAKUACIJA OTPADA
 - 7.3. MOGUĆNOST ETAPNOG OSTVARENJA PLANA
 - 7.4. ORJENTACIJSKI TROŠKOVI UREĐENJA GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GRAFIČKI DIO

- 1.0. POSTOJEĆE STANJE S GRANICOM ZAHVATA
- 2.0. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
- 3.0. UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA
- 4.0. URBANISTIČKA PARCELACIJA
- 5.0. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PROMETNICA - SITUACIJA
 - 5.1. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PROMETNICA
 - UZDUŽNI PROFIL CESTE »A«
 - 5.2. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PROMETNICA
 - UZDUŽNI PROFIL CESTE »B«
 - 5.3. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PROMETNICA
 - KARAKTERISTIČNI PRESJEK
- 6.0. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE - VODOOPSKRBA
- 7.0. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE - ODVODNJA
- 8.0. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE ELEKTROOPSKRBE
 - VISOKO NAPONSKA MREŽA
- 8.1. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE ELEKTROOPSKRBE
 - NISKO NAPONSKA MREŽA
- 8.2. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE ELEKTROOPSKRBE
 - JAVNA RASVJETA
- 9.0. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE TELEKOMUNIKACIJA

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 urbanističkog

arhitektonskog rješenja građevine polivalentnog javnog sadržaja-podcentra.

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 uklanjanja građevine u prostor), rješenje parkiranja/garažiranja, te etapnost realizacije. Podcentar treba projektirati kao jedinstvenu građevinsku i oblikovnu cjelinu.

Članak 7.

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

Postojeće građevine čija namjena nije sukladna planiranoj, predviđeni su za rušenje. U razdoblju do privođenja 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 stambenih 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, te koje na sebe privlače učestali promet većih teretnih vozila/Maksimalne granice dopustivosti ugrožavanja čovjeka 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 III. zoni prema »Odluci o sanitarnoj zaštiti voda za piće« za grad Rijeku (SN 6/94).

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

U prvoj etapi realizacije mreže odvodnje, dok se ne realizira kolektor »Mavrinci«, 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 separatom ulja i mašti.

Članak 10.

Promet - Planom se ne propisuje 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 osnovni pritisak interventnog vozila.

»Cesta A« koja naselje Bačina tangira sa sjeverne strane treba se, ukoliko se zbog povećanog prometa za to ukaže potreba, širiti na sjevernu stranu, do danas još neizgrađen prostor.

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 4.3. 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 br. 4 »Urbanistička parcelacija« 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.

Građevinska linija: određena je za sve građevine u grafičkom prilogu br. 3. »Uvjeti uređenja i korištenja površina«, udaljenošću pročelja građevine od parcele prometnice, odnosno javne površine uopće.

Postojeće zgrade koje ovim planom dobivaju pravni status, a izgrađene su uz javnu prometnicu na udaljenostima manjim od dozvoljenih, mogu se rekonstruirati na način da se ne smanjuje postojeća udaljenost od javne prometnice.

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, kolnade, trijemove, balkone, postavljati konstrukciju za tende, pergole, reklamne panoe i si.

Članak 15.

Orjentacijske 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 1,00 m iznad konačno zaravnatog terena mjereno uz rub građevine.

Članak 16.

Mjesto i način priključenja zgrada na javnu i prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu: prikazani su u grafičkom prilogu broj 3. »Uvjeti uređenja i korištenja površina«.

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

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, max. i min. dozvoljena izgrađenost parcele: označena je za sve građevinske parcele u grafičkom prilogu broj 3. »Uvjeti uređenja i korištenja površina«.

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

Postojeće građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od planiranih prometnica, granica parcele i susjednih građevina, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se rekonstrukcijom ne smanjuju postojeće udaljenosti.

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 visina građevine iznosi 7,5 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 max. dvije etaže. Izuzetno se zbog nagiba terena može predvidjeti i treća (šute-

renska etaža) uz uvjet zadržavanja najveće dozvoljene visine građevine. U predmetnom se slučaju suterenska etaža ne ubraja u max. dozvoljeni broj etaža.

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

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

Pbvezha visina osnovnih građevina nije ovim Planom propisana.

Garaže ako su planirane izvan površina za razvijanje tlocrta osnovnog gabarita, objekti trafostanica i ATC Mavrinci - Bačina, izvode se kao jednoetažni, uz max. visinu 3,5 m.

Članak 19.

Namjena građevina: Planirane građevinske parcele namijenjene su stanovanju, stanovanju s poslovnim sadržajima, javnim sadržajima i građevina za smještaj vozila.

Na jednoj građevinskoj parceli individualne stambene građevine može se izgraditi samo jedna stambena građevina, a unutar planirane površine za razvijanje tlocrta može se odobriti gradnja jedne pomoćne i jedne manje poslovne građevine.

Prilikom uređenja okućnice najmanje 20% površine građevinske parcele treba urediti uresnim 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, ugibalštima JGP s tipskim čekaonicama uz mogućnost prodaje karata, tiska, duhana i si. izgradnji cestovnih/uličnih potpornih i obložnih zidova, uresnim raslinjstvom, postavljanju cestovne i ulične opreme: vertikalne i svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, oglašnih i reklamnih uređaja i naprava, ugradnji svih vrsta komunalne i telekomunikacijske infrastrukture.

Parcele planiranih objekata i uređaja komunalne i telekomunikacijske infrastrukture namijenjene su izgradnji planiranih trafostanica i građevina ATC Mavrinci - Bačina.

Članak 21.

Namjena pješačkih površina: U sklopu pješačkih površina, planirana je izgradnja pješačkih staza/rampi, stubišta, odmorišta s proširenjima-vidikovcima na dominantnim točkama, urbane opreme u širem smislu, oglasne ploče i stupovi, objekata javne rasvjete, elemenata vizuelnih komunikacija i si., 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 svo vrednije vi-

soko raslinjstvo, a za uređenje koristiti autohtone i parkovne vrste raslinja prema popisu iz poglavlja 4.3. tekstualnog dijela Plana.

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

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.

Potrebna broj parkirališnih mjesta definirati prema konkretnom programu i temeljem odredbi iz tekstualnog dijela Plana, poglavlje 5. Idejno urbanističko rješenje prometnica - Parkiranje vozila.

Članak 24.

Izgradnja pomoćnih građevina: Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se: drvarnice, spremišta, ljetne kuhinje i si. koje funkcionalno služe stambenim zgradama.

Pomoćne građevine se u pravilu ne grade kao slobodno stojeće. Samo iznimno se uz individualne stambene građevine 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.

Montažna gradnja: za montažni tip gradnje planiranih građevina vrijede svi uvjeti, kao i za ostale čvrste građevine, pri čemu se podrazumijevaju i oblikovni zahtjevi.

Članak 26.

Privremene građevine: Privremenim građevinama smatraju se kiosci i drugi posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti i naprave, odnosno privremene građevine koji se postavljaju na određeni rok i služe kao prijelazna etapa do privođenja prostora planiranoj namjeni.

Privremene građevine služe za prodaju tiska, duhana, galanterije, voća i povrća, sezonskih plodina i obavljanja drugih manjih ugostiteljskih i obrtničkih usluga.

Ambulantna (vanjska i povremena) prodaja razne robe ili pružanja ugostiteljskih usluga moguća je, čak i preporučljiva na pogodnim pješačkim površinama, pod uvjetom da se svakog dana nakon zatvaranja ta pješačka površina oslobodi svih pultova i drugih uređaja koji su služili za prodaju ili pružanje usluga.

Iznimno, uz Programsku skicu i zadovoljenje ostalih uvjeta iz plana, te suglasnost nadležne službe Općine Ča-

vle, do privođenja prostora planiranoj namjeni, dozvoljeno je postavljanje privremenih građevina s namjenom koja je protivna planiranoj, osim na površinama unutar planiranih koridora prometnice.

Članak 27.

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 si.

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

U pravilu se ne zadovoljava izgradnja obložnih zidova viših od 1,5 m, u jednoj ravnini.

Članak 28.

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 29.

POLIVALENTNI JAVNI SADRŽAJ - PODCENTAR

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 30.

Max. i min. izgrađenost: Maksimalna izgrađenost parcele podcentra iznosi 100% površine namijenjene za razvi-

janje tlocrta zgrade, a min. izgrađenost iznosi 60% te površine.

Maksimalna visina i broj etaža: Planirana zgrada podcentra se, na dijelu koji je iznad ulice, može graditi visine do max. 7,0 m, uz max. tri etaže cijele građevine od kojih je jedna etaža suterena.

Namjena građevine: U građevini se predviđa izgradnja sadržaja koji prate stanovanje i organizaciju života u stambenom naselju (prostori za dnevnu opskrbu, ugostiteljski i si. sadržaji, uslužni, servisni i ostali sadržaji koji služe zadovoljavanju potreba stanovnika, kao javni sadržaji, uredi, banka, pošta i si. te ostali centralni i komercijalni sadržaji.)

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

Dio parcele koji nije pod zgradom namijenjuje 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 si.

Članak 31.

Izgradnja pomoćnih građevina. Pomoćne građevine podcentra se ne mogu graditi kao slobodnostojeće.

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

Uvjeti za izgradnju ograda: Parcela podcentra se u pravilu ne ograđuje. Ukoliko se ograda predviđa mora biti, na dijelu prema ulici, transparentna metalna ograda ili živica, koja ne sprečava vizuru na zgradu.

STAMBENA IZGRADNJA

Članak 32.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine: Ukoliko planom nije drukčije određeno, slobodnostojeće individualne stambene zgrade moraju sa svoje tri slobodne strane biti udaljene min. 4 m od granica parcele (osim od regulacione linije), a najmanje 6,00 m od susjednih zgrada.

Na isti način moraju biti udaljene od granice parcele i susjednih građevina završne kuće niza ili dvojne kuće sa svoje dvije slobodne strane.

Članak 33.

Maksimalni postotak izgrađenosti građevinske parcele iznosi za:

- slobodnostojeću individualnu stambenu zgradu 25% od površine parcele veće od 800 m²
- slobodnostojeću individualnu stambenu zgradu 35% od površine parcele manje od 800 m²
- individualnu stambenu zgradu dvojnu/niz 50% od površine parcele
- postojeću višestambenu zgradu 100% od površine za razvijanje tlocrta

- planiranu višestambenu zgradu-niz .100% od površine za razvijanje tlocrta

Članak 34.

Namjena građevina: Građevine se prvenstveno namjenjuju Stanovanju.

Na građevinskoj parceli individualne stambene zgrade (postojeće i planirane), može se pojaviti slobodnostojeća garaža i manja poslovna zgrada trgovačke, zanatske, servisne, ugostiteljske, uslužne i druge djelatnosti u okvirima didrebbi plana, važećih zakona i propisa.

Najveća dozvoljena visina i broj etaža: Postojeće višestambene zgrade ne mogu povećavati zatečenu visinu (Pjfl) i broj etaža. Planirane stambene zgrade mogu imati max. 2 etaže, uz max. visinu 7,5 m.

- Izuzetno se zbog nagiba terena može predvidjeti i treća (suterenska etaža) uz uvjet zadržavanja najveće dozvoljene visine građevine. U predmetnom se slučaju suterenska etaža ne ubraja u max. dozvoljeni broj etaža.

Članak 35.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje: Građevine trebaju biti arhitektonski suvremeno oblikovane. Obrada fasada tradicionalnim materijalima u svijetlim pastelnim tonovima. Arhitektonski detalji trebaju biti kreirani na bazi elemenata ambijentalne arhitekture. Stubišta objekata rješavati u pravilu unutar objekata.

Za oblikovanje garaža koje su planirane izvan osnovne zgrade primjenjuju se isti uvjeti, kao i za oblikovanje osnovnih zgrada.

Uvjeti za izgradnju ograda: Ograda, ukoliko se izvodi, mora biti visine 1,0 m, na dijelu prema ulici, transparentna metalna na kamenom ili betonskom postamentu ili živica.

3.3. UVJETI ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA

Članak 36.

U planiranim stambenim građevinama se može predvidjeti po veličini različite vrste stanova, a moguće kombinacije vrsta stanova po jednoj građevini su sljedeće: jedan trosoban ili višesobni stan, dva dvosobna stana, četiri jednosobna stana i si.

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 37.

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 38.

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

Članak 39.

Plan se čuva u pismohrani Upravnog odjela Općine Čavle.

Članak 40.

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

- Članak 41.

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

Klasa: 021-05/98-01/01
Ur. broj: 2170-03-98-01-04
Čavle, 26. veljače 1998.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE

Predsjednik
Općinskog vijeća
Josip Čargonja, v.r.