

Općina Ravna Gora

I.

PROVEDBENE ODREDBE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAVNA GORA

Sastavni dio Odluke o Generalnom urbanističkom planu naselja Ravna Gora, objavljene u »Službenim novinama« broj 30/85 i 19/92, su sljedeće provedbene odredbe:

XIV. PROVEDBENE ODREDBE

1. OPĆE ODREDBE

1.

Uređivanje prostora kao što je izgradnja objekata, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih radnih iznad, ispod i na površini zemlje, na području zahvata Generalnog urbanističkog plana Ravna Gora (u daljnjem tekstu: Plan), može se obavljati samo u skladu s ovim planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.

2.

Prioritet uređivanja prostora na području zahvata Plana određuje se Srednjoročnim planom uređenja prostora Općine Delnice.

2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE

3.

Granica građevinskog područja Plana određena je na grafičkom prikazu: Plan namjene površina u mj. 1:10.000 koji se može mijenjati samo u postupku novelacije Plana pod uvjetom da se mijenjaju programske postavke Plana.

4.

Provedbeni planovi koji se donose za dijelove građevinskog područja Plana moraju biti izrađeni u skladu s ovim provedbenim odredbama.

5.

Na građevinskom području ne mogu se graditi objekti koji bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti Čovjekove okoline u naselju, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način, koji bi izazvao takve posljedice,

6.

Parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja može se obavljati samo u svrhu osnivanja građevinskih parcela.

Parcelacija iz stava 1. ove točke mora se provoditi samo na osnovi provedbenog plana ili uvjeta uređenja prostora utvrđenih na osnovi zakona i ovog plana kada provedbeni plan nije donesen.

7.

Uvjeti uređenja prostora za zemljište za koje nije donešen provedbeni plan mogu se utvrditi samo u slučaju kada * je za javnu prometnu površinu, na koju se planira neposredni prilaz s tog zemljišta, donesen provedbeni plan ili

plan uređenja infrastrukturnog pojasa, odnosno kada se u prethodnom postupku utvrde uvjeti uređenja prostora za takvu javnu prometnu površinu.

2.1. Zona niske stambene izgradnje

8.

U zoni niske stambene izgradnje (individualno stanovanje) mogu se graditi samo niski objekti stalnog i povremenog stanovanja.

Uz objekte iz stava 1. ove točke mogu se graditi pomoćni objekti, gospodarski objekti i određene vrste poslovnog prostora.

9.

Javna prometna površina unutar granica građevinskog područja, na koju postoji neposredni prilaz s građevinske parcele ili je uvjet za osnivanje građevinske parcele, mora se projektirati, graditi i uređivati kao trg ili ulica tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sistem javnih cesta.

Ulicom se smatra svaka cesta ili put unutar granica građevinskog područja uz koji se izgrađuju stambeni objekti i na koji ti objekti imaju direktni pristup.

Ulica iz stava 2. ove točke mora imati širinu kolnika najmanje 5,5 m, za slučaj dviju voznih traka, odnosno najmanje 3,5 m za samo jednu traku.

Samo jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 150 m uredi ugibaldište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom dijelu.

10.

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba da osigura mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa.

Iznimno se uz kolnik slijepe ulice može osigurati mogućnost izgradnje nogostupa samo uz jednu njenu stranu. Ne dozvoljava se izgradnja objekata i ograda te podizanje nasada koji bi sprečavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja odnosno koji bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

11.

Ako se građevinska parcela ograđuje od strane ulice tada se ulična ograda podiže iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od ruba kolnika, odnosno ruba cestovnog ivičnjaka mora iznositi najmanje:

- kod državnih cesta	4,00 m
- kod županijskih cesta	3,00 m
- kod lokalnih i nerazvrstanih cesta	2,50 m
- u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m, na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup ne manja od 2,00 m (iznimno 1,50 m).	

Navedene udaljenosti su veće od onih u Odluci i uvjetima uređenja prostora na građevinskom području Općine Delnice, obzirom na iznimno teške zimske uvjete u održavanju i čišćenju kolovoza.

12.

U slučajevima kada je stvarno stanje na terenu različito od prometnice prikazane u katastarskom planu, tada će se u prethodnom postupku utvrditi uvjeti uređenja prostora

za tu prometnicu, čiji će elementi biti mjerodavni u daljnjem postupku.

Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm od definitivno zaravnatog terena parcele, mora slijediti uzdužnu niveletu kolnika ili nogostupa s time da ukupna visina ograde može biti najviše 1,5 m. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, pocinčane žice ili drugog metala.

Ulična ograda može biti izvedena i kao živica. Osim navedenih vrsta ograde za određene vrijedne lokalitete može se provedbenim urbanističkim planom ili urbanističkim projektom propisati i druga vrsta ograde.

13.

Udaljenost objekta od vanjskog ruba ograde utvrđenog na način iz odredaba stava 1. i 2. točke 11. ne može biti manja od 5 m.

U slučaju rekonstrukcije već izgrađenog dijela građevinskog područja udaljenost iz stava 1. ove točke može biti i manja, ali ne manja od 3 m.

Iznimno od stava 1. i 2. ove točke na regulacijskoj liniji može se izgraditi garaža pod uvjetom da je parcela strma te da ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njenoj dubini i pod uvjetom da je preglednost na tom dijelu takova da korištenje garaže ne ugrožava javni promet.

Objekti koji će se graditi u blizini ulice koja ima značaj državne ili županijske ceste ne mogu se locirati na udaljenosti manjoj od njihove visine od ruba kolnika magistralne ili regionalne ceste, a za ostale ulice ne manje od 0,5 njihove visine.

Visinom objekta u smislu stava 4. ove točke smatra se visina sljemena u odnosu na površinu kolnika u slučaju kada je zabatni zid paralelan s cestom, a visina vijenca u ostalim slučajevima.

14.

Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Kada se građevinska parcela nalazi na uglu sporedne i glavne ulice, prilaz s te parcele na javnu prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

Neposredni prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ne može biti uži od 3 m.

Kad se građevinska parcela formira na taj način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste odnosno željezničke pruge, građevinska se parcela mora ograditi uz te međe na način koji onemogućuje izlaz ljudi i domaćih životinja.

15.

Građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno korištenje i izgradnju u skladu s provedbenim planom odnosno utvrđenim uvjetima uređenja prostora. U slučaju kada se prilaz na javnu prometnu površinu, s katastarske čestice ostvaruje preko privatnog puta, uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevinske parcele.

Na zemljištu u građevinskom području ne može se ustanovljavati služnost za prilaz na građevinsku parcelu, kao ni na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele.

16.

Minimalna veličina građevinske parcele određuje se za nisku stambenu izgradnju:

a) - za izgradnju objekata na slobodnostojeći način:

- kod prizemnih objekata s minimalnom širinom 14 m i minimalnom dubinom 30 m, kod čega brutto izgrađenost

parcele može iznositi najviše 30%, ali širina objekta ne smije biti veća od 9 m

- kod jednokatnih objekata s minimalnom širinom 16 m i minimalnom dubinom 30 m, kod čega brutto izgrađenost parcele može iznositi najviše 30%, ali širina objekta ne smije biti veća od 10 m

b) - za izgradnju objekata na poluotvoreni način:

- kod prizemnih objekata s minimalnom širinom 12 m i minimalnom dubinom 30 m

- kod jednokatnih objekata s minimalnom širinom 14 m i minimalnom dubinom 30 m

- brutto izgrađenost parcele minimalne površine može ovdje iznositi najviše 40%, a udaljenost dijela objekta i susjedne međe ne bude manja od 4 m

c) - za izgradnju objekata u nizu:

- kod prizemnih objekata minimalne širine 10 m i minimalne dubine 30 m

- kod jednokatnih objekata minimalne širine 8 m i minimalne dubine 30 m

- brutto izgrađenost parcele minimalne površine može ovdje iznositi najviše 50%.

Građevinska parcela na kojoj će se graditi objekt povremenog stanovanja ne može imati manje dimenzije od:

- za izgradnju objekata na slobodnostojeći način: minimalne širine 13 m i minimalne dubine 22 m

- za izgradnju objekata na poluotvoreni način: minimalne širine 10 m i minimalne dubine 22 m i

- za izgradnju objekata u nizu minimalne širine 6 m i minimalne dubine 22 m.

Brutto izgrađenost parcele minimalne površine za objekt povremenog stanovanja ne može prelaziti, ovisno o načinu izgradnje, brutto izgrađenost određenu u stavu 1. ove točke.

Iznimno od stava 1, 2. i 3. ove točke kod namjene postojećeg objekta novim (odnosno u slučaju interpolacije) u zbijenim dijelovima izgrađenog građevinskog područja za koje je određen režim izgradnje na osnovi uvjeta uređenja prostora, novi objekt se može graditi na postojećoj građevinskoj parceli manje veličine, ali pod uvjetom da je njegova veličina i lokacija u skladu s provedbenim odredbama Plana koje se odnose na brutto izgrađenost, minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih objekata.

Dubina građevinske parcele namijenjena izgradnji objekta poljoprivrednog proizvođača uz koji će se graditi i gospodarski objekti za potrebe poljoprivredne proizvodnje (osim tovilista i većih staja) ne može biti manja od 45 m, a odnosi se na zonu predviđenu za tu namjenu (zona mini farma, tovilista i kooperacije).

Pomoćnim objektima smatraju se garaže, drvarnice, spremišta i si.

Gospodarski objekti jesu: šupe, kolnici, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i si. (bez izvora zagađenja).

S izvorom zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci i si.

Malim poslovnim objektima smatraju se:

- za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, kaffeji, buffeti i si. i one se mogu smjestiti u dio stambenog objekta

- za djelatnosti koje opterećuju okolinu: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljski objekti s glazbom, prostori s glazbom na otvorenom i si.

Za ugostiteljske objekte i lokale uvjete uređenja prostora izdaje nadležni organ općine uz prethodno pribavljeno mišljenje mjesne zajednice.

18.

Objekti iz stava 1. i 2. točke 17. koji se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 2 m od susjedne međe.

Izuzetno, slobodnostojeći objekti mogu se jednom svojom stranom približiti granici susjedne parcele i na manju udaljenost ali ne manju od 1,00 m pod uvjetom da se takav ritam osigura za dio ulice koji čini jedinstvenu cjelinu i da se na njemu ne mogu projektirati ni izvoditi otvori prema susjednom zemljištu.

Otvorima na objektu u smislu ovog Plana ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, maksimalne veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoren način, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele uz susjedni objekt, dok udaljenost drugih dijelova objekta od ostalih granica parcela ne može biti manja od 3 m.

Objekti koji se izgrađuju u nizu, dvjema svojim stranama prislanjaju se na granice susjednih građevinskih parcela uz susjedne objekte.

Kod utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za objekte iz stava 5. i 6. ove točke moraju se u istom postupku utvrditi i uvjeti za susjedne parcele i objekte uz čiju se među ovaj objekt izgrađuje.

19.

Međusobna udaljenost objekata ne može biti manja od visine većeg objekta i ne manja od 6 m za prizemne i 8 m za jednokatne objekte.

Visina objekta u smislu stava 1. ove točke mjeri se na zabatnoj strani od sljemena do definitivno zaravnatog terena, a na ostalim stranama visina vijenca od definitivno zaravnatog terena.

Iznimno od stava 1. ove točke minimalna udaljenost između gospodarskih odnosno pomoćnih objekata izgrađenih od vatrootpornog materijala može biti i manja, ali ne manja od 4 m. Ako sadržaj pomoćnog objekta nije obuhvaćen u stambenom objektu, odnosno ako pomoćni objekt ne čini s njim arhitektonsku cjelinu, udaljenost pomoćnog objekta od stambenog objekta ne može biti manja od 4 m.

Udaljenost prostora i objekata koji opterećuju okolinu (točka 17. stav 5. alineja 2) od stambenih objekata ne može biti manja od 30 m, a od stana vlasnika ne manja od 15 m.

20.

U zoni niske stambene izgradnje etažna visina stambenog objekta za stalno i povremeno stanovanje ne može biti veća od prizemlja i jednog kata, a za gospodarske, pomoćne i male poslovne objekte ne veća od prizemlja.

Ispod objekata iz stava 1. ove točke mogu se graditi podrumi, a tavanski prostori mogu se uređivati u potkrovlju.

Podrumom se smatra najniža etaža ako:

- na kosom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 40 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu, i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu

- na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1 m od kote konačno zaravnatog terena.

Potkrovljem se smatra uređeni tavanski prostor, odnosno tavanski prostor koji je moguće urediti za korištenje u stambene, poslovne ili gospodarske svrhe čiji nadogradnja iznad stropne konstrukcije nije viši od 80 cm, kod jednokatnog objekta i 120 cm kod prizemnog objekta i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu ili u kosini krova.

21.

Horizontalni i vertikalni gabarit objekta, oblikovanje fasada i krovista te upotrebljeni građevinski materijal moraju biti usklađeni s okolnim objektima i krajolikom, te klimatskim uvjetima.

Krovista se moraju izvesti dvostrešno koso, nagiba od 30-45°, a pokrov treba biti »uobičajeni za ovo podneblje«.

Pokrov mora biti crvene, tamnosmeđe ili tamnosive boje. Ne dozvoljava se pokrivanje blještavim pokrovom, neobojeanim limom i salonitom bijele boje.

Obloge zidova koji se rješavaju u okviru krovista, mogu biti i većeg nagiba od 45°.

Fasade se u pravilu izvode od žbuke bijele ili vrlo svijetle pastelne boje, drva tamne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke.

U starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s objektom na koji su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

22.

Teren oko kuće, potporni zidovi, terase i si. treba izvesti na način, da ne narušava izgled naselja, te da se promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih objekata i javnih površina.

Kod uređivanja okoliša treba saditi stabla autohtonih vrsta, a preporuča se smreka, jela i odgovarajuća vrsta voćaka.

23.

Stambeni objekti u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljavati važeće standarde, a uvjetima uređenja prostora mora se utvrditi odgovarajuća površina, broj prostorija i naročito sanitarni čvor.

Objekti povremenog stanovanja moraju zadovoljavati uvjete iz stava 1. ove točke i ne mogu biti manji od jednosobnog stana površine 30 m² s obaveznim sanitarnim čvorom.

Članak 24.

Priključivanje objekta na električnu mrežu i vodovodnu mrežu vrši se prema mjесnim prilikama, prema propisima elektroprivrede i vodoopskrbe.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati ugradnjom dvodijelnih septičkih jama. U vodotoke se ne smije ispuštati gnojnice, otopine umjetnih gnojiva kao i druge štetne tvari, posebice iz manjih poslovnih objekata.

Za kruti otpad predviđa se korištenje terena na sadašnjoj lokaciji.

Na građevinskom području može se spaljivati samo drvo i lignocelulozni otpad.

Članak 25.

Postojeći objekti niske stambene izgradnje koji su ostali izvan granice građevinskog područja, a ne mogu se smatrati izdvojenim dijelovima, građevinskog područja ili se unutar građevinskog područja nalaze u zonama druge namjene, mogu se izuzetno adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života građana.

Za područje za koje se donosi provedbeni urbanistički plan može se uz glavni objekt odobriti izgradnja garaže, pod uvjetom da projektom na osnovi kojeg je dobivena građevinska dozvola u glavnom objektu nije predviđena garaža i da to tim planom nije izričito zabranjeno. U sklopu garaže može se izvesti i drvarnica.

Kod utvrđivanja urbanističkih uvjeta za objekte iz prethodnog stava moraju se u istom postupku, ako postoje

uvjeti, utvrditi urbanistički uvjeti i za susjedne parcele te odrediti da se izvedu na poluotvoreni način, jer u suprotnom slučaju moraju od susjedne međe biti minimalno udaljeni 1 m, a od stambenog objekta 4 m.

26.

Otvoreni vodotokovi ne smiju se nadsvođivati i pretvarati u odvodne kanale otpadnih voda kao dio sustava odvodnje otpadnih voda.

Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s posebnim vodoprivrednim uvjetima i odrednicama koje proizlaze iz ovog Plana.

Građevinska parcela ne može se osnivati na način koji bi onemogućivao uređenje korita i oblikovanje inundacija potrebnih za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

Kod uređenja korita treba se maksimalno moguće pridržavati postojeće prirodne trase vodotoka.

Naročito se zabranjuje podizanje ograde i potpornih zidova odnosno izvođenje drugih radova koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok ili područje uz vodotok.

2.2. Centralna zona

27.

U centralnoj zoni izgradnja se obavlja u pravilu na osnovu provedbenog urbanističkog plana, urbanističkog projekta ili urbanističkog plana koji sadrži za takvu izgradnju određene provedbene odredbe.

U centralnoj zoni mogu se izgrađivati samostalni ili kombinirani objekti društvenog standarda (škole, zdravstvene dječje i kulturne ustanove, hoteli, objekti opskrbe i usluga, rekreacijski, sportski i si. objekti i površine), upravni objekti, poslovni objekti te stambeni objekti kolektivnog stanovanja.

Kada se uvjeti uređenja prostora utvrđuju u ovoj zoni za zemljište za koje nije donesen provedbeni plan, a režimom izgradnje nije određena takova obaveza, uvjeti uređenja prostora utvrdit će se u skladu s ovim provedbenim odredbama.

28.

Objekti iz stava 2. točke 27. mogu se graditi samo pod uvjetom da je do takovog objekta odnosno do parcele na kojoj će se objekt izgrađivati, već izgrađena javna prometna površina minimalne širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni promet i 5,5 m za dvosmjerni promet, pogodna za prilaz vatrogasnih vozila.

Na građevinskoj parceli iz stava 1. ove točke, odnosno u sastavu javne prometne površine, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta (za stambene objekte jedno parkirališno mjesto po stanu, a za ostale objekte prema posebnim normativima).

U centralnoj zoni moraju se za stajalište autobusa u sklopu javne prometne površine izvesti ugibaldišta.

29.

Udaljenost granice građevinske parcele iz stava 1. točke 28, kada ona graniči sa zonom niske stambene izgradnje, ne može biti manja od 5 m od stambenog objekta, vatrootpornog gospodarskog, pomoćnog i malog poslovnog objekta, odnosno ne manja od 10 m od drvenih objekata, objekata s izvorima zagađenja i poslovnih objekata koji opterećuju okolinu.

Udaljenost objekta iz stava 1. točke 27, čija parcela graniči sa zonom niske stambene izgradnje, ne može biti od stambenog objekta manja od visine većeg objekta, ne manja od 20 m od gospodarskih, pomoćnih i malih poslovnih objekata.

30.

Ako se dječji vrtić, jaslice ili škola grade sjeverno od postojećeg objekta, njihova udaljenost od tog postojećeg objekta mora iznositi najmanje tri visine postojećeg objekta, odnosno ako se južno od ovih ustanova gradi novi objekt, njegova udaljenost ne može biti manja od tri njegove visine.

Ako se stambeni objekt gradi sjeverno od postojećeg objekta, njegova udaljenost od postojećeg objekta mora iznositi barem dvije visine postojećeg objekta, odnosno ako se južno od stambenog objekta gradi novi objekt, njegova udaljenost od postojećeg stambenog objekta ne može biti manja od dvije visine novog objekta.

U centralnoj zoni međusobna udaljenost objekata, osim kada se grade u bloku ili se prisanjaju uz drugi objekt ne može biti manja od jedne visine većeg objekta, odnosno ne manja od udaljenosti koja je propisana drugim propisima.

U slučaju kada se prizemlja ili niži dijelovi objekta grade u bloku ili se prisanjaju uz susjedni objekt, tada soliterni, viši dijelovi objekta moraju zadovoljiti međusobne udaljenosti određene u stavu 1, 2. i 3. ove točke.

Brutto izgrađenost ove parcele, odnosno homogeno građenog bloka, ne može biti veća od 20% za samostalne objekte, a ne veća od 30% za izgradnju u bloku.

31.

Etažna visina objekta ne može biti veća od prizemlja i tri etaže, s tim da srednja visina vijenca jedne dilatacije ne može biti veća od 16 m od definitivno zaravnatog terena, s mogućnošću izgradnje podruma i uređenja potkrovlja.

Krovovi moraju biti isključivo dvostrešni, nagiba od 30-45°.

Horizontalni i vertikalni gabarit objekta, oblikovanje fasada i krovovišta, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni s okolnim objektima, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

Ukoliko veličina i oblik objekta iziskuju drugi oblik i nagib krova posebnim postupkom utvrdit će se opravdanost istoga.

2.3. Zona privrednih aktivnosti

32.

Zona privrednih aktivnosti je zbirna zona koja sadrži industrijske objekte, skladišta, velike servise i društvenu znanstvenu proizvodnju. Izgradnja u ovoj zoni izvodi se u pravilu na osnovu provedbenog plana.

Kad se u ovoj zoni utvrđuju uvjeti uređenja prostora bez donešenog provedbenog plana, primjenjivat će se odredbe prostornog plana koje se odnose na ovu vrstu objekata.

33.

U zoni privrednih aktivnosti mogu se izgrađivati samo objekti čiste industrijske ili druge proizvodnje te skladišta i servisi koji svojim postojanjem i pogonom ne ugrožavaju kvalitetu života u naselju.

Građevinske parcele u ovoj zoni moraju biti udaljene od građevinskih parcela niske stambene izgradnje najmanje 100 m i odijeljene zelenim pojasom, javnom prometnom površinom ili zaštitnim infrastrukturnim koridorom.

Proizvodni objekti kao i vanjski prostori na kojima će se odvijati djelatnosti koje malo opterećuju okolinu, moraju biti udaljeni od objekata iz prethodnih zona najmanje 100 m.

34.

Brutto izgrađenost građevinske parcele u ovoj zoni ne može biti veća od 40%, a dio građevinske parcele pod zelenilom ne manji od 20% površine.

2.4. Zelenilo

35.

Sve šume i poljoprivredno zemljište na građevinskom području, koji su Planom uređeni za drugu namjenu, moraju se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

36.

U blizini sportskih, rekreacijskih i turističkih objekata i površina ne smiju se saditi vrste raslinja, koje u pojedinim godišnjim dobima mogu štetno djelovati na dišne organe sportaša i posjetitelja.

3. ZAŠTITNO PODRUČJE

37.

Zaštitno područje čini šumsko i poljoprivredno zemljište, koje se nalazi u području zahvata Plana izvan građevinskog područja.

38.

U zaštitnom području, iz točke 37. mogu se graditi samo objekti infrastrukture.

4. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

39.

Ako se u zonama druge namjene nalaze stambeni ili drugi objekti koji nisu Srednjoročnim planom uređenja prostora predviđeni za rušenje, tada se iznimno može dozvoliti rekonstrukcija objekata neophodna za poboljšanje uvjeta života i rada.

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšavanje uvjeta života građana u niskoj stambenoj izgradnji smatra se dogradnja sanitarnog čvora maksimalne veličine do 6 m² i adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita objekta u stambeni prostor, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

Neophodni obim rekonstrukcije proizvodnih objekata odnosi se samo na izmjenu uređaja i instalacija vezanih na promjenu tehnoloških rješenja, dok se objekti ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita.

40.

Montažno-demontažni objekti (kiosci) koji se postavljaju kao privremeni objekti, na rok ne dulji od 3 godine, mogu se postavljati na osnovi utvrđenih uvjeta uređenja prostora u skladu s mrežom kioska na području zahvata Plana, koju donosi Općinsko poglavarstvo.

Objekti iz stava 1. ove točke mogu se koristiti isključivo za prodaju Štampe, proizvoda duhanske industrije s pratećim potrepštinama, lota i lutrije, te cvijeća.

Tlocrtna veličina ovih objekata ne može biti veća od dimenzije 2x3 m, a njihova oblikovna rješenja moraju biti kvalitetna.

41.

Ove odredbe se objavljuju zajedno s tekstom Odluke o donošenju Plana i stupaju na snagu osmog dana nakon objave u »Službenim novinama«.

Q

PROVEDBENE ODREDBE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA »CENTAR - RAVNA GORA«

Sastavni dio Odluke o donošenju Provedbenog urbanističkog plana »CENTAR - RAVNA GORA«, objavljene u »Službenim novinama« broj 15/89, su sljedeće provedbene ddredbe:

D) PLAN DETALJNOG UREĐENJA PROSTORA

D.1. DETALJNE GRANICE PODRUČJA ZA KOJE SE PLAN DONOSI

Provedbenim urbanističkim planom »Centar« - Ravna Gora obuhvaćen je prostor približne površine P = 17,25 ha. Detaljne granice područja:

- Ulica Ivana Gorana Kovačića (sjeverna fronta kazete),
- Ul. kralja Tomisl. (južna fronta kazete),
- Ulica Matanovci (istočna fronta kazete) i
- Ulica Branimira Markovića (zapadna fronta kazete):

D.2. PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA S ULIČNOM REGULACIJSKOM LINIJOM (vidi list br. 3 u nacrtima)

Prema Generalnom urbanističkom planu Ravne Gore na predmetnoj kazeti predviđeno je formiranje CENTRA naselja koji obuhvaća:

- a) izgradnju objekata CENTRALNIH FUNKCIJA DRUŠTVENOG STANDARDA,
- b) zone INDIVIDUALNE i KOLEKTIVNE STAMBENE IZGRADNJE.

Reambulacijom postojećeg stanja respektirani su zatečeni objekti individualne i kolektivne stambene izgradnje, a izvršena je i kategorizacija, te funkcionalna prenamjena sadržaja, objekata predviđenih planom za centralne funkcije. Sve obodne ulične fronte »popunjuju« se interpolacijom građevinskih parcela za individualnu stambenu izgradnju.

Sjeverozapadni dio kazete namijenjen je kolektivnoj stambenoj izgradnji.

Središnji dio promatranog prostora predviđen je za objekte centralnih funkcija (hotel, robna kuća + tržnica, dječji vrtić, uslužne djelatnosti itd.) i za individualnu stambenu izgradnju koja uključuje unutar gabarita objekta izgradnju prostora za obrtne i kućne radinosti (»mala privreda« koje ne predstavljaju izvor buke i zagađivanja.

Prema Generalnom urbanističkom planu regulacijska linija udaljena je 2,50 m od ruba saobraćajnice. Taj zahtjev proveden je i u okviru Provedbenog urbanističkog plana.

Na taj način jasno je determinirana i linija ograde grad. parcela individualne stambene izgradnje.

Iako je navedena udaljenost veća od one u Odluci i uvjetima uređenja prostora na građevinskom području Općine Delnice, takvo određenje regulacijske linije omogućava:

- a) efikasnije i jednostavnije održavanje i čišćenje kolovoza u iznimno teškim goranskim zimskim uvjetima, i
- b) nesmetano vođenje infrastrukturnih pravaca izvan površina građevinskih parcela.

D.3. PLAN REŽIMA UREĐIVANJA PROSTORA

Režim uređenja prostora za predmetni Provedbeni urbanistički plan definiran je u planu višeg reda: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN »RAVNA GORA«.

Svi drugi režimi detaljno su obrađeni u tekstualnim i grafičkim priložima ovog plana.

D.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI IZGRADNJE

D.4.1. GRANICE GRAĐEVINSKIH PARCELA S REDNIM BROJEVIMA PARCELA

Granice građevinskih parcela, bilo objekata centralnih funkcija ili kolektivne i individualne stambene izgradnje, u Provedbenom urbanističkom planu jasno su definirane.

A) INDIVIDUALNA STAMBENA IZGRADNJA

Napomena: Površine postojećih građevinskih parcela i individualne stambene izgradnje u pojedinim zonama promatranog prostora iznimno su male (čak manje od 600 m²), te je i organizacija izgradnje objekata, kao i uređenje okoliša iznimno teško. Ova opaska odnosi se prvenstveno na »RADINOVO NASELJE« koje svojim urbanističko-arhitektonskim izgledom devastira jugozapadni dio kazete centra Ravne Gore.

Novopredviđena individualna stambena izgradnja u ovom Provedbenom urbanističkom planu drugačije je tretirana, te se nastojalo već samim određenjem površina građevinskih parcela osigurati kvalitetne uvjete živjpa i stanovanja.

Na cjelokupnom prostoru koji je planom obuhvaćen predviđeno je 29 građevinskih parcela individualne stambene izgradnje, od kojih se grad. parcele pod brojevima: 7, 8, 9, 10, 25, 26 i 27 smatraju - tretiraju INTERPOLIRANIM.

Iskaz površina grad. parcela individualne stambene izgradnje s rednim brojevima parcela:

Redni broj grad. parcele	Površina (m ²)
1, 2, 3, 4, 5, 6	1.050,00 m ²
7	516,75 m ²
	(interpolirana grad. parcela)
8	955,50 m ²
9	1.045,50 m ²
10	1.010,00 m ²
11	1.139,00 m ²
12	1.078,00 m ²
13	1.176,00 m ²
14	805,00 m ²
15	810,00 m ²
16	785,00 m ²
17	710,00 m ²
18	783,00 m ²
19	748,00 m ²
20	922,00 m ²
21	984,00 m ²
22	792,00 m ²
23	880,00 m ²
24	820,00 m ²
25	930,00 m ²
26	792,00 m ²
27	682,00 m ²
28	846,00 m ²
29	888,00 m ²

Od ukupno 29 parcela najmanja ima 516,75 m² (zbog interpolacije nije bila moguća veća površina), a najveća cea 1.176,00 m², dok prosječna veličina parcele iznosi cea 910,00 m².

B) KOLEKTIVNA STAMBENA IZGRADNJA I CENTRALNI OBJEKTI

- Ovim Planom kolektivna stambena izgradnja predviđena je u produžetku sadašnjih objekata (»Radin«) kolektivnog stanovanja. Predviđene su dvije stambene jedinice (zgrade) s ukupno 27 stanova. Za svaki od stanova predviđeni je garažni prostor veličine 4,0 x 5,0 m (vidi list br. 2. u nacrtima - oznaka b).

- Uz postojeće objekte kolektivnog stanovanja ostavljen je prostor za izgradnju garaža:

- 16 garaža veličine 4,0 x 5,0 m za objekte uz ulicu Branimira Marko vica,

- 18 garaža veličine 3,0 x 5,0 m za stambeno-trgovački objekt u ulici I. G. Kovačića (9).

- Za dvojne stambene objekte (uz ambulantu) rezervirana je površina od cea 1280 m² - 4 potencijalna korisnika (c).

- Centralni sadržaji (funkcije) smješteni su ili u postojećim zdanjima koja je neophodno revitalizirati, ili su odabrane dominantne lokacije u okviru promatranog prostora (1-9).

Dimenzioniranje funkcija društvenog standarda provedeno je prema smjernicama i normativima Generalnog urbanističkog plana »Ravne Gore«.

D.4.2. REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

Ulicom se smatra svaka cesta unutar naselja uz koju se planira izgradnja objekata i na koju ti objekti imaju izravni pristup.

a) Ul. kr. Tomislava i Ulica I. G. Kovačića:

- kolnik je projektiran s dvije vozne trake širine 7,00 m i s obostranim pločnikom širine 1,50 m,

- regulacijska linija pomaknuta je 1,00 m od ruba pločnika (trotoara), tako da je sveukupno udaljena 2,50 m od ruba prometnice,

- iz tog razloga ukupni profil ulice iznosi 12,00 m.

b) Vatrogasna ulica, Ulica Matanovci, Branimira Markovića, ulice Radinovo naselje i novoprojektirana ulica:

- kolnik je projektiran s dvije vozne trake širine 6,00 m i s obostranim pločnikom širine 1,50 m,

- regulacijska linija udaljena je 2,50 m od ruba saobraćajnice, a s jedne strane novoprojektirane ulice ostavljen je zeleni pojas širine 3,50 m, tako da je vanjski rub pločnika udaljen od ruba prometnice 5,00 m,

- iz tih razloga ukupni profil ulica iznosi 11,00 ili 13,50 m (16,00 m).

Građevinski pravac (građevinska linija) jasno je naznačen u PREGLEDNOM PLANU, a kod grad. parcele individualne stambene izgradnje udaljen je od regulacijske linije za 6,00 - 11,00 m (izuzetak predstavlja grad. parcela br. 7 zbog poštivanja ulične fronte Ulice Matanovci.

D.4.3. POVRŠINE UNUTAR KOJIH SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRADENOST PARCELA

D.4.4. MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA PARCELA NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

D.4.5. DETALJNA NAMJENA OBJEKTA I NJIHOVE VISINE

A) INDIVIDUALNA STAMBENA IZGRADNJA

a) Slobodnostojeći stambeni objekt ne može se graditi na udaljenosti manjoj od 3,00 m od susjedne međe.

b) Garažni prostori moraju se obavezno izvoditi unutar gabarita slobodnostojećeg stambenog objekta.

c) Pomoćni objekti u koje spadaju: drvarnice, spremišta i manji gospodarski objekti moraju se izvoditi od vatrootpornog materijala u okviru planom zacrtane maksimalne izgrađenosti građevinske parcele.

d) Međusobna udaljenost stambenih objekata na susjednim građevinskim parcelama ne može biti manja od 7,00 m.

e) Osim navedenih pomoćnih objekata, u zonama individualne stambene izgradnje dozvoljava se izgradnja prostora samo za one obrte i kućne radinosti koji ne predstavljaju izvor buke i zagađivanja.

Ovi poslovi osiguravaju se isključivo unutar gabarita stambenog objekta.

Izgradnja prostora za obrte i kućne radinosti koji ne predstavljaju izvor buke i zagađivanja dozvoljena je na građevinskim parcelama individualne stambene izgradnje s rednim brojevima: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25.

Zbog specifičnosti položaja to se ne dozvoljava na grad. parcelama pod rednim brojem: 7, 8, 9, 26, 27, 28, 29.

f) MAKSIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKIH PARCELA IZNOSI 30%

U parcelacijskom planu MARKICE objekta 10 x 10 m označavaju užu lokaciju objekta na građevinskoj parceli.

Stvarne veličine tlocrta objekata kreću se od minimum 70 m² do maksimalno 140 m².

g) Na jednoj građevinskoj parceli individualne stambene izgradnje može se graditi samo jedan stambeni objekt.

h) Na istoj stambenoj parceli, a u okviru dozvoljene površine za građenje (vidi list br. 2 u nacrtima), može se graditi samo jedan pomoćni objekt i to prizemni.

Pomoćni objekt sa stambenim objektom mora biti u funkcionalno-arhitektonskom skladu.

i) U zonama individualne stambene izgradnje visina objekata je VP - visoka prizemnica.

Izgradnja visoke prizemnice podrazumijeva i izvođenje suterenske etaže.

Iznimno kod građevinske parcele pod rednim brojem 27 dozvoljava se zbog teške konfiguracije terena izvođenje suterenske etaže kao poluukopane, što se može tretirati kao izvođenje podruma.

j) Svakom objektu omogućen je direktan prilaz s ceste - prometnice, te omogućen priključak na komunalne objekte (vidi listove br. 5, 11, 12, 13 i 14 u nacrtima).

k) Visinske kote poda prizemlja određivati prema koti nivele ulice.

B) KOLEKTIVNA STAMBENA IZGRADNJA I CENTRALNI SADRŽAJI**a) HOTELSKI KOMPLEKS (1)**

- predviđen hotel »B« kategorije s 80-100 ležajeva i svim neophodnim sadržajima prema Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata,

- građevinska parcela površine cca 6300 m²,

- u parcelacijskom planu MARKICA objekta označava užu lokaciju objekta na građevinskoj parceli i jasno determinira građevinsku liniju u odnosu na regulacijsku liniju Vatrogasne ulice,

- omogućen je direktan pristup iz Vatrogasne ulice, a rezerviran je i parking prostor, te priključak na komunalne objekte,

- na građevinskoj parceli ostavljen je rezervni prostor za izgradnju hotela (crtkano označen),

- visina objekta: P+2 s time da se dozvoljava izvođenje podrumске etaže.

b) TRGOVAČKI KOMPLEKS - ROBNA KUĆA - TRŽNICA (2)

- formiranje trgovačkog kompleksa (robna kuća + tržnica) predviđeno je revitalizacijom i dogradnjom bivše osnovne škole,

- visinski usaglasiti i prilagoditi dogradnju postojećem objektu,

- ne dozvoljava se nadograđivanje još jedne etaže na postojećem zdanju,

- tržnica može biti formirana i koncipirana: jednim dijelom otvorena - natkrivena, a drugim dijelom zatvorena,

- dozvoljena mogućnost izvođenja podrumске etaže.

c) ZDRAVSTVENA STANICA - AMBULANTA - APOTEKA (3)

- novoizgrađeni objekt

d) Dječji vrtić - JASLICE (4)

- u okviru gabarita bivše ambulante Ravne Gore organizirati dječji vrtić i jaslice,

- objekt smješten u zelenoj, mirnoj zoni kazete centra naselja,

- dozvoljava se adaptacija, ali ne i povećanje etažnosti objekta,

e) ZANATSKE USLUŽNE DJELATNOSTI (5)

- grad. parcela površine cca 2350 m²,

- markice označavaju užu lokaciju objekta na građevinskoj parceli i jasno determiniraju građevinsku liniju,

- predviđaju se uslužne zanatske djelatnosti kao npr. urar, postolar, krojač i si.,

- dozvoljava se iznad suterenskog dijela formiranje stambenih jedinica za korisnike poslovnog prostora,

- moguća je etapna izgradnja objekata,

- visina objekta: VP - VISOKA PRIZEMNICA;

- dozvoljena mogućnost izvođenja podrumске etaže.

f) VATROGASNI DOM (6)

- dozvoljena dogradnja garažnog prostora uz već postojeći objekt,

- dograđeni dio može biti ili prizemni ili visinski usaglasen s etažnošću postojećeg objekta.

g) TRGOVAČKI SADRŽAJ - SAMOPOSŁUGA (7)

- pozicija u ulici Branimira Markovića, ali lokacija je izabrana i zbog daljnje izgradnje naselja prema zapadu,

- površina grad. parcele cca 1350 m²,

- markica označava užu lokaciju objekta na građevinskoj parceli i jasno određuje građevinsku liniju prema ulici B. Markovića,

- visina objekta: VP - VISOKA PRIZEMNICA,

- dozvoljava se isključivo poslovni prostor, s mogućnošću izvođenja podrumске etaže.

h) USLUŽNI SERVISI (8)

- grad. parcela cca 785 m²,

- predviđaju se servisi kao npr.: optičar, filigran i si.,

- moguća je etapna izgradnja,

- visina objekata: P - PRIZEMNICE,

- dozvoljena mogućnost izvođenja podrumске etaže.

- i) STAMBENO-TRGOVAČKI OBJEKAT (9)
 - postojeći objekat s mogućnošću revitalizacije,
 - u dvorišnom dijelu objekta uz Vatrogasni dom predviđene su garaže vel. 3,0x5,0 m za sve korisnike stana,
 - formiran je parking prostor ispred objekta.
- j) KOLEKTIVNO STANOVANJE (b)
 - kolektivno stanovanje predviđeno je u Ulici B. Markovića,
 - ukupan broj stanova: 27,
 - za svaki stan predviđen prostor za garažu veličine: 4,0x5,0 m,
 - planom određena građevinska linija, a markice označavaju užu lokaciju objekata,
 - visina objekata: P+2.
- k) DVOJNI STAMBENI OBJEKTI (c)
 - objekti stanovanja namijenjeni potrebama zdravstvene stanice - ambulante,
 - mogućnost etapne izgradnje,
 - visina objekata: VP - VISOKE PRIZEMNICE.

Kod svih objekata kolektivnog stanovanja i centralnih funkcija omogućen je direktan pristup s prometnice, te priključak na komunalne objekte (vodovod, fekalnu i oborinsku kanalizaciju, elektroopskrbu i telefoniju).

Napomena: Izgradnja prostora za obrte i kućne radinosti koji ne predstavljaju izvor buke i zagađivanja dozvoljava se, ali isključivo unutar gabarita stambenog objekta, i u objektima postojeće individualne stambene izgradnje, s time da se vodi računa da se istovjetne djelatnosti ne koncentriraju, već planski raspoređuju po naselju.

D.4.6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA:

- a) ARHITEKTONSKO-OBLIKOVNI ELEMENTI
 b) INŽENJERSKO-TEHNIČKI ELEMENTI

Da bi se postigao željeni cilj u načinu OBLIKOVANJA naselja neophodno je potrebno organizacijski sinkronizirati djelovanje svih činilaca: od projektiranja objekata, izbora tipova objekata, preko nadzora i inspekcije, do uređenja i održavanja okoliša, javnih površina i pročelja objekata.

Usklađivanje izgradnje objekata s pravovremenim opremanjem odgovarajućom infrastrukturom istog prostora, garantiralo bi dosljedno ugrađivanje i ostalih elemenata u zadovoljavajuće prostorno oblikovanje naselja.

Na cjelokupno oblikovanje CENTRA utječu dvije važne grupe elemenata: ARHITEKTONSKO-OBLIKOVNI i INŽENJERSKO-TEHNIČKI.

- a) ARHITEKTONSKO-OBLIKOVNI ELEMENTI

Arhitektonsko-oblikovne elemente moguće je realizirati prvenstveno kvalitetnim izborom projektanta, respektirajući i primjenjujući sljedeće uvjete:

1. Objekte je neophodno izgraditi i obraditi u autohtonoj arhitektici kraja,
2. Ograničiti izbor građevinskih materijala i elemenata na karakteristične za ovo podneblje,
3. Odrediti odgovarajuće konstrukcije krovništa, nagibe i vrste pokrova, te odgovarajuće boje pročelja i stolarije,
4. Definirati ograde, kako ulične tako i ograde parcela,
5. Utvrditi uređenje zelenih površina,
6. Ne dozvoljavati naknadne izgradnje i neadekvatne dogradnje izvan odobrenih projekata,

7. Ne dozvoliti izgradnju i instaliranje uređaja koji stvaraju buku ili zagađuju okolinu.

b) INŽENJERSKO-TEHNIČKI ELEMENTI

Drugu grupu elemenata, odnosno uvjeta za ispravno oblikovanje naselja nužno je potpuno odrediti i tehničkim jezikom jasno označiti, a preko inspekcijskih službi osigurati realizaciju i pridržavanje propisanih uvjeta.

Važniji elementi su:

1. Točna situacija objekta i ispravno iskolčenje na terenu,
2. Visinske kote prizemlja objekata, koje su ovisne o uzdužnom profilu ceste,
3. Visinska kota vijenca objekata,
4. Način i mjesto priključaka na javne instalacije,
5. Osigurati sve higijensko-sanitarne mjere.

Točnim definiranjem tih mjera, kao i njihovim dosljednim sprovođenjem u potpunosti će se zadovoljiti urbanistički uvjeti oblikovanja naselja u cilju postizavanja što višeg nivoa stanovanja.

D.4.7. VRSTE KROVOVA, NAGIBI I VRSTE POKROVA

a) kod svih individualnih stambenih objekata OSI KROVIŠTA jasno su definirane u PREGLEDNOM PLANU:

- objekti: 1-6,6, 9,14-24,25,27,28 i 29 imaju osi krovništa okomite na os ceste,
- objekti: 7, 10, 11-13, 26 imaju osi krovništa paralelna sa osi ceste.

b) kolektivno stanovanje, dvojni stambeni objekti i objekti centralnih funkcija (5, 7, 8) imaju osi krovništa paralelna sa osi ceste.

c) objekti centralnih funkcija (2, 3,4, 6, 9) - postojeći objekti.

d) hotelski kompleks (1) - složeni krov.

e) kod individualnih stambenih objekata i kod objekata kolektivne izgradnje MINIMALNI NAGIB KROVNIH PLOHA IZNOSI 28\A MAKSIMALNI 38". To se isto odnosi na objekte centralnih funkcija pod brojem: 5, 7 i 8.

f) obojenost krovnih ploha: crvena ili tamnosmeđa boja.

g) NE DOZVOLJAVA SE POKRIVANJE KROVA NEOBOJENIM LIMOM ILI BILO KOJIM DRUGIM BLJEŠTAVIM POKROVOM.

h) maksimalni istak strehe može iznositi 120 cm horizontalne projekcije.

FASADNE PLOHE I OBLOGE

- Fasadne plohe svih objekata moraju se obraditi u svijetlim tonovima.

- Dozvoljavaju se oblaganja drvetqm.

- Sve eventualne drvene obloge izvode se u dogovoru i u suglasnosti s Komitetom za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove OPĆINE DELNICE, te odgovornim projektantom objekta.

D.4.8. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Kod odobravanja projektne dokumentacije treba obratiti pažnju na poziciju garažnog prostora.

a) kod svih objekata individualne stambene izgradnje garažni prostori moraju biti smješteni unutar osnovnog gabarita objekta,

b) za objekte kolektivnog stanovanja (b), kao i za već postojeće objekte kolektivnog stanovanja rezervirani su planom prostori za izgradnju garaža,

c) kod dvojnih stambenih objekata (c) garažni prostor mora biti unutar osnovnog gabarita objekta,

d) za objekte centralnih funkcija (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) osigurani su ekonomski (OPSKRBNI) prilazi, a u zavisnosti od namjene objekta i vanjski PARKING - PROSTORI.

D.4.9. UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA, TE POMOĆNIH I DRUGIH OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Kod individualnih stambenih objekata građevinska parcela može biti ovičena isključivo živicom, a samo na dijelu ulaza dozvoljava se ograda, ali ne veće visine od 120 cm.

Kada se građevinska parcela ograđuje prema ulici ili kojoj drugoj površini, tada se ograda podiže neposredno iza REGULACJSKE LINIJE u odnosu na javnu komunalnu površinu.

Zbog stimuliranja manje poljoprivredne proizvodnje za vlastite potrebe na građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja POMOĆNIH - GOSPODARSKIH OBJEKATA.

Uvjeti izgradnje pomoćnih objekata na individualnim parcelama bit će u cijelosti dati korisniku u momentu kada on zatraži građenje takvih objekata (nadležan Komitet za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove OPĆINE DELNICE).

Ne dozvoljava se izlaženje izvan datih granica izgradnje, a gospodarski objekat svojom arhitektonikom i arhitektonskim oblikovanjem mora zajedno sa stambenim objektom sačinjavati skladnu cjelinu.

Objekti se moraju izvoditi od čvrstog materijala, nagiba i smjera krovništa kao i osnovni stambeni objekt na istoj parceli.

Oblikovanje okoliša kao i zelenih površina potrebno je stimulirati putem odgovarajuće poljoprivredne proizvodnje (manji vrtovi), te sadnjom autohtonih vrsta vegetacije i zadržavanjem površina.

RADINOVO NASELJE

Specifična situacija zbog malih građevinskih parcela pojavljuje se u okviru tzv. »Radinovog naselja«.

Kako bi se spriječila devastacija prostora na građevinskim parcelama pomoćni objekti grupirani su - grupe od dva ili četiri pomoćna objekta (vidi list br. 2 u nacrtima).

Jedan pomoćni objekt maksimalne je veličine 3,0x4,0 m.

Objekti se također (kao i na drugim ind. parcelama) izgrađuju od čvrstog materijala, a grupirani moraju imati istu vrstu pokrova i istu obradu fasadnih ploha.

D.4.10. UVJETI ZA ZAŠTITU OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLIŠA

Zakon o prostornom planiranju i uređenju prostora određuje da se kao osobito vrijedna područja u smislu zaštite i unapređivanja čovjekove okoline smatraju:

- zaštićeni objekti i dijelovi prirode,
- spomenički kompleksi,
- more, vode i njihove obale,
- poljodjelsko zemljište,
- nalazište ruda i šuma,
- ostala područja koja prostornim planom određuje DPZ-a.

U odnosu na ove zahtjeve u Provedbenom urbanističkom planu »CENTAR« - Ravna Gora nema zaštićenih objekata ili dijelova prirode, ni spomeničkih kompleksa, niti posebnih urbanističkih ili ruralnih cjelina.

Međutim, neobično je važno da se u život sprovedu sljedeći elementi koji direktno utječu na zaštitu okoline:

- zaštita zraka od zagađivanja,

- zaštita voda od zagađivanja,

- racionalno korištenje voda,

- zaštita tla od zagađivanja,

- zaštita od prekomjerne buke,

- ispravan način odstranjivanja krutog i tekućeg otpada,

- zaštita od elementarnih i drugih nepogoda,

- zadovoljavanje radnih i životnih potreba ljudi (društveni standard i standard stanovanja).

U tom smislu na području zahvaćenom Provedbenim urbanističkim planom »CENTAR« - Ravna Gora u prvom je planu ZAŠTITA TLA (vidi list. br. 11 u nacrtima).

U cilju sprečavanja daljnjeg ugrožavanja tla potrebno je:

- Izvesti projektiranu kanalizacijsku mrežu za oborinske i fekalne otpadne vode.

- Potrebno je izvoditi PLANIRANO ozelenjavanje uz prometnice i na području stambenih i javnih zona.

Na taj način zelenilo postaje oblikovni i estetski element prostora. Funkcija zelenila u čuvanju, zaštiti i unapređivanju čovjekove okoline je mnogoznačna, ali se vrlo često stavlja u drugi plan.

Ozelenjavanjem se konsolidira tlo, smanjuje njegova erozija i hidroerozija, a stvaraju se recipijenti za negativne emisije štetnih sastojaka bilo iz prometa, bilo iz individualnih kućnih ložišta.

D.4.11. UVJETI ZA IZGRADNJU SKLONIŠTA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u koncepciji i detaljima prostornog rješenja Provedbenog urbanističkog plana »Centar« - Ravna Gora.

Istraživanjem ove problematike i racionalnih mogućnosti rješenja što efikasnije zaštite stanovništva i dobara, utvrđeni su principi osnovnih preduvjeta na nivou prostornog planiranja:

- mogućnost efikasne zaštite stanovništva i dobara neminovno mora biti nazočna na svim nivoima prostornog planiranja i projektiranja, kao i u svim komponentama koje sadrže uređenje prostora u širem smislu,

- osobito u urbanim sredinama mora se voditi računa o izbalansiranim koncentracijama izgradnje i povoljno odabranim i primijenjenim sustavima infrastrukturnih rješenja (kružni tokovi ceste, tzv. »ringovi« i prstenasti sustavi opskrbe naselja vodom i energijama),

- predvidjeti dovoljne gabarite cesta i ulica, usklađenih s gustoćom naseljenosti i visinama izgradnje,

- primijeniti djelotvornu organizaciju mjera zaštite, prilagođenu posebnim uvjetima regiona i procjeni stupanja ugroženosti općine koju određuje nadležni organ društveno-političke zajednice,

- radne organizacije i mjesne zajednice su dužne izraditi program i plan zaštite radnika, stanovništva i osnovnih sredstava u skladu s općim planom samozaštite i općenarodne obrane društveno-političke zajednice.

U prostoru ovog Provedbenog urbanističkog plana primijenjeni su osnovni principi koji omogućavaju funkcioniranje infrastrukturnih objekata. Gabariti cesta zadovoljavaju uvjete sigurnosti kod zarušavanja cesta objektima (3/4 H za zidane i 1/2 H za skeletne konstrukcije objekata).

Unutar rješavanog prostora ovim Provedbenim urbanističkim planom nije predviđena izgradnja javnih skloništa, ali se treba pridržavati osnovnih odrednica: ODLUKE O OPĆENARODNOJ OBRANI OPĆINE DELNICE/85, donesene na temelju članka 70. Zakona o općenarodnoj obrani (»SI. list« SFRJ broj: 21/82) i članka 32. Zakona o općenarodnoj obrani (»Narodne novine« SRH broj: 27/84) i članka 208. Statuta Općine Delnice.

D.4.12. VATROOTPORNOST OBJEKATA I STUPANJ SEIZMIČNOSTI

Provedbenim urbanističkim planom »Centar« - Ravna Gora zastupljene su sve mjere za sprečavanje požara, odnosno njegovo brzo lokaliziranje.

Prilazni putevi dovoljno su široki za nesmetani i brz prilaz vatrogasnim kolima, a sami objekti dovoljno su razmaknuti i nisu u zoni rušenja, niti prijenosa požara sa susjednim objektima.

U okviru promatranog područja nalazi se i VATROGASNI DOM.

Prilikom ovjeravanja projektne dokumentacije potrebno je uvidjeti da li su u istom provedene mjere zaštite od požara u skladu sa »ZAKONOM O ZAŠTITI OD POŽARA« naročito u pogledu eventualnih izvora požara i izboru građevinskih materijala.

Kod građenja (i projektiranja) objekta osobitu pažnju treba posvetiti izvorima požara: električna instalacija, kotlovnica, dimovodni kanali i si.

Električnu instalaciju mogu izvoditi samo ovlaštene radne organizacije ili fizička lica ovlaštena za tu vrstu poslova.

Zaštitu od napona dodira izvoditi zaštitnom strujnom sklopkom, temeljnim uzemljivačem, te galvanskim povezivanjem metalnih dijelova.

Po završetku radova na instalaciji potrebno je zatražiti njezin pregled i priključak na javnu instalaciju od za to nadležne radne organizacije.

Predviđa se nisko požarno opterećenje, ne veće od V.O. 1SAT.

Toj vatrootpornosti zadovoljavaju svi klasični građevinski materijali.

Dimovodni kanali moraju u konstruktivnom i tehničkom pogledu zadovoljavati sve protupožarne i sigurnosne mjere.

Moraju se graditi od čvrstog materijala (puna opeka, beton, montažni betonski elementi i si.) sa zaglađenom unutar-njom stranom.

Područje RAVNE GORE spada u VI. seizmičku zonu i u skladu s pripadajućom potresnom zonom treba se pridržavati i za to određenih uvjeta izgradnje.

D.4.13. UVJETI ZA POBOLJŠANJE NEOPHODNIH UVJETA ŽIVOTA I RADA**D.4.14. POSEBNI UVJETI UREĐENJA PROSTORA**

Provedbeni urbanistički plan »CENTAR« - Ravna Gora nema posebnih uvjeta kojih bi se graditelji morali pridržavati.

Bitno je napomenuti da se u cjelini apsolutno ne dozvoljava odstupanje od ranije navedenih i zadanih normi kao što su: lokacije, visine (etažnost) objekata, izbor materijala (napose pokrova), smjera i nagiba krovništa i uređenja okoliša.

Za eventualnu primjenu svih ukrasnih elemenata na fasadama objekata potrebno je upoznati i konzultirati nadležni organ Općine.

Također je neophodno pri izboru i načinu izvedbe ograda na prednjoj (ulaznoj) fronti građevinskih parcela ishoditi suglasnost nadležnog organa Općine Delnice.

D.4.15.

Ove odredbe se objavljuju zajedno s tekstom Odluke o donošenju Plana i stupaju na snagu osmog dana nakon objave u »Službenim novinama«.