

# Grad Kastav

20.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98) i članka 28. Statuta Grada Kastva (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 3/98), Gradsko vijeće, na sjednici održanoj 29. lipnja 2000. godine donosi

## ODLUKU

o **Detaljnem planu uređenja građevne čestice (k. č. 3705 k. o. Kastav) »PUBLICOM-2« u RZ-36 Žegoti - Grad Kastav**

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja građevne čestice (k. č. 3705 k. o. Kastav) »PUBLICOM-2« u RZ-36 Žegoti (u daljnjem tekstu: Plan).

#### Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1. do 4.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 1.126,8 m<sup>2</sup>.

#### Članak 3.

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

#### I. Obrazloženje

##### 1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obaveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

##### 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje,

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

#### II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

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

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

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

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

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

6. Uvjeti i način gradnje

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

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

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

Detaljni plan uređenja u grafičkom dijelu sadrži kartografske prikaze i to:

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. UVJETI GRADNJE.

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

##### Članak 4.

Namjene površina se određuju temeljem odredbi plana i kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. Građevne čestice: Gospodarska namjena: - poslovna / Kl

2. Građevne čestice: Površina infrastrukturnog sustava / IS (za rekonstrukciju ceste Kastav-Bani).

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

##### Članak 5.

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

##### Članak 6.

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

##### Članak 7.

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

1. Građevne čestice: za izgradnju građevine	1.034 m <sup>2</sup>
2. Građevne čestice: za rekonstrukciju ceste (Kastav-Bani)	92,80 m <sup>2</sup>
Ukupno	1.126,8 m <sup>2</sup>

Izgrađenost, iskorištenost građevnih čestica i gustoća izgrađenosti su određeni u kvantificiranim pokazateljima plana.

#### Članak 8.

Dozvoljava se usklađenje planiranog oblika i veličine građevne čestice, sukladno zemljišno-knjižnom stanju pojedine nekretnine, kada to ne remeti provedbu Plana.

#### Članak 9.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice izražena u postotku površine gradivog dijela građevne čestice: 1. koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijenti iskorištenosti (kis) i gustoća izgrađenosti (gig) tako da je:  $kig = \text{odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)}$ .

#### Članak 10.

Neovisno o obliku i veličini građevne čestice određene Planom, dozvoljava se rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

### 2.2. Veličina i površina građevina

#### Članak 11.

Veličina i površina građevine u obuhvatu plana iskazana je kroz ukupnu bruto izgrađenu površinu građevine.

Izgrađenost građevne čestice smije iznositi maksimalno 40% njene površine (što iznosi 413,6 m<sup>2</sup> u tlocrtnoj projekciji svih etaža).

Bruto razvijena površina građevine ne smije prelaziti 75% njene površine (što iznosi 775,5 m<sup>2</sup>).

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice nije uvjetovana planom.

#### Članak 12.

Visina i broj etaža su definirani u grafičkom prilogu broj 4.

Maksimalna visina građevine iznosi 8,0 m mjereno od nivelacijske kote do sudarnice krovne plohe i zida / krovnog vijenca. U slučaju da fasadni elementi zaklanjaju krovnu konstrukciju maksimalna visina fronte pročelja je 9,5 m.

Građevina ne smije imati više od dvije etaže (P+1) u odnosu do globalno zaravnatih funkcionalnih površina.

#### Članak 13.

Nivelacijska kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja može biti maksimalno 0,3 m iznad kote konačno zaravnjene pristupne prometnice ili pješačke površine.

#### Članak 14.

Ispod razine nivelacijske kote novih građevina može se izgraditi neograničen broj suterenskih etaža do maksimalno 0,3 m iznad kote konačno zaravnjene pristupne prometnice ili pješačke površine mjereno u poprečnom presjeku građevine kroz os ulaza s poluukopane strane građevine.

#### Članak 15.

Odstupanje od propisane visine građevine je moguće kada iz geotehničkih ili topografskih razloga nije moguće ispuniti prethodne uvjete. Promjene je potrebno usuglasiti s nadležnim organom državne uprave.

#### Članak 16.

Na području obuhvata nije ograničen broj podzemnih etaža.

### 2.3. Namjena građevina

#### Članak 17.

Na području namjene:

1. Građevne čestice: Gospodarska namjena: poslovna/K1	1.034,00 m <sup>2</sup>
2. Građevne čestice: Površina infrastrukturnog sustava/IS (za rekonstrukciju ceste Kastav-Bani)	92,80 m <sup>2</sup>
Ukupno	1.126,80 m <sup>2</sup>

Na području namjene »Gospodarska namjena: - poslovna / K1« dozvoljavaju se sve poslovne i trgovačka namjene te djelatnosti kojom se ne remeti javni red i mir i ner narušava zaštita okoliša, u skladu s uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih funkcionalnih sadržaja: tehnoloških, komunikacijskih, energetskih, prometnih (garaže s nužnim pratećim uslugama i servisima), distribucijskih, telekomunikacijskih i dr., kao i organizacija stambene jedinice za potrebe vlasnika netto površine do 100 m<sup>2</sup>.

#### Članak 18.

Na području namjene »Površine infrastrukturnih sustava - IS« dozvoljava se izgradnja - rekonstrukcija ceste (Kastav - Bani) - koja će se odvijati prilikom rekonstrukcije križanja prometnica Kastav - Viškovo i Kastav - Bani.

U građevini iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se izgradnja podzemne garaže s pratećim servisnim sadržajima.

#### Članak 19.

Na području namjene »Gospodarska namjena: - poslovna / K1« dozvoljava se uređenje parkovnih površina, te izgradnja pratećih građevina parkovne opreme: klupa, sjenica, pergola, fontana.

#### Članak 20.

Poslovna i javna namjena dozvoljava se u svim etažama građevine.

### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### Članak 21.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine prikazana je i određena kartografskim prikazom broj 4.

Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi pola visine građevine, ali ne manje od 3,0 m.

#### Članak 22.

Obavezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4. i iznosi 7,0 m od javno\*prometne površine, odnosno od granice građevne čestice.

#### Članak 23.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se uz gradnju osrlovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom i gradnja sustava označavanja, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica i natkrivenih ulaznih pretprostora.

#### Članak 24.

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se gradnja prizemne, suterenske ili podzemne građevine u

funkciji osnovne građevine ili u funkciji uređenja građevne čestice.

#### Članak 25.

Izvan gradivog dijela građevne čestice br. 1., a ispred obaveznog građevnog pravca, može se graditi, balkon te postavljati konstrukcija za tendu, pergole, reklamni panoi, montažni, svjetleći i drugi element, konzolne istake pročelja iznad prve etaže, nadstrešnice i natkrivenih ulaznih pretoprostora, te suterenske ili podzemne građevine u funkciji poslovnog pod uvjetom da se gradnjom odnosno postavom ne ometa pješački ili kolni promet.

#### Članak 26.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornih zidova, stubišta i vanjskih terasa čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,5 m;
- postava elemenata za pergolu, sjenicu i slične građevine čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,0 m;
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture;
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

#### Članak 27.

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

### 2.5. Oblikovanje građevina

#### Članak 28.

Dozvoljena je arhitektonska tipologija građevina temeljena na sistemima industrijske prefabricirane gradnje.

Oblikovanje građevine temeljiti na kontekstualnoj korespondenciji svih relevantnih parametara i aspekata uz moguću primjenu svih autohtonih te suvremenih materijala pri gradnji. Građevina mora biti arhitektonski kvalitetno oblikovana.

#### Članak 29.

Vrsta krova nije određena.

Izuzetno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, krov građevine ili dijela građevine koja ima samo podzemne etaže, mora biti ravan i prohodan za pješački odnosno kolni promet.

Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23 stupnja.

#### Članak 30.

Vrsta pokrova nije određena. Dozvoljena je upotreba opekarskih, betonskih, limenih i sintetičkih pokrova u skladu s oblikovanjem građevine.

Na krovu građevine dozvoljava se montaža sunčanog kolektora pod uvjetom da se uklopi u nagib krovnih ploha.

Na krovu građevine dozvoljava se montaža antenskih sustava i elemenata obilježavanja djelatnosti (reklamni natpisi).

### 2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

#### Članak 31.

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

Neizgrađen dio građevne čestice kao i dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, potrebno je urediti kao kolnu ili pješačku površinu, dvorište, ozelenjenu okućnicu. U dijelovima podzemne gradnje dozvoljava se izgradnja svjetlika.

#### Članak 32.

Ograde mogu biti od kamena, betona, metala ili nasada. Masivni dijelovi ograda ne smiju prelaziti visinu od 1,0 m.

Transparentni dijelovi ograda mogu biti prilagođeni aspektima osiguranja poslovnog programa.

#### Članak 33.

Kod izgradnje izbjegavati velike zemljane radove. Značajne izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sanirati i hortikulturno urediti autohtonim raslinjem. Potporne zidove moguće je izvesti u kamenu ili betonu (kombinacija).

Nije dozvoljena izgradnja potpornih zidova viših od 1,5 m. U slučaju većih visina denivelacije rješavati kaskadno u kombinaciji s pokosima ili terasama koje se moraju ozeleniti.

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

#### Članak 34.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu dat je u kartografskom prikazu 4.

Prilaz na javni put predviđen je s ceste Kastav - Bani.

Za snabdijevanje vodom potrebno je izvesti priključak na vodoopskrbnu mrežu prema uvjetima nadležnog komunalnog društva.

Za snabdijevanje električnom energijom potrebno je izvesti priključak na elektrodistribucijsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnog poduzeća.

Odvodnju otpadnih voda riješiti izgradnjom septičke taložnice, a sve prema uvjetima nadležnog komunalnog društva.

#### Članak 35.

Smještaj vozila mora se planirati unutar građevne čestice. Broj parkirališnih mjesta određuje se prema standardima:

- za poslovni prostor (ured, agencija, studio i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 irf netto poslovnog prostora za korisnike ili jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena;

- za stranke - posjetioce dva parkirališna mjesta;
- za stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto.

#### Članak 36.

Prilaz građevini izvesti na način da može služiti osobama pri uporabi ortopedskih i drugih pomagala u skladu s uvjetima koji su propisani Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82).

### 4. Uvjeti uređenja i opreme ozelenjenih površina

#### Članak 37.

Sve slobodne površine koje nisu drugačije funkcionalno definirane moraju se ozeleniti odgovarajućim nasadima.

Ozelenjene površine se mogu opremiti elementima urbana i parkovne opreme (klupe, sjenice, paviljoni, fontane, skulpture, informativni i reklamni elementi).

#### Članak 38.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih čestina, te da se sprječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u

pravilu ne smije prelaziti 1,5 m. Podzide iznad 1,5 m rješavati terasasto ili kao građevinski oblikovane strukture.

f. Uvjeti uređenja posebnih linija i građevina

#### Članak 39.

U prostoru obuhvata plana nisu evidentirane posebno vrijedne i/ili osjetljive cjeline i građevine te se ne propisuju posebni uvjeti uređenja:

#### 6. Uvjeti i način gradnje

##### Članak 40.

Uvjeti uređenja i način gradnje na području obuhvata Plana određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi:

1. Uvjeti uređenja i način gradnje kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

##### Članak 41.

U prostoru obuhvata plana nema prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti te se ne propisuju posebni uvjeti tovrzne zaštite.

#### 8. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

##### Članak 42.

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima za dan iznosi 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi slobodno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90).

##### Članak 43.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obavezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijedi za područje II. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i граниčnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97 - ispr.).

##### Članak 44.

Temeljem Odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 6/94 i 12/95), područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora II. reda. Nema ograničenja za programe bez štetnih emisija.

##### Članak 45.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda za područje obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra, Kastva i općine Jelenje, Cavle, Kostrena i Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 15/98).

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

##### Članak 46.

Unutar granica obuhvata DPU nema građevina.

### III. POSEBNE ODREDBE

Područje obuhvata Plana spada u područje uređenja

#### Članak 48.

Kod gradnje ovih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim i normativima za sprečavanje stvaranja akustičkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82).

### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Kastva i popisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Kastva.

#### Članak 50.

Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Grada Kastva, Odjelu gradske uprave za komunalni sustav Grada Kastva i Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

#### Članak 51.

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

#### Članak 52.

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

Klasa: 350-03/00-01/11  
Ur. broj: 2170-05-01-1-00-8  
Kastav, 29. lipnja 2000.

### GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
mr. Branko Kukurin, v. r.

## 21.

Na osnovi članka 11. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 35/99) i Članka 28. Statuta Grada Kastva (»Službene novine« PGŽ broj 3/98) Gradsko vijeće Grada Kastva, na 7. sjednici održanoj dana 29. lipnja 2000. godine donosi

### DOPUNU PROGRAMA MJERA

za unapređenje stanja u prostoru Grada Kastva za razdoblje 1999. - 2000. godine

#### Članak 1.

U Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Kastva za razdoblje 1999. - 2000. godine (»Službene novine« PGŽ broj 7/99) u točki 2. Izrada novih prostornih planova, a iza točke 2.3. dodaju se točke 2.3.1. i 2.3.2. koje glase:

2.3.1. DETALJNI PLAN UREĐENJA GRADEVNE PARCELE »COLPO & ZILIO« U RUBEŠIMA

Zona obuhvata Detaljnog plana uređenja građevne čestice »COLPO & ZILIO« obuhvaća sljedeće katastarske čestice: 4410/1, 4410/2, 4410/4, 4414/1, 4414/2, 4414/3, 4414/4, 4414/5, 4415, 4416, 4417, 4418, 5889/5, 5889/6, 4420, 4419, 4421 sve k.o. Kastav ukupne površine 7.434 m<sup>2</sup>, te dio k.č. 8414 k.o. Kastav u površini cca 800 m<sup>2</sup>.

Investitor je tvrtka »COLPO & ZILIO« d.o.o. Jušići. Namjena prostora u granicama obuhvata Plana je izgradnja stambeno-poslovnog centra, koji će sadržavati poslovne prostore - za proizvodnju metalne galanterije i nakita, trgovinu, ugostiteljstvo i uslužnu djelatnost, te stanovanje i rekreacijske sadržaje.

### 2.3.2. DETALJNI PLAN UREĐENJA DUELA STAMBENOG NASELJA ČIKOVIĆI

Zona obuhvata Detaljnog plana uređenja dijela stambenog naselja Čikovići obuhvaća sljedeće katastarske čestice: 7804/60, 7804/61, 7804/62, 7804/63, 7804/64, 7804/177, 7804/176, 7804/179 i dio 7804/54 sve k.o. Kastav ukupne površine cca 4.000 m<sup>2</sup>.

Investitor je tvrtka »ARKADA TRGOVINE« d.o.o. Rijeka. U prostoru obuhvata plana uz postojeći višestambeni objekt definirat će se uvjeti izgradnje višestambenog objekta s poslovnim prostorom u dijelu prizemlja, manji poslovni objekt na odvojenoj parceli i dječje igralište s parkovnim zelenilom.

#### Članak 2.

Ova Dopuna Programa mjera objavit će se u »Službenim novinama« PGŽ, a stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 350-03/00-01/19

Ur. broj: 2170-05-01-1-00-4

Kastav, 29. lipnja 2000.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik  
Gradskog vijeća

**mr. Branko Kukurin, v. r.**