

Općina Čavle

26.

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom planu uređenja (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 61/00) i članka 16. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« broj 22/01) Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 31. listopada 2002. godine donosi

ODLUKU o Detaljnom planu uređenja dijela zone poslovne namjene K1

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela zone poslovne namjene K1 (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 9.7 ha.

Članak 3.

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

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu Plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. Plan prostornog uređenja

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

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

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

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

2.2. Veličina i površina građevina

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

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

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

3.1.1. Glavne ulice i ceste nadmjesnog značenja

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

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

3.3.1. Opskrba pitkom vodom

3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

5. Uvjeti i način gradnje

6. Mjere provedbe plana

7. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

GRAFIČKI DIO

1. Detaljna namjena površina Mj 1:1000

2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura mreža

2.1. Prometna infrastruktura mreža Mj 1:1000

2.2. Komunalna infrastruktura - vodoopskrba i odvodnja Mj 1:1000

2.3. Komunalna infrastruktura - elektroopskrba i telekomunikacijska mreža Mj 1:1000

3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina Mj 1:1000

4. Uvjeti gradnje Mj 1:1000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1) Poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)

2) Zaštitne zelene površine (Z)

3) Javna parkirališta (P)

4) Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastruktura mreža

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 prikazom broj 3.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su u kartografskom prikazu broj 4.

Članak 7.

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

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 8.

Veličina i površina građevina prikazane su u točki 2.2. obzorka Tekstualnog dijela Plana.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0.

Članak 9.

Dozvoljena etažnost građevine je najviše 2 etaže.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,5 metara.

Članak 10.

Na području obuhvata Plana, dozvoljava se gradnja najviše dvije podzemne etaže.

Pod suterenom se podrazumijeva etaža koja je najmanje polovinom volumena ukopana u teren.

2.3. Namjena građevina

Članak 11.

Na čestici 1 predviđena je izgradnja građevine tvrtke Autopromet namijenjene za smještaj i održavanje vozila i prateće uredske sadržaje.

Na čestici 2 predviđena je izgradnja građevine tvrtke M.A.N. za prodaju vozila i rezervnih dijelova te servisa.

Na čestici 3 predviđena je izgradnja prodajnog centra tvrtke Metro Cash & Carry s pripadajućim parkirališnim površinama.

Na čestici 4 predviđena je izgradnja prodajnog centra s pripadajućim parkirališnim površinama.

Na svim česticama unutar područja namjene »Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena« dozvoljava se gradnja građevine poslovne namjene, koja obuhvaća manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno-servisne sadržaje, sukladno uvjetima propisanim ovom Odlukom.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

Unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu dozvoljava se gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Članak 13.

Obvezni građevni pravac nije određen.

Članak 14.

Izvan gradivog dijela građevne čestice, a ispred obveznog građevnog pravca, može se graditi ulazna nadstrešnica, balkon te postavljati konstrukcija za tendu, pergolu, reklamni pano, montažni, svjetleći i drugi element, pod uvjetom da su udaljeni najmanje 8 m od otvora na pročelju susjedne građevine te da se gradnjom odnosno postavljanjem ne ometa pješački ili kolni promet.

Članak 15.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida,
- gradnja stepenica i vanjske terase 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 i

- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 16.

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

Građevine se mogu graditi i kao montažne, prema načelima stavka (1) ovog članka.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.

Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta.

Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Članak 17.

Vrsta krova nije određena.

Izuzetno od odredbe iz stavka 1. ovoga 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°.

Članak 18.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljava se postava paviljona, sjenica, kolonada i slično.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 19.

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

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

Najmanje 20% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

Članak 20.

Građevne čestice mogu se ograđivati ogradom. Ograda može biti puna do visine do 0,8 m, a iznimno može biti i viša u slučaju potrebe tehničke zaštite pogona, ali ne viša od 3,0 m, i u tom slučaju mora biti izvedena kao transparentna ograda od željeznih profila iznad visine od 0,8 m.

Osnovni materijal za izgradnju ograde je kamen, metal, beton i živica.

Članak 21.

Parkiranje i/ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici te namjene.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama određuje se:

Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 1000 m ² bruto-razvijene površine
proizvodna namjena, poslovna namjena - servisni i skladišni sadržaji	4-8
trgovački sadržaji	20-40
uredi	10-20
drugi poslovni sadržaji	15

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

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

Članak 22.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazom broj 2.1. i točkom 2.3.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Na građevnoj čestici pristupne ceste planirana je gradnja cjelokupnog prometnog profila, s elementima poprečnog presjeka: kolnikom, nogostupom, drvoredom te cestovnom i uličnom opremom.

Članak 23.

Svaka građevna čestica na području obuhvata ovoga Plana mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 24.

Neposredno uz područje obuhvata Plana nalaze se:

- a) državna cesta D 40,
- b) Autocesta Rijeka-Zagreb,
- c) Čvor Čavle.

Pristup zoni ostvaruje se sa državne ceste D 40 i utvrđen je stručnom podlogom dionice GBA.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 25.

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvoditi sukladno kartografskom prikazu broj 2.3. i točki 2.3.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

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

Članak 26.

Trasa mreže komunalne infrastrukture određena je kartografskim prikazima broj 2.2., 2.3..

Mrežu komunalne infrastrukturne potrebno je graditi podzemno.

Članak 27.

Mjesto priključenja novih građevina na objekte i uređaje komunalne infrastrukture te na javno-prometnu površinu, određeno je kartografskim prikazom broj 4.

3.3.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 28.

Vodoopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2. i točki 2.3.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 29.

Odvodnju fekalnih voda potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2. i točki 2.3.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana, izgradnjom zajedničkog kolektora koji će priključiti na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Do izgradnje javnog sustava odvodnje i priključenja zone na planirani kolektor u trupu ceste D 40 predviđena je izgradnja kompaktnog uređaja II. stupnja (kao biodisk) čije će se obrađene otpadne vode upuštati u podzemlje.

Gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevina ne može se pristupiti ukoliko nije osiguran odgovarajući priključak na sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Članak 30.

Prikupljenje oborinske vode sa prometnih, parkirališnih i operativnih platoa moraju se u sklopu parcele obraditi na odgovarajućim separatorima, te nakon toga priključiti na sustav oborinske vode cjelokupne zone odnosno upustiti u podzemlje u sklopu parcele ukoliko to dozvoljavaju hidrogeološki uvjeti.

Otpadna ulja i ostale štetne tvari prikupljene u radionama prilikom održavanja vozila moraju se prikupiti i odložiti u odgovarajuće spremnike, koje treba odvoziti i zbrinuti s ovlaštenom organizacijom s kojom je korisnik dužan sklopiti ugovor.

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 31.

Elektroopskrbu i javnu rasvjetu potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.3. i točki 2.3.4. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Javne površine na području obuhvata Plana potrebno je opremiti javnom rasvjetom.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 32.

Na području namjene »Zaštitne zelene površine« dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, te postava urbane opreme.

Zaštitne zelene površine potrebno je urediti sadnjom autohtonog raslinja.

Članak 33.

Drvored ili grupu zelenila potrebno je urediti jednom vrstom stabala.

5. Mjere provedbe plana

Članak 34.

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

6. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 35.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90 i 15/91 - ispravak).

Članak 36.

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

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

Članak 37.

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

Sukladno Odluci, u području obuhvata Plana je zabranjeno:

- postojanje i građenje industrijskih i zanatskih pogona i drugih objekata koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (u smislu Uredbe o opasnim tvarima u vodama »Narodne novine« broj 78/98),
- postojanje i građenje objekata za utovar, istovar, skladištenje i manipulaciju opasnim tvarima,
- građenje transportnih cjevovoda za opasne tvari,
- odlaganje i prosipanje opasnih tvari,
- postojanje i građenje deponija i uređaja za zbrinjavanje otpada.

Pri odabiru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda mora se voditi računa da uređaj za pročišćavanje mora postići takve karakteristike pročišćavanja da efluent udovoljava vrijednostima iz članka 2. Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (»Narodne novine« broj 40/49) i članka 1. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (»Narodne novine« broj 6/01).

Servisne radione kao i sve djelatnosti kod kojih je moguća pojava štetnih i zauljenih tvari trebaju biti smještene isključivo u zatvorenom prostoru i trebaju imati odgovarajući uređaj za prihvrat i obradu zauljenih voda prije priključenja na sustav odvodnje.

Članak 38.

Unutar područja obuhvata plana predviđeno je organizirano prikupljanje otpada odvojeno po vrstama u odgovarajućim kontejnerima.

Lokacije kontejnera za prikupljanje i sortiranje otpadaka trebaju imati direktni pristup s kolnih površina.

Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječiti rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95) i drugih propisa:

- Pravilnika o vrstama otpada (»Narodne novine« broj 27/96)

- Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom (»Narodne novine« broj 123/97)

- Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom (»Narodne novine« broj 53/96)

- Uredbe o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom (»Narodne novine« broj 32/98)

Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala.

Ambalažni otpad skuplja se unutar građevne čestice gospodarske namjene, u spremnike postavljene za tu namjenu.

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 39.

Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a poglavito sa sljedećima:

»Hrvatske vode«

PU P-G Rijeka, Inspektorat unutarnjih poslova
HT

HEP - DP »Elektroprimorje« Rijeka

Vodovod i Kanalizacija, Rijeka

Članak 40.

Kod gradnje i uređenja skloništa potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (»Narodne novine« broj 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94).

Dozvoljava se uređenje skloništa kao dvonamjenskog.

Članak 41.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u suglasju s odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82 i 30/94).

Članak 42.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

Članak 43.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen po posebnom propisu.

Za potrebe izgradnje objekata ili postrojenja za skladištenje ili promet zapaljivim tekućinama ili plinovima, moraju se poštivati odredbe iz čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (»Narodne novine« broj 108/95) kao i propisa temeljenih na istome Zakonu.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Čavle i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Čavle.

Članak 45.

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

Članak 46.

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

Članak 47.

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

Klasa: 021-05/02-01/7

Ur.broj: 2170-03-02-01-2

Čavle, 31. listopada 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE

Predsjednik
Damir Stilinović, dipl. ing., v.r.