

# Općina Čavle

## 2.

Temeljem članka 3., stavak 2. Zakona o zaštiti od požara (»Narodne novine« broj 58/93), poglavlja IV. Pravilnika o sadržaju Plana zaštite od požara i tehnoloških eksplozija (»Narodne novine« broj 35/94), te članka 16. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« PGŽ broj 22/01), Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 24. siječnja 2002. godine, donosi

### ODLUKU

#### o Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija s Procjenom ugroženosti za područje Općine Čavle

##### I.

Donosi se Plan zaštite od požara i tehnoloških eksplozija Općine Čavle, temeljen na Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija, a za koji je pozitivno mišljenje dao MUP, Policijska uprava Primorsko-goranska.

##### II.

Za kontinuirano praćenje stanja zaštite od požara na području Općine Čavle, ažuriranje podataka iz Plana, te predlaganje mjera zaštite od požara za područje Općine Čavle, zadužuje se DVD »ČAVLE«.

##### III.

Obvezuje se Stožer civilne zaštite Općine Čavle da najmanje jednom godišnje predstavničkom tijelu Općine Čavle podnese Izvješće o provedbi mjera plana zaštite od požara.

##### IV.

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

Klasa: 021-05/02-01/1

Ur. broj: 2170-03-02-01-5

Čavle, 24. siječnja 2002.

Predsjednik

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

## 3.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« PGŽ broj 22/01), te odredbe članka 16. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« PGŽ broj 22/01), Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 24. siječnja 2002. godine donijelo je

### ODLUKU

#### o izmjenama i dopunama Detaljnog plana uređenja dijela Novog naselja Mavrinci predio »Bačina«

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja dijela Novog naselja Mavrinci - predio »Bačina« (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana).

### Članak 2.

Granica obuhvata definirana je sa sjeverozapadne strane planiranom lokalnom prometnicom (oznaka KP2) iz Osnovnog plana, a s jugozapadne strane pješačko-kolnom prometnicom (oznaka PK14) iz Osnovnog plana, dok se istočne strane granice u najvećem dijelu poklapa s granicom obuhvata Osnovnog plana.

Granica obuhvata prikazana je na katastarskom planu u mjerilu 1:1000, koji predstavlja podlogu kartografskim prikazima Plana i sastavni je dio ove Odluke.

Ukupna površina obuhvata iznosi cca 1,5 ha.

### Članak 3.

Izmjene i dopune Plana iz članka 1. ove Odluke sastoje se od Elaborata koji sadrži uvezane tekstualne i grafičke dijelove Plana, kako slijedi:

#### A. TEKSTUALNI DIO:

A.1. Uvod

A.2. Obuhvat detaljnog plana

#### I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijetalnih 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 infrastrukturalna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.4.2. Zaštita ambijetalnih vrijednosti

2.5. Sprečavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

#### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevne čestice i građevine

2.1. Većina i oblik građevne čestice (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

2.2. Većina i površina građevine (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

2.3. Namjena građevine

2.4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevine

2.6. Uređenje građevne čestice

3. Način opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti i način gradnje
6. Mjere provedbe plana
7. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš
8. Mjere zaštite
9. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

## B. KARTOGRAFSKI PRIKAZI

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Detaljna namjena površina                      | 1:1000 |
| 2.1. Prometna mreža                               | 1:1000 |
| 2.2. Vodnogospodarski sustav                      | 1:1000 |
| 2.3. Telekomunikacijska i elektroopskrbna mreža   | 1:1000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:1000 |
| 4. Uvjeti gradnje                                 | 1:1000 |

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. Opće odredbe

#### Članak 4.

Odredbama za provođenje Izmjena i dopuna Plana uređuju se uvjeti određivanja namjene površina, detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevne čestice i građevine te veličina i oblik građevne čestice.

#### Članak 5.

Za provedbu Plana služi poglavlje II. »Odredbe za provođenje« i kartografski prikaz br. 1 Detaljna namjena površina i 4. Uvjeti gradnje, a za detaljnije tumačenje služe preostali dijelovi tekstualnog dijela Plana i Izračivač.

### 1.1. Uvjeti određivanja namjene površina

#### Članak 6.

Detaljan prikaz namjena površina sadržan je u točki 2.2. tekstualnog dijela Plana i prikazan na kartografskom prikazu br. 1 grafičkog dijela Plana.

Prilikom izdavanja Izvoda iz Plana za gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture ukoliko su izvor zagađenja okoline, potrebno je utvrditi uvjete za svođenje zagađenja na dopuštene granice.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevne čestice i građevine

#### Članak 7.

U grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu br. 3 dan je prikaz uvjeta korištenja, uređenja i zaštite, a na kartografskom prikazu br. 4 uvjeti gradnje na građevnoj čestici.

2.1. Veličina i oblik građevne čestice (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

#### Članak 8.

Oblik građevne čestice prikazan je na kartografskim prikazima grafičkog dijela Plana.

Ukupna tlocrtna površina osnovne građevine i ostalih građevina, koje prema Planu ulaze u obračun površine izgrađenosti, ne smije prelaziti dozvoljenu površinu izgrađenosti čestice.

Veličina građevne čestice, veličina i površina građevine, te izgrađenost građevne čestice prikazani su brojčano u tablici br. 1 Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površine i planiranih građevina.

Planirana gustoća stanovanja i gustoća stanovništva prikazani su brojčano u tablici br. 2 Gustoća stanovanja i gustoća stanovništva.

### 2.2. Veličina i površina građevine

#### Članak 9.

Dozvoljava se izgradnja osnovne građevine i ostalih građevina samo unutar za to označene površine na kartografskom prikazu, osim dijelova građevine koji se prema Planu mogu graditi ispred građevinske linije.

Minimalni tlocrt nove stambene građevine je 64 m<sup>2</sup>, za sve veličine građevnih čestica.

Brojčani prostorni pokazatelji izgrađenosti i iskorištenosti zemljišta prikazani su u tablici br. 3.

#### Članak 10.

Izvan gradivog dijela građevne čestice individualne stambene građevine dozvoljava se izvedba: nadstrešnica, kolonada, trijemova, balkona, postava konstrukcije za tende, pergole, reklame infrastrukturnih, tehnoloških objekata i uređaja u skladu sa zakonskim propisima, izvedba potpornih zidova, vanjskih terasa do visine 1,0 m nad terenom i sl.

Sve navedeno moguće je pod uvjetom da ne ulaze u parcele kolnih i pješačkih površina ili na drugi način ne ugrožavaju promet, s time da se osnovica građevine nalazi na zadoj građevinskoj liniji.

#### Članak 11.

Objekti iz članka 10. ove Odluke ne ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice.

#### Članak 12.

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 13.

Visina građevine s kosim krovom određuje se od najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta uz građevinu do sljemena, a kod dijela zgrade s ravnim krovom, do najviše kote ravnog krova.

Potkrovlje je dio građevine ispod krovne konstrukcije.

Najveća visina nadozida je 1,5 m, a najviša visina sljemena je 3,5 m.

#### Članak 14.

Etažom se smatraju suteran i prizemlje.

#### Članak 15.

Podrum je dio građevine koji je potpuno ili djelomično ukopan sa svih strana u teren s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne može biti viša od 1,0 m od kote prirodnog terena koji pokriva građevina.

Podrum se računa kao podzemna etaža, ali ne ulazi u broj vidljivih etaža gledano od najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta uz građevinu.

#### Članak 16.

Najviša i najniža visina, najveći broj etaža i najniža kota zaravnjenog okolnog zemljišta uz građevinu prikazana je u tablici br. 4.

### 2.3. Namjena građevina

#### Članak 17.

Građevine su prvenstveno namijenjene stanovanju, a namjena se određuje prema Točki 1. Uvjeti određivanja namjene površina, ovih Odredbi za provođenje.

Osnovna namjena građevina određena je u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu br. 1 Detaljna namjena građevina.

#### Članak 18.

Stambena namjena određuje se kao osnovna namjena za građevne čestice postojećih višestambenih građevina (S-1 do S-9).

U sklopu osnovne građevine mogu se planirati i pomoćni prostori u funkciji stanovanja (drvarnice i sl.).

Pored osnovne namjene na građevnoj čestici postojećih višestambenih građevina planirani su u pravilu izdvojeni garažni nizovi sastavljeni od max. četiri garažna boksa, pripadajući prometni, komunalni i telekomunikacijski objekti i uređaji, te pješačke i zelene površine.

#### Članak 19.

Mješovita namjena, pretežito stambena, određuje se za građevne čestice planiranih individualnih stambenih građevina (M-1 do M-7).

Pored osnovne građevine stambene namjene na građevnoj čestici može se, u sklopu površine za razvijanje tlocrta građevine, planirati manja građevina namijenjena poslovnim sadržajima, uz uvjet da ne narušava korištenje susjednih građevina.

Pored osnovne namjene u prostoru su planirani prometni, komunalni, telekomunikacijski objekti i uređaji, te pješačke i zelene površine.

#### 2.4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

##### Članak 20.

Smještaj građevine prema cesti ili drugoj javnoj površini određuje se građevnim pravcem koji je za pojedinu građevnu česticu definiran u kartografskom prikazu br. 4. Uvjeti gradnje.

Građevnim pravcem se smatra pravac pročelja građevine u razini prizemlja, a određen je udaljenošću pročelja građevine od krajnjih točaka poprečnog profila postojeće ceste.

Građevinu se u pravilu pozicionira linearno ili u ortogonalnom rasteru, na građevni pravac.

Na građevnom pravcu se obvezno gradi najmanje 1/2 dužine pročelja građevine.

##### Članak 21.

Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se gradi kao slobodnostojeća građevina mora od granice građevne čestice biti udaljena najmanje 1 metar;

- ako se grade kao poluotvorene ili građevine u nizu, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja oborinske vode sa krovništa rješava unutar pripadajuće građevne čestice.

##### Članak 22.

Ostale građevine koje su planirane na zajedničkoj međi sa susjednom građevnom česticom, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3,0 metra.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izvedba: nadstrešnica, kolonada, trijemova, balkona, vanjskih terasa do 1,0 m nad terenom, te postava konstrukcije za tendu, pergolu, infrastrukturnih, tehnoloških objekata i uređaja u skladu sa zakonskim propisima i sl., ukoliko se ne ulazi u parcele kolnih i pješačkih površina ili na drugi način ne ugrožava promet, te uz uvjet da osnovica građevine leži na zadanoj građevinskoj liniji.

U slučaju uređenja površina za parkiranje vozila izvan građevine, dozvoljava se postava nadstrešnice ili pergole s

pokrovom od prirodnih materijala, tendi ili biljaka penjačica.

#### 2.5. Oblikovanje građevina

##### Članak 23.

Građevinu treba oblikovati u arhitektonskom izrazu primjerenom njenoj namjeni, pri čemu se izbor materijala ne uvjetuje.

Građevinu i površine treba projektirati kao dio jedinstvene oblikovne cjeline.

Kvalitetu oblikovanja postići će se kroz unificirani pokrov, svijetli pastelni ton pročelja, te uređenje parkovnih i pješačkih površina na neizgrađenim dijelovima građevne čestice.

Krovnište osnovne građevine mora biti, u pravilu, izvedeno kao dvodvodno ili raščlanjeno na više krovnih ploha, u zavisnosti od tlocrta građevine.

Pokrov kosog krova mora se izvesti kanalicom, mediteran crijepom ili drugim suvremenim pokrovom koji bojom i strukturom ne odudara od uvjetovanog, a nagib mora biti između 22 i 25.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, te kolektore sunčeve energije.

Postava vanjskih jedinica za klimatizaciju, ventilaciju i sl. dozvoljava se samo na bočnim i stražnjim pročeljima, te uklopljeno u geometriju krova.

Za oblikovanje garažnog niza primjenjuju se isti uvjeti kao i za oblikovanje osnovne građevine.

#### 2.6. Uređenje građevnih čestica

##### Članak 24.

Neizgrađeni dio građevne čestice uređuje se kao kolno-pješačka, pješačka ili hortikulturno uređena površina.

Pod uređenjem okoliša građevine smatra se sljedeće: uređenje parkirališne površine, postavljanje konstrukcije za pergole, nadstrešnice, ograde, podzida, vanjskog stubišta na terenu, pješačke staze, hortikulturno uređenje čestice, opremanje komunalnom infrastrukturom i sl.

Prilikom uređenja građevne čestice min. 20% površine građevinske parcele treba urediti visokim i niskim zelenilom.

Kod projektiranja i gradnje građevina potrebno je obratiti pozornost na postojeće zelenilo, koje treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri.

Ogradu oko građevne čestice, ukoliko se izvodi, treba kvalitetno oblikovati.

Ograda može biti metalna/žičana, živica, odnosno njihova kombinacija.

Metalni (žičani) dijelovi ograde mogu biti na postamentu od kamena ili betona visine max. 90 cm.

Ukupna visina kombinirane ograde ne smije prelaziti visinu od 1,50 metara.

##### Članak 25.

Parkiranje vozila stanara treba osigurati na parkirališnim površinama unutar građevne čestice.

Broj parkirališnih mjesta treba odrediti prema kriteriju 1 parkirališno/garažno mjesto za min. 70% stambenih jedinica, te za 2/3 zaposlenih u najbrojnijoj smjeni.

Postojeće pomoćne građevine treba supstituirati unutar površine za razvijanje tlocrta osnovne građevine, a supstituirane građevine treba ukloniti.

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

## Članak 26.

Globalna rješenja infrastrukturne mreže koja su planirana Osnovnim planom se ne mijenjaju.

Mjesto priključenja građevne čestice na prometnu, telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu definirano je načelno, a u pravilu se odnosi na rub građevne čestice duž kojega se može translaterirati.

Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskim prikazima br. 2.1. Prometna mreža, 2.2. Vodnogospodarski sustav, 2.3. Telekomunikacijska i elektroopskrbna mreža, a mjesto planiranog priključka građevne čestice na kartografskom prikazu br. 4. Uvjeti gradnje.

## 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

## Članak 27.

Način uređenja javnih zelenih površina određen je u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu br. 3 Korištenje i uređenje građevne čestice, ali se ne uvjetuje u segmentu razgraničenja pojedinih površina.

## Članak 28.

Javne pješačke površine u sklopu javnih zelenih površina treba adekvatno oblikovati pri čemu treba nedvosmisleno pokazati namjeravani način njihova korištenja i naglasiti primarno pješački karakter.

Pri uređenju pješačkih površina treba uključiti kvalitetnije elemente obrade partera: materijal, boju, strukturu ili kombinaciju tih efekata.

Preporuča se korištenje materijala koji se uobičajeno koriste za obradu pješačkih površina kao npr. kamene ploče, lomljeni kamen, kulir ploče, granitne kocke, betonski elementi i sl.

## Članak 29.

Javne zelene površine treba opremiti elementima urbane opreme (klupe, košarice za otpatke, svjetiljkama javne rasvjete, rekvizitima za igru djece i sl.).

Urbanu opremu treba unificirati, a primijenjeni elementi urbane opreme moraju biti povezani i oblikovno i sadržajno.

Čestice s planiranom javnom i zelenom površinom se ne ograđuju.

## 5. Uvjeti i način gradnje

## Članak 30.

Uvjeti i način gradnje koji se propisuju Planom su:

1. Građevina mora biti statički proračunata i dimenzionirana na bazi geotehničkih istražnih radova i procjena, uz zadovoljavanje tehničkih propisa za gradnju u seizmičkom području »8-« (osam minus) stupanja seizmičnosti, s koeficijentom seizmičnosti  $K_c=0,033$  za dobro tlo;

2. Građevine imaju osiguran neposredni prilaz interventnim vatrogasnim vozilima;

3. Osnovnim planom su na propisanim udaljenostima planirani nadzemni protupožarni hidranti;

4. Građevina treba biti izvedena od negorivih materijala vatrootpornosti od min. 2,0 sata;

5. Na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu;

6. Projektom građevine treba osigurati brzo napuštanje prostora i efikasna intervencija;

7. Ostale građevine (garažni niz) koje su planirane izvan gabarita osnovne građevine treba izvesti kao jedinstvenu građevinsku i oblikovnu cjelinu;

8. Garažni objekt koji je planiran na regulacijskoj liniji ne smije imati neposredni, direktni spoj na javnu prometnu po-

vršinu, već isti treba ostvariti posredno, preko pripadajuće građevne čestice.

## 6. Mjere provedbe Plana

## Članak 31.

Uređenje zemljišta unutar zahvata Plana treba obavljati sukladno Planu i postavki koje iz njega proizlaze.

Odredbama za provođenje Plana utvrđeni su kriteriji i način realizacije planerskih postavki, a za detaljnije tumačenje namijenjeni su tekstualni i grafički dijelovi Plana.

## 7. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

## Članak 32.

Max. granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline definirane su Planom višeg reda.

Prilikom izdavanja izvoda iz Plana za namjene koje su 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 vode za piće na riječkom području« (»Službene novine« broj 6/94).

## Članak 33.

Dozvoljene su sve djelatnosti unutar Planom utvrđene namjene, osim namjena i djelatnosti propisanih člankom 34. Odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području.

Do realizacije cjelovite mreže odvodnje fekalne otpadne vode treba sakupljati u adekvatnim nepropusnim septičkim taložnicama.

Oborinske otpadne vode se prikupljaju i upuštaju u teren uz prethodno pročišćavanje.

Kućno smeće i otpad se prikuplja na sabirnim mjestima u naselju s kojih se otprema na deponij.

## 8. Mjere zaštite

## Članak 34.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina min. 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

U suprotnom građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti min. 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima drvenu krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti min. 90 minuta) nadvisuje krov građevine min. 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod krova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

## Članak 35.

Ukoliko planovima obrane nije drugačije određeno, za zaštitu stanovnika i posjetitelja od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti planirana je izgradnja dvonamjenskog porodičnog 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.

9. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 36.

Namjena postojećih pomoćnih objekata, koji se nalaze na građevnoj čestici izvan gabarita osnovne građevine, protivna je planiranoj namjeni, a njihova rekonstrukcija nije dozvoljena.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

Izmjene i dopune Plana iz članka 1. ove Odluke ovjerene su pečatom Općinskog vijeća Općine Čavle i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Čavle.

Članak 38.

Izmjene i dopune Plana čuvaju se u pismohrani Upravnog odjela Općine Čavle.

Članak 39.

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

Članak 40.

Sve odredbe iz Osnovnog plana koje nisu u suprotnosti s odredbama utvrđenim granicom obuhvata Izmjena i dopuna plana, ne mijenjaju se, te ostaju i dalje na snazi.

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama« PGŽ.

Klasa: 021-05/02-01/1  
Ur. broj: 2170-03-02-01-2  
Čavle, 24. siječnja 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE

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