

Općina Jelenje

15.

Na temelju odredbe članka 28. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/2000 i 32/2002), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 17/02) te članka 28. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 30/01) Općinsko vijeće Općine Jelenje, na sjednici održanoj 30. srpnja 2002. godine donijelo je

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja areala »ELMAR - k.č.1805/6 k.o. Dražice« u Ul. Obrovac u Dražicama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja areala »ELMAR - k.č.1805/6 k.o. Dražice« u Ul. Obrovac u Dražicama (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrтана je u kartografskom prikazu broj 1 i opisana u točki 1. obrazloženja tekstualnog dijela Plana.

Ukupna površina područja obuhvata Plana (površina katastarske čestice) iznosi približno 2.200 m².

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 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 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

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. Smještaj vozila

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 otpadnih voda

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

4. Uvjeti i način gradnje

5. Mjere provedbe plana

6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

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

B. GRAFIČKI DIO

1. Detaljna namjena površina M 1:1000

2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža M 1:1000

2.1. Prometna infrastrukturna mreža M 1:1000

2.2. Komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba M 1:1000

2.3. Komunalna infrastrukturna mreža - odvodnja M 1:1000

2.4. Komunalna infrastrukturna mreža - plinoopskrba M 1:1000

2.5. Komunalna infrastrukturna mreža - elektroopskrba M 1:1000

2.6. Komunalna infrastrukturna mreža - telekomunikacije M 1:1000

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

4. Uvjeti gradnje M 1:1000

4.1. Uvjeti gradnje - građevne čestice i regulacijski pravci M 1: 1000

III. POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 4.

Predmet objave su sljedeća poglavlja elaborata: ODREDBE ZA PROVOĐENJE i POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE.

Poglavlje OBRAZLOŽENJE i grafički dijelovi Plana nisu predmet objave.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 5.

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena (K2)
2. Površine infrastrukturnog sustava (IS);

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

Članak 6.

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

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, izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica te gustoća izgrađenosti određeni su kartografskim prikazom broj 4.

Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (kig) i najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) građevnih čestica određuje se kako slijedi:

- za građevnu česticu oznake 1 najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- za građevnu česticu oznake 1 najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6;

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

Članak 8.

Površine podrumskih prostora ne uključuju se za bilansiranje koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 9.

Veličina i površina građevine u obuhvatu plana iskazane su kroz ukupnu bruto izgrađenu površinu građevine, visinom građevine i brojem etaža.

Članak 10.

Nivelacijska kota nove građevine određena je kotom prizemlja koja iznosi najviše 0,3 m iznad kote konačno zaravnjene obodne ili prometne površine.

Nivelacijska kota nove građevine određene su u kartografskom prikazu broj 4.

Članak 11.

Pod visinom građevine na području obuhvata Plana, podrazumijeva se visina mjerena od najniže kote uređenog okolnog terena uz rub građevine do donjeg ruba krovnog vijenca građevine.

- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,0 m,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi P+1;

Članak 12.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja tavana, sukladno Planom određenoj namjeni, pod uvjetom da:

- visina građevine ne prelazi najveću dozvoljenu visinu građevine određenu člankom 12. ove Odluke,
- nagib krova ne prelazi 23°.

Tavan u smislu odredaba ove Odluke ne predstavlja etažu građevine.

Članak 13.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja podzemnih etaža.

Etaža koja gornjom visinom svoje stropne konstrukcije ne prelazi 0,9 m iznad uređenog terena računat će se kao podrumski etaža.

Površine podrumskih prostora ne uključuju se u izračunavanje koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis).

Dozvoljava se pristup podzemnoj etaži - podrumu i vanjskim stubištem.

2.3. Namjena građevina

Članak 14.

Na području namjene »Poslovna namjena - pretežno trgovačke namjena« (K2) dozvoljava se gradnja građevine za poslovnu - trgovačku, uslužnu i ugostiteljsku namjenu.

Članak 15.

Na području namjene »Površina infrastrukturnog sustava - IS«, planirana je gradnja i uređenje javne prometne površine.

Članak 16.

U sklopu građevne čestice te unutar građevine dozvoljava se uređenje i gradnja infrastrukturnih, pogonskih, komunikacijskih, distribucijskih, upravnih i drugih pratećih pomoćnih prostora u funkciji građevine, pod uvjetom da se ne narušava stanje okoliša, remeti javni red i mir, sukladno uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Članak 17.

Na području svih namjena dozvoljava se podzemna izgradnja pratećih infrastrukturnih sustava.

Članak 18.

U sklopu slobodnih površne građevinske čestice dozvoljena je postava nadstrešnica, klupa, posuda (elemenata) sa zelenilom, rasvjete i drugih elemenata urbane opreme, ali sve pod uvjetom da ne remete integritet susjednih građevinskih čestica ili javno-prometne površine.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 19.

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Gradivi dio građevne čestice određen je na grafičkom prikazu 4.

Članak 20.

Obvezni građevni pravac je udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

Građevina se s najmanje 2/3 svoje dužine mora graditi na obveznom građevnom pravcu.

Članak 21.

Izvan gradivog dijela građevne čestice, a ispred obaveznog građevnog pravca, dozvoljava se postavljanje: konstrukcije za mobilne nadstrešnice (tende) i pergola (koje mogu biti udaljene najviše 1,5 m od osnovnog korpusa građevine), elemenata označavanja djelatnosti - reklame, svjetlećih i drugih elemenata urbane opreme, pod uvjetom da se ne ometa pješački ili kolni promet.

Članak 22.

Moguća udaljenost građevine od granica susjednih građevinskih čestica određena je u grafičkom prilogu 4.

Udaljenost građevine od granica susjednih građevinskih čestica iznosi najmanje 4 m ili pola svoje visine.

Članak 23.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida, stubišta 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;
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 24.

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Nema ograničenja u primjeni tipova konstrukcijskih sistema.

Članak 25.

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 pješake i/ili kolni promet.

Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba opečnog i betonskog crijepa mediteranskog tipa te drugih suvremenih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

Za pokrov krova ne dozvoljava se uporaba drvenog pokrova ili pokrova od bitumeniziranih materijala.

Članak 26.

Na krovu građevine dozvoljava se postava montaža sunčanih kolektora, pod uvjetom da su postavljeni u ravnini kosih krovnih ploha ili kompozicijski usklađeni s osnovnim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

Na krovu građevine dozvoljava se postava antena i reklamnih površina pod uvjetom da su kompozicijski usklađeni s osnovnim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

Na krovu građevine dozvoljava se postava uređaja za ventilaciju i klimatizaciju pod uvjetom da se za njih predvide sustavi vizualnih barijera koji su kompozicijski usklađeni s osnovnim arhitektonskim oblikovanjem korpusa građevine te ne narušavaju sigurnosne i prostorne standarde okolnih građevina.

Članak 27.

Na pročelju građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za termotehničke i druge instalacijske sustave (klimatizaciju, ventilaciju i sl.).

Za tovrstu opremu potrebno je u fazi projektiranja predvidjeti pozicije u sklopu korpusa građevine.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 28.

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 pješaku, kolnu ili ozelenjenu površinu.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti autohtonim raslinjem, a sve prema hortikulturnom uređenju građevnih čestica.

Najmanja 20 % površina građevne čestice mora biti ozelenjeno.

Putevi i staze unutar građevne čestice do širine 1,5 m tiraju se kao integralni dio zelene površine.

Na neizgrađenim dijelovima građevne čestice ispod kojih su podzemno izgrađeni dijelovi građevine dozvoljava se izgradnja svjetlika.

Zemljište na kojem zbog gradnje dođe do izmjene topografije, potrebno je adekvatno preoblikovati te hortikulturno urediti.

Teren oko građevine, ograde, potporni zidovi, terase, stubišta i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina i ambijentalnost okoliša.

Članak 29.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se ograđivanje građevne čestice.

Najveća dozvoljena visina ograde iz stavka 1. ovog članka iznosi 2,2 m.

Osnovni materijali za gradnju ograda i zidova su: kamen, strukturirani i žbukani beton, žbukani zidovi od prefabriciranih građevinskih blokova i metalni profili.

Ograde mogu biti od oblikovanog nasada.

Visina kompaktne strukture ograda može biti najviše 1,1 m.

Članak 30.

Zabranjena je gradnja potpornih zidova viših od 1,5 m.

Terenske denivelacije veće od 1,5 m rješavati terasasto ili kao građevinski oblikovane strukture.

Uvjetuje se ozelenjavanje kaskada potpornih zidova.

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

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

Članak 31.

Svaka građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu.

U obuhvatu Plana nema evidentiranih ulica i cesta nadmjesnog značaja te mjesnih stambenih ulica. U neposrednom okruženju obuhvata Plana glavna mjesna ulica i cesta nadmjesnog značenja je cesta Čavle-Dražice.

Na području obuhvata Plana planirana je rekonstrukcija prometnice na građevnoj čestici broj 2. Navedena građevna čestica dio je čestice postojeće javne prometne površine.

Na području obuhvata Plana nisu planirane posebne javne pješačke i druge javne površine.

Režim prometa utvrđen Planom nije obavezan.

Na području obuhvata Plana pješačke površine planirane su za gradnju i uređenje na građevnim česticama broj 2.

Najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,2 m.

Završne obrade ploha pješačkih površina izvesti od: kamenih elemenata, betona i betonskih elemenata, asfaltom i slično te opremiti elementima urbane opreme.

3.1.1. Smještaj vozila

Članak 32.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevnih čestica.

Broj parkirališnih mjesta određuje se kako slijedi:

- a) Za poslovni prostor
 - 1 parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora namijenjenog za stranke
- 1 parkirališno mjesto na tri zaposlenika.
- b) Za ugostiteljski prostor
 - 1 parkirališno mjesto na deset sjedala
 - 1 parkirališno mjesto na tri zaposlenika.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 33.

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.6. i posebnim uvjetima nadležnog trgovačkog društva s javnim ovlastima (HT-Hrvatske telekomunikacije d.d. TK centra Rijeka).

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

Članak 34.

Građevinska čestica i postojeća građevina na njoj ima priličak na mreže komunalne infrastrukture naselja.

Trasa mreže komunalne infrastrukture određena je kartografskim prikazima od broja 2.2. do broja 2.6.

Mrežu komunalne infrastrukture potrebno je graditi podzemno, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih društava i trgovačkih društava s javnim ovlastima.

Mjesto priključenja građevine na objekte i uređaje komunalne infrastrukture i javnu prometnu površinu određeno je kartografskim prikazom broj 4.

3.3.1. Opskrba vodom

Članak 35.

Opskrbu pitkom vodom potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2. i posebnim uvjetima nadležnog komunalnog društva s javnim ovlastima (KD Vodovod i Kanalizacija d.o.o. Rijeka).

Dozvoljava se izgradnja vodoopskrbnog rezervoara / cisterne.

Za izgradnju vodoopskrbnog rezervoara / cisterne, ukoliko je nadzemnog tipa, primjenjuju se postavljeni uvjeti za izgradnju na građevnim česticama.

Projektiranje i izgradnju vodoopskrbnog rezervoara / cisterne mora se vršiti sukladno svim standardima i zakonskim propisima za tu vrstu građevina.

3.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 36.

Na području naselja nema izgrađenog sustava za zbrinjavanje otpadnih voda. Do njegove izgradnje dozvoljava se kanaliziranje otpadnih voda u septički bazen.

Septički bazen je moguće izgraditi na građevnoj čestici, isključivo unutar gradivig dijela građevne čestice.

Odvodnju otpadnih voda potrebno je izvesti sukladno posebnim uvjetima nadležnog komunalnog društva s javnim ovlastima (KD Vodovod i Kanalizacija d.o.o. Rijeka).

3.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 37.

Elektroopskrbu i javnu rasvjetu potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.5. i posebnim uvjetima nadležnog trgovačkog društva s javnim ovlastima (HEP d.d. DP Elektroprimorje Rijeka).

4. Uvjeti i način gradnje

Članak 38.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja građevina u fazama.

5. Mjere provedbe plana

Članak 39.

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

Članak 40.

Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je građenje građevine u fazama.

6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 41.

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 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).

Članak 42.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obavezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijedi 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 43.

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 III. zone zaštite izvora I. reda.

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

Na području naselja nema izgrađenog sustava za zbrinjavanje otpadnih voda. Do njegove izgradnje dozvoljava se kanaliziranje otpadnih voda u septički bazen.

Septički bazen je moguće izgraditi na građevnoj čestici, isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice.

Odvodnju oborinskih voda s prometnih i slobodnih površina te krovnih ploha rješavati upuštanjem u tlo putem upojnih bunara.

Članak 44.

Proizvođači otpada i ostali sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom (»Narodne novine« broj 123/97) i Pravilnika o vrstama otpada (»Narodne novine« broj 27/96).

Na području obuhvata Plana, a unutar građevinske čestice, vlasnici su dužni osigurati mjesto za spremnik otpada prema uvjetima nadležnog komunalnog društva.

Uvjetovan je pristup komunalnih vozila do spremnika otpada.

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

Članak 45.

Na području Plana nema građevina predviđenih za uklanjanje.

III. POSEBNE ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 46.

Za područje obuhvaćeno Planom nije predviđena gradnja skloništa.

Članak 47.

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).

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 48.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerena pečatom Općinskog vijeća Općine Jelenje i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Jelenje.

Članak 49.

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

Članak 50.

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

Klasa: 350-05/02-01/

Ur. broj: 2170-04-02-1

Dražice, 30. srpnja 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE

Predsjednik
Općinskog vijeća
Općine Jelenje
Damir Maršanić, v. r.