

Općina Mošćenička Draga

11.

Na osnovi odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 35/99), točke 5. članka 2. Programa mjera unapređenja stanja u prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 25/97, 2/99, 20/99 i 27/00) i stavka 1. članka 18. Statuta Općine Mošćenička Draga, Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga, na sjednici održanoj 27. svibnja 2002. godine donosi

ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja »Privileggio«

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja »Privileggio«, u daljnjem tekstu Plan.

Članak 2.

Plan iz članka 1. ove Odluke sadržan je u elaboratu »Detaljni plan uređenja Privileggio« - Mošćenička Draga koji se sastoji od:

a) Sadržaj tekstualnog priloga

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

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti utvrđivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevne čestice

2.2. Veličina 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, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcija i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodovoda unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)

6. Uvjeti i način gradnje

8. Mjere provedbe plana

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

b) Sadržaj grafičkog priloga

III. KARTOGRAFSKI PRIKAZI u mj. 1:250

1. Detaljna namjena površina

2.a. Elektroopkrbna mreža

2.b. Vodoopkrbna mreža

2.c.-1 Postojeća telekomunikacijska mreža

2.c.-2 Planirana telekomunikacijska mreža

3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

4. Uvjeti gradnje

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI UTVRĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

(1) Osnovna namjena i korištenje prostora prikazana je na kartografskom prikazu br.1 »Detaljna namjena površina« u mj. 1:250.

(2) Ovim detaljnim planom utvrđena je prostorna i funkcionalna cjelina prema kojoj se utvrđuju uvjeti razgraničenja prostora prema obilježju, namjeni i korištenju prostora.

(3) Granica zahvata ovog Detaljnog plana uređenja poklapa se sa granicama građevne čestice 2369/1 K.o. Kraj. U granicama zahvata Plana razgraničene su površine za zaštitne zelene površine i površine za građenje.

Površina za građenje namijenjena je za izgradnju građevine mješovite namjene - pretežito stambene.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. Veličina i oblik građevne čestice

Članak 4.

Parcela 2369/1 je nepravilnog kvadratnog oblika, ukupne površine od 960 m². Najmanja širina čestice je uz sabirnu ulicu i iznosi cca. 18,5 m.

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

Članak 5.

(1) Ovim Planom određuje se faktor izgrađenosti parcele k_{ig} 0,25 i faktor iskorištenosti k_{is} 0,75. pa je moguća maksimalna izgrađenost parcele od 240,00 m² i maksimalna iskorištenost parcele (ukupna bruto izgrađena površina) od 720,00 m². U izgrađenost parcele na računa se ukopana garaža, parkirališta i terase na terenu.

(2) Građevina može imati najviše tri etaže (E).

(3) Maximalna visina građevine (V) iznosi 9,00 m. mjerenom od nivelacijske kote do vijenca krova. Nivelacijska kota je nulta kota najniže nadzemne etaže građevine. Unutar 9,00 m. ulazi i planirana garaža.

2.3. Namjena građevine

Članak 6.

Buduća građevina može biti samo mješovite namjene - pretežito stambene.

Osim za stanovanje dio građevine će se koristiti u svrhu iznajmljivanja soba i pružanje usluga vezanih uz tu djelatnost.

2.4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 7.

Građevina će se smjestiti centralno na parcelu sa minimalnim udaljenostima od susjednih granica od 4,00 m. a od prometnica 6,00 m.

2.5. Oblikovanje građevine

Članak 8.

U arhitektonskom oblikovanju građevine poštivati autohtone karakteristične elemente i kolorit u odabiru boja vanjskih elemenata građevine.

Oblikovanje krovnih ploha mora biti u duhu mediteranskog podneblja. Nije dozvoljena izrada nadstrešnica sa ravnom ili valovitim limom, plastikom ili sl. pokrovom.

2.6. Uređenje građevne čestice

Članak 9.

(1) Najmanje 50% površine neizgrađenog dijela parcele treba ozeleniti autohtonim, mediteranskim biljem i raslinjem.

(2) Ograde između parcela treba graditi u kamenu ili ograđivati zelenom živicom.

Naročitu pažnju treba obratiti na postojeće zelenilo i očuvanje ambijenta.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 10.

(1) Planirana izgradnja građevine poslovno-stambene namjene uvjetuje izmicanje postojeće TK infrastrukture prije bilo kakvih zahvata u prostoru, a što prema članku 68. Zakona o telekomunikacijama treba snositi investitor građevine.

(2) Tehnička rješenja - projekti izmicanja postojećih TK kabela - izvoda, trebaju biti sastavni dio projektne dokumentacije nove građevine ili izrađeni kao posebni projekti.

(3) Koncentracija kućne TK instalacije i vanjske kableske TK mreže, treba biti u TK ormariću - kutiji u ili na zidu odgovarajućeg kapaciteta za 2 do 10 parica.

Ormarić treba ugraditi na način da je do njega moguć pristup od strane ovlaštenih djelatnika HT-a.

TK kanalizacija gradi se od 2 kom. PEHD ili FP cijevi promjera 50 mm. sa standardiziranim montažnim zdencima oznake i unutarnjih dimenzija D1 (90/60/70 cm.) i D2 (90/100/70 cm.)

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcija i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodovoda unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)

3.4.1. Vodoopskrba, kanalizacija i oborinska kanalizacija

Vodoopskrba

Članak 11.

(1) Na spoju sa postojećim cjevovodom, izvesti spojno okno sa vodomjerom kojim se omogućava neovisno mjerenje i kontrola potrošnje za novi stambeno-poslovni objekt u zoni zahvata DPU-a.

Kućni priključak sa oknom za vodomjere za stambeno-poslovnu građevinu mora biti izveden prema tehničkim uvjetima poduzeća KOMUNALAC Opatija, a postavlja se na javnoj površini.

Fekalna kanalizacija

Članak 12.

Omogućiti priključenje novog stambeno-poslovnog objekta u zoni, na okno postojeće gradske kanalizacije. Novi spoj fekalne kanalizacije izvesti od PVC cjevovoda Ø 200 mm.

Oborinska kanalizacija

Članak 13.

(1) Oborinske vode sa krova i uređenih površina okoliša građevine u zoni, gravitacionim cjevovodom odvesti na mjesto ispuštanja u otvoreni bujični kanal - potok.

(2) Predviđa se izvedba cjevovoda oborinske kanalizacije od PVC cjevovoda Ø 200 - 300 mm.

3.4.2. Elektroopskrba

Članak 14.

(1) Napajanje električnom energijom bit će iz TS 10/0,4 kV Mošćenička Draga, na naponskom nivou 0,4 kV. Priključenje novopredviđene građevine mješovite namjene predviđeno je iz novog SRO ormarića (plastične izvedbe), sa podzemnim kabelom XP41-A 4x35 mm² do KPMO ormarića na fasadi u suterenu, dostupnog za očitavanje.

(2) Napajanje do novog SRO ormarića izvest će se na postojeće NN mreže (sada zračna, a u planu je kabliranje iste kod izgradnje kanalizacije) sa podzemnim kabelom XP41-A 4x150 mm². Prijelaz preko potoka, a ispod mostića, izvest će se u željeznoj cijevi presjeka 150 mm². Napajanje susjednih građevina izvest će se kao rekonstrukcija (djelimično kabliranje) također iz novog SRO sa podzemnim kabelima XP41-A 4x25 mm². Navedene zahvate na priključku do SRO i rekonstrukciju priključaka susjednih građevina potrebno je izvesti prije početka građevinskih radova na gradilištu (široki iskop), zbog smetnja istih, nakon čega je moguće

dobiti i privremeni priključak na gradilište. Navedene radove potrebno je izvoditi u suradnji sa HEP pogon Opatija.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 15.

Područje zahvata DPU-a »Privileggio« je u naravi parcela br. 2369/1 u vlasništvu Privileggio Vinka.

Šire područje zahvata je komunalno opremljeno u potpunosti, a dužnost investitora je izvesti priključke prema uvjetima i suglasnostima javnih komunalnih poduzeća.

Članak 16.

(1) Realizacija DPU-a uvjetovana je provedbom parcelacije na temelju ovog DPU-a i sporazumom vlasnika susjednih čestica na način da se dobije čim pravilniji oblik čestice 2369/1 a da se površina iste i površina čestice 2369/2 ne mijenja.

(2) Čestica ima definirane granice, obveznu zelenu zaštitu površinu i površinu gradivog dijela čestice.

Prilaz do parcele i priključak na komunalnu infrastrukturu predviđen je sa sabirne ulice uz potok.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 17.

(1) Istovremeno s projektiranjem i izvođenjem građevine unutar zone zahvata DPU Privileggio potrebno je pristupiti i realizaciji elemenata komunalne infrastrukture, a prema odredbama ovoga Plana.

Članak 18.

Izradu projektne dokumentacije stambeno-poslovne građevine obuhvaćene ovim Planom potrebno je realizirati u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima, kada je to određeno posebnim propisima, a poglavito sa:

- KD Komunalac Opatija

- JP Hrvatske vode Rijeka
- HT - TK centar Rijeka
- HEP - DP Elektroprimorje Rijeka

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 19.

(1) Buduću građevinu treba priključiti na komunalnu infrastrukturu prema uvjetima koje propisuju nadležne službe.

(2) Korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju komunalne infrastrukture sa uređajima i priključcima koji su u njegovoj nadležnosti.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Plan je izrađen u 5 izvornika ovjerenih pečatom Općine i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

Članak 21.

Izvornici se čuvaju u pismohrani Općine Mošćenička Draga.

Članak 22.

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

Klasa: 011-01/02-01/09

Ur. broj: 2156/03-02-1

M. Draga, 27. svibnja 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE
MOŠĆENIČKA DRAGA

Predsjednik
Anton Rudan, v. r.