

# Općina Čavle

## 24.

Temeljem članka 16. Statuta Općine Čavle («Službene novine» 22/01) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2003.-2005. godine, Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 18. prosinca 2003. godine donosi

### ODLUKU o Detaljnom planu uređenja sportskog centra Hrastenica

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela sportskog centra Hrastenica (u daljnjem tekstu: Plan).

##### Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0,6 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. OBRAŽLOŽENJE

###### 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

2.5. 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 gradske 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. Plinovod

3.3.4. 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 infrastrukturna mreža

2.1. Prometna infrastrukturna mreža Mj 1:1000

2.2. Komunalna infrastruktura vodoopskrba, plin 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) Športsko-rekreacijska namjena - rekreacija (R2)

2) Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastrukturna 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.

Površina građevne čestice 1 iznosi 4792 m<sup>2</sup>.

###### 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.

Najveća dozvoljena bruto površina građevine iznosi 2306 m<sup>2</sup>.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  je 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  je 0,5.

Dozvoljena etažnost građevine je najviše 2 etaže.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,5 metara.

### Članak 9.

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

## 2.3. Namjena građevina

### Članak 10.

Na području namjene »Športsko rekreacijska namjena - rekreacija« dozvoljena je gradnja športskih i rekreacijskih građevina s pratećim ugostiteljskim i uslužnim sadržajima te uređenje parkovnih i kolno-pješačkih površina.

Na čestici ceste dozvoljena je gradnja pristupne ceste te komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastrukturna mreže.

Na čestici trafostanice dozvoljena je izgradnja trafostanice.

## 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

### Članak 11.

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

### Članak 12.

Obvezni građevni pravac nije određen.

### Članak 13.

Izvan gradivog dijela građevne čestice 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 postavom ne ometa pješački ili kolni promet.

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 14.

Građevinu treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja sportskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

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 osvjtljavanje te kolektore sunčeve energije.

### Članak 15.

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 16.

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

## 2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

### Članak 17.

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.

### Članak 18.

Najmanje 30% 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 19.

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, ali ne viša od 2,0 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 20.

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

Potrebno je osigurati 8 parkirnih mjesta na 1000 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora.

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

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

### Članak 21.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazom broj 2.1.

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

### Članak 22.

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 23.

Priključak na područje obuhvata ovog Plana ostvaruje se sa nerazvrstane prometnice.

## 3.1.2. Javna parkirališta

## Članak 24.

Javna parkirališta moguće je graditi na slobodnom prostoru čestice ceste.

Parkirališna mjesta na čestici ceste mogu se pribrajati parkirališnim mjestima unutar građevne čestice za izračun potrebnog broja parkirališnih mjesta iz članka 20.

## 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

## Članak 25.

Telekomunikacijska mreža će se graditi podzemnim kabelima položenim u cijevi, a prema kartografskom prikazu broj 2.3.

Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigradnjom poslovne građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelsku televiziju i mora u svoj objekt ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelsku televiziju. Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u kabelskom ormaru smještenom u veži ili na pročelju građevine veličine primjerene kapacitetu telekomunikacijske instalacije.

Od kabelskog ormara do granice građevne čestice investitor treba položiti jednu do dvije cijevi (ovisno o veličini građevine) minimalnog promjera 40 mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu, kao i mrežu kabelske televizije.

Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

U objektu treba predvidjeti instalaciju za postavljanje javne telefonske govornice.

## 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., 2.4.

Mrežu komunalne infrastrukturne potrebno je graditi podzemno.

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 27.

Vodoposkrba Boćališnog doma se predviđa sa cjevovodom  $\varnothing$  100 mm, te se spaja na postojeći cjevovod naselja Buzdohanj nazivnog profila  $\varnothing$  150 mm. Cjevovod prolazi u trupu prometnice, a točnu lokaciju priključka na javnu vodovodnu mrežu usaglasiti će se sa K. D. VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Rijeka. Cjevovod  $\varnothing$  100 mm predviđa se radi zaštite građevine od požara te su predviđena i tri nadzemna hidranta  $\varnothing$  80 mm. Vodovodnu mrežu čini prsten oko predviđene građevine radi što bolje opskrbe požarnom vodom hidranata. Uz hidrante predviđa se ugradba ormarića za uporabu hidranata. Postojeći sanitarni priključak se rekonstruira i polaže uz cjevovod hidrantske mreže. Povećava se postojeći priključak sanitarne vode na profil  $\varnothing$  32 mm radi povećanja broja sanitarnih čvorova u boćarском domu.

## 3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

## Članak 28.

Lokacija građevine je na terenu koji se nalazi u depresiji u odnosu na postojeću infrastrukturu.

U sklopu građevne čestice predviđeno je privremeno rješenje odvodnje fekalnih otpanih voda sa trodjelnom nepropusnom septičkom jamom, a nakon izgradnje kanalizacijskog kolektora za naselja Buzdohanj predviđa se ugradba dviju potopljenih crpki koje predviđaju tlačiti fekalnu otpadnu vodu u te kolektore.

Septičke taložnice treba locirati na najnižim točkama građevnih čestica kako bi se mogla kanalizacija građevina spojiti na istu.

Oborinska voda s pristupne prometnice predviđa se odvoditi putem slivnika, kolektora oborinske vode, separatora s preljevnom građevinom i upojnih bunara u teren.

Oborinska voda sa krovnih površina i okoliša ispustit će se u teren putem upojnih bunara.

## 3.3.3. Plinovod

## Članak 29.

U trupu ceste planirana je postava plinske cijevi  $\varnothing$  100 mm radi mogućnosti priključka građevine na planirani budući plinovod na području naselja Buzdohanj.

Do izgradnje planiranog plinovoda za potrebe grijanja objekta kao energent će se koristiti UNP (ukapljeni naftni plin) skladišten u nadzemnom prijenosnom spremniku volumena 5 m<sup>3</sup>.

## 3.3.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta

## Članak 30.

Napajanje električnom energijom te izgradnja javne rasvjete unutar područja obuhvata plana izvest će se prema rješenju koje je sadržano u tekstualnom i grafičkom dijelu plana.

Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina, predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije, kroz koje će se, ovisno o traženom vršnom opterećenju građevine, odrediti smještaj priključno mjernog ormara, sastav mjernog mjesta i odabir zaštite od previsokog doirnog napona.

## 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

## Članak 31.

Unutar čestice ceste dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, te postava urbane opreme.

Zelene površine potrebno je urediti sadnjom autohtonog raslinja.

Drvored ili grupu zelenila potrebno je urediti jednom vrstom stabala.

## 5. Uvjeti i način gradnje

## Članak 32.

Gradnju građevina odnosno uređenje površina potrebno je izvesti u skladu s odredbama ovog plana.

Osnovna građevina može se izvesti i kao paviljonska građevina s više samostojećih volumena, unutar gradivog dijela građevne čestice.

## 6. Mjere provedbe plana

## Članak 33.

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon

gradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture.

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

##### Članak 34.

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 35.

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 granničnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97-ispr).

##### Članak 36.

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).

#### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 37.

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

##### Članak 38.

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

##### Članak 39.

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

##### Članak 40.

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

Klasa: 022-05/03-01/8

Ur. broj: 2170-03-03-01-3

Čavle, 18. prosinca 2003.

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

## 25.

Temeljem članka 16. Statuta Općine Čavle (»Službene novine« broj 22/01) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2003.- 2005. godine, Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 18. prosinca 2003. godine donosi

### ODLUKU o Detaljnom planu uređenja dijela stambene zone »Maršić«

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela stambene zone »Maršić« (u daljnjem tekstu: Plan).

##### Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 2,33 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 infrastrukturna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

#### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevinskih 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 građevinskih čestica

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

3.1. Uvjeti gradnje, i opremanje cestovne i ulične mreže

3.1.1. Elementi trase i mjesto priključka prometnice

3.1.2. Javna parkirališta

3.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

3.2.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

3.2.2. Uvjeti gradnje fekalne mreže

3.2.3. Uvjeti gradnje oborinske kanalizacijske mreže

3.2.4. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

3.2.5. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

3.2.6. Uvjeti gradnje plinovodne mreže

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti i način gradnje
6. Mjere provedbe plana
7. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### GRAFIČKI DIO

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Detaljna namjena površina  | Mj 1: 1000 |
| 2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža         |            |
| 2.1. Prometna infrastrukturna mreža                                       | Mj 1:1000  |
| 2.2. Komunalna infrastruktura- vodoopskrba, plin 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. ODREDBA 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. Stambena namjena sa pomoćnim i manjim građevinama gospodarske namjene
2. Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastrukturna mreža

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

#### Članak 5.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazom broj 3.

- 2.1. Veličina i oblik građevinskih čestica

#### Članak 6.

Veličina i oblik građevinskih čestica za stambenu izgradnju su približno istih površina, pravilno formirane u dva niza uz prometnicu naselja.

Površina građevinskih čestica iznosi od najmanje 777 m<sup>2</sup> do najveće od 1.052 m<sup>2</sup>

#### Članak 7.

Građevine stambene namjene grade se kao slobodno stojeće zgrade (SS).

- 2.2. Veličina i površina građevina

#### Članak 8.

Najveća dozvoljena tlocrta površina građevine iznosi 500 m<sup>2</sup>, a najmanja dopuštena tlocrtna površina građevine je 64 m<sup>2</sup>.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig} = 0,4$ .

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is} = 1,2$ .

Dozvoljena etažnost građevine je tri etaže.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 11,00 metara.

Pomoćne i manje građevine gospodarske namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene, a najveća dopuštena visina iznosi 6,0 metara

#### Članak 9.

Na području obuhvata plana, dozvoljava se gradnja najviše tri etaže osnovne građevine.

Etažom se smatraju suteran, prizemlje i bilo koji kat građevine, ali ne i podrum.

Potkrovlje čija je visina nadozida viša od 90 cm smatra se etažom.

- 2.3. Namjena građevine

#### Članak 10.

Na jednoj građevnoj čestici mogu se osim građevine osnovne namjene tj. Stambene građevine unutar koje su mogući poslovni sadržaji, graditi pomoćne i manje građevine gospodarske namjene.

Poslovni sadržaji podrazumijevaju tihe djelatnosti bez opasnosti od eksplozije, požara i bez produkcije štetnih tvari, kao što su krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i slično, prodavaonice mješovite robe i manji ugostiteljski lokali kao snack bar, caffè bar, buffet i slično i aktivnosti iz područja intelektualnih i zdravstvenih usluga.

- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### Članak 11.

Građevna linija određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne čestice i građevine, te prometnicu.

#### Članak 12.

Udaljenost građevine od regulacijske linije ne može biti manja od 5 metara.

Regulacijska linija je granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg) i građevne čestice osnovne namjene.

#### Članak 13.

Udaljenost građevine osnovne namjene mora biti najmanje pola visine ( $h/2$ ) od susjedne građevine osnovne namjene ali ne manje od 3 metra od granice građevne čestice.

Građevne čestice broj 8 do 14 imaju prema prema susjednim građevnim česticama propisanu udaljenost od najmanje 4 metra.

Najmanja udaljenost pomoćne i manje gospodarske građevine od susjednih građevinskih čestica mora biti:

- ako se grade kao slobodnostojeće građevine moraju od granice građevne čestice biti udaljene najmanje jedan (1) metar

- ako se grade kao poluotvorene građevine moraju od susjedne građevine čestice biti odjeljenje vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja oborinskih voda sa krovista mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice,

- ako pomoćne građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te građevne čestice najmanje 3 metra,

- na česticama 1 - 7 udaljenost pomoćne i manje gospodarske građevine od regulacijske linije iznosi 5 metara, a na česticama br. 8 - 14, udaljenost iznosi 10 metara.

- 2.5. Oblikovanje građevina

#### Članak 14.

Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj primorskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.

Završna obrada fasadnih ploha mogu biti žbuka i kamen.

Zaštitu od sunca može se izvesti griljama, škurama i role-tama.

Ograde balkona mogu biti zidane ili metalne sa naglašenim vertikalama.

#### Članak 15.

Krovišta građevina mogu biti djelomično ravna i kosa, nagiba između 22% - 25%, a pokrov krovišta može biti od crijeva, kupa kanalice ili drugih srodnih materijala.

Krovni vijenci mogu biti betonski ili kameni.

Na kosom terenu sljeme krova mora biti u pravilu većim dijelom usporodno sa građevnom linijom.

Na krovu može se ugraditi krovne prozore, kupole za prirodne osvjetljavanje te kolektore za sunčevu energiju.

### 2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

#### Članak 16.

Prostor na građevnoj čestici uređivati će se, u pravilu na tradicionalni način uređivanja čestica, kaskadno, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Visokim i niskim zelenilom moraju se urediti najmanje 20% građevne čestice.

Ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih srodnih materijala, visine najviše 150 cm.

Parkiranje i/ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta za

- stambene građevine po jednom (1) stanu jedno (1) mjesto

- poslovni prostor na građevnoj čestici stambene građevine

na 25 m<sup>2</sup> jedno (1) mjesto

- trgovina na građevnoj čestici stambene građevine na bruto 110 m<sup>2</sup>, neto 75 m<sup>2</sup> jedno (1) mjesto

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

#### 3.1. Uvjeti gradnje i opremanje cestovne i ulične mreže

#### Članak 17.

Uvjeti gradnje i opremanje cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazom 2.1. i 2.1.1.

Na dijelu obuhvata plana planira se izvedba dvosmjernje prometnice s okretištem.

Prometnica ima širinu 5,5 metara i nogostupe sa obje strane širine 1.5. metara.

#### 3.1.1. Elementi trase i mjesto priključka prometnice

#### Članak 18.

Niveleta prometnice prati teren i pruža se od sjeveroistoka prema jugozapadu u padu od 0- max. 7.8.% a spaja se na postojeću prometnicu Buzdohanj sa sjeveroistočne strane stambene zone, koju treba rekonstruirati.

#### 3.1.2. Javna parkirališta

#### Članak 19.

Javna parkirna mjesta za osobne automobile raspoređena su uz planiranu prometnicu na krajnjim točkama naselja.

Jedno parkirno mjesto mora biti rezervirano za invalide.

#### 3.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

#### Članak 20.

Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže određeni su kartografskim prikazom

#### 3.2.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

#### Članak 21.

Vodoopskrba naselja se predviđa sa cjevovodom profila 100 mm, koji prolazi u trupu prometnice, sa priključcima za svaku stambenu česticu i za kioske, odnosno montažne građevine postavljene na javnoj površini.

Cjevovod se spaja na postojeću vodovodnu mrežu naselja Buzdohanj.

#### 3.2.2. Uvjeti gradnje fekalne kanalizacijske mreže

#### Članak 22.

U sklopu naselja predviđen je kolektor profila 200 mm sa priključkom na buduću javnu kanalizaciju.

Privremeno rješenje izgradnja trodjelnih nepropusnih septičkih taložnica za svaku građevnu česticu posebno.

Montažne građevine i kiosci na javnim površinama tretiraju se kao i građevne čestice.

#### 3.2.3. Uvjeti gradnje oborinske kanalizacijske mreže

#### Članak 23.

Za oborinsku kanalizaciju je predviđen sabirni kolektor u trupu prometnice profila 250 mm sa priključkom na separator sa prelivnom građevinom, odnosno putem upojnog bunara u terenu u sklopu okretišta. Svakih 20 m predviđena je ugradba slivnika sa taložnikom dubine 1,00 m.

#### 3.2.4. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

#### Članak 24.

Napajanje budućih građevina električnom energijom, unutar zone obuhvata plana, predviđeno je iz postojeće trafostanice 10 (20 = /0,4 kV Buzdohanj, a određeno je kartografskim prikazom 2.3.

Prije izrade projekata električnih instalacija novih građevina, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije, kroz koje će se zavisno o traženom vršnom opterećenju građevine odrediti smještaj.

#### 3.2.5. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

#### Članak 25.

Telekomunikacijska mreža će se graditi podzemnim kablama položenim u cijevi, a prema kartografskom prikazu 2.3.

Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigradnjom stambeno ili poslove građevine razvijene građevinske bruto površine više od 400 m<sup>2</sup> sa više od dva stana mora izgraditi kablasku kanalizaciju za pretplatničke komunikacijske vodove i za vodove za kablasku televiziju i mora u svoju građevinu ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kablasku televiziju.

#### 3.2.6. Uvjeti gradnje plinovodne mreže

#### Članak 26.

U trupu nogostupa predviđa se ugradba plinovoda profila 100 mm sa priključkom na buduću plinovod na naselje Buzdohanj, a sadržano je u kartografskom prikazu 2.2.

## 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

## Članak 27.

Javne zelene površine zone treba urediti izradom idejnih projekta okoliša.

Predviđene su pješačke komunikacije i dječje igralište sa parkovnim elementima u koridoru županijske ceste za što je potrebno ishodovati suglasnost Županijskih cesta.

## 5. Uvjeti i način gradnje

## Članak 28.

Uvjeti i način gradnje određeni su kartografskim prikazom broj 4.

## 6. Mjere provedbe plana

## Članak 29.

Uređenju površina na građevnim česticama određenim planom može se pristupiti nakon izgradnje planiranih građevina i uređaja komunalne infrastrukture.

## 7. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

## Članak 30.

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, (zaštita tla, zraka, vode, prekomjerne buke, potresa, požara i sl.) potrebno je provoditi sukladno odredbama posebnih zakonskih propisa.

## III. ZAVRŠNE ODREDBE

## Članak 31.

Plan je izrađen u pet (5) izvornika ovjerenih pečatom Općinskog Vijeća Općine Čavle i potpisom predsjednika Vijeća Općine Čavle.

## Članak 32.

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

## Članak 33.

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

## Članak 34.

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

*Klasa: 021-05/03-01/08*

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

*Čavle, 18. prosinca 2003.*

Predsjednik

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