

# DETALJNI PLAN UREĐENJA DIJELA STAMBENOG PODRUČJA ZAMET UZ ULICU BRAĆE FUČAK

SADRŽAJ PLANA:

## OPĆI DIO

Izvod iz sudskog registra  
Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva  
Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu  
Suglasnost nadležnog Ministarstva o usklađenosti Plana s odredbama Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora

## TEKSTUALNI DIO

### 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 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 (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
  - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
  - 2.3. Namjena građevina
  - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
  - 2.5. Oblikovanje građevina
  - 2.6. Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže
    - 3.1.1. Pristupna ulica
    - 3.1.2. Kolno-pješačka površina
    - 3.1.3. Pješačka površina
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
  - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti i način gradnje
6. Mjere provedbe plana
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

#### KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

1	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	M 1:1000
2	PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.1.	PROMETNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	M 1:1000
2.2.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA	M 1:1000
2.3.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA ELEKTROOPSKRBA	M 1:1000
2.4.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA TELEKOMUNIKACIJE	M 1:1000
2.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA PLINOOPSKRBA	M 1:1000
3	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	M 1:1000
4	UVJETI GRADNJE	
4.1.	UVJETI GRADNJE – SUTERENSKA ETAŽA	M 1:1000
4.2.	UVJETI GRADNJE – NADZEMNE ETAŽE	M 1:1000

## I. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

#### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja dijela stambenog područja Zamet uz Ulicu braće Fućak (u daljnjem tekstu: Plan) izrađuje se sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/04), kao i izraženog interesa pojedinih korisnika prostora.

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja je **Prostorni plan uređenja grada Rijeke** («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 31/03) kojim je područje obuhvata Plana regulirano kao dio građevinskog područja naselja oznake GP-3 koje se nalazi unutar prostorne cjeline oznake PC-2, te **Usklađenje Prostornog plana uređenja grada Rijeke** ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 26/05).

Područje obuhvata Plana nalazi se na području katastarske općine Zamet i obuhvaća sljedeće katastarske čestice: 2521/3, 2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2522, te dio k.č. 5099/3. Ulice unutar obuhvata Plana su Ulica braće Fućak te dio Ulice Ivana Lenca.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora, te se na njega u cjelosti primjenjuje Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine" broj 128/04).

Šire područje ovoga Plana prikazano je grafički u Izvodu iz Usklađenja prostornog plana uređenja grada Rijeke.

Površina područja obuhvata Plana iznosi 0,93 ha.

#### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Područje obuhvata Plana nalazi se na području katastarske općine Zamet, omeđeno je na južnoj strani željezničkom prugom Rijeka-Ljubljana, a južna granica obuhvata prolazi u smjeru istok-zapad po k.č. 2521/3 i završava na rubu k.č. 5099/3. Zapadno Plan obuhvaća dio Ulice braće Fućak, od pješačkog prijelaza preko željezničke pruge do prvih obiteljskih kuća, granica obuhvata položena je po samom rubu Ulice braće Fućak (k.č. 5099/3) i dužinom od cca 10 metara zalazi u Ulicu Ivana Lenca. Na istočnoj strani obuhvata Plana nalazi se dolac čiji su korisnici trenutno stanari obližnjih višestambenih zgrada, a granica obuhvata prati rub k.č. 2521/3 u smjeru sjever-jug. Sjeverna je granica obuhvata nepravilnog oblika, a položena je na rub k.č. 2521/3, nastavljajući se preko k.č. 2521/6 spaja se sa k.č. 5099/3, odnosno Ulicom braće Fućak. Unutar obuhvata Plana nema postojećih objekata, a okolnu situaciju područja obuhvata Plana karakteriziraju višestambene zgrade katnosti S+P+4 i P+5 sa sjeverne i sjevernoistočne strane dolca, te obiteljske kuće katnosti P, S+P, S+P+1 i S+P+2 sa obje strane sjevernog dijela Ulice braće Fućak. U blizini područja obuhvata Plana nalaze se crkva, lokalna tržnica, osnovna škola, te stajališta više gradskih i prigradskih autobusnih linija.

### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Na samom zapadnom rubu područja obuhvata Plana nalazi se završetak Ulice Ivana Lenca i spoj na Ulicu braće Fućak. Posredstvom ove dvije stambene ulice jednosmjernim se prometom pristupa svim sadržajima predviđenim ovim Planom. Ulica braće Fućak se sjevernim završetkom spaja na gradsku Ulicu Bože Vidasa, a Ulica Bože Vidasa na istočnom dijelu završava raskrižjem sa Ulicom Ivana Čikovića Belog - državnom prometnicom oznake D-304. Posredstvom ceste D-304 područje obuhvata Plana povezano je sa državnom cestom D3 (riječkom zaobilaznicom) preko čvora «Diračje», te sa centrom grada istočnim dijelom ceste D-304.

Postojeće jednosmjerne prometnice unutar područja obuhvata Plana, potez Ulica Ivana Lenca - Ulica braće Fućak, predstavljaju zanemariva prometna opterećenja i koriste isključivo stanarima obližnjih obiteljskih kuća kao pristupna cesta odnosno kolno pješački pristup. Pješački promet odvija se po kolniku budući da nisu izgrađeni nogostupi.

Prostor unutar obuhvata Plana opremljen je vodovodnom, kanalizacijskom i plinoopskrbnom mrežom, te se telekomunikacijska i elektroopskrbna mreža nalaze na samoj granici obuhvata Plana. Navedeni infrastrukturni sadržaji posjeduju slijedeće karakteristike:

#### **\_vodoopskrba**

Unutar područja obuhvata Plana postoji vodoopskrbna mreža. U području obuhvata profilom Ulice braće Fućak prolazi izgrađeni gravitacijski cjevovod  $\phi 100$  mm izveden od lijevano-željeznih cijevi koji se napaja iz vodospreme "Pehlin" kapaciteta  $3.000 \text{ m}^3$ , smještene na apsolutnoj koti +160 m.n.m. Cjevovod se dalje grana u naselje Zapadni Zemet.

#### **\_odvodnja**

Unutar područja obuhvata Plana postoji mreža odvodnje otpadnih voda (kanalizacijska mreža), a prolazi profilom Ulice braće Fućak. Postojeća mreža odvodnje otpadnih voda je mješovitog tipa profila  $\phi 400$ mm. Otpadne vode odvođe se opisanim cjevovodom i usmjeravaju prema nižim dijelovima grada i dalje do ispusnog mjesta Preluk. Opisani cjevovod nije spojen na kolektor.

#### **\_plinoopskrba**

Unutar područja obuhvata Plana postoji izgrađeni plinovod koji prolazi trupom Ulice braće Fućak, te Ulicom Ivana Lenca. Isti se grana dalje u naselje Zapadni Zemet. Plinovod je od čeličnih predizoliranih cijevi  $\phi 200$ mm (Ulica Braće Fućak) i  $\phi 120$ mm (Ulica Ivana Lenca) i njime se distribuira gradski plin. Daljnjom izgradnjom plinske mreže komunalno društvo za proizvodnju i distribuciju toplinske energije i plina (Energo) nakon 2005. godine planira supstituciju gradskog plina prirodnim plinom koji će postati osnovni distributivni energent grada.

#### **\_telekomunikacijska mreža**

Unutar područja obuhvata Plana postoji podzemna telekomunikacijska mreža izgrađena direktnim polaganjem kabela u zemlju.

Krajnji kabelski zdenac postojeće telekomunikacijske kanalizacije pristupne mreže udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS), lociran je u Ulici braće Fućak 50-tak metara od zone obuhvata DPU-a.

Na cjelokupnom području obuhvata Plana nije uključen niti jedan pretplatnik. Pretplatnici izvan zone obuhvata, a u neposrednom okruženju na telekomunikacijsku mrežu spojeni su zračnim instalacijskim kabelima.

Kapacitet položenih kabela može dugoročno zadovoljiti zahtjevima za priključivanje novih korisnika na području obuhvata Plana.

**elektroopskrba**

Konzumno područje Ulice braće Fućak napaja se električnom energijom iz TS 10(20)/0,4 kV "N.Torpedo 6" maksimalnog kapaciteta 1x630 kVA. U trafostanicu je ugrađen transformator snage 400kVA koji je sada opterećen cca 51% i ima slobodnog kapaciteta za priključenje novih potrošača električne energije. Trafostanica je locirana u Ulici braće Cetina što znači da je prilično dislocirana u odnosu na Ulicu braće Fućak.

Niskonaponska mreža je na predmetnom području izvedena kao nadzemna na drvenim stupovima, sa izoliranim samonosivim kabelom i kao takva zadovoljava postojeći konzum.

Javna rasvjeta u Ulici braće Fućak izvedena je na Fe stupovima tip "gljiva", napaja se s podzemnim kabelom i zadovoljava postojeće potrebe.

**1.1.3. Obveze iz planova šireg područja**

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja je Prostorni plan uređenja grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) kojim je područje obuhvata Plana regulirano kao dio građevinskog područja naselja oznake GP-3 koje se nalazi unutar prostorne cjeline oznake PC-2.

Prema Prostornom planu uređenja grada Rijeke građevinsko područje naselja oznake GP-3, koje obuhvaća zonu omeđenu naseljima Marčeljeva draga – Kantrida – Zamet – Krnjevo – Turnić – Podmurvice, sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela. Izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja smatra se ono građevinsko područje naselja na kojem su izgrađene građevne čestice, infrastrukturne građevine i površine te privedene namjeni ostale površine. Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja je prostor predviđen za proširenje izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sadržajima stambene, mješovite, javne i društvene namjene, te gospodarske namjene i to: proizvodne – pretežito zanatske namjene, poslovne namjene, ugostiteljsko – turističke namjene i športsko – rekreacijske namjene te javnim zelenim površinama.

Stambene građevine grade se kao obiteljske, višeobiteljske te višestambene. Višestambena građevina jest građevina kojoj se broj stanova i najveći dozvoljeni broj etaža ne određuje Prostornim planom uređenja grada Rijeke već planom užeg područja.

Prilikom planiranja višestambene građevine koristiti sljedeće smjernice određene Prostornim planom uređenja grada Rijeke:

- Gradnja samostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine;
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,50. U preostalom dijelu površine čestice potrebno je zadovoljiti parkirališne potrebe u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja grada Rijeke (Članak 134. Odluke);
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 3,5;
- Organizaciju parkirnih mjesta na čestici provesti tako da su ista odmaknuta od pročelja građevine najmanje u širini od 5,0m;
- Najmanje 30% čestice potrebno je hortikulturno urediti;
- Najviše 10% brutto razvijene površine, isključivo u etaži prizemlja moguće je planirati i prateće sadržaje: trgovine robe dnevne potrošnje, obavljanje obrta, ugostiteljstvo, područna odjeljenja dječjih vrtića i jaslica, djelatnost primarne zdravstvene zaštite, djelatnost političkih, kulturnih i društvenih organizacija, djelatnost banke, pošte i slično, djelatnost sporta i rekreacije u manjim dvoranama.

	<b>Višestambena građevina</b>
<i>Najveća dozvoljena visina</i>	do 18 m
<i>Najveća dozvoljena katnost</i>	(S)+P+5
<i>Prometnice, parkiranje, javne zelene površine, dječja igrališta, građevine javne i društvene namjene i dr.</i>	U suglasju s odredbama Prostornog plana uređenja grada Rijeke
<i>Napomena</i>	Građevine planirati urbanističkim ili detaljnim planom uređenja

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Područje obuhvata Plana ocjenjeno je kao vrlo atraktivno s aspekta položaja unutar grada Rijeke, postojećeg zelenila, orijentacije i atraktivnog pogleda, okolnih sadržaja te prometne i infrastrukturne opremljenosti i povezanosti, s obzirom da se nalazi u blizini stajališta gradskih i prigradskih autobusnih linija te planirane gradske željeznice, a ujedno je interpolirano u gradsko naselje.

Ovim Planom će se definirati izraženi interes korisnika prostora nad ovim dijelom područja i svesti ga u okvire koji neće narušiti interese ostalih korisnika unutar područja obuhvata Plana.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Planom je obuhvaćeno ukupno 0,93 ha zemljišta, dijela građevinskog područja GP-3.

Program gradnje i uređenja zemljišta Plana sačinjen je razmatranjem planskih postavki i smjernica iz važećeg Prostornog plana uređenja grada Rijeke, ali i razmatranjem konkretnih i inicijalnih zahtjeva vlasnika zemljišta i investitora za daljnju izgradnjom područja.

Idejni koncept Plana sastoji se od ideje završavanja ranije započetog koncepta izgradnje oko zelene površine – dolca, kao javne zelene površine s namjenom javnog parka, a planirana stambena građevina nastavlja niz postojećih višestambenih građevina katnosti S+P+4 i P+5.

Naglasak planiranog uređenja prostora je na definiranju granica građevnih čestica i određivanju površina za građenje i uređenje obuhvatnog prostora.

Namjena površina građevnih čestica, predviđena Planom, odgovara konceptualno dosadašnjim namjenama ali sa neophodnim prilagodbama činjeničnom stanju prostora te mogućoj budućoj potrebi novih sadržaja.

Sadržajno Plan obuhvaća jednu građevnu česticu stambene namjene (S) na kojoj je u suterenskoj etaži predviđena gradnja garaže (G), jednu građevnu česticu predviđenu kao javnu zelenu površinu – javni park (Z1), jednu građevnu česticu na kojoj se planira kolno-pješačka površina (KP), jednu građevnu česticu predviđenu kao javna pješačka površina (PP), te jednu građevnu česticu na kojoj se planira kolna površina (U).

Građevnu česticu oznake S-1, stambene namjene, karakterizira ukupna dozvoljena katnost S+P+4 gdje je suterenska etaža predviđena za garažu (G), a nadzemne etaže za stambenu namjenu sa mogućnošću organiziranja poslovne namjene u prizemlju građevine, katnost građevine u skladu je sa okolnim postojećim višestambenim zgradama i iznosi S+P+4.

Građevna čestica oznake Z1-1 postaje javna zelena površina – javni park, a potrebno ju je urediti kao park i ozeleniti autohtonim raslinjem.

Planom je predviđena «javna funkcionalna cijelina»: javno parkiralište-javna pješačka površina-javni park.

Pristup Javnoj zelenoj površini vrši se preko građevne čestice oznake PP-1 koja postaje javna pješačka površina.

Na građevnoj čestici KP-1 predviđena je kolno-pješačka površina sa dijelom koji služi za parkiranje vozila i predviđenim kapacitetom 10 parkirnih mjesta. Unutar građevne čestice KP-1 predviđen je i prostor za kontejnere za sakupljanje otpada.

Unutar područja obuhvata Plana nema postojećih građevina.

## 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

### PLANIRANI KAPACITETI UNUTAR GRANICE OBUHVATA

Veličina i površina građevina, ukupna brutto izgrađena površina i katnost građevina unutar obuhvata Plana određeni su kako slijedi:

POVRŠINE ZA GRADNJU				
STAMBENA NAMJENA (S) – višestambena građevina				
Oznaka građevne čestice / namjena	Površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	Maksimalna tlocrtna izgrađenost (m <sup>2</sup> )	Maksimalna bruto izgrađena površina (m <sup>2</sup> )	Maksimalna katnost
S-1 / G (garaža)	1531	535	535	S
S-1 / S (stambena namjena)		445	2225	P+4
<b>ukupno</b>	<b>1531</b>	<b>/</b>	<b>2760</b>	<b>S+P+4</b>

Planom se određuje najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice):

Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$
S-1	1531	0,35

Gustoća izgrađenosti  $G_{ig}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata Plana dakle iznosi  $G_{ig} = 0,35$ .

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is}$  (odnos ukupne bruto izgrađene površine i površine građevne čestice) iznosi:

Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	Koeficijent iskoristivosti $k_{is}$
S-1	1531	1,80

Ukupan koeficijent iskorištenosti  $K_{is}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata Plana dakle iznosi  $K_{is} = 1,80$ .



Ostale javne površine i zemljišta urediti će se kao kolne, kolno-pješačke, pješačke površine i javni park:

Na građevnoj čestici oznake U-1 Planom je predviđena kolna površina (*U*) koja obuhvaća postojeći kolni pristup svim sadržajima Plana.

Kolno-pješačka površina (*KP*) predviđena je na građevnoj čestici oznake KP-1, a obuhvaća kolni i pješački pristup javnoj zelenoj površini, te sadrži prostor za parkiranje vozila kapaciteta 10 parkirnih mjesta.

Na građevnoj čestici oznake PP-1 planirana je javna pješačka površina (*PP*) te se namjenjuje uređenju pješačke površine odnosno javnog pristupa javnoj zelenoj površini - parku.

Javna zelena površina - javni park (*Z1*) planirana je na građevnoj čestici oznake Z1-1 i namjenjuje se uređenju javne parkovne površine.

JAVNE PROMETNE I OSTALE POVRŠINE		
Oznaka građevne čestice	Namjena građevne čestice	Površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )
U-1	Kolne površine	474
KP-1	Kolno-pješačke površine	583
PP-1	Javne pješačke površine	176
Z1-1	Javne zelene površine – javni park	6563
<b>ukupno</b>		<b>7796</b>

## 2.2. Detaljna namjena površina

Ovim Planom definirana je po građevnim česticama i površinama slijedeća namjena površina:

### POVRŠINE ZA GRADNJU

stambena namjena (višestambena građevina sa suterenskom garažom)

### JAVNE PROMETNE I OSTALE POVRŠINE

javna zelena površina - javni park

kolna površina

kolno-pješačka površina

javna pješačka površina

Stambena namjena - višestambena građevina (*S*) sa suterenskom garažom (*G*), planirana je na građevnoj čestici oznake S-1 čija građevina može sadržavati poslovnu namjenu u prizemlju građevine (trgovački, ugostiteljski, uslužni i slični sadržaji) kojom se ne remeti javni red i mir, te ne narušava zaštita okoliša.

Na istoj građevnoj čestici, oznake S-1, planirana je suterenska garaža (*G*) koja sadrži garažni prostor višestambene građevine i spremišta svih stambenih jedinica.

Stambene jedinice imaju predviđen sustav etažnog grijanja, a kao energent koriste gradski plin (kartografski prikaz broj 2.5.)

Ozelenjene površine na građevnoj čestici oznake S-1 predviđene su za redovnu uporabu stanara zgrade, a uređenje dječijih igrališta predviđa se na građevnoj čestici oznake Z1-1 koja se nalazi u neposrednoj blizini i graniči sa građevnom česticom S-1.

Javna zelena površina - javni park (*Z1*) planirana je na građevnoj čestici oznake Z1-1 i namjenjuje se uređenju javne parkovne površine. Na ovoj građevnoj čestici predviđa se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih dječijih igrališta, odmorišta, stupova javne rasvjete, postava urbane i likovne opreme, paviljona, pergola, skulptura, fontana i slično. Ista će se opremiti elementima urbane opreme (klupe, košarice za otpatke, rasvjeta i dr.)

Kolno-pješačka površina (*KP*) planirana je na građevnoj čestici oznake KP-1, obuhvaća kolni pješački pristup javnoj zelenoj površini, te sadrži prostor za parkiranje vozila kapaciteta 10 parkirnih mjesta.

Kolna površina (*U*) planirana je na građevnoj čestici oznake U-1, obuhvaća postojeći kolni pristup svim sadržajima Plana. Predviđa se rekonstrukcija kolne površine u postojećim gabaritima.

Javna pješačka površina (*PP*) planirana je na građevnoj čestici oznake PP-1 i namjenjuje se uređenju pješačke površine odnosno pristupa javnom parku. Popločenje Javne pješačke površine potrebno je uskladiti sa elementima popločenja Javne zelene površine oznake Z1-1.

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

#### ISKAZ POVRŠINA PO NAMJENAMA

NAMJENA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	%
<b>POVRŠINE ZA GRADNJU</b>		
Stambena namjena (S) – višestambena građevina i suterenska garaža (G)	1531	16,42
<i>UKUPNO</i>	<i>1531</i>	<i>16,42</i>
<b>JAVNE, PROMETNE I OSTALE POVRŠINE</b>		
Javna zelena površina (Z1)	6563	70,37
Kolna površina (U)	474	5,08
Kolno-pješačka površina (KP)	583	6,25
Javna pješačka površina (PP)	176	1,88
<i>UKUPNO</i>	<i>7796</i>	<i>83,58</i>
<b>SVEUKUPNO OBUHVAT PLANA</b>	<b>9327</b>	<b>100</b>

PROSTORNI POKAZATELJI POVRŠINE ZA GRADNJU NA  
GRAĐEVNOJ ČESTICI OZNAKE S-1

PROSTORNI POKAZATELJ	S-1
Koeficijent iskoristivosti $k_{is}$	1,80
Koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$	0,35
Maksimalna katnost	S+P+4
Maksimalna dopuštena visina građevine	18 m
Minimalna površina zelenila na g.č.	30 %

Prostorni pokazatelji za građevnu česticu oznake S-1 u gore navedenoj tablici u skladu su sa Prostornim planom uređenja grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05).

**2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

***\_prometna mreža***

Prometno rješenje prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.1. "PROMETNA INFRASTRUKTURNA MREŽA".

Prometno rješenje za područje obuhvata Plana odnosi se na izgradnju kolno-pješačkog pristupa javnoj zelenoj površini na građevnoj čestici oznake KP-1, te je unutar iste čestice planirano uređenje 10 parkirališnih mjesta na otvorenom koja prvenstveno služe kao javno parkiranje uz javni park te eventualno za moguće poslovne sadržaje u planiranoj višestambenoj građevini. Kolno-pješačka površina planirana je po standardima za dvosmjerni kolni promet.

Kolna površina odnosi se na rekonstrukciju postojeće jednosmjerne pristupne prometnice i to izgradnje dijela rubnjaka prema novoformiranoj kolno-pješačkoj površini.

Javna pješačka površina povezuje pješačkim putem kolno-pješačku površinu i javnu zelenu površinu, a planirana je u širini od 2,5 metara.

Svaka građevna čestica ima neposredni priključak na javnu prometnu površinu.

***Javni prijevoz***

Unutar granica obuhvata Plana nema mreže i stajališta javnog gradskog prijevoza, međutim ista su postojeća na nekoliko lokacija u neposrednoj blizini granice obuhvata Plana.

### **Smještaj vozila**

Smještaj vozila u obuhvatu Plana uvjetovan je unutar građevnih čestica. Broj parkirališnih mjesta određuje se temeljem Članka 134. Odluke o Prostornom Planu uređenja grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05), i to kako slijedi:

<b>NAMJENA</b>	<b>BROJ PARKIRNIH MJESTA</b>
<i>STAMBENA (višestambena građevina)</i>	
Do 59m <sup>2</sup> neto površine	1
Od 60 do 100m <sup>2</sup> neto površine	2
Više od 100m <sup>2</sup> neto površine	3
<b>POSLOVNA</b>	
Zanatsko-uslužna	1 svakih 35m <sup>2</sup> bruto površine
Uredska	1 svakih 30m <sup>2</sup> bruto površine
Trgovačka	1 svakih 25m <sup>2</sup> bruto površine
Ugostiteljska	1 svaka 4 sjedeća mjesta
Zdravstvena	1 svakih 30m <sup>2</sup> bruto površine

Planom je predviđena mogućnost rješavanja smještaja vozila na građevnoj čestici u suterenskoj garaži.

### **telekomunikacijska mreža**

Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.4. "KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - TELEKOMUNIKACIJE" a odnosi se na postojeću TK mrežu, te nadogradnju dijela mreže, a u svrhu omogućavanja građevinama unutar područja obuhvata Plana spajanja na telekomunikacijsku mrežu. Na rubu građevne čestice oznake S-1 izvesti će se priključni zdenac.

Izvesti će se TK i KT instalacija do priključnog ormarića u građevini. Priključni ormarić spojiti će se podzemnom instalacijom do priključnog zdenca na rubu građevne čestice S-1.

Točna pozicija i način priključka građevine na telekomunikacijsku mrežu odrediti će se u postupku izrade glavne projektne dokumentacije.

Prema "Zakonu o telekomunikacijama" investitor prilikom izgradnje poslovne građevine ili stambene građevine razvijene bruto površine veće od 400 m<sup>2</sup> s više od dvije stambene jedinice dužan je izgraditi telekomunikacijsku kanalizaciju za pristupne telekomunikacijske vodove i mora u građevinu ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine. Interna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u kabelskom ormaru smještenom na pročelju građevine. Od kabelskog ormara do zdenca TK kanalizacije investitor treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu, kao i na mrežu kabelske televizije. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

### **vodovodna mreža**

Okruženje područja obuhvata Plana potpuno je komunalno opremljeno, i to gravitacijskim cjevovodom  $\phi 100$  mm izvedenim od lijevano-željeznih cijevi, sa raspoloživim kapacitetima koji omogućuju sve planirane graditeljske procese. Rješenje i priključak na vodovodnu mrežu prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.2. "KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA".

### ***\_kanalizacijska mreža***

Rješenje kanalizacijske mreže prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.2. "*KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA*".

Fekalne vode odvodit će se putem postojeće javne mješovite kanalizacije  $\phi 400$  mm. Odvodnju oborinskih krovnih voda i voda s betoniranih površina terena potrebno je riješiti u okviru okućnice, upuštanjem u propusni dio terena, odnosno putem upojnih bunara. Nije dozvoljeno ispuštanje oborinskih voda s građevina na susjedne građevne čestice ili javnu prometnicu.

### ***\_elektroopskrba***

Rješenje elektroopskrbe prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.3. "*KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROOPSKRBA*".

Procjenom vršnog opterećenja građevina unutar područja obuhvata Plana dobijen je na temelju strukture sadržaja rezultat vršnog opterećenja od 100 kW.

Priključak građevine predviđene ovim Planom na električnu mrežu izvest će se s tipiziranim kabelima presjeka  $150 \text{ mm}^2$  iz postojeće TS 10(20)/0,4 kV "AUTOPUT 1", koja je locirana južno od željezničke pruge, kao glavno napajanje. Za rezervno napajanje predviđena je postojeća niskonaponska nadzemna mreža sa TS 10(20)/0,4 kV "N. Torpedo 6" koja će se rekonstrukcijom izvesti podzemno po trasi postojeće pristupne ulice, kolno pješačke površine i pješačke površine. Trasa kabela planirana je po postojećim asfaltiranim putovima s time da na prijelazu preko željezničke pruge, u sklopu postojećeg kabelskog prijelaza, postoje rezervne cijevi koje će se koristiti za polaganje novo predviđenih kabela.

U zajednički kanal s NN kabelom će se na cijeloj dionici trase, od TS 10(20)/0,4 kV "AUTOPUT 1" do kraja kanala u Ulici Ivana Lenca položiti 10(20) kV kabel kao zamjena za postojeći 10 kV kabel NKBA  $3 \times 70 \text{ mm}^2$ .

Priključak građevine izvesti će se preko tipiziranog razvodnog ormara na građevini, u skladu sa elektroenergetskom suglasnošću i tehničkim rješenjem DP Elektroprimorje Rijeka.

Postojeća javna rasvjeta bi se dijelom nadogradila i time prilagodila novim potrebama u prostoru oko javnog parkiranja te javne pješačke površine, dok je javna rasvjeta javne zelene površine - javnog parka (Z1), predmet zasebnog projekta koji se treba izraditi u sklopu uređenja javnog parka.

### ***\_plinooopskrba***

Rješenje plinooopskrbe prikazano je u kartografskom prikazu broj 2.5. "*KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PLINOOOPSKRBA*".

Planom se predviđa spajanje građevine na postojeću plinooopskrbnu mrežu gradskog plina od čeličnih predizoliranih cijevi  $\phi 200$  mm, te njena postepena zamjena za sustav mješanog plina.

## ***2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina***

Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazom broj 3 "*UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA*".

Na području namjene "**Javna zelena površina**", građevna čestica oznake Z1-1, dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih dječijih igrališta, odmorišta, stupova javne rasvjete, postava urbane i likovne opreme, paviljona, pergola, skulptura, fontana i slično. Istu je potrebno opremiti elementima urbane opreme (klupe, košarice za otpatke, rasvjeta i dr.). Pješačke staze unutar područja namjene "Javna zelena površina" potrebno je obložiti primjenom

primjerenih elemenata opločenja: asfaltom, betonskim elementom, travnom pločom, granitnom kockom i slično. Ulaz u Javni park planiran je sa južne strane preko g.č. oznake PP-1 namjene "Javne pješačke površine" sa koje se ujedno i vrši priključak na infrastrukturu, te sa sjeverne strane preko kolno-pješačkih površina postojećih višestambenih građevina koje su izvan obuhvata ovog Plana. Za pristup parku sa sjeverne strane urediti će se pristupno stubište na građevnoj čestici oznake Z1-1.

Unutar namjene "**Javne pješačke površine**", građevna čestica oznake PP-1, hodne površine potrebno je obložiti primjerenim elementima opločenja: asfaltom, betonskim elementom, granitnom kockom i slično te predvidjeti elemente urbane opreme (košarice za otpatke i sl.) i stupove javne rasvjete. Svi elementi uređenja, popločenja i urbane opreme moraju biti usklađeni sa elementima korištenim na području namjene Javna zelena površina.

Na području namjene "**Stambena namjena**", građevna čestica oznake S-1, neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu, a pješački ophod oko građevine na mjestima prema ulazu u suterensku garažu, kao i potporni zid prema građevnoj čestici namjene "Javna zelena površina", potrebno je zaštititi primjerenom ogradom.

"**Kolno-pješačka površina**", građevna čestica oznake KP-1, obuhvaća kolni i pješački pristup javnoj pješačkoj površini a time i javnoj zelenoj površini, odnosno parku. Planom se na ovoj površini predviđa uređenje javnog prostora za parkiranje vozila, kapaciteta 10 parkirnih mjesta, sa pristupnom kolno-pješačkom površinom širine 7,5 metara (1,5m pločnik + 6m dvosmjerni kolnik).

Unutar namjene "**Kolna površina**", građevna čestica oznake U-1, dozvoljena je rekonstrukcija postojećeg kolnog pristupa svim sadržajima Plana, ali u postojećim gabaritima i sa postojećim prometnim rješenjem (kartografski prikaz broj 2.1.).

Kod izgradnje građevina i uređenja građevnih čestica na području obuhvata Plana postojeće zelenilo potrebno je što je moguće više sačuvati. Postojeće visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti autohtonim i parkovnim raslinjem.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u suglasju s odredbama *Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*, ("Narodne novine" broj 151/05).

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93, 100/04 i 33/05) i Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Rijeku ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/03), poštujući pri tomu zatečenu situaciju budući da se radi o interpolaciji jedne višestambene građevine u postojeći urbani kontekst.

#### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje određeni su kartografskim prikazom broj 4 "**UVJETI GRADNJE**".

Unutar gradivog dijela građevne čestice stambene namjene oznake S1-1 dozvoljava se gradnja isključivo osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom, dok se unutar gradivog dijela pomoćne građevine dozvoljava gradnja suterenske garaže.

Izvan gradivog dijela građevne čestice oznake S1-1, može se postavljati konstrukcija za tendu, pergolu i slične građevine u funkciji uređenja okućnice, pod uvjetom da su udaljeni najmanje 2,5

m od otvora na pročelju susjedne građevine te da se gradnjom odnosno postavom ne ometa pješački ili kolni promet, a njihova najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,5 m.

Izvan gradivog dijela građevne čestice oznake S1-1 dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,5 m;
- postava elemenata za pergolu, sjenicu i slične građevine u funkciji uređenja okućnice čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,5 m, pod uvjetom da su najmanje 2,5m udaljeni od otvora na pročelju susjedne građevine te da se njihovom postavom ne ometa pješački ili kolni promet;
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s vrstom građevine.

Ne dozvoljava se uporaba keramičkih i kamenih pločica, osim fasadne keramike.

Obloga kamenom dozvoljena je najviše do visine prve etaže građevine.

Potporni zidovi kao i ogradni zidovi građevne čestice oznake S-1 obrađuju se kamenom.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, te antenskih naprava već ih je potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu. Rashladni uređaj može se ugraditi unutar izloga, parapeta prozorskog otvora, lođe odnosno balkona pod uvjetom da se takvom ugradnjom ne remeti arhitektonska kompozicija pročelja, ne uklanja ili oštećuje arhitektonska plastika građevine izvedena kamenom ili žbukom i slično, te pod uvjetom da mjesto ugradnje ne bude izloženo pogledu s javne površine.

Antensku napravu dozvoljeno je postavljati na krov građevine, te se izvodi objedinjavanje antenskih naprava u jedinstveni kućni sustav ili priključenje na kabelsku mrežu (kabelska TV).

Vrsta krova nije određena. Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog suvremenog pokrova, u skladu s oblikovanjem građevine. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Na krovu građevine dozvoljava se ugradba sunčanog kolektora pod uvjetom da se uklopi u nagib krovnih ploha.

Na građevnoj čestici predviđenoj za javnu zelenu površinu – javni park oznake Z1-1 planirane pješačke staze potrebno je obložiti primjerenim elementima opločenja: asfaltom, betonskim elementom, travnom pločom, granitnom kockom i slično, te ih uskladiti sa opločenjem na području namjene *javne pješačke površine*. Minimalna širina pješačkih staza je 2,0 metra. Elemente urbane opreme potrebno je uskladiti kako sa tipskim elementima korištenim na području Grada Rijeke (ili riješiti zasebnim arhitektonskim rješenjem) tako i sa elementima urbane opreme korištenim na području namjene *javne pješačke površine*.

Na građevnoj čestici na kojoj je planirana javna pješačka površina, oznake PP-1, hodne površine potrebno je obložiti elementima opločenja: asfaltom, betonskim elementom, granitnom kockom i slično. Elemente urbane opreme (košarice za otpatke i sl.) i stupove javne rasvjete potrebno je uskladiti sa tipskim elementima korištenim na području Grada Rijeke. Svi elementi uređenja, popločenja i urbane opreme moraju biti usklađeni sa elementima korištenim na području namjene Javna zelena površina.

Na građevnoj čestici planiranoj kao kolno-pješačka površina oznake KP-1 predviđeno je uređenje javnog prostora za parkiranje vozila, kapaciteta 10 parkirnih mjesta. Dimenzije parkirnih mjesta su 5,00 x 2,50m sa pristupnom kolno-pješačkom površinom ukupne širine 7,5 metara (1,5m pločnik + 6m dvosmjerni kolnik). Parkirna mjesta moguće je obložiti asfaltom, betonskim elementom, granitnom kockom i slično, a ukoliko je potrebno dozvoljeno je izvesti potpome zidove prema građevnoj čestici oznake Z1-1 ili S-1 do visine 1,50m.

Na građevnoj čestici predviđenoj kao kolna površina, oznake U-1, dozvoljena je rekonstrukcija postojećeg kolnog pristupa svim sadržajima Plana (ili na granici obuhvata Plana), ali u postojećim gabaritima i sa postojećim prometnim rješenjem (kartografski prikaz broj 2.1.). Ukoliko gabarit postojeće prometnice dozvoljava, moguće je graditi pješački hodnik na jednoj strani kolnika.

## **2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima za dan iznosi 55 dB, a za noć 45 dB. Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade ("Narodne novine" broj 145/04).

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 178/04) uz obvezno provođenje mjera za sprečavanje 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-ispispravak).

Zaštita voda provodi se sukladno Zakonu o vodama ("Narodne novine" br. 107/95) i Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 6/94 i 12/95).

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora vode za piće II. reda.

Odvodnju otpadnih oborinskih voda na području obuhvata Plana potrebno je provoditi sukladno Studiji kanalizacijskih sustava riječkog područja (IGH – PC Rijeka elaborat broj 5100-1-514994/96 Rijeka 1996/97), Odluci o odvodnji otpadnih voda na području gradova Rijeka, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Kostrena i Matulji ("Službene novine Primorsko-goranske županije broj 15/98) i Pravilniku o odvodnji otpadnih i oborinskih voda, izvedbi instalacija kanalizacije, uvjetima i načinu priključivanja na kanalizacijsku mrežu ("Službene novine Primorsko-goranske županije broj 25/94).

Komunalni otpad se organizirano prikuplja u sabirne kontejnere i odvozi na deponij, postaviti treba kontejnere za primarnu separaciju otpada. Prostor za kontejnere je predviđen kako je prikazano u kartografskom prikazu broj 4. "UVJETI GRADNJE".

Ukoliko u prizemlju stambene građevine postoji poslovni prostor, ambalažni i drugi tehnološki otpad potrebno je skupljati u poslovnom prostoru u kojem je isti nastao, a do odvoženja otpada na predviđeno odlagalište komunalnog otpada. U poslovnom prostoru većem od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti odvojeni prostor za skupljanje ambalažnog otpada.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93, 100/04, 33/05) i Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Rijeku ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/03), poštujući pri tomu zatečenu situaciju budući da se radi o interpolaciji jedne višestambene građevine u postojeći urbani kontekst.



Zaštitu od potresa potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti i spašavanju («Narodne novine» broj 174/04). Seizmičko zoniranje područja obuhvata ovoga Plana utvrđeno je Prostornim planom uređenja grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 31/03, 26/05).

Zaštita ljudi i materijalnih dobara planira se korištenjem postojećih skloništa. 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, 30/94) i Pravilniku o tehničkim normativima za skloništa («Narodne novine» broj 53/91).

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Odredbama za provođenje određuju se kriteriji i način realizacije Plana, te opći i posebni uvjeti uređenja i korištenja prostora, a za detaljnije tumačenje odredbi koristi se cjelokupni tekstualni i kartografski dio Plana.

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina na području obuhvata Plana određena je u kartografskom prikazu broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

- 1) stambena namjena (S)
- 2) javna zelena površina - javni park (Z1)
- 3) kolna površina (U)
- 4) kolno-pješačka površina (KP)
- 5) javna pješačka površina (PP)

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

Odredbama ovog Plana daju se uvjeti za gradnju, rekonstrukciju i korištenje građevina.

#### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

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

Površina građevnih čestica, izgrađenost, iskorištenost građevnih čestica predviđenih ovim Planom su slijedeće:

S-1 – stambena namjena, površine  $P=1.531 \text{ m}^2$ , koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}=0,35$ , koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=1,80$ ,

U-1 – kolna površina, površine  $P=474 \text{ m}^2$ ,

KP-1- kolno-pješačka površina, površine  $P=583 \text{ m}^2$ ,

PP-1 – javna pješačka površina, površine  $P=176 \text{ m}^2$ ,

Z1-1 – javna zelena površina – javni park, površine  $P=6.563 \text{ m}^2$ .

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

Veličina i površina građevine, ukupna brutto izgrađena površina i broj etaža građevine predviđene na površini za gradnju, na građevnoj čestici oznake S-1, određene su kako slijedi:

maksimalna tlocrtna izgrađenost suterenske etaže (garaža) je  $535 \text{ m}^2$ ,

maksimalna tlocrtna izgrađenost nadzemnih etaža je  $445 \text{ m}^2$ ,

maksimalna brutto izgrađena površina je  $2.760 \text{ m}^2$ ,

Broj etaža građevine određena je i kartografskim prikazom broj 4.

Unutar obuhvata ovoga Plana visina građevine mjeri se od najniže kote zaravnatog terena do:

- najviše završne kote tjemena lučnog zaobljenja krova, ako se građevina gradi s lučnim krovom,
- gornjeg ruba konstrukcije ravnog krova, ako se građevina gradi s ravnim krovom,
- gornjeg ruba krovnog vijenca, ako se građevina gradi s kosim krovom.

Najveća dozvoljena visina nove višestambene građevine na području obuhvata ovoga Plana iznosi 18,0 metara, a najveći dozvoljeni broj etaža nove građevine iznosi S+P+4.

Na području obuhvata ovoga Plana dozvoljava se gradnja jedne suterenske etaže.

### **2.3. Namjena građevina**

Namjena građevina određena je u kartografskom prikazu broj 1.

Na području namjene "Stambena namjena" prizemlje građevine dozvoljeno je urediti kao poslovni prostor (trgovački, ugostiteljski, uslužni i slično), čijom se djelatnošću ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša.

Na području namjene "Stambena namjena" u suterenskoj etaži građevine dozvoljava se gradnja garaže za potrebe te građevine.

### **2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom, te gradnja garaže u suterenskoj etaži građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se :

gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,50 m,

postava elemenata za tendu, pergolu, sjenicu i slične građevine u funkciji uređenja okućnice čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,5 m, pod uvjetom da su najmanje 2,50 m udaljeni od otvora na pročelju susjedne građevine te da se njihovom postavom ne ometa pješачki ili kolni promet,

postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture,

postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

Na području obuhvata Plana ne dozvoljava se postava privremenih građevina.

### **2.5. Oblikovanje građevina**

Za oblaganje pročelja ne dozvoljava se uporaba keramičkih i kamenih pločica, osim fasadne keramike, a oblaganje kamenom dozvoljeno je isključivo do visine prve etaže građevine.

Vrsta krova nije određena.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog suvremenog pokrova, u skladu s oblikovanjem građevine.

Uporaba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili pokrova od bitumenske šindre i slično nije dozvoljena.

Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Na krovu građevine dozvoljava se ugradba sunčanog kolektora pod uvjetom da se uklapa u nagib krovnih ploha.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se postavljanje antenske naprave, rashladnog uređaja, ventilacijskog otvora i slično, osim ako se ugrađuje unutar građevne stolarije, izloga, parapeta prozorskog otvora, lođe odnosno balkona pod uvjetom da se takvom ugradnjom ne remeti arhitektonska kompozicija pročelja, ne uklanja ili oštećuje arhitektonska plastika građevine izvedena kamenom ili žbukom i slično, te pod uvjetom da mjesto ugradnje ne bude izloženo pogledu s javne površine.

Antensku napravu dozvoljeno je postavljati na krov građevine pod uvjetom da se izvrši objedinjavanje antenskih naprava u jedinstveni kućni sustav ili priključenje na kabelsku mrežu (kabelska TV).

## **2.6. Uređenje građevnih čestica**

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

Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti autohtonim raslinjem.

Na području obuhvata Plana smještaj vozila potrebno je riješiti unutar građevne čestice.

Broj parkirališnih mjesta određuje se kako slijedi:

a) s obzirom na površinu stana:

- za stan do 59 m<sup>2</sup> neto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,
- za stan od 60 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> neto razvijene površine potrebno je osigurati dva parkirališna mjesta,
- za stan neto razvijene površine veće od 101 m<sup>2</sup> potrebno je osigurati tri parkirališna mjesta;

b) s obzirom na vrstu djelatnosti:

- za zanatsku djelatnost, na 35 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za uredsku djelatnost, na 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za trgovačku djelatnost, na 25 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za ugostiteljsku djelatnost, na četiri sjedeća mjesta u ugostiteljskom objektu potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto;
- za zdravstvenu djelatnost, na 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto.

Planom je predviđena mogućnost rješavanja smještaja vozila na građevnoj čestici S-1 u suterenskoj garaži, a potrebno je osigurati najmanje 20 garažnih/parkirališnih mjesta.

Najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,0 m, a ako je visina podzida veća zid je potrebno izvesti terasasto.

Podzid koji je ujedno i potporni zid na građevnoj čestici oznake S-1, orijentiran prema građevnoj čestici oznake Z1-1, dozvoljeno je izvesti kao ravni zid najveće dozvoljene visine 2,50 m. Potporni zid završiti postavom primjerene ograde.

Pješački ophod oko građevine na građevnoj čestici oznake S-1 na mjestima prema ulazu u suterensku garažu potrebno je zaštititi primjerenom ogradom.

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

#### ***3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže***

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

Svaka građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu.

##### **3.1.1. Pristupna ulica**

Na području obuhvata ovoga Plana pristupna ulica jest dio Ulice braće Fućak. Kolna površina (U), na građevnoj čestici oznake U-1, obuhvaća postojeći kolni pristup.

Na građevnoj čestici oznake U-1 planirana je rekonstrukcija i uređenje pristupne ulice. Predviđa se rekonstrukcija kolne površine u postojećim gabaritima radi polaganja nove komunalne infrastrukture, i to kako slijedi:

planirana trasa NN kabela,  
planirana trasa TK kabela,  
planirani TK zdenac.

Uređenje pristupne ulice potrebno je provesti asfaltiranjem završnog sloja ulice.

Najmanja dozvoljena širina kolnika za jednosmjerni promet iznosi 4,50 m.

##### **3.1.2. Kolno-pješačka površina**

Na građevnoj čestici oznake KP-1 planirana je gradnja i uređenje kolno-pješačke površine, kao pristupa javnoj zelenoj površini – javnom parku planiranom za uređenje na građevnoj čestici oznake Z1-1.

Kolno-pješačka površina (KP) predviđena na građevnoj čestici oznake KP-1 obuhvaća kolni i pješački pristup javnoj zelenoj površini oznake Z1.

Unutar građevne čestice oznake KP-1 potrebno je smjestiti najmanje 10 parkirališnih mjesta, sukladno kartografskom prikazu broj 3.

Najmanja dozvoljena širina kolno-pješačke površine planirane na građevnoj čestici oznake KP-1 iznosi 7,5 m.

### **3.1.3. Pješačka površina**

Na građevnoj čestici oznake PP-1 planirana je gradnja i uređenje javne pješačke površine, kao pješačkog pristupa javnoj zelenoj površini – javnom parku planiranom za uređenje na građevnoj čestici oznake Z1-1.

Najmanja dozvoljena širina javne pješačke površine planirane za gradnju i uređenje na građevnoj čestici oznake PP-1 iznosi 2,5m.

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

Distributivnu telekomunikacijsku mrežu (TK) potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u kartografskom prikazu broj 2.4.

Postojeću telekomunikacijsku mrežu u ulici Braće Fućak potrebno je nadograditi za potrebe građevine planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake S-1.

Način i smještaj priključka novoplanirane građevine na telekomunikacijsku mrežu odrediti će se u postupku izrade glavne projektne dokumentacije.

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

#### **3.3.1. Vodoopskrba**

Vodoopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.2.

Novi korisnici unutar obuhvata Plana spajati će se na postojeću vodoopskrbnu mrežu od lijevano-željeznih cijevi  $\phi 100$  mm.

#### **3.3.2. Odvodnja**

Odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u kartografskom prikazu broj 2.2.

Fekalne vode odvodit će se putem postojeće mješovite kanalizacijske mreže.

Nije dozvoljeno ispuštanje oborinskih voda s građevina na susjedne građevne čestice.

#### **3.3.3. Plinoopskrba**

Plinoopskrbu je potrebno izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.5.

Građevinu planiranu za gradnju na građevnoj čestici oznake S-1 potrebno je priključiti na postojeću plinoopskrbnu mrežu gradskog plina te osigurati priključenje građevine na sustav miješanog plina kada se za to steknu uvjeti.

### 3.3.4. Elektroopskrba

Elektroopskrbni sustav i sustav javne rasvjete potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u kartografskom prikazu broj 2.3.

Priključak građevine planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake S-1 potrebno je izvesti tipiziranim kabelima iz postojeće TS 10(20)/0,4 kV "AUTOPUT 1" kao glavno napajanje, te iz postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV "Naselje Torpedo 6" kao rezervno napajanje.

Postojeću javnu rasvjetu na području obuhvata ovoga Plana potrebno je nadopuniti postavom rasvjetnih tijela oko planiranog javnog parkirališta na građevnoj čestici oznake KP-1, te javne pješačke površine planirane na građevnoj čestici oznake PP-1.

Postavu tijela javne rasvjete unutar planirane javne zelene površine – javnog parka, planiranog za uređenje na građevnoj čestici oznake Z1-1 potrebno je riješiti projektom dokumentacijom.

## 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Način uređenja zelenih površina određen je kartografskim prikazom broj 3.

Na području namjene "Javne zelene površine – javni park" dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih dječjih igrališta, odmorišta, tijela javne rasvjete, postava urbane i likovne opreme, paviljona, pergola, skulptura, fontana i slično.

Pješačke staze unutar područja namjene "Javna zelena površina" potrebno je obložiti primjenom primjerenih elemenata opločenja: asfaltom, betonskim elementom, travnom pločom, granitnom kockom i slično.

Najmanja dozvoljena širina pješačkog puta iznosi 2,00 m.

Najveća dozvoljena visina podzida u javnom parku planiranom za gradnju na građevnoj čestici oznake Z1-1 iznosi 1,50 m, a ako je visina podzida veća, podzid je potrebno izvesti terasasto.

Javni park potrebno je urediti kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Prilikom uređenja javnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo, te ga nadopunjavati autohtonim raslinjem.

## 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje određeni su kartografskim prikazom broj 4 (4.1. i 4.2.)

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom, te gradnja garaže u suterenskoj etaži građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se :

gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,50 m,

postava elemenata za tendu, pergolu, sjenicu i slične građevine u funkciji uređenja

okućnice čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,5 m, pod uvjetom da su najmanje 2,50 m udaljeni od otvora na pročelju susjedne građevine te da se njihovom postavom ne ometa pješački ili kolni promet,

postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture,

postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

Na području obuhvata Plana ne dozvoljava se postava privremenih građevina.

Za oblaganje pročelja ne dozvoljava se uporaba keramičkih i kamenih pločica, osim fasadne keramike, a oblaganje kamenom dozvoljeno je isključivo do visine prve etaže građevine.

Vrsta krova nije određena.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog suvremenog pokrova, u skladu s oblikovanjem građevine.

Uporaba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili pokrova od bitumenske šindre i slično nije dozvoljena.

Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Na krovu građevine dozvoljava se ugradba sunčanog kolektora pod uvjetom da se uklapa u nagib krovnih ploha.

## **6. MJERE PROVEDBE PLANA**

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



## **7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **7.1. Zaštita od buke**

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima iznosi za dan 55 dB, a za noć 45 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) te podzakonskih propisa kojima se uređuje zaštita od buke.

### **7.2. Zaštita zraka**

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 178/04) uz obvezno provođenje mjera za sprečavanje 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-ispispravak).

### **7.3. Zaštita voda**

Zaštita voda provodi se sukladno Zakonu o vodama ("Narodne novine" broj 107/95) i Odluci 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 zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora vode za piće II. reda.

### **7.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda**

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Studiji kanalizacijskih sustava riječkog područja (IGH – PC Rijeka elaborat broj 5100-1-514994/96 Rijeka 1996/97), Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih i oborinskih voda na području gradova Rijeka, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Kostrena i Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/98) i Pravilniku o odvodnji otpadnih i oborinskih voda, izvedbi instalacija kanalizacije, uvjetima i načinu priključivanja na kanalizacijsku mrežu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 25/94).

### **7.5. Komunalni otpad**

Komunalni otpad potrebno je odlagati u sabirne kontejnere, kontejnere za primarnu separaciju otpada te odvoziti na deponij. Površina za smještaj kontejnera prikazan je u kartografskim prikazima broj 3. i 4.

Ambalažni i drugi tehnološki otpad nastao u poslovnom prostoru prizemlja građevine, potrebno je skupljati u poslovnom prostoru u kojem je isti nastao do odvoženja otpada na odlagalište otpada.

U poslovnom prostoru većem od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti odvojeni prostor za skupljanje ambalažnog otpada.

### **7.6. *Zaštita od požara***

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93, 100/04 i 33/05) i Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za grad Rijeku ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/03).

### **7.7. *Zaštita od potresa***

Zaštitu od potresa potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Narodne novine" broj 174/04). Seizmičko zoniranje područja obuhvata ovoga Plana utvrđeno je Prostornim planom uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05).

### **7.8. *Zaštita ljudi i materijalnih dobara***

Zaštita ljudi i materijalnih dobara planira se korištenjem postojećih skloništa. Kod gradnje i uređenja skloništa potrebno je postupati 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, 30/94) i Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa ("Narodne novine" broj 53/91).