

A/ TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

U skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru ("Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 33/01 i 13/02), pristupilo se izradi Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova u Rijeci.

Pri izradi plana korišteni su slijedeći planovi i elaborati:

- * Prostorni plan općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88 i 12/95);
- * Provedbeni urbanistički plan Donja Drenova ("Službene novine" br. 7/88);
- * Urbanistička studija gradskih centara Rijeke, 1996.;
- * Nacrt prijedloga Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke 2000--2020.g, radni materijal, 2000.;
- * Programski zadatak za izradu Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova, 2001.;
- * Reambulirana katastarsko-geodetska karta područja obuhvata (M 1:1000).

Primarni cilj izrade Detaljnog plana uređenja je definirati urbanističko-prostorni okvir za uređenje i podizanje funkcionalne i estetske kvalitete središta područja Drenova uz iznalaženje optimalnih rješenja za daljnju izgradnju građevina, prometne, ulične, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže na tom području.

2. OBUHVAT DETALJNOG PLANA

Detaljni plan uređenja središta područja Drenova donosi se za dio područja Donje Drenove koje se proteže istočno od Drenovskog puta/Cvetkovog trga do ruba zaštitne zelene površine grada, odnosno do istočne položene granice građevinskog područja definirane Prostornim planom općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88 i 12/95).

Zapadni rub područja obuhvata se većim dijelom poklapa sa zapadnim rubom Drenovskog puta, tj. zapadnim rubom katastarske čestice br. 4060 (dio), a dijelom zapadnim rubovima katastarskih čestica br. 3191, 3195 i 3198. Sa sjeveroistočne strane granica obuhvata određena je sjeveroistočnim rubom postojećeg dijela javnog puta i veće vrtače na katastarskoj čestici br. 3172/1 (dio) i sjevernim rubom katastarske čestice br. 2554/1, a potom je položena uz zaštitne zelene površine grada i granicu građevinskog područja iz Prostornog plana općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88 i 12/95), tj. prolazi katastarskim česticama br. 2551 (dio), 2552 i iznad dijela javnog puta na katastarskoj čestici br. 4070 (dio), tj. prolazi katastarskim česticama br. 2459 i 2460. Zatim se granica područja obuhvata proteže katastarskim česticama br. 3230/1 (dio), 3250 (dio), 3248 (dio), 3241 (dio) i 3240 (dio). Uz jugoistočni rub područja granica obuhvata se proteže ponovo uz granicu građevinskog područja iz Prostornog plana općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88 i 12/95), tj. prolazi sjeverozapadnim rubom katastarskih čestica br. 3260/1 i 3261. Konačno, granica obuhvata prati sjeveroistočni ruba javnog puta na katastarskoj čestici br. 3284/1 (dio), a potom se uz sjeverozapadni rub katastarske čestice br. 3270/2 ponovo spaja sa dijelom Drenovskog puta.

Sve katastarske čestice unutar područja obuhvata nalaze se u K.O. Drenova.

Granica obuhvata plana je ucrtana u grafičkom dijelu plana na kartografskim prikazima br. 1.- 4.

Ukupna površina obuhvata iznosi 7,79 ha.

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATU PLANA

1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

IZGRAĐENE STRUKTURE

Naselje Donja Drenova povijesno je nastalo od prvobitnog prigradskog sela koje je kontinuiranim rastom grada evoluiralo u urbano područje. Prvobitna izgradnja uglavnom individualnih kuća s okućnicima/vrtovima nastala je nepravilnom linernom distribucijom uz glavnu prometnicu, Drenovski put, koja predstavlja glavnu vezu sa središtem Rijeke. Nakon novijih planskih izgradnji područje Donje Drenove poprimilo je urbani karakter, ali bez kontinuiteta izgrađenosti tla s mješovitom izgradnjom individualnih i višestambenih građevina i znatnim zelenim površinama. U području Donja Drenova obitava otprilike 5.000 stanovnika.

Predmet obuhvata Plana je prostor koncentriran oko Cvetkovog trga i njegovih rubnih prostora koji se protežu sve do sjeveroistočne granice građevinske zone i zaštitnih zelenih površina grada.

Sjeverozapadnim dijelom longitudinalnog Cvetkovog trga, koji je prostorno uzdignut/deniveliran u odnosu na Drenovski put, dominira korpus katoličke crkve "Bl. Djevice Marije Karmelske", bazilikalne građevine s istaknutom vertikalom zvonika, a na jugoistočnom dijelu trga izgrađena je tlocrtno izdužena poslovna građevina (ex građevina osnovne škole) unutar koje su smješteni različiti sadržaji centra. U produžetku trga prema sjeverozapadu, uz Drenovski put, izgrađen samostanski kompleks "Nazaret" s većim samostanskim dijelom ("Sestre presvetog srca Isusova"), dječjim vrtićem i župnim dvorom.

Područje koje se pruža sjeveroistočno od opisanog centra samo je djelomično izgrađeno/realizirano obiteljskim kućama. Starije individualne građevine izgrađene su stihijski i neplanski uz postojeće pristupne puteve loših prometnih karakteristika koji su priključeni na Drenovski put ili vode prema starom groblju Drenova, a novije individualne građevine izgrađene su na osnovama Provedbenog urbanističkog plana Donja Drenova ("Službene novine" br. 7/88) koji više nije na snazi. Tim dijelom prostora ipak dominiraju zelene površine koje su očuvane od izgradnje u izvornom i prirodnom obliku.



Sl.1. i 2.: Prostor Cvetkovog trga danas: crkva "Bl. Djevice Marije Karmelske" sa istaknutom vertikalom zvonika i izdužena poslovna građevina (građevina ex osnovne škole).

RELJEF PODRUČJA

Reljef područja predstavlja dio padine koja se visinski blago i postepeno spušta od sjeveroistočnih brdovitih područja prema Drenovskom putu i morskoj obalnoj crti. Reljef je kraški sa istaknutim fenomenima nepravilnih brežuljaka i vrtača.

AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI

Većim i neizgrađenim dijelom područja obuhvata prevladava izuzetno kvalitetan prirodni zeleni ambijent šuma i submediteranskog raslinja/šikara. Veliku vrijednost predstavljaju panoramski i slobodni vizurni odnosi unutar područja prema prirodnim vrhuncima brdovitog zaleđa i morskog akvatorija.

1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

promet

Područjem obuhvata prolazi županijska cesta oznake Ž 5024 (Drenovski put), kao glavna prometna veza područja obuhvata i gradskih naselja Donja i Gornja Drenova sa središtem grada i županijskom cestom oznake Ž 5017. Postojeću prometnicu Drenovski put, usprkos velikog prometnog opterećenja, karakteriziraju loše prometno-tehničke karakteristike: veliki uzdužni nagibi, mali radijusi horizontalnih krivina, neadekvatni poprečni profili bez nogostupa na pojedinim mjestima i dr.

Područjem obuhvata također prolaze putevi skromnih dimenzionalnih osobina i lokalnog karaktera koji predstavljaju spontano nastalu rudimentarnu prometnu mrežu područja. Ti putevi povezuju postojeću rahlu individualnu izgradnju s Drenovskim putom i starim grobljem Drenova. Parkirališne površine manjeg kapaciteta smještene su na kolno-pješačkoj plohi Cvetkovog trga.

Javni gradski prijevoz organiziran je autobusima trasom Drenovskog puta. Unutar područja obuhvata, neposredno uz Cvetkov trg, izgrađeno je obostrano autobusno ugibaldište (stajalište autobusa javnog prijevoza).

telekomunikacijska mreža

Pristupna telekomunikacijskih mreža grada Rijeke u potpunosti je digitalizirana i organizirana je u dvoslojnoj hijerarhijskoj strukturi koju na donjoj razini, čine četiri komutacijska čvora (područne digitalne pristupne centrale tipa AXE 10): "Centar", "Kozala", "Sušak" i "Zamet", a na gornjoj razini dvije uparene tranzitne komutacija, "Kozala" i "Sušak", namjenjene komutiranju telekomunikacijskog prometa pristupnih centrala. Ispod razine pristupnih centrala instalirano je 20 digitalnih udaljenih pretplatničkih stupnjeva (UPS) distribuiranih u pristupnoj mreži radi koncentriranja pretplatničkog prometa.

Područje obuhvata spojeno je na UPS "Donja Drenova" i unutar tog područja postoji podzemna telekomunikacijska mreža izgrađena direktnim polaganjem kabela u zemlju.

Krajnji kabelski zdenac postojeće telekomunikacijske kanalizacije pristupne mreže UPS "Donja Drenova", u pravcu planom obuhvaćene zone, lociran je na raskrižju ulica Ivana Žorža i Stanka Frankovića i udaljen je od jugozapadne granice obuhvata otprilike 100 metara. Od tog zdenca položen je podzemni telekomunikacijski kabel do Cvetkovog trga koji se upravo na tom mjestu dalje grana jugoistočnu u pravcu ulice Brdina i sjeverozapadno prema samostanskom kompleksu.

Na cjelokupnom području obuhvata uključeno je 45 pretplatnika od kojih je većina na telekomunikacijsku mrežu spojena zračnim instalacijskim kabelima.

Kapacitet položenih kabela ne može dugoročno zadovoljiti zahtjevima za priključivanje novih korisnika područja obuhvata, a naročito ne može omogućiti uvođenje novih govornih i negovornih usluga (prijenos podataka, internet, širokopojasni ISDN, video konferencije, video na zahtjev, televiziju visoke rezolucije i dr).

Na kartografskom prikazu broj 2.5., uz trase postojećih telekomunikacijskih kabela u području obuhvata, prikazane su i trase kabela u neposrednoj blizini područja.

vodoopskrba

Unutar područja obuhvata, u trupu Drenovskog puta, položen je čelični cjevovod profila $\phi 200$ mm koji povezuje vodospremu "Drenova" sa vodospremom "Podbreg", te cjevovod od azbestcementnih cijevi profila $\Phi 125$ mm koji povezuje tlačnu stanicu "Streljana" sa vodospremom "Drenova" i opskrbljuje područje sanitarno-potrošnom vodom. Posebni ogranci opisanih cjevovoda za vezu sa vodospremom "Drenova" položeni su u trupu postojeće ulice planirane za rekonstrukciju na građevnoj čestici oznake U-2. Ti cjevovodi su profila $\Phi 200$ mm (čelični cjevovod) i profila $\Phi 150$ mm (azbestcementni cjevovod). Za vodoopskrbu obiteljskih kuća planiranim za izgradnju na sjeverozapadnom dijelu obuhvata (denivelirano područje vrtače) izveden je PVC cjevovod profila $\Phi 80 / \Phi 90$ mm.

odvodnja

U sklopu obuhvata plana nije izvedena javna kanalizacijska mreža, ali u neposrednoj blizini područja postoji izveden mješoviti kanalizacijski kolektor profila $\Phi 40$ cm u trupu obližnje ulice Ivana Žorža. U nižem dijelu gradskog naselja Donja Drenova profil navedenog cjevovoda se povećava na $\Phi 50$ cm, te u nastavku služi kao sabirni kolektor za cjelokupnu odvodnju šireg područja prema nižim dijelovima grada.

Budući da na području obuhvata nije izvedena kanalizacijska mreža sve postojeće građevine imaju rješenu odvodnju otpadnih voda sistemom pojedinačnih priključaka na zasebne trodijelne septičke taložnice.

Međutim, "Studija kanalizacionog sustava riječkog područja"¹ planski je riješila problem kanalizacijske mreže područja projektiranjem novog kanalizacijskog kolektora profila $\Phi 40$ cm koji bi trebao biti položen u trupu postojećeg Drenovskog puta u skoroj budućnosti.

plinopskrba

Na području obuhvata plana ne postoji izgrađena mreža plinoopskrbe.

elektroopskrba

Unutar područja obuhvata nema izgrađenih trafostanica 10(20)/0,4 kV. Napajanje postojećih potrošača izvedeno je preko niskonaponske mreže iz tri trafostanice 10(20)/0,4 kV: TS "Donja Drenova 1", TS "Donja Drenova 7" i TS "Donja Drenova 8" koje su smještene s jugozapadne strane Drenovske ceste. Kapaciteti trafostanica su ispunjeni do te mjere da nemaju rezervne snage za napajanje budućih potrošača predviđenih ovim planom. Sve tri trafostanice su podzemnim 10(20) kV kabelima povezane na 10(20) kV mrežu trafostanice 35/10 kV "Škurinje" iz koje je za područje Donje Drenove osigurano osnovno i rezervno napajanje. Trase kabela prolaze jugozapadnom stranom Drenovske ceste, a samo 10(20) kV vod TS "Donja Drenova 1" - TS CS "Drenova" presjeca obuhvat plana. Vod je u prvom djelu izveden podzemnim kabelom, a nakon toga kao nadzemni, na drvenim stupovima s alče vodičima. Opisani nadzemni vod koji prolazi građevinskim zemljištem bit će potrebno zamijeniti podzemnim kabelom sve do mjesta izlaska iz građevinskog područja.

¹ Elaborat je oznake 5100-1-514994/96 i izrađen je u Institutu građevinarstva Hrvatske, PC Rijeka 1996. g.

Niskonaponska mreža unutar granica plana izvedena je skoro u cjelosti kao nadzemna, na drvenim ili betonskim stupovima s izoliranim kabelskim vodičima. Ipak, nekoliko individualnih obiteljskih kuća, samostan i dječji vrtić napajaju se podzemnim niskonaponskim kabelima. Postojeća niskonaponska mreža zadovoljava potrebe sadašnjih potrošača i ima dovoljno rezervnog kapaciteta za njihove eventualne povećane potrebe.

Javna rasvjeta je izvedena u sklopu nadzemne niskonaponske mreže i zadovoljava sadašnje potrebe.

1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

PROSTORNI PLAN OPĆINE RIJEKA

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja centra područja Donja Drenova važeći je Prostorni plan općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88, 12/95).

Prostornim planom definirana je granica građevnog područja koja jednim dijelom prolazi područjem obuhvata. Jugozapadni, veći dio područja definira se Prostornim planom kao građevinsko područje, a sjeveroistočni, manji dio područja definira se kao zaštitna zelena površina.

NACRT PRIJEDLOGA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA RIJEKE (2000.-2020.G.)

Jedan od osnovnih ciljeva nacrtu prijedloga GUP-a koji je u izradi je podizanje kvalitete centra područja Donja Drenova. To se naglašava planiranjem nove stambene zone i njenog povezivanja sa postojećim rekonstruiranim dijelovima područja. Koncept Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke također ozbiljno uzima u obzir i štiti zatečene vrijednosti na područja obuhvata, prije svega prisutnost prirodnih i velikih zelenih površina.

1.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Centar područja Donja Drenova sa urbanističko-arhitektonskog gledišta danas nije dovršena funkcionalno-estetska cjelina. Glavno središte čini longitudinalni trg kojim dominira crkva i poslovna građevina na sjeveroistočnoj, samostanski kompleks na sjeverozapadnoj, Drenovski put na jugoistočnoj i cestovni ulaz na jugozapadnoj strani. Veliki dio područja obuhvata sjeverozapadno, sjeveroistočno i jugoistočno od Cvetkovog trga samo je djelomično izgrađen rahlom strukturom individualne izgradnje. Područjem obuhvata prolazi glavna prometnica, Drenovski put, koja vodi prema središtu grada, ali ostalu prometna mreža područja čine spontano nastali putevi skromnih dimenzionalnih osobina i lokalnog karaktera.

Ipak, osnovne pozitivne karakteristike tog prostora su blizina velikih zaštitnih zelenih površina, čisti zrak, manja gustoća stanovništva, rahla izgrađenost, blizina sportsko-rekreacijskih sadržaja, relativno dobra cestovna povezanost sa središtem Rijeke i relativno dobra opremljenost infrastrukturom.

Stoga, ocjenjuje se da postoje urbanistički preduvjeti za podizanje kvalitete centra područja Donja Drenova u estetskom, funkcionalnom i sociološkom pogledu. Poglavitito se to može postići planiranjem nove i centralnim sadržajima kompatibilne stambene zone na danas slobodnom i neizgrađenom prostoru sjeveroistočno od Cvetkovog trga i samostana.

Nova stambena zona, zaštićena od buke, zagađenja zraka i velikog prometa, može se dopadljivo formirati uz sam rub zaštitne zelene površine i obližnje rekreacijske zone, neposredno uz postojeći trg i njegove centralne sadržaje. Novoplanirane višestambene građevine stambene zone mogu se pravilnim smještajem prilagoditi konfiguraciji terena, vizurama prema šumi i moru i prirodnim uvjetima osunčanja.

Postojeći trg može se većim dijelom osloboditi kolnog prometa, a pravilnom rasvjetom, urbanom opremom, opločenjem, očuvanjem postojećeg zelenila i rekonstrukcijom postojećih građevina mogla bi se postići nova urbanistička kvaliteta.

K tomu, skromna prometna mreža područja može se dalje rekonstruirati i izgrađivati. Obzirom na moguću novu stambenu izgradnju planom se može predvidjeti izgradnja novih ulica s zasebnim površinama za parkiranje, primjerene geometrije i potrebnih dimenzionalnih osobina.

Novim stambenim građevinama i sadržajima centra moguće je osigurati i kvalitetan pješački pristup uređenjem pješačkih staza koje bi se mogle dalje povezivati sa neposrednim i kvalitetnim susjedstvom: sportsko-rekreacijskim sadržajima, igralištima i šumovitim zelenim površinama.

Lepezasto postavljene novoplanirane građevine mogu se izgraditi tako da prate konfiguraciju terena, stvarajući skladnu cjelinu s postojećom izgrađenom strukturom i prirodom. Takvim rješenjem moguće je osigurati strujanje zraka od zaštićene zelene površine prema postojećim stambenim područjima i otvoriti vizure prema planinskim vrhovima i moru uz formiranje mirnih i zaštićene međuprostora namjenjenih igri, odmoru i susretu.

Nova prometna organizacija može kvalitetno povezati sve sadržaje novoga centra sa postojećim stambenim područjem na jugu kao i sa rekreativnim područjima na sjeveru, te odjeliti promet u kretanju i mirovanju od zone stanovanja i užega centra. Trasu novoizgrađenog dijela prometnice nužno je analizirati sa aspekta ekonomičnosti izgradnje, vlasničkih odnosa, ekologije i zaštite prirode (očuvanje prirodnih fenomena biotopa).

Novi centar moguće je urbanistički komponirati sa različitim sadržajima uz očuvanje postojećeg ambijenta, jasno čitljivim cjelinama i bogatim javnim vanjskim površinama što bi moglo polučiti novu dimenziju i kvalitetu područja Drenova na tragu ostvarivanja ciljeva zacrtanih u novome GUP-u.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA ZEMLJIŠTA I POVRŠINA

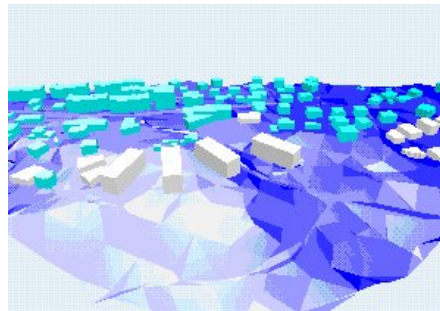
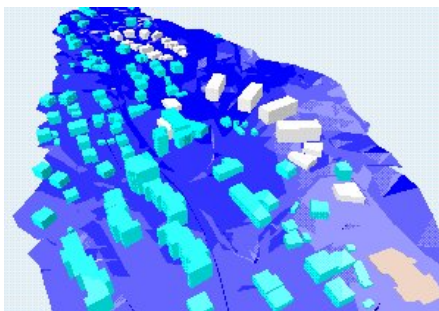
Program gradnje i uređenja zemljišta i površina za Detaljni plan uređenja središta područja Drenova sačinjen je razmatranjem planskih postavki i smjernica iz nacrtu prijedloga GUP-a koji je u izradi, ali i razmatranjem inicijalnih i aktualnih zahtjeva za stambenom izgradnjom u sklopu šireg programa društveno poticane stanogradnje (za potrebe Sveučilišta u Rijeci).

Primarni je zadatak plana u centru područja Donja Drenova, u slobodnom i neizgrađenom prostoru između Cvetkovog trga i samostana i zaštitne zelene površine planirati gradnju novih i centralnim sadržajima kompatibilnih višestambenih građevina uz njihovo prostorno i funkcionalno povezivanje sa rekonstruiranim postojećim djelovima centra. Pri tome zatečene kvalitete prostora treba zadržati te ih kvalitetnim planiranjem novih sadržaja dodatno proširiti.

Novi program razvoja i gradnje na području obuhvata nužno zahtijeva i dogradnju postojeće prometne mreže, odnosno izgradnju novih ulica koja bi se formirale proširenjem i rekonstrukcijom postojećih puteva, ali i izgradnjom novih uličnih poteza, prostora za parkiranje vozila, raskrižja i novih prometnih priključaka na postojeći Drenovski put.

VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

Na danas neizgrađenim građevnim česticama oznake S-16, S-17, S-18 i S-19 planira se izgradnja višestambenih građevina u sklopu programa društveno poticane stanogradnje. Katnost građevina iznosila bi S+P+3. U etažama povišenog prizemlja i nadzemnim katovima građevina planira se uređenje stambenih, a u podrumskim etažama uređenje pomoćnih prostora građevina (drvarnice, garaže, ostali pomoćni prostori). U tri višestambene građevine na građevnim česticama oznake S-16, S-17 i S-18 planirano je smjestiti najviše 72 stana (3*24 stana), a na građevnoj čestici oznake S-19 najviše 16 stanova različitih sadržaja i veličina. Planirana tlocrtna površina za izgradnju građevina na građevnim česticama oznake S-16, S-17 i S-18 iznosi najviše 546 m², a za građevinu na građevnoj čestici oznake S-19 iznosi najviše 360 m².



Sl. 3 i 4.: Prostorna simulacija smještaja novoplaniranih višestambenih građevina u sklopu obuhvata Plana

OBITELJSKE KUĆE

U sklopu obuhvata plana nalazi se manja grupa postojećih i starijih individualnih građevina, obiteljskih kuća smještenih u linearnom nizu uz Drenovski put ili uz postojeće puteve prema starom groblju Drenova. Planom se predviđa i nova izgradnja manjeg broja obiteljskih kuća na danas neizgrađenim parcelama (područje vrtače).

POSTOJEĆA GRAĐEVINE CRKVE I POSTOJEĆA POSLOVNA GRAĐEVINA

Planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i dogradnje postojećih građevina crkve i poslovne građevine na Cvetkovom trgu u smislu poboljšanja funkcionalnosti građevina i arhitektonsko-urbanističkih kvaliteta trga.

SPORT I REKREACIJA

Na građevnoj čestici oznake R2-1 predviđa se izgradnja i uređenje otvorene sportsko-rekreativne površine (igrališta za rukomet, košarku, odbojku i sl.) koja bi se trebala dopadljivo uklopiti u prirodnu krašku vrtaču.

PJEŠAČKI TRG I PJEŠAČKI PUTEVI

Planom je planirano uređenje postojećeg Cvetkovog trga i izgradnja novih pješačkih šetnica za dodatno kvalitetno povezivanje postojećih i novih sadržaja područja obuhvata. Osim po novoplaniranoj ulici, planira se vođenje zasebnih tokove pješaka uređenim šetnicama iz stambene zone prema trgu i obližnjim sportsko-rekreacijskim sadržajima, igralištima i šumovitim zelenim površinama. Urbanističke kvalitete trga planirano je poboljšati pravilnom rasvjetom, urbanom opremom, opločenjem, odvajanjem pješačkog od kolnog (parkirališnog) prostora i dr.

NOVE GRADSKE I PRISTUPNE ULICE

Za potrebe kvalitetnog funkcioniranja novoplaniranih i postojećih sadržaja planira se izgradnja novih gradskih i pristupnih ulica koje bi se formirale proširenjem i rekonstrukcijom postojećih puteva, ali i izgradnjom novih uličnih poteza, prostora za parkiranje vozila, raskrižja i novih prometnih priključaka na postojeći Drenovski put.

ZELENE POVRŠINE

Uz brižljivo očuvanje postojećeg zelenila planom je predviđeno novo hortikulturnom uređenje i oplemenjivanje brojnih zelenih površina dodatnom sadnjom autohtonih biljki, nižeg grmlja, raslinja, ali i viših stablašica. Osobito se to odnosi na uređenje zelenih površina između planiranih višestambenih građevina. Naime, nove višestambene građevine planirane su za gradnju na šumovitom prostoru, pa će u konačnosti biti nužno supstituirati vrijedno zelenilo uklonjeno uslijed gradnje građevina sadnjom novog vrijednog raslinja, pretežito na planiranim slobodnim ozelenjenim međuprostorima između građevina.

U okviru zelenih površina planom se također predviđaju uređenje igrališta za djecu različitog uzrasta, uređenja odmorišta, pješačke staze, stubišta i drugih sadržaja namijenjenih pješacima.

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljan prikaz namjene površina sadržan je na kartografskom prikazu br.1. grafičkog dijela Plana.

Za građevne čestice unutar obuhvata plana određene su površine stambene namjene, javne i društvene namjene (vjerske i predškolske), poslovne namjene (pretežito uslužne namjene), sportsko-rekreacijske namjene (rekreacija), zaštitne zelene površine, javne zelene površine (igralište i odmorište, vrt), pješačke površine, površine sabirnih ulica i kolno-pješačkih puteva, površine javnog parkirališta, te površine komunalne i telekomunikacijske infrastrukture.

Za građevne čestice unutar granica obuhvata plana određuje se slijedeća namjena površina:

S STAMBENA NAMJENA

za površinu građevnih čestica oznake S-16, S-17, S-18 i S-19 na kojoj su smještene višestambene građevine i za površinu građevnih čestica oznake S-20, S-21, S-22, S-23, S-24, S-25, S-26, S-27, S-28, S-29, S-30, S-31, S-32 i S-33 na kojoj su smještene novoplanirane obiteljske kuće. Na području ove namjene dozvoljava se prenamjena stambenog prostora u prizemlju građevine u poslovni prostor pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš, sukladno uvjetima iz plana.

JAVNA I DRUŠTVENA namjena se određuje za građevne čestice oznake D4-1, D8-1, D8-2 i D8-3 kako slijedi:

D4 PREDŠKOLSKA

za površinu građevnih čestica oznake D4-1 na kojoj je smještena postojeće građevina dječjeg vrtića.

D8 VJERSKA

za površinu građevnih čestica oznake D8-1, D8-2, D8-3 na kojima su smještene postojeće građevine crkve, župnog dvora i samostana.

K1 POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNA

za površinu građevne čestice oznake K1-1 na kojoj je smještena postojeća poslovna građevina. Pored osnovnog sadržaja poslovne namjene uključeni su svi potrebni prateći sadržaji kao što su prostori za skladišnu i ugostiteljsku namjenu.

Na vanjskim, neizgrađenim prostorima planira se uređenje prilaznih i manipulativnih pješačkih i kolnih površina i parkirališta.

R2 SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA

za površinu građevne čestice oznake R2-1 na kojoj se se dozvoljava gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih igrališta za rukomet, košarku, odbojku i uređenje pješačkih površina i zelenih površina.

P JAVNO PARKIRALIŠTE

se namjenjuje za građevne čestice oznake P-1, P-2 i P-3 na kojoj se planira uređenje parkirališnih mjesta za javno korištenje.

PP PJEŠAČKE POVRŠINE

za površinu građevnih čestica oznake PP-1, PP-2 i PP-3 koje se namjenjenu uređenju trga i pješačkih puteva namijenjenih pješacima za komunikaciju i boravak. Tim se površinama, kad su u jednoj razini, osigurava kolni prilaz za intervenciju i dostavu. Na pješačkim se površinama sade stablašice u drvoredima ili grupama, postavlja se likovna i urbana oprema, uređuju se ugostiteljske terase i smiju se postaviti dodatni sadržaji namijenjeni pješacima.

Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

za površinu građevnih čestica oznake Z-1, Z-2, Z-3, Z-4, Z-5, Z-6, Z-7, Z-8, Z-9, Z-10, Z-11, Z-12, Z-13, Z-14, Z-15, Z-16, Z-17 i Z-18. Namijenjuju se hortikultumom uređenju pri kojem se koriste pretežito autohtone biljke, niže grmlje i raslinje, ali i više stablašice. U okviru ove površine mogu se urediti pješačke staze, stubišta i sl. i može se postavljati urbana i reklamna oprema.

Z2 JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTE

za površinu građevnih čestica oznake Z2-1, Z2-2 i Z2-3. Namjenjuje se hortikultumom uređenju pri kojem se koriste pretežito autohtone biljke, niže grmlje i raslinje,

ali i više stablašice. U okviru ove površine mogu se uređivati manja igrališta za djecu različitog uzrasta, pješačke staze, stubišta i sl. i može se postavljati urbana i likovna oprema i drugi sadržaji namijenjeni pješacima.

U, KP SABIRNA ULICA I KOLNO-PJEŠAČKI PUT

za građevne čestice oznake U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, KP-1, KP-2, KP-3, KP-4 i KP-5. Površine građevnih čestica ove namjene se uređuju za kretanje pješaka i vozila. Te površine su namijenjene izgradnji i rekonstrukciji cjelokupnog prometnog profila, sa svim potrebnim elementima poprečnog presjeka: kolnikom, nogostupima, zelenilom i drvoredima, postavljanju cestovne i ulične opreme: vertikalne i svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, oglasnih i reklamnih uređaja i naprava, ugradnji svih vrsta komunalne i telekomunikacijske infrastrukture u trupu ulice, izgradnji potpornih i obložnih zidova.

IS TRAFOSTANICA

se namjenjuje za građevnu čestice oznake IS-1 na kojoj se dozvoljava izgradnja trafostanice koja se planira kao slobodnostojeće građevina.

KOMUNALNA I TELEKOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

polaže se podzemno u sklopu građevnih čestica javnih i drugih namjena.

Tablični prikaz namjene površina

NAMJENA	POVRŠINA	%
1. STAMBENA	23.199 M2	29,78
2. JAVNA I DRUŠTVENA - PREDŠKOLSKA	1.644 M2	2,11
3. JAVNA I DRUŠTVENA - VJERSKA	4.921 M2	6,32
4. POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNA	1.394 M2	1,79
5. SPORTSKO-REKREACIJSKA - REKREACIJA	3.038 M2	3,90
6. JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTE	2.790 M2	3,58
7. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	14.033 M2	18,01
8. PJEŠAČKE POVRŠINE	2.601 M2	3,34
9. JAVNA PARKIRALIŠTA	3.148 M2	4,04
10. GRADSKÉ ULICE	19.123 M2	24,55
11. KOLNOPJEŠAČKI PUT	1.961 M2	2,52
12. INFRASTRUKTURA – TRAFOSTANICA	53 M2	0,06
SVEUKUPNO:	77.905 M2	100%

2.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

2.2.1.1. GUSTOĆA STANOVANJA (G_{st} , G_{ust} , G_{bst})

U području obuhvata Plana obitavat će otprilike 415 stanovnika.

Ukupna površina građevnih čestica za stambene građevine iznosi 2,32 ha.

Odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine unutar granica obuhvata Plana iznosi:

$$G_{st} \text{ (netto)} = 179 \text{ st/ha}$$

Ukupna površina građevnih čestica pratećih stambenih funkcija iznosi 4,21 ha.

Odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine, igrališta) unutar granica obuhvata Plana iznosi:

$$G_{ust} \text{ (ukupno netto)} = 99 \text{ st/ha}$$

Ukupna površina građevnih čestica širih stambenih funkcija iznosi 1,09 ha.

Odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica (G_{ust}) i šire stambene funkcije (poslovna građevina uslužne namjene, dječji vrtić, vjerska građevina, površine za rekreaciju) unutar granica obuhvata Plana iznosi:

$$G_{bst} \text{ (brutto)} = 381 \text{ st/ha}$$

2.2.1.2. GUSTOĆA STANOVNIŠTVA (G_{nst})

Ukupna površina područja obuhvata Plana iznosi 7,79 ha.

Odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog Plana iznosi:

$$G_{nst} = 53 \text{ st/ha}$$

2.2.1.3. NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA (k_{ig} , G_{ig} , k_{is} , K_{is})

Brojčani prostorni pokazatelji, koeficijent iskorištenosti (k_{ig}), koji prikazuje odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) koji prikazuje odnos ukupne (brutto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice prikazani su tabelarno za svaku građevnu česticu.

Na području obuhvata Plana odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica iznosi:

$$G_{ig} = 0,13$$

Odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica iznosi:

$$K_{is} = 0,37$$

Sve numeričke vrijednosti u planu su utvrđene očitavanjem s grafičkih priloga, stoga se smatraju okvirnim i moguća su odstupanja od navedenih vrijednosti.

Usklađenje i korekcija kvantificiranih pokazatelja koji se odnose na površinu građevnih čestica i građevina se kreće do 10%, a utvrđuje se prema dokumentima veće točnosti. Vjerodostojni dokumenti veće točnosti su zemljišno knjižni podaci i geodetski snimci detaljniji od mjerila 1:500.

2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.3.1. PROMET

Planom je predviđena daljnja izgradnja prometne mreže područja. Obzirom na planiranu novu izgradnju većih višestambenih građevina u sklopu obuhvata predviđa se izgradnja novih gradskih ulica jasne geometrije i potrebnih dimenzionalnih osobina. Nove ulice priključile bi se pravilnim raskrižjima na postojeću cestu nadmjesnog značenja, županijsku cestu oznake Ž 5024 (segmenti Drenovskog puta na građevnim česticama oznake U-1 i U-9).

Novoplanirane gradske i pristupne ulice izvodile bi se rekonstrukcijom (proširenjem) postojećih puteva, ali i izgradnjom novih uličnih poteza, raskrižja i parkirališnih površina.

Na građevnim česticama oznake U-3, U-4, U-5, U-6, U-8, U-10 i U-11 planirana je izgradnja novih ulica s dva prometna traka širine 2*3,0 m i nogostupom širine 1,6 m. U produžetku jugoistočnog priključka prema Drenovskom putu trasa ulice bi se kontinuirano penjala s najvećim nagibom od 8% do novoplaniranog rotor raskrižja na apsolutnoj koti od 324 m.n.m. (građevna čestica oznake U-6).

Na građevnim česticama oznake U-2, U-7 i U-12 nove ulice bi se gradile sa širinom kolnika od 5,5 m.

Na građevnim česticama opisanih ulica planiraju se također potrebna parkirališna mjesta koja su grupirana uz višestambene građevine i sportsko-rekreacijske površine.

Prometni režim koji je prikazan planom ne uvjetuje/prejudicira konačno rješenje prometnog režima.

2.3.2. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Na jugozapadnom dijelu područja obuhvata nova TK kanalizacije će se, izgradnjom tk kanalizacije u prekopu Drenovskog puta, a potom istočnim nogostupom ulice Ivana Žorža, spojiti na postojeći kabelski zdenac koji je smješten izvan obuhvata plana na raskrižju ulice Ivana Žorža i ulice Stanka Frankovića. Na kartografskom prikazu br. 2.5 prikazani su i ostali, sporedni pravci TK kanalizacije na području obuhvata za spajanje postojećih i novoplaniranih stambenih građevina.

Sve nove građevine priključivati će se na javnu telekomunikacijsku mrežu podzemno, a postojeći zračni priključci će se postepeno prerađivati u podzemne.

TK kanalizacija gradi se od PVC i PEHD cijevi promjera od Φ 50 mm do Φ 110 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se izvedbenim projektima, ali se sa sigurnošću može konstatirati da njihov broj ni na jednoj dionici neće zahtijevati rov širi od 40-45 cm. U točkama granjanja trase i skretanja TK kanalizacije te na krajevima prekopa kolnika smještaju se tipizirani montažni zdenci (MZ).

Prema "Zakonu o telekomunikacijama" investitor prilikom izgradnje poslovne građevine ili stambene građevine razvijene bruto površine veće od 400 m² 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. Kućna 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.

Pri projektiranju i izgradnji djelova telekomunikacijske mreže dozvoljena je ugradnja samo materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu, a sukladno uputama za pojedine vrste radova koje daje poduzeće "Hrvatske telekomunikacije", d.d.

2.3.3. VODOOPSKRBA

Planom je predviđena izgradnja novih višestambenih građevina sa ukupno najviše 88 stanova.

VRSTA POTROŠAČA	BROJ/ OBROK	norma l/dan	m ³ /dan	koef.	koef.	Qmax sat Q*k / 24*3.6
STALNI STANOVNICI	384	200	76,8	24/10	2,4	2,13
OSTALO	400	10	4	24/10	2,4	0,11
SVEUKUPNO			80,8			2,24

Tablica 1.: Proračun potrošno-sanitarne vode

Uz faktor istovremenosti $f = 0.8$, najveća dnevna potrošnja vode iznosi 80.8 m^3 , tj. $1,79 \text{ l/sek}$.

Unutar područja obuhvata planira se izgradnja novog vodoopskrbnog cjevovoda profila $\Phi 110 \text{ mm}$ za priključak novoplaniranih građevina i potrebe osiguranja hidrantske mreže. Cjevovod se planira u trupu novoplaniranih ulica. Hidrantska mreža se predviđa sa nadzemnim hidrantima F 80.

Za izgradnju novog cjevovoda predviđa se upotreba cijevi od modularnog lijeva.

2.3.4. ODVODNJA

U sklopu obuhvata plana odvodnja otpadnih voda planira se izgradnjom novog razdjelnog sustava.

U konačnosti, temeljem "Studije kanalizacionog sustava riječkog područja"² predviđa se izgradnja kolektora u trupu Drenovskog puta profila $\Phi 40 \text{ cm}$.

Međutim, budući da je neizvjesan stvarni rok izgradnje tog kolektora, novoplanirane višestambene građevine u sklopu obuhvata plana predviđeno je priključiti na postojeći kolektor profila $\Phi 40 \text{ cm}$ položen u trupu ulice Ivana Žorža u nižem dijelu područja Donja Drenova, izvan granice obuhvata plana.

Obiteljske kuće planirane za izgradnju na sjeverozapadnom dijelu obuhvata, smještene u prirodnoj i deniveliranoj vrtači planirano je priključiti na novoplanirani kolektor profila $\Phi 40 \text{ cm}$ u trupu Drenovskog puta, ali tek nakon njegove stvarne izgradnje. Usljed denivelacije zemljišta odvodnju fekalnih voda navedenih obiteljskih kuća planirano je spojiti na kolektor u trupu Drenovskog puta uz dodatnu izvedbu nove tlačne stanice i tlačnog cjevovoda.

Do perioda konačne izgradnje kolektora u trupu Drenovskog puta odvodnja otpadnih voda obiteljskih kuća bit će privremeno spojena na pojedinačne, trodjelne septičke taložnice.

Odvodnja oborinskih voda u sklopu obuhvata plana planira se izgradnjom sistema upojnih bunara. Oborinske vode sa parkirališta planirano je prije ispuštanja u podzemlje tretirati separatorima masnoća dimenzioniranim prema površini pripadajućeg parkirališta.

2.3.5. PLINOOPSKRBA

U sklopu obuhvata plana ne planira se izgradnja mreže plinoopskrbe.

² Elaborat je oznake 5100-1-514994/96 i izrađen je u Institutu građevinarstva Hrvatske, PC Rijeka 1996. g

2.3.6. ELEKTROOPSKRBA

Razvoj konzuma

Očekivano vršno opterećenje ovim planom predviđenih novih građevina procjenjuje se na nivou 350-400 kVA (istovremeno opterećenje od 3,5 kW po stambenoj jedinici). Napajanje će se osigurati niskonaponskim kabelima iz buduće trafostanice 10(20)/0,4 kV.

Visokonaponska mreža

Napajanje područja električnom energijom osigurava se, kao i danas, na 10 kV naponskom nivou iz postojeće trafostanice 35/10 kV "Škurinje", smještene izvan granica obuhvata. Razvojnim planovima poduzeća "Hrvatska elektroprivreda", d.d. predviđeno je napuštanje 10 i 35 kV naponskog nivoa na području grada Rijeke, te prijelaz na direktnu transformaciju 110/20 kV. Napajanje područja plana osigurati će se iz budućih TS 110/20 kV "Rijeka" i "Turnić".

Unutar obuhvata plana potrebno je izgraditi trafostanicu 10(20)/0,4 kV, kapaciteta 1x400(630) kVA. Trafostanica će se izgraditi kao slobodnostojeći objekt. Tlocrtne dimenzije trafostanice su 4,16x2,12 m, a izgraditi će se na zasebnoj parceli minimalnih dimenzija 6x4 m. Trafostanica će se tipiziranim 20 kV podzemnim kabelima u formi "ulaz-izlaz" priključiti na postojeći 10(20) kV kabel TS "Donja Drenova 1" - TS 10(20)/0,4 kV "Donja Drenova 8", te posebnim kabelom na nazemni 10 kV vod za TS C.S. "Drenova", na način da se dionica nadzemnog voda, unutar granica plana (građevinskog područja), napusti. Napuštanje dijela nadzemnog voda potrebno je izvesti kako bi se omogućila gradnja ovim planom predviđenih građevina.

Lokacija planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV i trase 10(20) kV kabela unutar zone plana prikazane su kartografskim prikazom.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža će se izvesti podzemnim kabelima, tipa XP 41 A, presjeka do 4x150 mm², iz niskonaponskog razdjelnika u planiranoj trafostanici, a preko razvodnih ormara, pozicije kojih će se definirati kroz projekt niskonaponske mreže buduće trafostanice. Priključci pojedinih građevina izvoditi će se također podzemnim kabelima, tipa XP 41 A, presjeka do 4x35 mm². Postojeća nadzemna niskonaponska mreža, ovisno o potrebama, zamjeniti će se novom na betonskim – željeznim stupovima ili će se izvesti kao podzemna, po trasama postojeće mreže.

Niskonaponska mreža prikazana je na nivou trasa kartografskim prikazom br. 2.4..

Javna rasvjeta

Postojeća javna rasvjeta unutar plana zadržava se u sklopu današnje niskonaponske mreže u dijelu gdje nema planskih promjena. Buduće prometnice, trgovi i pješačke staze, te dijelovi u kojima će se nadzemna niskonaponska mreža zamijeniti podzemnim kabelima zahjevaju izgradnju zasebna javne rasvjete na zasebnim stupovima. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti će se iz zasebnog ormara novopredviđene trafostanice 10(20)/0,4 kV.

Trase novopredviđene javne rasvjete prikazane je na kartografskom prikazu br. 2.4.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

2.4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Veličina građevnih čestica, izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti prikazani su brojčano u tablici u Tekstualnom dijelu Plana (poglavlje I.2.2.1.), a najveća dozvoljena visina građevina određena je Odredbama za provođenje Plana (poglavlje II.2.2.).

Veličina i oblik građevnih čestica, veličina i površina građevina, nivelacijska kota građevina te najveći broj etaža građevina određeni su kartografskim prikazom br. 4. Plana.

Radi kvalitetnijeg oblikovanja prostora nivelacijske kote građevnih čestica usklađene su s visinama postojećeg terena i okolnih površina.

Nivelacijska kota građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 jest kota gotovog poda prizemlja tih građevina.

Za građevinu za koju nivelacijska kota nije određena, nivelacijska kota određuje se kao najniža kota konačno uređenog terena uz rub građevine.

Za građevine na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18, zbog bolje prilagodbe građevina specifičnoj konfiguraciji zemljišta, dozvoljava se odstupanje od Planom određene nivelacijske kote za +/- 0,50 m.

Nove građevine se s najmanje 2/3 svoje dužine moraju graditi na obveznom građevnom pravcu, osim u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga kada se dozvoljava odstupanje od obveznog građevnog pravca za najviše +/- 1,5 metara.

Unutar gradivog dijela građevnih čestica oznake S-16 do S-19 na području namjene "Stambena namjena" i unutar gradivog dijela građevnih čestica na području namjene "Javna i društvena namjena - vjerska namjena" i "Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena" dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine.

Unutar gradivog dijela građevnih čestica oznake S-20 do S-33 na području namjene "Stambena namjena" dozvoljava se gradnja osnovne građevine te gradnja prizemne, suterenske ili podzemne građevine u funkciji osnovne građevine ili u funkciji uređenja građevne čestice.

Pored planom određenog broja etaža u okviru najveće visine građevine dozvoljava se gradnja najviše jedne suterenske etaže.

Suterenska etaža mora biti potpuno ukopana u teren, a kota završetka stropne konstrukcije mora biti na razini ceste ili druge javne površine uz dozvoljeno odstupanje od +/- 0,50 m.

Izuzetno, na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima se planira gradnja novih višestambenih građevina, dozvoljava se gradnja suterenske etaže iznad razine terena radi prilagodbe građevina specifičnoj konfiguraciji zemljišta.

Izvan gradivog dijela građevnih čestica dozvoljena je gradnja i postava:

- stubišta, rampe i vanjske terase, najveće dozvoljene visine 1,5 m mjereno od nivelacijske kote,
- elemenata za pergolu, solarnog kolektora, nadstrešnice, paviljona i slične građevine najveće dozvoljene visine 3,50 m,
- instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture,
- garaže.
-

Najmanja dozvoljena udaljenost između građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 iznosi 13,0 m, a najmanja dozvoljena

udaljenost građevine planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake S-18 od sjevernog ruba građevne čestice oznake S-14 iznosi 5,0 m.

Pročelje nove građevine potrebno je oblikovati uporabom suvremenih materijala, a glavne ulaze u građevinu potrebno je oblikovno naglasiti.

Glavni ulazi u višestambene građevine planirane za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 moraju biti zaštićeni nadstrešnicom najmanje dubine 1,50 m.

Vrsta krova nije određena. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 25°.

Presjek višestambenih građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 čine suteran, etaža povišenog prizemlja i tri etaže iznad povišenog prizemlja.

U suterenu građevina na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 dozvoljena je isključivo gradnja i uređenje pomoćnih prostora i garaža, a u povišenom prizemlju i etažama iznad povišenog prizemlja dozvoljena je gradnja stanova.

Pristupni put do glavnog ulaza višestambenih građevina, planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, dozvoljeno je izvesti gradnjom rampe i/ili stubišta.

Na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima je planirana gradnja novih višestambenih građevina, stanove nije dozvoljeno graditi u suterenskoj etaži.

Etaža povišenog prizemlja višestambenih građevina, koje su planirane za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, gradi se na koti gotovog poda koja je najmanje 0,80 m uzdignuta od gornje površine okolnog zemljišta.

Najmanja dozvoljena širina pristupnog puta za pješački pristup višestambenim građevinama planiranim za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 ako se gradi stubište iznosi 120 cm. Ako se gradi invalidska rampa, najmanja dozvoljena širina rampe iznosi 90 cm, a najveći dozvoljeni nagib iznosi 8%.

Najveći dozvoljeni broj stanova za građevine na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 iznosi 24 stana, a najveći dozvoljeni broj stanova za građevinu na građevnoj čestici oznake S-19 iznosi 16 stanova.

Na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima je planirana gradnja novih višestambenih građevina, najveća dozvoljena visina pojedine etaže iznosi 3,20 m.

Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazom broj 3. Plana.

Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao kolno-pješačku površinu, pješačku površinu, dječje igralište, površinu za parkiranje vozila i/ili hortikulturno uređenu površinu.

Na građevnim česticama planiranim za gradnju građevina najmanje 20% površine mora biti uređeno kao zelena površina. Izuzetno, na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, površina građevne čestice koju je potrebno urediti kao zelenu površinu može biti i manja od 20% površine građevne čestice

Na građevnoj čestici oznake R2-1 dozvoljava se ograđivanje sportsko-rekreacijskih igrališta prozirnom metalnom ogradom.

Površine za parkiranje vozila potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: betonskim elementom, granitnom kockom i slično te hortikulturno urediti sadnjom visokih stabala.

Smještaj vozila potrebno je osigurati unutar građevne čestice.

Izuzetno, kod gradnje građevina na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 smještaj vozila potrebno je osigurati sukladno kartografskom prikazu broj 3 i 4 Plana.

Broj parkirališnih mjesta određuje kako slijedi:

- za jednu stambenu jedinicu - 1,5 parkirališnih odnosno garažnih mjesta;
- za poslovni prostor trgovačke i uslužne namjene - jedno parkirališno mjesto za 20 m² poslovnog prostora, jedno parkirališno mjesto za dva zaposlena i jedno parkirališno mjesto za vozilo invalidne osobe,
- za poslovni prostor ugostiteljske namjene - jedno parkirališno mjesto za pet sjedala, jedno parkirališno mjesto za dva zaposlena i jedno parkirališno mjesto za vozilo invalidne osobe.

Dozvoljava se odstupanje od broja parkirališnih mjesta za +/- 20 %.

Garažu za smještaj vozila dozvoljeno je graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu,
- na građevnoj čestici koja ima kolni pristup na županijsku cestu ili gradsku ulicu, ako najmanja dozvoljena udaljenost garaže od granice građevne čestice ceste/ulice iznosi 6,0 m,
- na građevnoj čestici koja ima kolni pristup na kolno-pješački put, ako najmanja dozvoljena udaljenost garaže od granice građevne čestice kolno-pješačkog puta iznosi 4,0 m.

Najmanja dozvoljena netto planirana površina garaže za jedno vozilo iznosi 14,0 m².

Na građevnoj čestici oznake U-12 sva planirana parkirališna mjesta potrebno je osigurati za vozila invalidnih osoba.

Na građevnim česticama oznake P-1, P-2, P-3, U-4, U-5, U-8 i U-11 najmanje 5% planiranih parkirališnih mjesta potrebno je osigurati za vozila invalidnih osoba.

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

Na građevnim česticama oznake U-1 i U-9 dozvoljena je rekonstrukcija županijske ceste.

Gradnja i rekonstrukcija gradskih i pristupnih ulica i kolno-pješačkih puteva planirana je na građevnim česticama oznake: U-1, U-2, U-3, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, KP-1, KP-2, KP-3, KP-4 i KP-5.

Najmanja dozvoljena širina kolnika novoplanirane ulice na građevnim česticama oznake U-3, U-4, U-5, U-6, U-8, U-10 i U-11 iznosi 6,0 m, a na građevnim česticama oznake U-2, U-7 i U-12 iznosi 5,50 m.

Najmanja dozvoljena širina nogostupa novoplanirane ulice iznosi 1,60 m.

Najveći dozvoljeni uzdužni nagib gradskih i pristupnih ulica iznosi 8%.

Na građevnoj čestici oznake P-1, P-2 i P-3 dozvoljena je gradnja i uređenje javnih parkirališta.

Način i uvjeti uređenja javnih parkirališta određeni su kartografskim prikazima broj 2.1. i 3. te točkom 2. obrazloženja Tekstualnog dijela plana.

Na građevnim česticama oznake PP-1, PP-2 i PP-3 dozvoljeno je uređenje pješačkih površina.

Pješačke površine potrebno je obložiti primjenom primjerenih elemenata opločenja: asfaltom, kamenom pločom, betonskim elementom, travnom pločom, granitnom kockom i slično te opremiti urbanom i likovnom opremom i hortikulturno urediti.

Na području namjene "Javne zelene površine – igralište" i "Zaštitne zelene površine" dozvoljava se hortikulturno uređenje i gradnja/uređenje pješačkih staza, stubišta, odmorišta, igrališta i slično te postava urbane i likovne opreme.

Elementi urbane opreme na području namjene "Javne zelene površine – igralište" i "Zaštitne zelene površine" moraju činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Građevine koje su Planom predviđene za uklanjanje određene su kartografskim prikazom broj 4. Građevinu predviđenu za uklanjanje dozvoljeno je rekonstruirati unutar postojećih gabarita samo radi nužnog održavanja građevine.

2.4.2. ZAŠTITA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Usprkos novoplanirane izgradnje većih višestambenih građevina i novih ulica s parkiralištima nužno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri zatečene ambijentalne vrijednosti prostora: postojeće vrijedne zelene površine područja, postojeće močvarno stanište flore i faune, panoramske i slobodne vizume odnosa unutar područja prema zelenim površinama i temeljnu urbanu vrijednost povijesnog Cvetkovog trga.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je brižljivo sačuvati i dopunjavati. K tomu, na građevnim česticama oznake PP-1, P-1, P-2, P-3, S-16, S-18, Z-1, Z-2, Z-3, Z-5, Z-11, Z-16, Z2-1, Z2-2, Z2-3, R2-1, U-5, U-8 i U-10 planirana je sadnja novog drvoreda.

Na građevnoj čestici oznake Z-4 nalazi se močvarno stanište posebne flore i faune koje doprinosi biološkoj raznolikosti područja. Građevnu česticu oznake Z-4 dozvoljeno je urediti za kretanje i boravak ljudi, ali se pritom ne smije narušiti prirodno stanje staništa.

Na građevnoj čestici oznake PP-1, prilikom uređenja Cvetkovog trga, nužno je sačuvati postojeće vrijedno visoko zelenilo i povijesnu kamenu plastiku na Trgu.

Prilikom gradnje novih višestambenih građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18, postojeće visoko zelenilo na građevnim česticama oznake Z2-1 i Z2-2 potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati. Na građevnim česticama oznake Z2-1 i Z2-2 dozvoljena je sadnja visokog i niskog zelenila. Visoko zelenilo potrebno je saditi u središtu građevnih čestica oznake Z2-1 i Z2-2, a niže grmoliko zelenilo ili travu potrebno je saditi uz rubove istih građevnih čestica prema pročeljima novoplaniranih građevina.

2.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

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 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 37/90).

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 graničnim vrijednostima kakvoće zraka ("Narodne novine" broj 101/96 i 2/97-ispr).

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

Područje obuhvata Plana nalazi se u III. zoni zaštite izvora vode za piće.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Studiji kanalizacije sustava riječkog područja (Elaborat broj 5100-1-514994/96 izrađen od strane Instituta građevinarstva Hrvatske - Poslovnog centra Rijeka 1996/97 godine), Odluci o odvodnji otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Viškovo, Kostrena i Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/98) i Pravilniku o odvodnji otpadnih i oborinskih voda, izvedbi instalacije kanalizacije, uvjetima i načinu priključenja na kanalizacijsku mrežu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 25/94).

Na području obuhvata Plana s otpadom je potrebno postupati na slijedeći način :

- smanjivati količine otpada,
- otpad sortirati i obavljati druge radnje radi smanjivanja količine i volumena otpada,
- organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i drugi materijali).

Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se sakuplja otpad moraju biti opremljeni na način kojim se sprječava rasipanje ili prolijevanje otpada te nastajanje i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.

Proizvođač otpada i ostali sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom ("Narodne novine" broj 123/97 i 112/01) i Pravilnika o vrstama otpada ("Narodne novine" broj 27/96).

Otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, proizvođač otpada dužan je razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno sakupljati po vrstama te osigurati uvjete skladištenja radi njegove ponovne obrade.

Ambalažni otpad proizvođač otpada je dužan sakupljati odvojeno prema vrsti materijala, u spremnike koje je za tu namjenu dužan postaviti unutar ili u neposrednoj blizini građevine planirane za gradnju.

Proizvođač je dužan osigurati obradu ambalažnog otpada postupcima i tehnologijama koje omogućuju ponovno korištenje ambalaže u svrhu proizvodnje istog ili drugog materijala ili u svrhu proizvodnje energije.

Proizvođač ambalažnog otpada i ostali sudionici u postupanju s ambalažnim otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom ("Narodne novine" broj 53/96).

Sukladno odredbama Uredbe o opasnim tvarima u vodama ("Narodne novine" broj 78/98) na području obuhvata Plana zabranjuje se utovar, istovar, skladištenje i manipulacija opasnim tvarima.

Detaljni plan uređenja središta područja Drenova donosi se za dio područja Donje Drenove koje se proteže istočno od Drenovskog puta/Cvetkovog trga do ruba zaštitne zelene površine grada, odnosno do istočne položene granice građevinskog područja definirane Prostornim planom općine Rijeka ("Službene novine" br. 8/86, 27/88 i 12/95).

Sve katastarske čestice unutar područja obuhvata nalaze se u K.O. Drenova.

Granica obuhvata plana je ucrtana u grafičkom dijelu plana na kartografskim prikazima br. 1.- 4.

Ukupna površina obuhvata iznosi 7,79 ha.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

*

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

- 1) Stambena namjena (S)
- 2) Javna i društvena namjena - predškolska namjena (D4)
- 3) Javna i društvena namjena - vjerska namjena (D8)
- 4) Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena (K1)
- 5) Sportsko-rekreacijska namjena - rekreacija (R2)
- 6) Javna parkirališta (P)
- 7) Pješačke površine (PP)
- 8) Javne zelene površine - igralište (Z2)
- 9) Zaštitne zelene površine (Z)
- 10) Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastrukturna mreža
 - a) Ulica (U)
 - b) Kolno-pješački put (KP)
 - c) Trafostanica (IS).

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

*

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

*

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine ucrtane u katastarskim planovima Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

*

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4.

Površina građevnih čestica, izgrađenost, iskorištenost građevnih čestica i gustoća izgrađenosti prikazani su točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

*

Dozvoljava se usklađivanje 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 građevina određene su točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 4.

*

Nivelacijska kota građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 jest kota gotovog poda prizemlja, određena sukladno kartografskom prikazu broj 4. i točki 2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Za građevinu za koju nivelacijska kota nije određena, nivelacijska kota određuje se kao najniža kota konačno uređenog terena uz rub građevine.

Za građevine na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 dozvoljava se odstupanje od ovim Planom određene nivelacijske kote za +/- 0,50 m.

*

Najveća dozvoljena visina građevine i najveći dozvoljeni broj etaža određeni su točkom 2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 4.

Pod visinom građevine koja ima kosi krov podrazumijeva se visina mjerena od najniže kote konačno uređenog terena uz rub građevine do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine.

Pod visinom građevine koja ima ravni krov podrazumijeva se visina mjerena od najniže kote konačno uređenog terena uz rub građevine do gornjeg ruba obodnog zida građevine.

*

Na području namjene "Stambena namjena", najveća dozvoljena visina građevine koja ima kosi krov utvrđuje se kako slijedi:

- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P, najveća dozvoljena visina iznosi 4,0 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+1, najveća dozvoljena visina iznosi 7,0 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+2, najveća dozvoljena visina iznosi 10,0 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+3, najveća dozvoljena visina iznosi 16,0 m.

Na području namjene "Stambena namjena", najveća dozvoljena visina građevine koja ima ravni krov utvrđuje se kako slijedi:

- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P, najveća dozvoljena visina iznosi 4,0 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+1, najveća dozvoljena visina iznosi 7,50 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+2 najveća dozvoljena visina iznosi 10,50 m,
- za građevinu za koju najveći dozvoljeni broj etaža iznosi S+P+3 najveća dozvoljena visina iznosi 16,50 m.

*

Na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima je planirana gradnja novih višestambenih građevina, najveća dozvoljena visina pojedine etaže iznosi 3,20 m.

*

Na građevnoj čestici oznake K1-1 planirana je dogradnja postojeće građevine.
Najveća dozvoljena visina dogradnje građevine na građevnoj čestici oznake K1-1 određena je visinom vijenca postojeće građevine.

*

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja najviše jedne suterenske etaže.
Suterenska etaža mora biti potpuno ukopana u teren, a kota završetka stropne konstrukcije mora biti na razini ceste ili druge javne površine uz dozvoljeno odstupanje od +/- 0,50 m.

Izuzetno, na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima se planira gradnja novih višestambenih građevina, dozvoljava se gradnja suterenske etaže iznad razine terena radi prilagodbe građevina specifičnoj konfiguraciji zemljišta.

2.3. Namjena građevina

*

Na području namjene "Stambena namjena" u prizemlju građevine dozvoljava se prenamjena stambenog u poslovni prostor, pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš, sukladno uvjetima propisanim ovom Odlukom.

*

Na području namjene "Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena" dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine.

Na neizgrađenom dijelu građevne čestice planira se uređenje pješačkih površina, površina za parkiranje i hortikulturno uređenih površina.

*

Na području namjene "Javna i društvena namjena - vjerska namjena", na građevnoj čestici oznake D8-1, dozvoljava se rekonstrukcija postojeće vjerske građevine.

Na neizgrađenom dijelu građevne čestice oznake D8-1 planira se uređenje pješačkih površina i hortikulturno uređenih površina.

*

Na području namjene "Sportsko-rekreacijska namjena - rekreacija" dozvoljava se gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih igrališta te uređenje pješačkih i hortikulturno uređenih površina.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

*

Unutar gradivog dijela građevnih čestica oznake od S-16 do S-19 na području namjene "Stambena namjena" i unutar gradivog dijela građevnih čestica na području namjene "Javna i društvena namjena - vjerska namjena" i "Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena" dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine.

*

Unutar gradivog dijela građevnih čestica oznake od S-20 do S-33 na području namjene "Stambena namjena" dozvoljava se gradnja osnovne građevine te gradnja prizemne, suterenske ili podzemne građevine u funkciji osnovne građevine ili u funkciji uređenja građevne čestice.

*

Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

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

Izuzetno, u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga, dozvoljava se odstupanje od obveznog građevnog pravca za najviše +/- 1,50 m.

*

Najveća i najmanja dozvoljena površina gradivog dijela građevne čestice određena je točkom 2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

*

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je gradnja i postava:

- stubišta, rampe i vanjske terase, najveće dozvoljene visine 1,5 m mjereno od nivelacijske kote,
- elemenata za pergolu, solarnog kolektora, nadstrešnice, paviljona i slične građevine najveće dozvoljene visine 3,50 m,
- instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture,
- garaže.

*

Najmanja dozvoljena udaljenost između građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 iznosi 13,0 m, a najmanja dozvoljena udaljenost građevine planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake S-18 od sjevernog ruba građevne čestice oznake S-14 iznosi 5,0 m.

2.5. Oblikovanje građevina

*

Pročelje nove građevine potrebno je oblikovati uporabom suvremenih materijala, a glavne ulaze u građevinu potrebno je oblikovno naglasiti.

Glavni ulazi u višestambene građevine planirane za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 moraju biti zaštićeni nadstrešnicom najmanje dubine 1,50 m.

*

Vrsta krova nije određena.
Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 25°.

*

Presjek višestambenih građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 čine suteran, etaža povišenog prizemlja i tri etaže iznad povišenog prizemlja.

U suteranu građevina na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 dozvoljena je isključivo gradnja i uređenje pomoćnih prostora i garaža, a u povišenom prizemlju i etažama iznad povišenog prizemlja dozvoljena je gradnja stanova.

*

Pristupni put do glavnog ulaza višestambenih građevina, planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, dozvoljeno je izvesti gradnjom rampe i/ili stubišta.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

*

Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazom broj 3.

Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao kolno-pješačku površinu, pješačku površinu, dječje igralište, površinu za parkiranje vozila i/ili hortikulturno uređenu površinu.

*

Na građevnim česticama planiranim za gradnju građevina najmanje 20% površine mora biti uređeno kao zelena površina.

Izuzetno, na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, površina građevne čestice koju je potrebno urediti kao zelenu površinu može biti i manja od 20% površine građevne čestice.

*

Na građevnoj čestici oznake R2-1 dozvoljava se ograđivanje sportsko-rekreacijskih igrališta prozirnom metalnom ogradom.

*

Površine za parkiranje vozila potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: betonskim elementom, granitnom kockom i slično te hortikulturno urediti sadnjom visokih stabala, sukladno kartografskom prikazu broj 3.

*

Smještaj vozila potrebno je osigurati unutar građevne čestice.

Izuzetno, kod gradnje građevina na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 smještaj vozila potrebno je osigurati sukladno kartografskom prikazu broj 3 i 4.

Broj parkirališnih mjesta određuje kako slijedi:

- za jednu stambenu jedinicu - 1,5 parkirališnih odnosno garažnih mjesta;
- za poslovni prostor trgovačke i uslužne namjene - jedno parkirališno mjesto za 20 m² poslovnog prostora, jedno parkirališno mjesto za dva zaposlena i jedno parkirališno mjesto za vozilo invalidne osobe,
- za poslovni prostor ugostiteljske namjene - jedno parkirališno mjesto za pet sjedala, jedno parkirališno mjesto za dva zaposlena i jedno parkirališno mjesto za vozilo invalidne osobe.

Dozvoljava se odstupanje od broja parkirališnih mjesta za +/- 20 %.

*

Garažu za smještaj vozila dozvoljeno je graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu,
- na građevnoj čestici koja ima kolni pristup na županijsku cestu ili gradsku ulicu, ako najmanja dozvoljena udaljenost garaže od granice građevne čestice ceste/ulice iznosi 6,0 m,
- na građevnoj čestici koja ima kolni pristup na kolno-pješački put, ako najmanja dozvoljena udaljenost garaže od granice građevne čestice kolno-pješačkog puta iznosi 4,0 m.

Najmanja dozvoljena netto planirana površina garaže za jedno vozilo iznosi 14,0 m².

*

Na građevnoj čestici oznake U-12 sva planirana parkirališna mjesta potrebno je osigurati za vozila invalidnih osoba.

Na građevnim česticama oznake P-1, P-2, P-3, U-4, U-5, U-8 i U-11 najmanje 5% planiranih parkirališnih mjesta potrebno je osigurati za vozila invalidnih osoba.

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.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

*

Na području obuhvata Plana glavna gradska ulica i cesta nadmjesnog značenja je županijska cesta oznake Ž 5024.

*

Na građevnim česticama oznake U-1 i U-9 dozvoljena je rekonstrukcija županijske ceste.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice i kolno-pješački putevi

*

Gradnja i rekonstrukcija gradskih i pristupnih ulica i kolno-pješačkih puteva planirana je na građevnim česticama oznake: U-1, U-2, U-3, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, KP-1, KP-2, KP-3, KP-4 i KP-5.

*

Najmanja dozvoljena širina kolnika novoplanirane ulice na građevnim česticama oznake U-3, U-4, U-5, U-6, U-8, U-10 i U-11 iznosi 6,0 m, a na građevnim česticama oznake U-2, U-7 i U-12 iznosi 5,50 m.

Najmanja dozvoljena širina nogostupa novoplanirane ulice iznosi 1,60 m.

*

Najveći dozvoljeni uzdužni nagib gradskih i pristupnih ulica iznosi 8%.

3.1.3. Javna parkirališta

*

Na građevnoj čestici oznake P-1, P-2 i P-3 dozvoljena je gradnja i uređenje javnih parkirališta.

Način i uvjeti uređenja javnih parkirališta određeni su kartografskim prikazima broj 2.1. i 3. te točkom 2. obrazloženja Tekstualnog dijela plana.

3.1.4. Pješačke površine

*

Na građevnim česticama oznake PP-1, PP-2 i PP-3 dozvoljeno je uređenje pješačkih površina.

*

Pješačke površine potrebno je obložiti primjenom primjerenih elemenata opločenja: asfaltom, kamenom pločom, betonskim elementom, travnom pločom, granitnom kockom i slično te opremiti urbanom i likovnom opremom i hortikulturno urediti.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

*

Trasa telekomunikacijske mreže određena je kartografskim prikazom broj 2.5. Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvesti sukladno točki 2.3.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je graditi podzemno.

*

Na području obuhvata Plana dozvoljava se postava montažnih građevina komunalne i telekomunikacijske infrastrukturne mreže koje je potrebno izvesti isključivo kao nadzemne građevine, pod uvjetom da se ne narušava okoliš.

Kod postave montažne građevine komunalne i telekomunikacijske infrastrukturne mreže dozvoljava se ugradba oblikovanih vizualnih barijera.

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

*

Trasa komunalne infrastrukturne mreže određena je kartografskim prikazima od broja 2.1. do broja 2.4.

Mrežu komunalne infrastrukture potrebno je graditi ispod javnih površina.

*

Mjesto priključenja nove građevine na objekte i uređaje komunalne infrastrukturne mreže određeno je kartografskim prikazom broj 4.

3.3.1. Opskrba pitkom vodom

*

Novu opskrbnu mrežu pitkom vodom potrebno je graditi cijevima od modularnog lijeva predviđenih za radni tlak od najmanje 10 bara.

3.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

*

Postojeću mrežu odvodnje otpadnih voda potrebno je dopunjavati uporabom cijevi od modularnog lijeva s betonskim revizionim oknima.

*

Oborinske i zamašćene vode s površina parkirališta moraju se pročistiti separatorima masti i ulja prije upuštanja u kanalizacijski sustav.

3.3.3. Elektroopskrba

*

Gradnja trafostanice kao samostojeće građevine dozvoljena je na građevnoj čestici oznake IS-1.

*

Priključak građevina na postojeću elektroopskrbnu mrežu potrebno je izvesti podzemnim kabelima.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površine i zaštitnih zelenih površina

*

Na području namjene "Javne zelene površine – igralište" i "Zaštitne zelene površine" dozvoljava se hortikulturno uređenje i gradnja/uređenje pješačkih staza, stubišta, odmorišta, igrališta i slično te postava urbane i likovne opreme.

Elementi urbane opreme na području namjene "Javne zelene površine – igralište" i "Zaštitne zelene površine" moraju činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

5. Uvjeti i način gradnje

*

Na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, na kojima je planirana gradnja novih višestambenih građevina, stanove nije dozvoljeno graditi u suterenskoj etaži.

*

Etaža povišenog prizemlja višestambenih građevina, koje su planirane za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19, gradi se na koti gotovog poda koja je najmanje 0,80 m uzdignuta od gornje površine okolnog zemljišta.

*

Najmanja dozvoljena širina pristupnog puta za pješački pristup višestambenim građevinama planiranim za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 ako se gradi stubište iznosi 120 cm.

Ako se gradi invalidska rampa, najmanja dozvoljena širina rampe iznosi 90 cm, a najveći dozvoljeni nagib iznosi 8%.

*

Najveći dozvoljeni broj stanova za građevine na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18 iznosi 24 stana, a najveći dozvoljeni broj stanova za građevinu na građevnoj čestici oznake S-19 iznosi 16 stanova.

6. Mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti

*

Na građevnim česticama oznake PP-1, P-1, P-2, P-3, S-16, S-18, Z-1, Z-2, Z-3, Z-5, Z-11, Z-16, Z2-1, Z2-2, Z2-3, R2-1, U-5, U-8 i U-10 planirana je sadnja drvoreda.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopunjavati.

*

Na građevnoj čestici oznake Z-4 nalazi se močvarno stanište posebne flore i faune koje doprinosi biološkoj raznolikosti područja.

Građevnu česticu oznake Z-4 dozvoljeno je urediti za kretanje i boravak ljudi, ali se pritom ne smije narušiti prirodno stanje staništa.

*

Na građevnoj čestici oznake PP-1, prilikom uređenja Cvetkovog trga, nužno je sačuvati postojeće vrijedno visoko zelenilo i povijesnu kamenu plastiku na Trgu.

*

Prilikom gradnje novih višestambenih građevina planiranih za gradnju na građevnim česticama oznake od S-16 do S-18, postojeće visoko zelenilo na građevnim česticama oznake Z2-1 i Z2-2 potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati.

Na građevnim česticama oznake Z2-1 i Z2-2 dozvoljena je sadnja visokog i niskog zelenila.

Visoko zelenilo potrebno je saditi u središtu građevnih čestica oznake Z2-1 i Z2-2, a niže grmoliko zelenilo ili travu potrebno je saditi uz rubove istih građevnih čestica prema pročeljima novoplaniranih građevina.

7. Mjere provedbe plana

*

Gradnji građevina i uređenju površina na građevnim česticama oznake od S-16 do S-19 može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja površina javnih parkirališta i ostalih javnih površina na građevnim česticama oznake U-5, U-8, U-11 i U-12.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

*

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 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 37/90).

*

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 graničnim vrijednostima kakvoće zraka ("Narodne novine" broj 101/96 i 2/97-ispr).

*

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

Područje obuhvata Plana nalazi se u III. zoni zaštite izvora vode za piće.

*

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Studiji kanalizacije sustava riječkog područja (Elaborat broj 5100-1-514994/96 izrađen od strane Instituta građevinarstva Hrvatske - Poslovnog centra Rijeka 1996/97 godine), Odluci o odvodnji otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Viškovo, Kostrena i Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/98) i Pravilniku o odvodnji otpadnih i oborinskih voda, izvedbi instalacije kanalizacije, uvjetima i načinu priključenja na kanalizacijsku mrežu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 25/94).

*

Na području obuhvata Plana s otpadom je potrebno postupati na slijedeći način :

- smanjivati količine otpada,
- otpad sortirati i obavljati druge radnje radi smanjivanja količine i volumena otpada,
- organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i drugi materijali).

*

Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se sakuplja otpad moraju biti opremljeni na način kojim se sprječava rasipanje ili prolijevanje otpada te nastajanje i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.

*

Proizvođač otpada i ostali sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom ("Narodne novine" broj 123/97 i 112/01) i Pravilnika o vrstama otpada ("Narodne novine" broj 27/96).

Otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, proizvođač otpada dužan je razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno sakupljati po vrstama te osigurati uvjete skladištenja radi njegove ponovne obrade.

*

Ambalažni otpad proizvođač otpada je dužan sakupljati odvojeno prema vrsti materijala, u spremnike koje je za tu namjenu dužan postaviti unutar ili u neposrednoj blizini građevine planirane za gradnju.

Proizvođač je dužan osigurati obradu ambalažnog otpada postupcima i tehnologijama koje omogućuju ponovno korištenje ambalaže u svrhu proizvodnje istog ili drugog materijala ili u svrhu proizvodnje energije.

Proizvođač ambalažnog otpada i ostali sudionici u postupanju s ambalažnim otpadom dužni su pridržavati se odredbi Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom ("Narodne novine" broj 53/96).

*

Sukladno odredbama Uredbe o opasnim tvarima u vodama ("Narodne novine" broj 78/98) na području obuhvata Plana zabranjuje se utovar, istovar, skladištenje i manipulacija opasnim tvarima.

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

*

Građevine koje su Planom predviđene za uklanjanje određene su kartografskim prikazom broj 4.

*

Građevinu predviđenu za uklanjanje dozvoljeno je rekonstruirati unutar postojećih gabarita samo radi nužnog održavanja građevine.