

Na temelju odredaba članaka 27. i 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02 i 100/04), članaka 29. i 48. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prostornom planu Općine Opatija unutar granica Općine Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 2/99 i 3/05) i članka 2, stavka 2, alineja 9 Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 6/05) a u skladu s člankom 20. Statuta Općine Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/01), Općinsko vijeće Općine Matulji, na sjednici održanoj srpnja 2006. godine donijelo je

**ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG PLANA UREĐENJA
7 STAMBENE ZONE "PUHARI"**

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja 7 stambene zone "Puhari" u Matuljima (u nastavku teksta: Plan).

Članak 2.

Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, kako slijedi:

- A 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
 - 2.3.1. Prometna i ulična mreža
 - 2.3.2. Telekomunikacijska mreža
 - 2.3.3. Elektroopskrba mreža
 - 2.3.4. Vodoopskrba
 - 2.3.5. Odvodnja otpadnih voda
 - 2.3.6. Plinoopskrba
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- II. Odredbe za provođenje
- 1. Uvjeti određivanja namjene površina
- 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica
 - 2.2. Veličina i površina građevina
 - 2.3. Namjena građevina
 - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - 2.5. Oblikovanje građevina
 - 2.6. Uređenje građevnih čestica
- 3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova
 - 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 - 5. Uvjeti uređenja osjetljivih cjelina i građevina
 - 6. Uvjeti i način gradnje
 - 7. Mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti
 - 8. Mjere provedbe plana
 - 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
- B GRAFIČKI DIO:**
- | | | |
|-------|--|------------|
| 1. | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA | 1:1000 |
| 2. | Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1.a | PROMETNA I ULIČNA MREŽA | 1:1000 |
| 2.1.b | PROMETNA I ULIČNA MREŽA - UZDUŽNI PROFILI | 1:1000/100 |
| 2.1.c | PROMETNA I ULIČNA MREŽA - NORMALNI PROFILI | 1:50 |
| 2.2. | JAVNE TELEKOMUNIKACIJE | 1:1000 |
| 2.3. | ENERGETSKI SUSTAV | 1:1000 |
| 2.4. | VODNOGOSPODARSKI SUSTAV | 1:1000 |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 1:1000 |
| 4. | UVJETI GRADNJE | 1:1000 |
| 4.1. | UVJETI GRADNJE - GRAĐEVNE ČESTICE | 1:1000 |

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

Namjena područja obuhvata Plana određuje se za potrebe stambenih i poslovnih sadržaja, uređenje javnih prometnih površina, zasnivanje i uređenje javnih zelenih površina, te izgradnju - rekonstrukciju komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Članak 4.

Namjena površina određena je kartografskim prikazom br. 1 "Detaljna namjena površina".

Članak 5.

U obuhvatu plana određuju se slijedeće namjene:

- 1) Stambena namjena (S)
- 2) Mješovita namjena - pretežito stambena namjena (M1)
- 3) Javne zelene površine (Z1)
- 4) Zaštitne zelene površine (Z)
- 5) Javne prometne površine
 - Stambene ulice
 - Kolno-pješački prilazi
 - Pješačke površine
 - Javno parkiralište (P)

Stambena namjena (S)

Stambena namjena obuhvaća građevne čestice postojećih i planiranih slobodnostojećih stambenih građevina s jednim do tri stana.

Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)

Mješovita - pretežito stambena namjena (M1) obuhvaća površine 2 planirane građevne čestice stambeno-poslovne namjene.

Pojedina građevina može imati jedan do dva stana i poslovni prostor koji ne premašuje 50 % ukupne bruto izgrađene površine građevine.

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine namijenjene su hortikulturnom uređuju površina uz prometne tokove. U sklopu javnih zelenih površina mogu se uređivati pješačke površine, dječja igrališta i manji infrastrukturni objekti i vodovi.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine namijenjene su oblikovanju i uređenju površina neprimjerenih za gradnju. Zaštitne zelene površine mogu se urediti i kao javne zelene površine

Javne prometne površine

Javne prometne površine uključuju planirane stambene ulice (građevne čestice 1.1. do 1.4.), javno parkiralište (građevna čestica 2.1.), kolno-pješačke prilaze do pojedinih građevnih čestica (građevne čestice 3.1. do 3.5.) i pješačke površine (građevne čestice 4.1. i 4.2.).

Javne prometne površine namjenjuju se i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu komunalnog opremanja zone.

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

Članak 6.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazima broj 3., 4. i 4.1.

Postojećim građevinama unutar područja obuhvata Plana smatraju se građevine s pravnim statusom.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 7.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazima broj 4. i 4.1.

Površina građevnih čestica, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica i broj nadzemnih etaža određeni su :

oznaka građ. čestice	površina građ. čestice	najveći dop. koeficijent izgrađ. k ig	najveći dop. koeficijent iskorišt. k is	najveći broj nadzem. etaža građevine (E)
SP-1	335	0,30	0,78	3 (P+2)
SP-2	327	0,43	1,07	3 (P+2)
SP-3	226	0,44	1,15	3 (P+2)
SP-4	375	0,29	0,79	3 (P+2)
SP-5	263	0,42	1,12	3 (P+2)
SP-6	397	0,28	0,74	3 (P+2)
SP-7	966	0,25	0,60	3 (S+P+1)
SP-8	1398	0,25* max 300 m ²	0,60* max 600 m ²	3 (P+2)
SP-9	952	0,25	0,60	3 (S+P+1)
S-1	642	0,30	0,6	2 (P+1)
S-2	615	0,30	0,6	2 (P+1)
S-3	627	0,30	0,6	2 (P+1)

S-4	702	0,25	0,6	3 (P+2)
S-5	718	0,25	0,6	3 (P+2)
S-6	968	0,25	0,6	3 (P+2)
S-7	1023	0,25	0,6* max 600 m ²	3 (P+2)
S-8	853	0,25	0,6	3 (P+2)
S-9	659	0,25	0,6	3 (P+2)
S-10	863	0,25	0,6	3 (P+2)
S-11	513	0,25	0,6	3 (P+2)
S-12	482	0,25	0,6	3 (P+2)
S-13	580	0,25	0,6	3 (P+2)
S-14	730	0,25	0,6	3 (P+2)
S-15	450	0,25	0,6	3 (P+2)
S-16	428	0,25	0,6	3 (P+2)
S-17	477	0,25	0,6	3 (P+2)
S-18	562	0,25	0,6	3 (P+2)
S-19	798	0,30	0,6	2 (P+1)
S-20	641	0,30	0,6	2 (P+1)
S-21	644	0,30	0,6	2 (P+1)
S-22	747	0,30	0,6	2 (P+1)
S-23	567	0,30	0,6	2 (P+1)
S-24	765	0,30	0,6	2 (P+1)
M1-1	648	0,30	0,6	2 (P+1)
M1-2	725	0,30	0,6	2 (P+1)

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

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 8.

Postojeće građevine na građevnim česticama oznake od SP 1 do SP 6 dozvoljeno je rekonstruirati u postojećoj veličini i površini, a postojeće građevine na građevnim česticama oznake od SP 7 do SP 9 dozvoljeno je rekonstruirati prema odredbama za nove građevine s 3 nadzemne etaže.

Članak 9.

Veličina, površina i najveći dozvoljeni broj etaža planiranih građevina određeni su točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana te kartografskim prikazom broj 4.

Članak 10.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice) iznosi za:

- građevine s 3 nadzemne etaže $k_{ig} = 0,25$
- građevine s 2 nadzemne etaže $k_{ig} = 0,30$

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice) iznosi za sve građevine $k_{is} = 0,6$.

Ukoliko se gradi i podrumška etaža, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi $k_{is} = 0,75$, s time da nadzemni dio ne može premašiti $k_{is} = 0,6$.

U dopuštenu izgrađenost i iskorištenost se ne računavaju istaci balkona i krovšta, te prilazne stepenice i terase visine do 0,6 m iznad nivoa uređenog terena.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati.

Pomoćne građevine kao izdvojene građevine mogu se graditi samo na građevnim česticama oznake od SP 7 do SP 9, kao prizemne građevine najveće visine 3 m. Pomoćne građevine uključuju se u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica.

U sklopu građevne čestice stambene namjene, unutar granica gradivog dijela čestice, može se graditi otvoreni bazen. Bazen se uključuje u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica.

Članak 11.

Najveći dopušteni broj etaža je 2 (P+1) ili 3 (P+2, S+P+1) nadzemne etaže, a određen je u kartografskom prikazu br. 4.

Najveća dopuštena visina građevine je za:

- građevine s 3 nadzemne etaže 9 metara mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine, odnosno 12 m do sljemena krova.
- građevine s 2 nadzemne etaže 6,5 metara mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine, odnosno 9,5 m do sljemena krova.

Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

Nivelacijsku kotu iz stavka 3. potrebno je uskladiti s kotom postojećeg terena i s nivelacijskom kotom priključka građevne čestice na javno-prometnu površinu.

Potkrovlje građevine se ne može urediti kao etaža.

Ispod građevina dopušta se izgradnja jedne podrumске etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1 m od najniže točke konačno zaravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjski pristup najveće dopuštene širine 3 m. Podrum se ne računa u visinu građevine.

2.3. Namjena građevina

Članak 12.

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Detaljna namjena površina" i br. 4. "Uvjeti gradnje".

Namjena građevina oznake SP 1-9 i S 1-24 je stambena, a uključuje stambene i pomoćne prostore – prateće sadržaje stanovanja. Dopuštena su najviše tri stana po građevini.

Namjena građevina oznake M1 i M2 je stambeno-poslovna. Prizemlje građevine se namjenjuje trgovačkim i uslužnim sadržajima u funkciji stambenog naselja. Dopuštena su najviše dva stana po građevini.

Poslovna namjena može biti tihih i čistih djelatnosti kompatibilnih stambenoj namjeni. Te djelatnosti ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima.

Pomoćne građevine, kada su dopuštene, i podrumска etaža mogu imati sadržaje garaže, spremišta, drvarnice i sl.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 13.

Na jednoj građevnoj čestici stambene ili mješovite namjene može biti smještena jedna građevina osnovne namjene.

Članak 14.

Cjelokupni tlocrt građevine mora biti smješten unutar granice gradivog dijela čestice, određene u kartografskom prikazu br. 4. Izvan te površine mogu se izvoditi istaci balkona i krovništa do najviše 1,2 m udaljenosti.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je gradnja i postava:

- stubišta, rampe i vanjske terase, najveće dozvoljene visine 1,50 m mjereno od konačno uređenog terena,
- elemenata za pergolu, nadstrešnice, paviljona i slične građevine najveće dozvoljene visine 3,0 m,
- instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture.

Članak 15.

Građevni pravac i regulacijski pravac, kao i udaljenosti građevine od ostalih granica građevnih čestica, određeni su u kartografskom prikazu br. 4.

Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6 m.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, odnosno 4 m s za građevine s 3 nadzemne etaže.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 16.

Građevine se oblikovno usklađuju s elementima mikrolokacije uz uvažavanje definiranih oblikovno-morfoloških parametara stambenih djelova naselja. Uvjeti oblikovanja se odnose na građenje novih i rekonstrukciju postojećih građevina.

Krovovi kosi, nagiba do 25°. Pokrov može biti kupa kanalice, mediteran crijep ili sličan pokrov. Na krov je dopušteno ugraditi elemente za prirodno osvjtljavanje i kolektore sunčeve energije u razini krovne plohe.

Pročelja se mogu izvesti žbukom u svijetlim pastelnim tonovima, kamenom ili kombinacijom ovih materijala. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine. Ograde na građevinama (balkoni, loggie, vanjska stubišta, terase) kvalitetno oblikovati i izvesti kao pune kamene, betonske, kao korita za cvijeće ili transparentne metalne.

Članak 17.

U oblikovanju koristiti morfološke osobitosti i motive autohtone gradnje, primjenom karakterističnih arhitektonskih elementata; tip, pokrov i nagib krova, obradu pročelja, otvori uokvireni kamenim gredama (erte) ili naglašeni žbukom, dimnjake, vanjska stubišta, krovne vijence, zaštitu na otvorima (grilje i škure) i drugo.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 18.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju pješačkih pristupa, prometnih i parkirnih prostora, terasa i uređenih zelenih površina.

Članak 19.

Najmanja veličina hortikulturno uređene zelene površine u sklopu građevne čestice iznosi 35 % površine građevne čestice.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici. Sve slobodne površine ozeleniti upotrebom autohtonih biljnih vrsta karakterističnih za to podneblje.

Članak 20.

Građevne čestice mogu se ograđivati ogradom visine do 1,5 m. Ograde se izvode od kamena, metala ili zelenila.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m. Podzidi se izvode suhozidom ili zidom od grubo klesanog kamena.

Članak 21.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih - garažnih mjesta i to:

-1,5 PM po stanu

-1 PM na 25 m² poslovnog prostora + 1 mjesto na 2 zaposlena

Članak 22.

Svaka građevna čestica mora imati priključak na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, sukladno kartografskom prikazu broj 4.

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

Članak 23.

U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne, prometne i telekomunikacijske infrastrukture, dozvoljavaju se manje korekcije ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja građevnih čestica.

Članak 24.

Postojeće građevine zadržavaju postojeće priključke na komunalnu infrastrukturu i javnu prometnu površinu.

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

Članak 25.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazima broj 2.1.a, 2.1.b i 2.1.c i točkom 2.3.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Projekti gradnje novih ulica moraju sadržavati prikaz postojećih podzemnih telekomunikacijskih i komunalnih infrastruktura i mjere njihove zaštite.

3.1.1. Stambene ulice

Članak 26.

Na građevnim česticama oznake 1.1., 1.2., 1.3. i 1.4. dozvoljena je gradnja stambenih ulica.

Za gradnju stambene ulice 1 određuje se najmanja širina kolnika 2 x 2,75 m i ukupnog profila najmanje 7,5 m.

Za gradnju stambene ulice 2 (jednosmjerne) određuje se najmanja širina kolnika 1 x 4,5 m i ukupnog profila najmanje 6,5 m.

Za gradnju stambenih ulica 3 i 4 određuje se najmanja širina kolnika 2 x 2,5 m i ukupnog profila najmanje 6,5 m.

Članak 27.

Pješački nogostupi uređuju se jednostrano ili dvostrano, najmanje širine 1,5 m.

Na mjestima određenim za priključak građevne čestice, parkirnih mjesta ili kolno pješačkog prilaza predviđa se polaganje polegnutog rubnjaka.

Članak 28.

Oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i lokalnih kolektora prikupiti i sprovesti do upojne građevine ili javne mreže odvodnje oborinskih voda.

Članak 29.

Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima.

Članak 30.

Pješačke prijelaze preko prometnica (rubnjake) i ostale elemente potrebno je izvesti na način da se spriječi stvaranje arhitektonskih barijera za kretanje invalida.

Članak 31.

Uređenje pješačkih površina i kolno-pješačkih pristupa do pojedinih građevnih čestica potrebno je izvesti prema kartografskom prikazu br. 4. "Uvjeti gradnje" uz usklađivanje s topografijom terena i odnosom prema rubnim građevnim česticama.

3.1.2. Javna parkirališta

Članak 32.

Na građevnoj čestici oznake 2.1. dozvoljena je gradnja javnog parkirališta.

Na parkiralištu iz stavka 1. ovoga članka planirana je gradnja 8 parkirališnih mjesta, od čega je najmanje 1 parkirališno mjesto potrebno osigurati za smještaj vozila invalidnih osoba.

3.1.3. Kolno - pješački prilazi

Članak 33.

Na građevnim česticama oznake 3.1. do 3.5. dozvoljena je gradnja - rekonstrukcija kolno - pješačkih prilaza najmanje dozvoljene širine 4,0 m.

3.1.4. Pješačke površine

Članak 34.

Na građevnim česticama oznake 4.1. i 4.2. dozvoljena je gradnja - rekonstrukcija pješačkih puteva i površina. Pješački putevi dijelom se mogu urediti kao stubište.

Najmanja dozvoljena širina pješačkog puta iznosi 2,0 m.

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

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 35.

U kartografskom prikazu br. 2.2. "Javne telekomunikacije" prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kanalizacija područja koja predstavlja infrastrukturnu podlogu buduće TK mreže.

Unutar obuhvata plana, u okviru novoplaniranih koridora prometnica (nogostupi), izgraditi TK kanalizaciju kapaciteta 2 kom polietilenskih ili fleksibilnih PEHD / FD cijevi \varnothing 50 ili 40 mm u ovisnosti o potrebama, sa standardiziranim montažnim zdencima oznake i unutarnjih dimenzija D1 (90/60/70 cm) ili D2 (90/100/70 cm) , a istu je potrebno vezati na priključne točke 1 i 2 postojeće TK kanalizacije.

Prigodom gradnje navedenih građevina, investitori te gradnje moraju izgraditi kabelsku kanalizaciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za te građevine, prema pripadajućoj tehničkoj i izvedbenoj dokumentaciji.

U novoplanirane građevine investitori moraju ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, koja uključuje i vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav u skladu sa glavnim projektom (potrebna suglasnost T-HT-a odnosno Hrvatske agencije za telekomunikacije).

Od trase postojeće glavne TK kanalizacije, svaku novoplaniranu građevinu potrebno je vezati sa 1/2 kom priključnih - privodnih fleksibilnih FD cijevi sa dvostrukim stjenkama, \varnothing 40 mm do najbližeg novoplaniranog ili postojećeg zdenca (priključak na TK mrežu). Točna trasa privodne TK kanalizacije i povezivanje na priključne točke odrediti će se prilikom izrade projektne dokumentacije same građevine u glavnim i izvedbenim projektima koje je potrebno dostaviti T-HT-u odnosno Hrvatskoj agenciji za telekomunikacije na suglasnost.

Kabelske TK ormariće (uvodna – priključna kutija) smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže, odgovarajućeg kapaciteta – broja parica, u pravilu na ulazu objekta (građevine) na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja.

Unutarnje TK instalacije u objektu mogu se izvesti tehnologijom strukturnog kabliranja, sukladno standardu ISO/IEC 11801.

Točna pozicija priključka građevine odrediti će se u postupku izrade glavnog projekta građevine.

Dimenzije rova su u prosjeku 0,4 x 0,8 m, osim na prekopima prometnica gdje je dubina 1,0 m.

Troškove eventualne zaštite – izmještanja postojeće telekomunikacijske infrastrukture (zračni ili podzemni kabeli, TK stupovi) snosi investitor, kao i eventualne troškove popravka TK infrastrukture u slučaju oštećenja iste.

Na ulazu u zonu (proširenje stambene ulice), treba postojeći TK izvod na stupu (1-36) sa pripadajućim postojećim zračnim instalacijama izmjestiti na sigurno mjesto koje nije ugroženo izgradnjom prometnice.

Izvedenu TK kanalizaciju do građevina SP1 do SP6 potrebno je, izgradnjom stambene ceste 1, rekonstruirati u skladu s planiranim elementima ceste (uzdužni i normalni profil).

Planirana trasa TK infrastrukture pretpostavlja izgrađenost ostalih objekata prometne, ulične i komunalne infrastrukture. Ukoliko u trenutku potrebe za izgradnjom dijela TK infrastrukture planirane građevine ne budu izgrađene, dozvoljava se investitoru da u dogovoru sa nadležnim službama odredi alternativne trase bilo kao privremeno ili trajno rješenje, ukoliko ova promjena ne remeti koncepciju plana i predstavlja zajednički interes Općine Matulji i T-HT-a.

Članak 36.

Tehnička rješenja za povezivanje novoplaniranih građevina unutar područja obuhvata DPU-a na javnu telekomunikacijsku mrežu davati će operater u fiksnoj telefoniji (T-HT) tj. davatelj usluga u ovisnosti o željama investitora tj. korisnika na njihov zahtjev.

Pri projektiranju i izvođenju TK infrastrukture obvezatno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova

Članak 37.

Gradnju vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih elemenata sustava opskrbe vodom treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.4. "Vodnogospodarski sustav".

Članak 38.

Rješenjem vodoopskrbe područja predviđa se izgradnja novog opskrbnog cjevovoda sa potrebnim objektima (sekcioni zasuni, zračni ventili, muljni ispusti, hidranti), izvedenog "Duktile" ljevano-željeznim cijevima profila Ø 100 mm.

Cjevovod će služiti za vodoopskrbu svih potrošača naselja, kao i za protupožarnu zaštitu zone.

Novi cjevovod priključiti će se na postojeći cjevovod u Matuljskoj cesti, tj. na opskrbu iz vodospreme «Matulji» - (prekidne komore na koti 189 m.n.m.).

Članak 39.

Priključci planiranih građevina s vodomjerom za obračunavanje utroška vode izvode se na javnoj površini ili površini s javnim pristupom. Točna lokacija priključka odrediti će se prilikom izrade projektne dokumentacije samih građevina.

Članak 40.

Za protupožarnu zaštitu predviđeni su nadzemni požarni hidranti Ø 80 mm na propisanom međusobnom razmaku.

Članak 41.

Sanitarne otpadne vode iz pojedinih objekata odvoditi će se internim priključcima u planiranu kanalsku mrežu naselja.

Kanalska mreža sanitarne kanalizacije izvesti će se od PVC cjevovoda Ø 25 cm. Priključak na glavnu mrežu - dio planiranog kolektora zapadnom granicom obuhvata plana izvesti cjevovodom Ø 30 cm.

Članak 42.

Čiste oborinske vode s krovnih i sličnih površina se prikupljaju i upuštaju u podzemlje upojnim građevinama u sklopu pojedine građevne čestice, na način da se spriječi preljevanje na javne površine ili susjedne građevne čestice.

Članak 43.

Oborinske vode sa prometnica i uređenih površina zone prihvatiti će se uličnim slivnicima i rigolima, te gravitacionim cjevovodom odvesti u upojni bunar ukopan u teren, preko tipskog separatora masti i ulja. U drugoj fazi, nakon njegove realizacije, planirano je priključenje na kolektor oborinske kanalizacije "Tošina".

Dimenzioniranje upojnog bunara oborinske kanalizacije temeljiti na stvarnoj upojnosti tla.

Predviđa se izvedba kolektora oborinske kanalizacije od PVC cjevovoda Ø 30 cm.

Članak 44.

Novi cjevovodi vodoopskrbe, sanitarne i oborinske kanalizacije zone izvesti će se najvećim dijelom javnim površinama - u koridoru prometnica (s izuzecom definiranim u kartografskom prikazu).

Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom a tek iznad cijevi se rov zatrpava ostalim materijalom iz iskopa.

Nadsloj nad vodovodnim cjevima je min. 100 cm (poželjno 110 - 130 cm).

Obje kanalske mreže se postavljaju u pravilu niže od vodovodne. Poželjni nadsloj je 140-160 cm.

Članak 45.

Mrežu elektroopskrbe potrebno je izvesti sukladno kartografskom prikazu broj 2.3. "Energetski sustav" i točki 2.3.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Kod projektiranja i izvođenja visokonaponske i niskonaponske mreže te mreže javne rasvjete, kabela trase potrebno je uskladiti.

Dopušteno je odstupanje od načelno određenih trasa podzemnih kabela niskonaponske mreže i javne rasvjete ako to odstupanje ne remeti provedbu plana, uz obrazloženje u projektnoj dokumentaciji.

Unutar obuhvata Plana, trasom pješačkog i kolno-pješačkog puta, osigurava se koridor planiranog 20 kV kabela.

Napajanje električnom energijom budućih potrošača unutar granica obuhvata plana, osigurat će se planiranom niskonaponskom mrežom, tipiziranim podzemnim kabelima do kućnih priključnih ormarića.

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

Javna rasvjeta cesta i pješačkih staza riješiti će se zasebnim projektima, koji će definirati sve potrebite parametre (napajanje i upravljanje, odabir stupova, armatura i sijalica, njihov razmještaj u prostoru, te traženi nivo osvijetljenosti).

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 46.

Zelene površine određene su u kartografskom prikazu br. 1. kao javne zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z). Uvjeti uređenja javnih zelenih površina i zaštitnih zelenih površina određeni su kartografskim prikazom broj 3.

Javne zelene površine organizirane su u sklopu građevnih čestica javnih prometnih površina ili kao izdvojene građevne čestice Z1-1 do Z1-5. Te površine se, uz zadržavanje postojeće vrijednije vegetacije, uređuju sadnjom stablašica i niskog raslinja autohtonih vrsta i uređenjem travnjaka.

Pojasevi zelenila uz ceste uređuju se na način da se osigura potrebna preglednost na križanjima.

Zaštitne zelene površine određene su u sklopu obuhvata plana na površinama neprimjerenim za gradnju. Zaštitne zelene površine uključuju postojeće šumske površine i zadržavaju postojeći oblik korištenja, a mogu imati i namjenu javne zelene površine.

Na javnim zelenim površinama dozvoljeno je hortikulturno uređenje, uređenje dječjih igrališta, gradnja pješačkih staza i površina, postava urbane opreme te ogradnih i potpornih zidova.

U sklopu javnih zelenih površina mogu se uređivati i manji infrastrukturni objekti i vodovi.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je u cijelosti sačuvati i dopuniti autohtonim i parkovnim biljnim vrstama.

5. UVJETI UREĐENJA OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 47.

U obuhvatu plana nema osjetljivih cjelina i građevina.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 48.

Uvjeti i način gradnje određeni su u tekstualnom dijelu Plana, kartografskim prikazima br. 3. i 4. i ostalim odredbama.

Planirana gradnja građevina i javnih prometnih površina zahtjeva preparcelaciju prostora u obuhvatu Plana..

Članak 49.

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

Članak 50.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93) i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je izgraditi planiranu vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima.

Korisnik svake građevne čestice obvezan je osigurati zaštitu od požara prema važećim propisima.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Članak 51.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

7. MJERE ZAŠTITE AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 52.

Mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti su ugrađene u odredbe oblikovanja i uređenja građevina i površina u obuhvatu plana, s ciljem uklapanja u cjelinu područja naselja i obalnog područja.

Članak 53.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopunjavati pretežito autohtonim biljnim vrstama.

Postojeće suhozide potrebno je u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređenje planiranih građevnih čestica.

Kartografskim prikazom br. 4 određena je sadnja drvoreda uz pločnik pojedinih prometnica.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 54.

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

Članak 55.

Građevne dozvole za planirane građevine ne mogu se izdavati bez ishodišne suglasnosti za priključak na javno prometnu površinu. Prije izdavanja te suglasnosti mora se ishoduati građevna dozvola za javno prometnu površinu naselja.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru određuju se dinamika i uvjeti prometnog i komunalnog opremanja zemljišta.

Članak 56.

Planiranu gradnju prometnica mora se u dinamici projektiranja i realizacije uskladiti s planiranom rekonstrukcijom i novom gradnjom komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Članak 57.

Izradu projektne dokumentacije planiranih zahvata u prostoru nužno je realizirati uz suglasnost i u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a poglavito sa :

- Općina Matulji
- HT – TK centar Rijeka
- HEP - DP “Elektroprimorje” Rijeka
- KD “Komunalac” Opatija
- JP “Hrvatske vode”

Članak 58.

Pri projektiranju i izgradnji cesta dozvoljeno je potporne zidove izvoditi izvan građevne čestice ceste i to u okviru javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina i površina građevne čestice, kada to ne remeti provedbu ovoga Plana.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 59.

Zaštita okoliša provodi se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (Narodne novine broj 82/94, 128/99), Zakona o zaštiti od buke (“Narodne novine” broj 20/03), Zakona o zaštiti zraka (Narodne novine broj 178/04), Zakona o otpadu (Narodne novine broj 151/03), drugih zakona i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Članak 60.

Unutar obuhvata plana nije dopuštena organizacija djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

Nepovoljni utjecaj na okoliš planiranih djelatnosti u obuhvatu Plana potrebno je svesti na najmanju moguću razinu.

Članak 61.

Kod gradnje svih građevina moraju se izbjegavati veći zahvati u terenu, zasjeci, usjeci, nasipi, rušenje stabala i oštećivanje zelenila, da se čim manje naruši prirodni izgled terena

Članak 62.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 178/04) uz obvezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje I. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka ("Narodne novine" broj 101/96 i 2/97-ispr).

Članak 63.

Unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zaštita podzemnih voda i tla provodi se primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda, prema uvjetima u točki 3.3. "Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukture" ovih Odrebi.

Svi korisnici prostora dužni su priključiti se na planirani javni sustav odvodnje otpadnih voda, te djelatnošću ne ugrožavati pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl, onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje otpada kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Članak 64.

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 rade i borave ("Narodne novine" broj 145/04).

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

Članak 65.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (Narodne novine broj 151/03) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Za sve sadržaje u obuhvatu plana mora biti organizirano odlaganje i odvoženje komunalnog otpada u skladu s općinskom Odlukom o postupanju s komunalnim otpadom.

Članak 66.

Komunalni otpad, odnosno otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim skupljalištima.

Lokacije uređenih skupljališta za skupljanje otpada iz kućanstava na javnim površinama s kolnim prilazom, određene su kartografskim prikazom broj 3.

Površine iz stavka 1. ovoga članka, potrebno je izvesti kao blago nagnut plato s otvorenim rigolom i rešetkom za usmjerenje oborinske vode do uličnog kanala, te obrade partera poput pješačke površine ili površine parkirališta.

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

Za skupljanje svog otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i proljevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

9.1. UKLANJANJE I REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 67.

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

Uklanjanju građevina iz stavka 1. ovoga članka potrebno je pristupiti prilikom privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 68.

Plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom Općinskog vijeća Općine Matulji i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

Članak 69.

Dva izvornika Plana čuvaju se u pismohrani Općine Matulji, te dva u Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija.

Članak 70.

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

Klasa:

Ur. broj:

Matulji, srpnja 2006.

Općinsko vijeće Općine Matulji

Predsjednik
Općinskog vijeća Općine Matulji
Mario Čiković, ing. v.r.