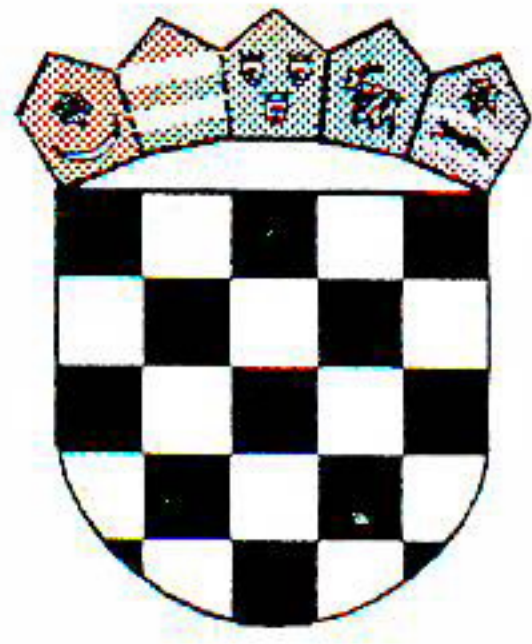




**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje**

KLASA: UP/I-350-05/10-05/214

URBR: 2170/01-13-01-11-19 /ŽS/

Rijeka, 21. veljače 2011.

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, nadležan prema čl. 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) povodom zahtjeva AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU, Titov trg 3, Rijeka, zastupane po Siniši Glušica iz Projectura d.o.o. Trpimirova 5, Rijeka, za izdavanje lokacijske dozvole građenje višestambene građevine S-1, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

- I. Za građenje višestambene građevine S-1 na k.č. 2551/3, 2558/1, 2559/3 k.o. DRENOVA, prema idejnom projektu zajedničke oznake PRO-POSD-IP-KUĆA1, izrađenom od glavnog projektanta Siniše Glušica, koji se sastoji od:
 - arhitektonski projekt, oznake 10-003-K1, izrađenom od PROJECTURA d.o.o. Rijeka,
 - strojarski projekt termotehničke instalacije, oznake 2010-87/K1/IP, izrađenom od RIJEKAPROJEKT ENERGETIKA d.o.o. Rijeka,
 - projekt elektrotehničke instalacije, oznake broj 21.1/2010-ID, izrađenom od I.M.EL d.o.o. Rijeka,
 - projekt hidroinstalacija, oznake 47/2010-ID, izrađenom od AQUA PLAN d.o.o. Rijeka,
 - elaborat zaštite od požara, oznake broj 74/10, izrađenom od TERMOZOP PROJEKT d.o.o. Rijeka,

pod slijedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice:

Oblik građevne čestice prikazan je na odgovarajućoj geodetskoj podlozi koja je sastavni dio idejnog projekta.

Površina građevne čestice je 1856 m².



Namjena građevine:

Stambena građevina koju valja riješiti na slijedeći način:

- prizemlje: pomoćni prostor – dva stubišta, dva okna za dizalo, dva spremišta, dva vodomjera, dva parkirna mjesta za invalide
- I kat: stambeni prostor – pet stambenih jedinica, šest spremišta, dva stubišta, dva okna za dizalo
- II kat: stambeni prostor – pet stambenih jedinica, šest spremišta, dva stubišta, dva okna za dizalo
- III kat: stambeni prostor – pet stambenih jedinica, šest spremišta, dva stubišta, dva okna za dizalo
- IV kat: stambeni prostor – pet stambenih jedinica, šest spremišta, dva stubišta, dva okna za dizalo

Unutar stambene građevine riješiti će se 20 stanova.

3. Veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

Predložena visina novoplanirane građevine je P+4 (pet etaža), a okvirni tlocrtni gabarit nepravilnog oblika iznosi cca $(14,64+6,77+28,27+20,45+12,60+8,55)/2 \times 10,00$ m.

Najveća dozvoljena visina građevine mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata iznosi 15,0 m.

4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici:

Smještaj jedne ili više građevina unutar obuhvata u prostoru prikazan na odgovarajućoj geodetskoj podlozi:

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi cca 0,25.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) i koeficijent iskorištenosti nadzemno građevne čestice iznose cca 1,05.

Dozvoljena je gradnja samo u površini unutar koje se može razviti tlocrt građevine.

Najmanja dozvoljena udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba građevne čestice prema susjednoj građevini iznosi 6,0 m, a prema zelenoj površini iznosi 4,0 m.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

5. Uvjeti za oblikovanje građevine:

Osnovni tlocrtni koncept svodi se na dva modula i to : dva stana na jedno stubište i tri stana na drugo stubište. Građevina je položena u smjeru istok-zapad.

Građevina je projektirana kao puni volumen nepravilnog tlocrta s nizom prozorskih otvora, uzdignut na monumentalne nosače koje čine ulazni prostor peterokutnog tlocrta u prizemlju.

Vertikalna komunikacija se odvija putem dizala i stepenica, smještenih prema sjevernom pročelju.

Građevinu treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja.

U arhitektonskom oblikovanju potrebno je težiti jednostavnim i funkcionalnim volumenima, uz umjereno korištenje elemenata vertikalne i horizontalne razvedenosti.

Obradu pročelja i ostalih površina građevine potrebno je izvesti kvalitetnim i suvremenim materijalima.



Na pročelju građevine dozvoljeno je postavljati tende, nadstrešnice i slično, pod uvjetom da se njihovim postavljenjem ne utječe na slobodan profil potreban za kretanje pješaka i vozila, postavljanje urbane opreme te druge posebne uvjete korištenja javne i prometne površine.

Na uličnim pročeljima građevine nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je isto potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu pod uvjetom da mjesto ugradnje ne bude izloženo pogledu s javne površine.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se postavljanje antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja.

Krovište izvesti kao ravan krov.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Gradnja građevine i osiguranja parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom/osoba smanjene pokretljivosti moraju biti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.51/05, 61/07 i 76/07).

7. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Gradnja terasa i potpornih zidova mora biti u skladu sa specifičnostima reljefa i oblikovnim karakteristikama mikrolokacije.

Građevnu česticu nije dozvoljeno ograditi ogradom, a potporni zidovi mogu se graditi samo na mjestima gdje denivelaciju terena nije moguće savladati pokosom.

Najveća visina potpornog i/ili obložnog zida iznosi 1,50 m. Izuzetno, ako to zahtijeva konfiguracija terena, visina potpornog i/ili obložnog zida može iznositi najviše 2,50 m, a prema javno-prometnoj površini isti je potrebno izvesti kao oblikovanu strukturu. U tom slučaju, zid je potrebno izvesti terasasto, sa terasama minimalne širine 0,5 m (u širinu terase se ne uračunava debljina zida), koje je potrebno ozeleniti. Potporni i/ili obložni zid izvodi se uporabom betona ili kamena.

Površinu građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti, očuvanjem većeg dijela postojećeg te sadnjom visokog i niskog zelenila.

Površine za smještaj vozila planirane su kao otvorena parkirališta na građevnoj čestici i ulična parkirališta, a prostor za parkiranje vozila obzirom na površinu stana izvesti kako slijedi:

- za stan do 59 m² neto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,
- za stan od 60 m² do 100 m² neto razvijene površine potrebno je osigurati dva parkirališna mjesta

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:

Građevna čestica ima neposredan pristup na javno prometnu površinu - nerazvrstanu cestu (planske oznake U-4) za koju je u tijeku postupak izdavanja lokacijske dozvole klasa: UP/I 350-05/11-05/12.

Priključke na komunalnu infrastrukturu izvesti sukladno posebnim uvjetima građenja navedenim u tč. 10. ove lokacijske dozvole.

Mjere zaštite okoliša, odnosno uvjeti zaštite prirode utvrđeni procjenom utjecaja na okoliš.

Zahvat u prostoru valja uskladiti s morfologijom područja i lokalnim uvjetima, na način da istim ne utječe na promjenu prirodnog otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i građevina.

Postojeće visoko raslinje maksimalno sačuvati.

Okoliš građevine održavati urednim i čistim.

Zaštita od buke:

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno:

-Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09).

-Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br. 37/90, 145/04).

Zaštita voda:

Zaštita voda provodi se sukladno:

-Zakonu o vodama (NN br. 153/09)

-Odluci o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće na riječkom području (SN br. 6/94, 12/94, 12/95, 24/96, 04/01 i 15/09).

Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od poplava, požara i potresa) provoditi sukladno propisima koji reguliraju navedena područja kao i ostalim tehničkim normativima.

10. Posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima:

10.1. Posebni uvjeti za priključenje građevine na mrežu HEP-Operatora distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektroprimorje Rijeka, izjavljani na zapisnik od 1. veljače 2011. godine:

- nema primjedbi na lokaciju

- kroz projekt uređenja okoliša predvidjeti vođenje priključnih kabela

- po izradi elektroprojekta zatražiti izdavanje prethodne elektroenergetske suglasnosti i Ugovor o priključenju

10.2. Posebni uvjeti Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprava za sanitarnu inspekciju, Služba županijske sanitarne inspekcije, Odjel za Istru i Primorje, Odsjek za Primorsko-goransku županiju, klasa: 540-02/11-03/893, ur.br.:534-08-3-4-2-4-11-2 od 2. veljače 2011. godine

10.3. Posebni protupožarni uvjeti MUP-a, Policijske uprave Primorsko-goranske, Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, izjavljeni na zapisnik od 1. veljače 2011. godine:

1. Građevinu projektirati i izvesti sukladno važećim hrvatskim propisima iz područja zaštite od požara odnosno sukladno Elaboratu zaštite od požara broj 74/10 izrađenom od TermoZOP d.o.o. s posebnim osvrtom na Propise za izgradnju i korištenje plinskih instalacija na području grada Rijeke (KD Energo d.o.o., VII/2001.g.) i odredbe Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)

2.Potrebno je učešće ove Policijske uprave u radu Povjerenstva za tehnički pregled građevine

10.4. Posebni prometni uvjeti Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana i razvoja, klasa:360-03/11-02/14, ur.br.:2170-01-02-10-11-2 od 3. veljače 2011. godine

- 
- 10.5. Posebni vodopravni uvjeti Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje primorsko istarskih slivova, klasa:UP/I-325-06/11-01/568, ur.br:374-23-4-11-4/VŠ/ od 8. veljače 2011. godine
- 10.6. Posebni uvjeti HAKOM –a - Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije Zagreb, klasa:350-05/11-01/408, ur.br.:376-10/PC-11-2 od 28. siječnja 2011. godine
- 10.7. Posebni uvjeti Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Vodovod, izjavljeni na zapisnik od 1. veljače 2011. godine:
Priključke je potrebno izvesti uz cjevovod javne vodoopskrbe koji će biti izveden u trupu nove prometnice. Komunalno društvo daje mogućnost priključaka na dva načina i to:
1.postavljanjem glavnog vodomjera uz cjevovod s pomoćnim vodomjerima u prostoriji građevine ili na građevnoj površini.
2.izrada M-Bus sustava potrošnje.
3.službe u komunalnom društvu su na raspolaganju projektantima cjevovoda
4.potrebno je glavni projekt dostaviti na suglasnost
5.izrada kućnih priključaka izvesti će se u postupku ugovaranja sukladno tehničko-tehnološkim uvjetima koji propisuju službe u komunalnom društvu
- 10.8. Posebni uvjeti Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Kanalizacija, broj GG,ing./206/1 od 2. veljače 2011. godine
- 10.9. Posebni uvjeti ENERGO d.o.o. Rijeka, izjavljeni na zapisnik od 1. veljače 2011. godine:
- nema posebnih uvjeta
- 10.10. Građevinu projektirati, graditi i koristiti sukladno:
-Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (SN br. 6/94, 12/95 i 24/96).
Predmetni zahvat u prostoru odvija se unutar treće zone zaštite.

II. Sastavni dio lokacijske dozvole su idejni projekti izrađeni u skladu s prostornim planom na temelju kojeg se dozvola izdaje (Detaljni plan uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi – SN br. 29/10) i posebni uvjeti iz stavka I. točke 10. izreke ovog rješenja.

III. Nakon ove lokacijske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu glavnog projekta, a po izvršenoj parcelaciji.

IV. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta ne podnese nadležnom upravom tijelu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole.

V. Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana lokacijska dozvola.



Obrazloženje

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU, Titov trg 3, Rijeka, zastupana po Siniši Glušica iz Projectura d.o.o. Trpimirova 5, Rijeka, podnijela je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje višestambene građevine S-1 na k.č. 2551/3, 2558/1, 2559/3 k.o. DRENOVA.

Zahtjevu je priloženo slijedeće:

1. Izvod iz katastarskog plana odnosno njegova preslika;
2. tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na posebnoj geodetskoj podlozi
3. izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja na temelju kojeg je izdana lokacijska dozvola
4. popis katastarskih čestica s posjednicima u k.o. Drenova
5. uvjerenje o identifikaciji katastarskog i zemljišno-knjižnog stanja
6. izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. 4863, 834, Pl, 685, 527, 526, 403, 657 k.o. Drenova
7. punomoć kod zastupanja u upravnom postupku

U provedenom postupku utvrđeno je da je:

-idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom - Detaljnim planom uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi (SN br. 29/10) i posebnim uvjetima iz članka 109. ovoga Zakona,

-uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole priložena dokumentacija iz čl. 107. ovoga Zakona

- osiguran pristup s prometne površine do građevne čestice i

- građevna čestica uređena u smislu čl. 125. st. 2. ovoga Zakona

Sukladno čl. 109. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) ovo tijelo pozvalo je tijela i/ili osobe određene posebnim propisima na uvid u idejni projekt radi pribavljanja posebnih uvjeta, na način određen u istom članku. Posebni uvjeti sastavni su dio lokacijske dozvole.

Sukladno čl. 110. i čl. 111. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) prije izdavanja lokacijske dozvole strankama u postupku pružena je mogućnost uvida u idejni projekt radi izjašnjenja.

Odlukom od 21. veljače 2011. godine, REPUBLIKA HRVATSKA, Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, Ivana Lučića 6, Zagreb, kao vlasnik k.č. 2551/3, 2558/1, 2559/3 k.o. Drenova, dao je suglasnost za predmetni zahvat u prostoru.

Ostale stranke se u danom roku nisu izjasnile o idejnom projektu, pa se sukladno čl. 112. Zakona smatra da im je dana mogućnost uvida.

Idejni projekt izrađen je na temelju prethodno provedenog natječaja za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi.

Slijedom navedenog, ovo tijelo je zaključilo da se namjeravani zahvat može odobriti prema uvjetima navedenim u stavku I. točkama od 10.1. do 10.10. ove dozvole, a sukladno idejnom projektu zajedničke oznake PRO-POSD-IP-KUĆA1, izrađenom od glavnog projektanta Siniše Glušice iz PROJECTURA d.o.o..

Na temelju navedenog riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

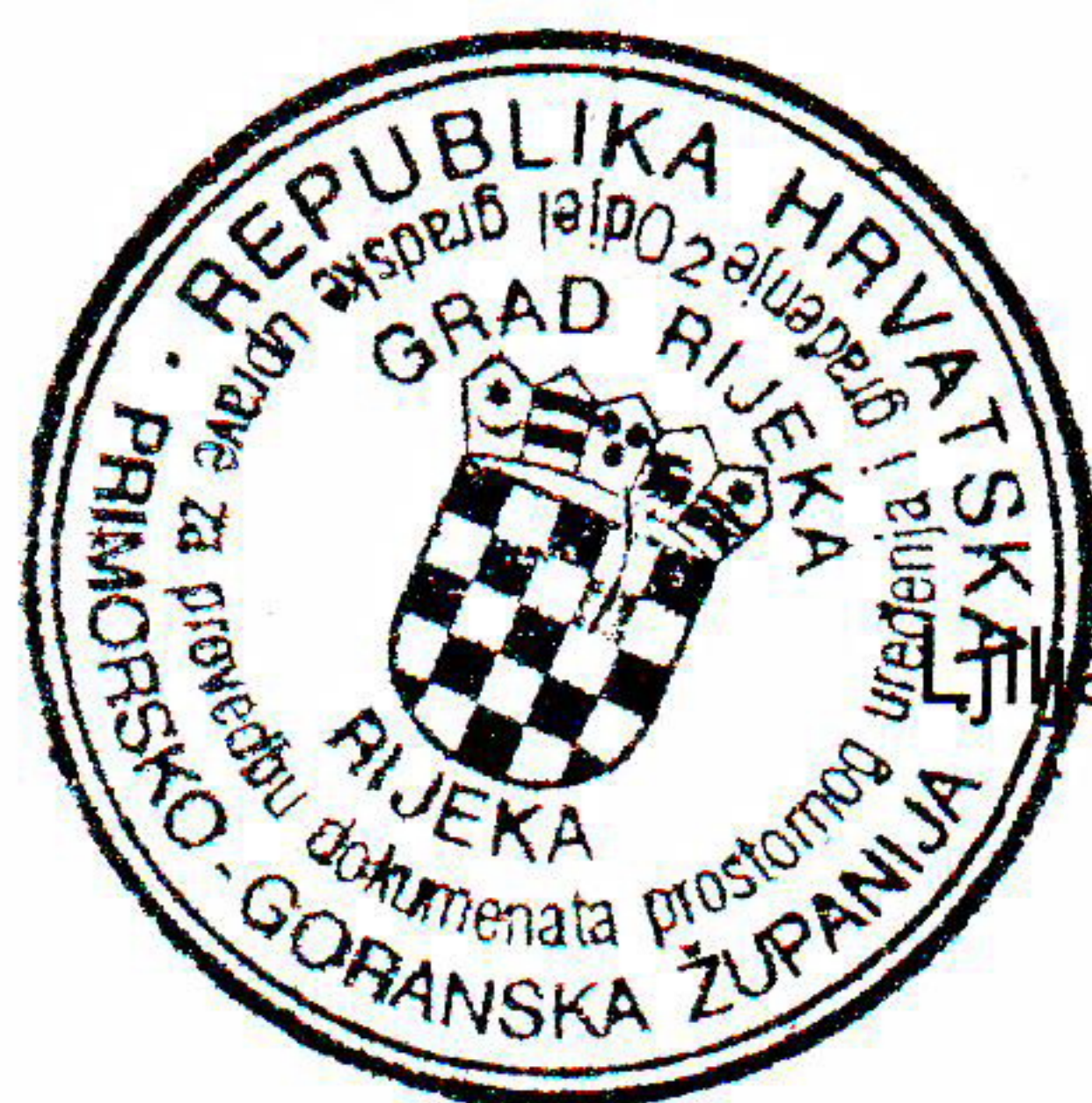
Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe u skladu s čl. 6. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96.....69/10).

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, Rijeka, Trpimirova 2, ili Pisarnici Grada Rijeke, Rijeka, Titov trg 3, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn.prema Tar.br. 3 Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96.....69/10).



Pročelnica

 Jovana Buljan, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva s idejnim projektom: AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU, Titov trg 3, 51000 Rijeka
2. VLADA REPUBLIKE HRVATSKE, Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, Ivana Lučića 6, 10000 Zagreb, **za g. Hrvojčec Antuna**
3. Oglasnoj ploči - rok 8 dana
4. Odjelu
5. Arhiva, ovdje

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Vinogradska 25, 10000 Zagreb