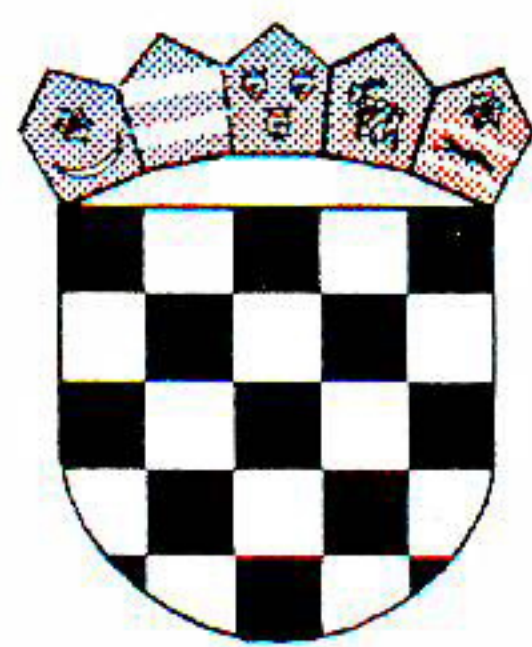




REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: UP/I-350-05/10-05/216

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-3, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

- I. Za građenje višestambene građevine S-3 na k.č. 2550/7, 2553/4 k.o. DRENOVA, prema idejnom projektu zajedničke oznake PRO-POSD-IP-KUĆA3, izrađenom od glavnog projektanta Siniše Glušica, koji se sastoji od:
- arhitektonski projekt, oznake 10-003-K3, izrađenom od PROJECTURA d.o.o. Rijeka,
 - strojarski projekt termotehničke instalacije, oznake 2010-87/K3/IP, izrađenom od RIJEKAPROJEKT ENERGETIKA d.o.o. Rijeka,
 - projekt elektrotehničke instalacije, oznake broj 21.3/2010-ID, izrađenom od I.M.EL d.o.o. Rijeka,
 - projekt hidroinstalacija, oznake 49/2010-ID, izrađenom od AQUA PLAN d.o.o. Rijeka,
 - elaborat zaštite od požara, oznake broj 76/10, 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 1708 m².



2. Namjena građevine:

Stambena građevina koju valja riješiti na slijedeći način:

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

Unutar stambene građevine riješiti će se 24 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 $(6,77+11,39+24,62+24,63+18,36+15,00)/2 \times 10,12$ m.

Najveća dozvoljena visina građevine mjereno od konačno zaravnanog 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 0,29.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) i koeficijent iskorištenosti nadzemno građevne čestice iznose cca 1,23.

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 : tri stana na jedno stubište i tri stana na drugo stubište. Građevina je položena u smjeru sjever-jug.

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-1) za koju je u tijeku postupak izdavanja lokacijske dozvole klasa: UP/I 350-05/11-05/8.

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

9. 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: 540-02/11-03/896, 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:360-03/11-02/12, 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-325-06/11-01/570, 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/PĆ-11-4 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./204 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.

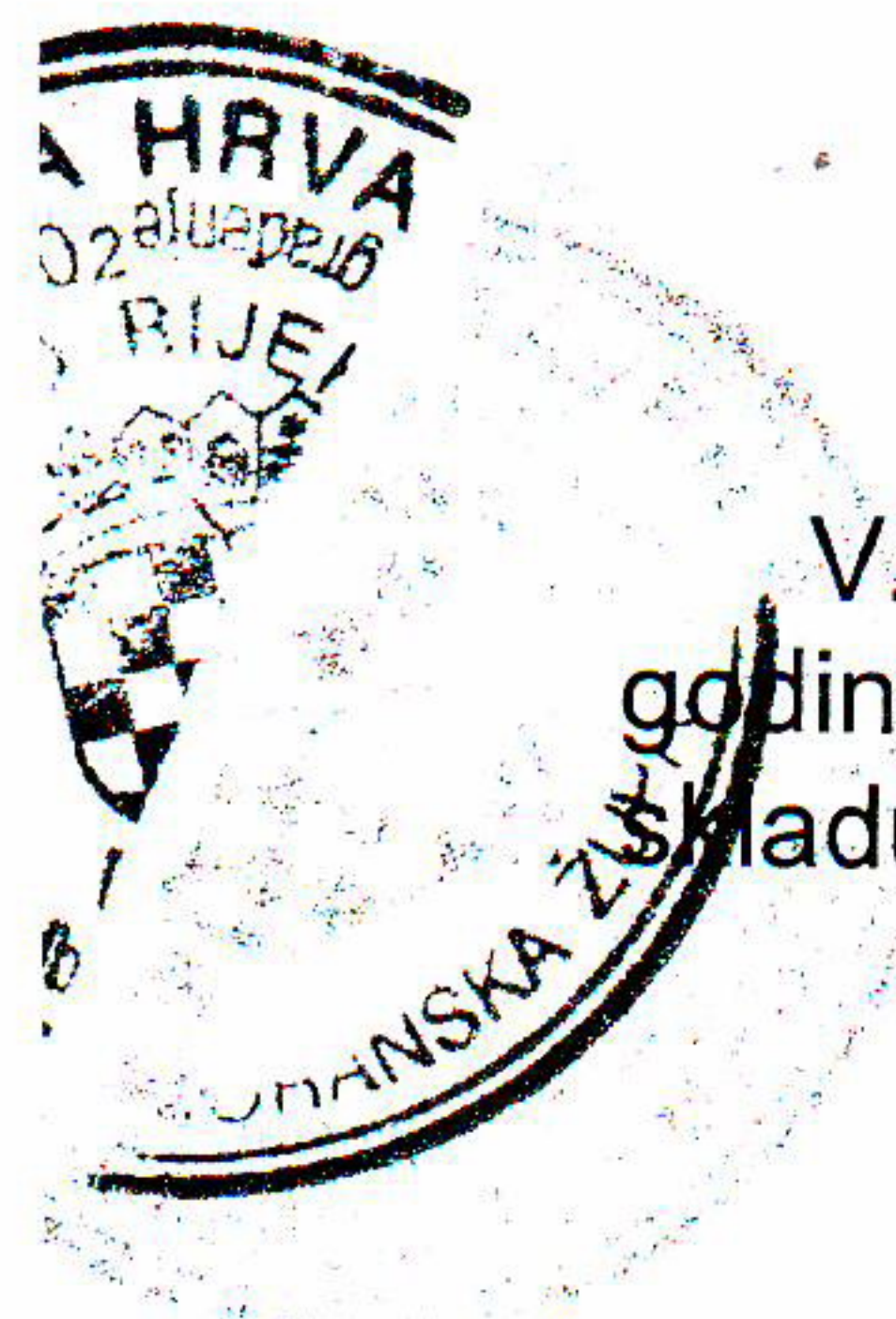
11. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena, fazno građenje itd.)

U zoni obuhvata predmetne građevne čestice planira se uklanjanje postojećeg stambenog objekta tlocrtne površine 52,3 m², te nadstrešnice tlocrtne površine 23,5 m².

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.

O b r a z l o ž e n j e

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-3 na k.č. 2550/7, 2553/4 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, PI, 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. 2550/7, 2553/4 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-KUĆA3, 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).



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