

IZMJENE I DOPUNE  
**DETALJNOG PLANA UREĐENJA**  
**“SPORTSKI CENTAR MAVRINCI”**



**1. Sažetak za javnost**

**Primorsko-goranska županija**  
**OPĆINA ČAVLE**

## **SADRŽAJ**

Uvod

- 1.1. Razlozi za pristupanje izmjenama i dopunama Plana
- 1.2. Granica obuhvata izmjena i dopuna Plana
- 1.3. Ocjena stanja u obuhvatu izmjena i dopuna Plana
- 1.4. Opis izmjena i dopuna Plana po pojedinim lokacijama
- 1.5. Izmjene tekstualnog dijela Plana
- 1.6. Izmjene grafičkih dijelova Plana
- 1.7. Izmjene obrazloženja

PRILOZI

- Umanjeni kartografski prikaz "Korištenje i namjena površina", M 1:2000;  
Umanjeni kartografski prikaz "Način i uvjeti gradnje ", M 1:2000;

## UVOD

Detaljni plan uređenja "Sportski centar Mavrinci" ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 9/05, 42/06) - u daljnjem tekstu: Plan, donesen je 2005., a prvi je puta izmijenjen 2006.g. Obuhvat Plana utvrđen je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 3/05).

Od spomenutih prvih izmjena do danas, Plan se primjenjivao bez naknadnih promjena. Međutim, s obzirom na promjene vlasničkih odnosa i programskih mogućnosti realizacije prostornih potencijala nastalih u proteklom razdoblju, nameće se potrebna revizije dijela urbanističkih rješenja te s tim ciljem provedba zakonom predviđenih postupaka koji omogućuju noveliranje detaljnog plana, upoznavanje javnosti s istima i usvajanje izmijenjenog plana.

Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 28. lipnja 2018. godine, donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja "Sportski centar Mavrinci" ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 9/05).

Naknadno, a prije početka izrade Izmjena i dopuna Plana, utvrđena je potreba za proširenjem područja obuhvata predmetnih Izmjena. Stoga je Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 13.prosinca 2018. godine donijelo Odluku o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja »Sportski centar Mavrinci« ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/06). Obuhvat Izmjena i dopuna Plana određen je istovjetnim obuhvatu Plana, a u ciljevima Izmjena i dopuna Plana taksativno su obuhvaćene građevne čestice oznaka: „R1, R2, Z1 i Z2".

Radi usklađenja strukture Plana s Čl. 54 st. 2 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19), odredbe za provođenje su preoblikovane u pravnu normu podjelom na članke. Numeracija članaka sukladna je Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Plana radi sljedivosti.

## 1.1. RAZLOZI ZA PRISTUPANJE IZMJENAMA I DOPUNAMA PLANA

Izmjenama i dopunama Plana pristupa se uslijed promjena na području obuhvata, ali i uslijed promjena izvan područja obuhvata koje su se postepeno razvijale u vremenskom razdoblju od 2006. sve do danas.

Prilikom izrade projekata i provedbe Plana utvrđeno je da dio građevinske čestice planske oznake R2 obuhvaća područje koje u naravi nije moguće koristiti u sklopu te čestice (prvotno zamišljeno parkiralište sportskog centra) budući da je riječ o okolišu susjedne obiteljske kuće. Također je utvrđeno da je moguće parkiralište iz predmetnog područja izmjestiti na dio susjedne čestice planske oznake Z1.

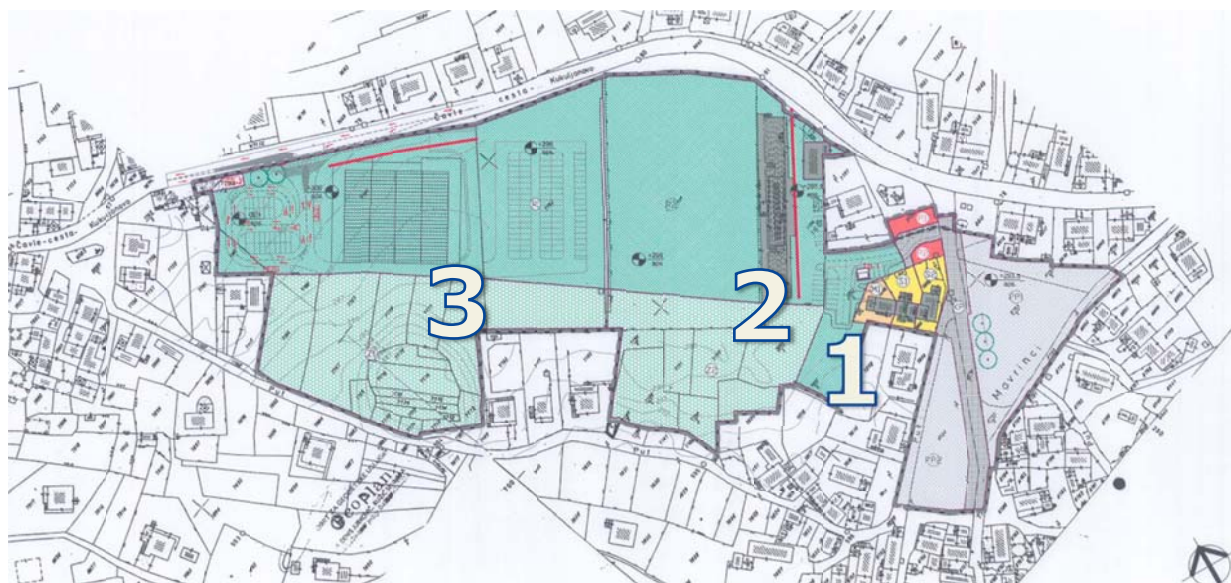
Nadalje, Općinsko vijeće na sjednici održanoj 23. veljače 2017. godine donijelo je Odluku o raspisivanju natječaja za zamjenu nekretnine u vlasništvu Općine Čavle i nekretnine u vlasništvu fizičke osobe ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 5/2017), a koje nekretnine se nalaze u obuhvatu Plana.

Izgradnjom i korištenjem sportske dvorane na čestici Planske oznake R1 utvrđena je potreba za osiguranjem većeg broja parkirnih mjesta uz samu dvoranu, što je rezultiralo potrebom korekcije oblika i veličine čestice.

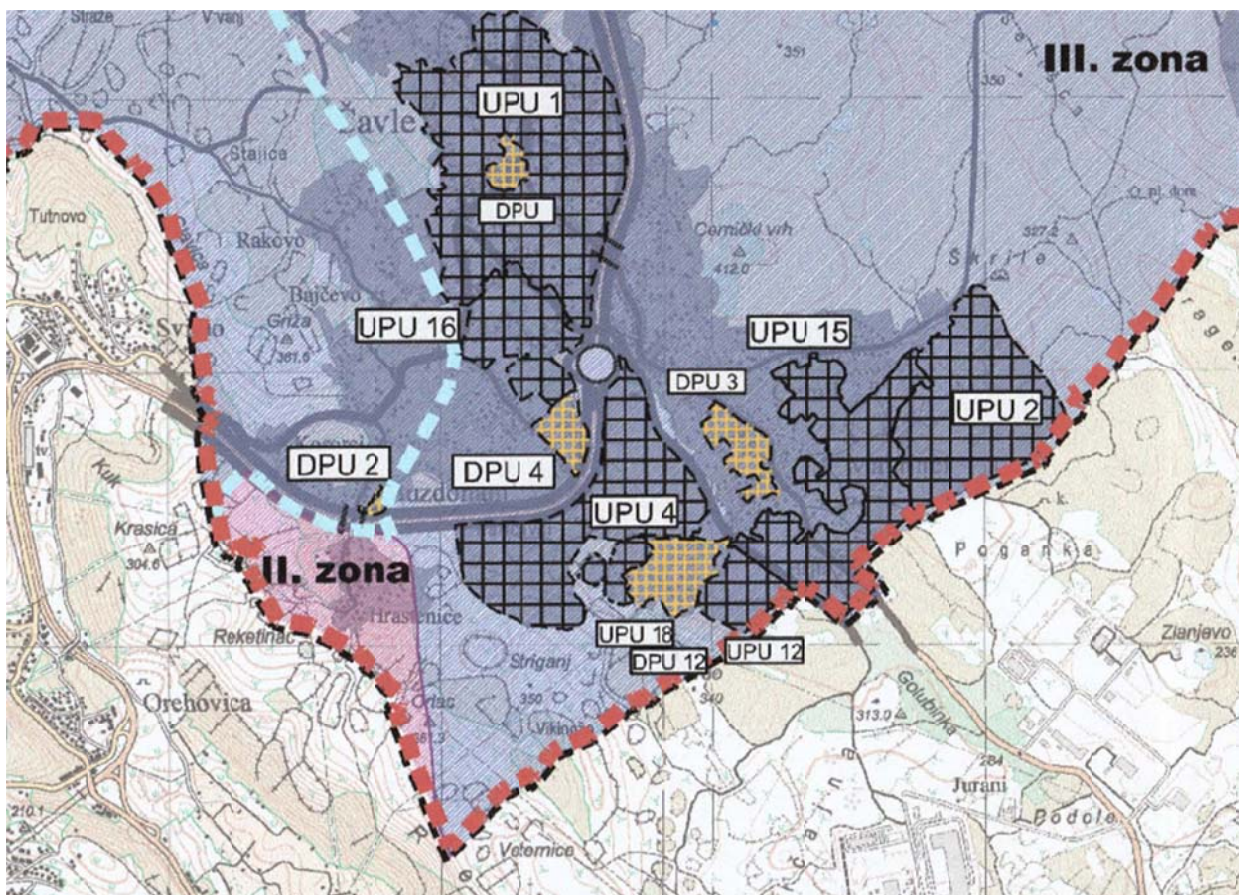
Dodatno, budući da je nakon donošenja Plana na snagu stupio krovni Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13 i NN 65/17), u skladu s kojim je potrebno novelirati sadržaj i strukturu Plana. Napose je riječ o potrebi strukturiranja Odredbi za provedbu Plana u obliku pravne norme.

## 1.2. GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA PLANA

Granica obuhvata Izmjena i dopuna Plana u potpunosti se poklapa s granicom obuhvata Plana premda su temeljne izmjene koncentrirane na tri lokacije koje su označene oznakama od 1 do 3.



Granice obuhvata Izmjene i dopune plana sa označenim temeljnim izmjenama na tri lokacije (važeći Plan)



Obuhvat Detaljnog plana uređenja "Sportski centar Mavrinci", planske oznake DPU-3, sukladno kartografskom prikazu broj 3.1. Prostornog plana uređenja općine Čavle (SN PGŽ 22/01, 2/13, 38/13, 10/15, 33/15, 12/16 i 10/17) - Područja posebnih ograničenja u korištenju -Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

### 1.3. OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Područje obuhvata Plana, u smislu razine urbane dovršenosti, nije homogeno područje. Veći dio područja još uvijek zahtijevaju djelomičnu revalorizaciju prostornih vrijednosti, tj. rekonstrukciju zatečenih struktura i neizgrađenih površina.

Prije desetak godina (na građevnoj čestici oznake R1) dovršena je gradnja trodjelne sportske dvorane katnosti P+1, dimenzija borilišta 45m x 28 m, kao kapitalnog sportskog objekta u Općini. Projektom predviđeno parkiralište, koje bi zauzelo veći dio pomoćnog nogometnog igrališta nikad nije uređeno, a lokacija je u međuvremenu ocijenjena kao prevrijedna za takvu funkciju. Stoga je za osiguravanje minimalnog broja od 60 PM (predviđenih lokacijskom dozvolom za gradnju dvorane) potrebno iznaći pogodniju lokaciju.

Nogometno igralište NK "Grobničan" sa jugoistočnom tribinom predstavlja najveći prostorni izazov u smislu uklapanja većeg mjerila građevine u strukturu naselja u kojem prevladavaju obiteljske prizemnice i katnice. Zgrada zahtjeva



znatniju rekonstrukciju, podgradnju prostora pod tribinom, reorganizaciju kolnog pristupa i parkiranja vozila.

S tim ciljem izrađeni su projekti za rekonstrukciju tribina te je 2012.g. ishođen akt kojim se dozvoljava građenje; valjanost predmetnog akta je istekla jer nikad nije započela gradnja. U tijeku je izrada revizije projekta kojim bi se planovi rekonstrukcije osuvremenili te im se osiguralo djelomično financiranje iz europskih kohezijskih fondova.

Dio građevne čestice oznake R2 (igralište) u naravi predstavlja okućnicu stambene kuće na obližnjoj čestici. Planom na snazi nije moguća zamjena nekretnine u vlasništvu Općine Čavle i nekretnine u vlasništvu fizičke osobe.

Opisano stanje u prostoru zahtijeva da se Izmjene i dopune Plana koncentriraju na tri planske lokacije na kojima je nužno provjeriti stvarno moguća prostorna rješenja kako slijedi:

*Lokacija 1* – ocjenjuje se da planska rješenja za veličinu i oblik građevne čestice Plana oznake R2, onemogućavaju planiranu zamjenu nekretnina;

*Lokacija 2* - ocjenjuje se da na građevnoj čestici Plana oznake R2 nije moguće ostvariti rekonstrukciju tribina i osiguranje potrebnog broja parkirnih mjesta bez nove provjere te mogućnosti sukladno planovima Općine;



Izgled lokacija 1 i 2, fotografija iz zraka

*Lokacija 3* – ocjenjuje se da oblik i veličina čestice Plana oznake R1, ne odgovaraju prostoru potrebnom za osiguranje potrebnih parkirnih mjesta za sportsku dvoranu; Također je razvidno da od donošenja Plana na snazi do danas, nije temeljem Plana riješen problem smještaja vozila u mirovanju;



Izgled lokacije 3, fotografija iz zraka

#### **1.4 OPIS IZMJENA I DOPUNA PLANA PO POJEDINIM LOKACIJAMA**

##### *Lokacija 1*

Dio čestice planske oznake R2 (nova oznaka R1-2) se prenamijenjuje u zaštitnu zelenu površinu (Z), na koji način se izdvaja iz područja sportske namjene i omogućuje se stupanje u vlasništvo od strane privatne osobe. Riječ je o površini od cca. 791 m<sup>2</sup>.

##### *Lokacija 2*

Izmjenom oblika i veličine čestice planske oznake R2 (nova oznaka R1-2) omogućit će se planirani kolni prilaz sa jugoistoka i parkiranje vozila, kako bi se kompenzirao gubitak postojećeg improviziranog parkirališta pod tribinama. Čestici se dodaje i veći dio površine pomoćnog igrališta (koji nije potreban za uređenje parkirališta dvorane), budući da igrališta čine funkcionalnu sportsku cjelinu.

##### *Lokacija 3*

Čestica planske oznake R1 (nova oznaka R1-1) izmijenit će se oblikom i veličinom da obuhvati dijelove pomoćnog nogometnog igrališta te južno

smještenih čestica koje su potrebne za osiguravanje dovoljnog broja parkirnih mjesta za potrebe dvorane.

Izvan nabrojanih lokacija na kojima su vršene temeljne izmjene i dopune Plana, uključene su i pojedine korekcije Plana temeljem prihvaćenih zahtjeva javnopravnih tijela i planova Općine.

Građevna čestice planske oznake TS-1 se ukida kao novoplanirana te se "seli" na lokaciju postojeće trafostanice, čime je omogućena njena rekonstrukcija ili gradnja zamjenske građevine.

#### PROMETNA MREŽA

Na području Izmjene i dopune Plana ne planiraju se veće izmjene u odnosu na važeći Plan, već se samo osigurava funkcioniranje planiranih priključaka već spomenutim korekcijama površina predviđenih za smještaj vozila u mirovanju.

#### KOMUNALNA I JAVNA INFRASTRUKTURA

Područje obuhvata Plana ima osnovne elemente infrastrukturne opremljenosti. Poglavitito se to odnosi na mrežu sanitarne odvodnje, vodopskrbe, plinoopskrbe, elektroopskrbe i telekomunikacijske infrastrukturu.

Za dijelove područja obuhvata već su izrađeni glavni projekti vodovoda i sanitarne kanalizacije koje je na pojedinim mjestima planirano dopuniti ograncima sukladno novim razvojnim odrednicama.

Za zgrade koje nisu spojene na plinski distribucijski sustav planirano je predvidjeti postavljanje tog priključka.

Trafostanica (oznake TS-1) planirana je za rekonstrukciju i povećanje kapaciteta. Izmjenama i dopunama Plana ne mijenja se bilanca snage (kW) te se ne planiraju nova elektroenergetska postrojenja i vodovi.

#### MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ I MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Izmjena i dopuna plana sadrži novelirane mjere mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš i novelirane mjere posebne zaštite (potres, plavljenje, požar, sklanjanje i uzbunjivanje ljudi).



## **1. IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA**

U Odredbama za provođenje izmijenjena su slijedeća poglavlja:

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 i korištenje građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže
    - 3.1.2. Pristupne ulice
    - 3.1.3. Garaža
    - 3.1.4. Javna parkirališta
    - 3.1.5. Pješačke površine
    - 3.1.6. Biciklističke staze
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja mreže elektroničkih komunikacija
  - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina
    - 3.4.1. Opskrba pitkom vodom
    - 3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
    - 3.4.3. Elektroopskrba
    - 3.4.4. Opskrba plinom
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina i zaštitnih zelenih površina
5. Uvjeti i način gradnje
6. Mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti
7. Mjere provedbe plana
8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 8.1. Mjere zaštite od buke
  - 8.2. Mjere zaštite zraka
  - 8.3. Mjere zaštite voda
  - 8.4. Mjere smanjenja erozije
  - 8.5. Mjere zbrinjavanja otpada
9. Posebne odredbe
  - 9.1. Mjere sklanjanja ljudi
  - 9.2. Mjere zaštite od potresa
  - 9.3. Mjere zaštite od požara

## **2. IZMJENE GRAFIČKIH DIJELOVA PLANA**

U grafičkim dijelovima plana izmijenjeni su sljedeći kartografski prikazi:

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

- 2.1. Komunalna infrastruktura – mreža elektroopskrbe, elektroničkih komunikacija i plinoopskrbe
- 2.2. Komunalna infrastruktura – mreža vodoopskrbe i odvodnje, cestovna mreža
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Uvjeti gradnje

### **3. IZMJENE OBRAZLOŽENJA**

U obrazloženju izmijenjena su slijedeća poglavlja:

- 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 mreža
  - 2.3.2. Mreža elektroničkih komunikacija
  - 2.3.4. Kanalizacijska mreža
  - 2.3.5. Elektroopskrba
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
  - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 2.6. Posebne odredbe