

# OPĆINE

## Općina Baška

26.

Na osnovi odredbe stavka 4. članka 26. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» RH broj 30/94) i članka 33. Statuta Općine Baška, Općinsko vijeće Općine Baška, na sjednici održanoj 14. studenoga 1996. godine, po pribavljenoj suglasnosti-mišljenju nadležnog Županijskog zavoda u smislu odredbi članka 24. citiranog Zakona donosi

### ODLUKU

#### o Generalnom planu uređenja naselja Baška

##### Članak 1.

1. Donosi se Odluka o Generalnom planu uređenja naselja Baška (u daljnjem tekstu koristiti će se i kratica G. P. U.)

##### Članak 2.

1. Sastavni dio ove Odluke je elaborat: »Generalni plan uređenja naselja Baška« izrađen po Urbanističkom institutu Rijeka d.o.o. Poslovni centar 3 pod brojem 23/96, koji sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

#### A/ TEKSTUALNI DIO

##### 0.0. UVOD

##### 1.0. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

###### 1.1. Analiza prirodnih resursa

- 1.1.1. Geografski položaj
- 1.1.2. Granice zone zahvata plana
- 1.1.3. Analiza prirodnih uvjeta
  - 1.1.3.1. Topografija
  - 1.1.3.2. Geologija
  - 1.1.3.3. Analiza obale i mora
  - 1.1.3.4. Klima
  - 1.1.3.5. Vegetacija

###### 1.2. Demografski podaci

- 1.2.1. Stanovništvo, naselja i kretanje broja stanovnika
- 1.2.2. Struktura stanovništva
- 1.2.3. Domaćinstva i stanovi
- 1.2.4. Aktivno stanovništvo
- 1.2.5. Zaposlenost
- 1.2.6. Struktura zaposlenosti po djelatnostima
- 1.2.7. Komentar i zaključak

###### 1.3. Privredne i neprivredne djelatnosti — postojeći kapaciteti

- 1.3.1. Poljoprivreda, stočarstvo i ribarstvo
- 1.3.2. Industrijsko zanatstvo, proizvodno zanatstvo i građevinarstvo
- 1.3.4. Servisne i osobne usluge
- 1.3.5. Trgovina
- 1.3.6. Društvene djelatnosti
- 1.3.7. Komunalne djelatnosti

###### 1.4. Turizam i ugostiteljstvo

###### 1.5. Ocjena dosadašnjega razvoja

##### 2.0. STVORENI UVJETI I PROGRAM GENERALNOG PLANA

###### 2.1. Prostorni obuhvat generalnog plana

- 2.1.1. Postojeće stanje prostora po namjeni
- 2.1.2. Plan namjene površina
- 2.1.3. Kvalifikacijski pokazatelji po namjeni

###### 2.2. Infrastruktura

- 2.2.1. Cestovni promet
- 2.2.2. Vodoopskrba
- 2.2.3. Odvodnja otpadnih voda
- 2.3.4. Elektroopskrba
- 2.3.4. Telefonija

##### 3.0. PROSTORNO - EKONOMSKA RAZVOJNA KONCEPCIJA

###### 3.1. Demografski programski ciljevi

- 3.1.1. Pristup izradi i sadržaju sociološke studije
- 3.1.2. Demografski ciljevi
- 3.1.3. Socijalni i socio-kulturalni ciljevi

###### 3.2. Ciljevi prostorno — ekonomskog razvoja

- 3.2.1. Struktura ciljeva
- 3.2.2. Struktura djelatnosti
- 3.2.3. Pozicioniranje djelatnosti po ekonomskim kriterijama
- 3.2.4. Prostorni uvjeti realizacije razvojnih ciljeva
- 3.2.5. Ostali uvjeti realizacije razvojnih ciljeva

##### 4.0. STRATEGIJA REALIZACIJE PROGRAMSKIH CILJEVA

###### PRIORITETI REALIZACIJE I PREPORUKE

- 4.1. Prioriteti po prostorno-ekonomskim kriterijima
- 4.2. Čimbenici u tempu realizacije
- 4.3. Ograničavajući ostali ciljevi
- 4.4. Strategija izbora pojedinačnih programa prostorno-ekonomskog razvoja
- 4.5. Preporuke za izbor ciljeva i prioriteta ekonomskog razvoja

##### 5.0. ZAŠTITA I RACIONALNO KORIŠTENJE PROSTORA

- 5.1. Objekti i dijelovi prirode i osobito vrijedne površine određene ovim Planom
- 5.2. Spomenički kompleksi, povijesne sredine, urbanističke cjeline i spomenici kulture
- 5.3. More, podmorje i obala
- 5.4. Poljoprivredne i šumske površine i pejzaž
- 5.5. Zrak
- 5.6. Buka
- 5.7. Otpadne tvari
- 5.8. Elementarne nepogode

##### 6.0. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU, KORIŠTENJE PROSTORA I ZAŠTITU OSOBITO VRIJEDNIH PODRUČJA I UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

- 6.1. Izgradnja i rekonstrukcija objekata
- 6.2. Korištenje prostora
- 6.3. Zaštita osobito vrijednih područja i ugroženih dijelova čovjekove okoline

##### 7.0. OSNOVE UREĐENJA, ZAŠTITE, OBLIKOVANJA I OSTVARENJA PLANA

- 7.1. Izrada uvjeta uređenja prostora
- 7.2. Izrada drugih planova, studija i istraživanja
- 7.3. Oblikovanje naselja i užih prostornih cjelina

- 7.4. Prioriteti ostvarivanja plana za tekuće i naredno srednjoročno razdoblje
- 8.0. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**
- 8.1. Osnove i zadaci plana
- 8.2. Organizacija prostora i namjena površina
- 8.3. Mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova čovjekove okoline
- 8.4. Režimi uređivanja prostora
- 8.5. Smjernice za izradu uvjeta uređenja prostora za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja, koji se mogu graditi i bez detaljnih planova uređenja
- 8.6. Uvjeti za razgraničavanje zona, čije se granice grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi
- 8.7. Mjere za provođenje Plana
- 8.7.1. Prioriteti ostvarivanja Plana
- 8.7.2. Obavezna izrada detaljnih i drugih planova
- 8.7.3. Program istraživanja za ostvarenje plana
- 8.7.4. Način praćenja i nadzor nad provođenjem Plana

#### B/GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OTOKA KRKA / PLAN NAMJENE POVRŠINA 1:25000
2. GRANICA PODRUČJA ZA KOJE SE DONOSI PLAN 1:5000
3. NAMJENA POVRŠINA I MREŽA OBJEKATA JAVNIH NAMJENA 1:5000
4. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA - IZGRADNJA 1:5000
5. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA - ZAŠTITA 1:5000
6. PROMET I PROMETNE POVRŠINE 1:5000
7. VODOOPSKRBA 1:5000
8. ODVODNJA 1:5000
9. ELEKTROOPSKRBA 1:5000
10. TELEKOMUNIKACIJE/POSTOJEĆE STANJE 1:5000
11. TELEKOMUNIKACIJE/NO VOPLANIRANO STANJE 1:5000

#### ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

#### OPĆE ODREDBE

##### Članak 3.

1. Generalnim planom uređenja naselja Baška utvrđuje se temeljna organizacija, korištenje i namjena površina, određuju smjernice i mjere za obnovu i oblikovanje, te zaštitu zdravlja, prirodnih, povijesnih i krajobraznih vrijednosti u svrhu poboljšanja kvalitete života.

Generalnim planom utvrđuju se osnove uređenja prostora u skladu s uvjetima ekoloških, socioloških i gospodarskih ciljeva i zadaća razvitka.

2. Sve aktivnosti uređenja prostora trebaju se provoditi u skladu s G.P.U.-om i planovima koji su doneseni, a nisu u suprotnosti s G.P.U.-om, ili njihovo donošenje predstoji.

3. G.P.U.-om su utvrđene osnove organiziranja i uređivanja prostora te zaštite i unapređivanja čovjekove okoline na prostoru naselja i kontaktnog prostora u granicama zahvata plana za razdoblje do 2010. godine u skladu s Prostornim planom bivše općine Krk koji je još na snazi.

4. Osnovni cilj G.P.U.-a je dugoročno osigurati opti-

malno korištenje i zaštitu prostora u cilju ekonomskog razvitka i poboljšanja kvalitete življenja.

#### OSNOVE I ZADACI PLANA

5. Zadaci plana su:

— Osiguranje čvrste veze i razvojne ravnoteže između različitih aktivnosti života, s jedne, i prirodnih sustava i potencijala, s druge strane, ili na njima zasnovane funkcionalne strukture prostora.

— Osiguravanje prostorne, infrastrukturne i ekonomske povezanosti prostora sa sistemima Općine, otoka, županije i Republike, a na bazi ostvarivanja zajedničkih interesa i zadovoljavanja zajedničkih potreba.

— Praćenje zacrtanih osnova za daljnji razvoj s ciljem definiranja potreba i mogućnosti njihovog zadovoljavanja, kroz realizaciju potrebnih stambenih, radnih, rekreacijskih i drugih objekata, te objekata infrastrukture, a na bazi istraživanja potreba i uspostavljanja njihove hijerarhije i redoslijeda zadovoljavanja.

— Osiguravanje osnove za izradu detaljne prostorno-planske dokumentacije koja sasvim detaljno razrađuje uvjete izgradnje i raspored različitih funkcionalnih objekata i namjena u prostoru.

— Osiguravanje uvjeta za odvijanje građevinske aktivnosti u prostoru u onim prostorima u kojima nije potrebna detaljnija razrada planske dokumentacije.

— Utvrđivanje prostornih elemenata za očuvanje obalnog prostora i mora i njegovo korištenje u rekreacijske namjene.

— Utvrđivanje elemenata za kvalitetnije opremanje izgrađenih dijelova grada komunalnim objektima i objektima društvenog standarda.

— Usmeravanje adekvatne izgradnje (uglavnom kroz rekonstrukcije objekata) u povijesnu jezgru radi njene obnove i očuvanja kontinuiteta života u njoj i obogaćenja njene ponude.

— Osiguranje elemenata za uređenje građevinskog zemljišta i planiranje realnih troškova i ekonomske naknade uređenja.

— Definiranje uvjeta koji će omogućiti obogaćenje tipologije i morfologije izgradnje obzirom na značaj graditeljske baštine, eksponiranost prostora u širim vizurama i noviju prisutnu neprimjerenu izgradnju.

— Razvijati prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu u funkciji daljnjeg razvoja grada.

— Osigurati preventivnu zaštitu okoline praćenjem stanja u prostoru i utvrditi mjere kompleksne zaštite i unapređivanja okoline kao jednog od osnovnih činilaca ukupnog razvoja.

Pored uobičajenih ciljeva i nastojanja da se ukupno stanje popravi i unaprijedi ovaj Generalni plan uređenja ima koncept koji će služiti kvalitetnijem življenju sadašnjeg stanovništva, ali istovremeno i takav da ta kvaliteta ne ide na uštrb budućim generacijama.

Pri tom ekonomski razvoj ne smije uzrokovati sociokulturalne poremećaje, veće socijalno raslojavanje i u svojim zahtjevima korištenja prirodnih resursa, prostornim iskorištavanjem, iskoristi budućnost narednim naraštajima.

#### ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

6. G.P.U.-a naselja Baška obuhvaćen je prostor površine 223,36 ha.

7. Na prostoru naselja rezervirane su površine za smještaj svih životnih funkcija koje u međufunkcionalnoj, prostornoj i ekološkoj sprezi trebaju osigurati suvremeno pla-

nirani urbani organizam.

8. Planom namjene površina definirana je osnovna podjela funkcija naselja kroz sljedeće osnovne namjene:

- A — stanovanje
- B — povijesna jezgra
- C — zone centralnih, javnih, gradskih i poslovnih funkcija
- D — zona servisa
- E — zone turizma
- F — zone sporta i rekreacije
- G — gradska luka
- H — zelene površine
- I — promet i komunalni objekti.

9. A/zona stanovanja namijenjene su primarno stanovanju, iako se u sklopu tih površina mogu pojaviti i turističko-poslovne namjene.

10. U okviru zona stanovanja planiraju se i grade polslojni sadržaji i potrebni prateći poslovni i društveni objekti kao: trgovine dnevne opskrbe, dječje ustanove, domovi za odrasle osobe i penzionere, dječja igrališta, te parkovne i rekreacijske površine i si.

U. U zonama stanovanja mogu se graditi samostalno ili u sklopu objekata, poslovni sadržaji različitih namjena: ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih, proizvodnih, turističkih, smještajnih i si. Poslovni prostori trebaju po svojoj namjeni i načinu obavljanja djelatnosti biti primjereni lokaciji u stambenoj zoni te trebaju udovoljavati posebnim uvjetima: ne smiju emitirati загаđivače zraka, mora, tla, buke, niti na drugi način ugrožavati život u stambenim zonama.

12. B/povijesna jezgra naselja namjenom je određena za funkcije stanovanja te centralnih, javnih, društvenih, poslovnih sadržaja i turističko-ugostiteljskih-uslužnih drugih namjena.

13. C/zona centralnih, javnih, gradskih i poslovnih funkcija

U sklopu ovih površina pored osnovnih funkcija u prizemnim dijelovima građevina mogu se planirati poslovne namjene i namjene stanovanja i višim etažama.

14. U stambenim zonama udaljenim od središnjih dijelova naselja, utvrđene su G. P. U.-om zone podcentara u kojima se trebaju planirati sadržaji opskrbe uslugama, te drugi sadržaji koji u odnosu na okružje opravdavaju svoju funkciju, a služe zadovoljavanju zajedničkih potreba stanovnika ili su u funkcijama turizma.

15. D/Površine namijenjene kao zone servisa uključuju u pojedinim dijelovima i trgovačko-uslužne namjene i stanovanje.

16. E/Zone turizma planirane su kao izdvojene površine ili dijelovi u zonama s drugim namjenama kao osnovnim namjenama.

17. Za hotelsku izgradnju pored postojećih i novo planiranih površina daje se mogućnost i preporuka ovim planom izgradnje manjih hotela viših kategorija i u strukturi povijesne jezgre bilo, rekonstrukcijama postojećih zgrada i sklopova ili izgradnjom novih građevina uz sjeverni rub povijesne jezgre.

18. Pored hotelske izgradnje G. P. U.-om se preferira i izgradnja apartmanskih vila i hotela, odnosno pansiona kao suvremenih vidova smještajnih kapaciteta.

19. Posebnu karakteristiku prostornog i ukupnog koncepta G.P. U.-a čine turistički punktovi osobite ponude, kao bitni orijentiri u prostoru naselja. Ovi punktovi zauzimaju bitne lokacije u najužem obalnom pojasu ili u dubini zaleđa i pored funkcionalne smještajno-uslužne namjene svojim oblikovanjem predstavljaju posebnost i bitne orijentire u prostoru.

20. Izgradnja objekata sekundarnog stanovanja ili uređenje postojećih građevina u povijesnoj jezgri u znatnoj mjeri je prisutna u Baški. Izgradnja i uređenje tog vida stanovanja moguća je u zonama stanovanja i povijesne jezgre, ali ne i zonama turizma.

21. Površine namjene za kampiranje locirane su ukupno na tri lokacije s time da se kamp u zoni Zablaca povlači u unutrašnjost u fazama s time da se već u 1. fazi mora povući u zonu iznad Šetališta Emila Gcisliha.

22. Kamp u zoni Zaroka u prostoru borove šumice ima uvjetnu namjenu koja se mora potvrditi istraživanjima vezano na endemske biljke i njihovu zaštitu.

23. Postojeći objekti odmarališta kao danas postupno već prevaziđeni oblici turističke (socijalne) ponude trebaju se transformirati u čisto turističke namjene. Klasični oblici odmarališta mogu se pojavljivati na lokacijama koje nisu u najužem obalnom pojasu. U slučaju Općine Baške takve namjene bi se mogle planirati u dubini Bašćanske doline (naselja: Draga Baška, Jurandvor i Batomalj)

24. Postojeće odmaralište »Celje« u centralnom dijelu po namjeni je planirano kao Objekt visoke ugostiteljske kategorije bez smještajnih kapaciteta.

25. Turistička izgradnja treba biti viših kategorija primarno u najkvalitetnijim dijelovima naselja preferirajući namjene 1. kategorije koje omogućuju cjelogodišnje korištenje.

Više kategorije smještaja i usluga podrazumijevaju i osiguranje preduvjeta za podizanje nivoa i drugih vidova turističke ponude, odnosno stvaranje preduvjeta da se razvijaju i osiguraju i druge površine, namjene i sadržaji vezani uz kvalitetniju turističku ponudu.

26. F/Sportsko rekreacijske namjene smještene su u centralnom dijelu doline te u najužem obalnom pojasu kao kupališno-rekreacione površine. Osnovna namjena ovih površina i uvjeti vezani uz temeljni fenomen plaže zahtijevaju poseban pristup funkcionalno i kvalitetno rješenje tih površina, njihovo međusobno povezivanje pješačkim, biciklističkim i planinarskim vezama.

Pojedine zone i punktovi glede položaja i uloge trebaju imati različite osnovne namjene (kupališni, sportski, naučni, konjički i dr.).

27. G/Površine obale i akvatorija u širem prostoru gradske luke namijenjene su za pristaništa i privezišta i njima namijenjene uređaje. Prostor luke se pristupom luci i obalnim komunikacijama treba posebno proučiti i detaljnije razriješiti na nivou Detaljnog plana.

28. H/Zelene površine u prostoru naselja i njegovom okruženju imaju višestruku namjenu i značaj, te se kod detaljnog planiranja taj značaj treba posebno proučiti kako bi se koristile najznačajnije funkcije zelenila.

29. U zonama zelenila izvode se parkovne površine, pješačke površine, rekreacione površine, parkirališta. Parkirališta u zoni zelenila locirati u pravilu rubno, te uz njih izvesti drvored.

30. U zelenim zonama mogu se graditi pojedinačni manji prizemni objekti ili objekti u podzidu — paviljoni, ugostiteljski objekti, rekreacioni objekti i garaže (posebno uz povijesnu jezgru). Ove zahvate treba predvidjeti u razradi detaljnim planovima, ali ne u površinama većim od 10% od površine takvih prostora.

31. Postojeći objekti namjena različitih od namjene površina iz plana, mogu se rekonstruirati i zadržati postojeću namjenu uz primjenu ostalih odredbi G. P. U.-a. i to ako svojim položajem ne remete funkciju zone, odnosno, ako se uklapaju u detaljna rješenja tih zona.

## MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

32. Planovima razvoja nužno je odrediti mjere i provedbu sanacije ugroženih dijelova okoline na području G. P. U.-a na osnovi utvrđenih zagađivanja i drugim propisima utvrđenih mjera zaštite.

Za operativno provođenje mjera iz stava 1. ove točke, treba donijeti programe nadzora, zaštite i unapređenja okoline, te osigurati koordinaciju, suradnju nadležnih organa uprave i inspekcijski nadzor.

33. G. P. U.-om je određeno da se u oblasti zaštite i unapređenja čovjekove okoline:

— izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja

— osigura očuvanje spomenika kulture:

— osiguravanjem uvjeta i sredstava za trajno održavanje, zaštitu i obnovu graditeljskog nasljeđa unutar granica plana,

— poštivanje konzervatorskih standarda kod intervencije na spomenicima kulture,

— permanentnim istraživanjima, konzerviranjima i prezentiranjima zaštićenih arheoloških lokaliteta,

— revitaliziranjem objekata etnografske baštine,

— kontinuiranim interdisciplinarnim znanstvenim istraživanjima cjelokupnog spomeničkog fonda.

34. Prostor povijesne jezgre predstavlja posebnu vrijednost i izradi snimaka i geodetskih podloga jezgre kao osnovnih preduvjeta za daljnju konzervatorsku i drugu dokumentaciju treba pristupiti prioritetno.

35. U prostorima arheoloških zona, neophodne su posebne mjere zaštite kod pripreme za pojedine programe, a posebno kod njihovih realizacija.

36. Posebne mjere zaštite propisuju se u korištenju prostora obala, plaža i mora.

37. Svaku izgradnju u moru treba se utvrditi temeljem detaljnih planova uređenja ili planova i rješenja iz plana režima za izgradnju.

38. Pjesci Zaroka s brojnim vrstama endema kao jedna od posebnosti Baške i ne samo Baške, predstavljaju posebnu vrijednost te se u tim zonama propisuju mjere zaštite.

Daljnijim istraživanjima ovaj se prostor treba proučavati kako bi se stekli uvjeti da se i Zakonom o zaštiti prirode ovaj prostor registrira i dobije adekvatniju zaštitu.

### REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

39. G.P.U.-om su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje prostora i zaštitu, osobito vrijednijih područja i ugroženih dijelova čovjekove okoline za područje naselja Baška i ostala područja unutar granica zahvata G.P.U.-a. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi.

40. Izrada detaljnih planova uređenja ili planovima detaljnijeg nivoa razrade, definirana je kroz sljedeće režime ovisno o položaju i karakteristikama područja (grafički priloga broj 4.).

**ZONA A - ZONA UREĐENJA PROSTORA PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA IZRAĐENOM NA OSNOVU KONZERVATORSKE DOKUMENTACIJE / zaštićena povijesna jezgra Baške i kontaktna zona**

**ZONA B - ZONA UREĐENJA PROSTORA PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA / kontaktni prostor povijesne jezgre prema istoku i ukupni istočni dio naselja**

**ZONA C - ZONA UREĐENJA PROSTORA**

**PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA ILI PLANOVIMA NIŽEG NIVOVA RAZRADE / prostor Vele plaže od Zaroka do parka »Marjan«**

**ZONA D - ZONA UREĐENJA PROSTORA PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA ILI PLANOVIMA DETALJNIJEG NIVOVA RAZRADE / zona dijela zaleda povijesne jezgre, Pešćivice i novih zona iznad postojeće obilaznice**

**ZONA E - ZONA UREĐENJA PROSTORA ZA KOJU SE NE UVJETUJE IZRADA DETALJNOG PLANA UREĐENJA / predjeli gorice Ditrin, zone uz Čermakovu ulicu, te servisno-komunalne zone**

**ZONA F - ZONA UREĐENJA PROSTORA PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA ILI PLANOVIMA DETALJNIJEG NIVOVA RAZRADE / zona širenja naselja Zarok, turističko-rekreativne i zone servisa i zabavnog centra**

**ZONA G - ZONA UREĐENJA UZ KOJU SE NE UVJETUJE IZRADA DETALJNOG PLANA UREĐENJA / predio Zarok**

**ZONA H - ZONA UREĐENJA PROSTORA PREMA DETALJNOM PLANU UREĐENJA UZ PRETHODNO UTVRĐIVANJE SVIH BITNIH PARAMETARA KOJIMA SE OMOGUĆUJE SPOZNAJA O TEMELJNOM FENOMENU ENDEMA.**

41. Uvjeti uređenja prostora za osnovne prometnice unutar granica zahvata G.P.U.-a utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i idejnim projektima prometnica prema karakterističnim elementima utvrđenim ovim Planom.

42. G.P.U.-om utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevinske parcele objekta, te uređivati kao parkirište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevinske parcele unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

43. G.P.U.-om su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

### REŽIMI KORIŠTENJA PROSTORA

44. Poljoprivredne površine se koriste do privođenja prostora planiranoj namjeni. Površine autohtonog pejzaža, kamenjar i pašnjaci i ostale poljoprivredne površine nižih vrijednosti bonitetnih klasa mogu se pošumljavati autohtonim vrstama, a prema posebnoj pejzažnoj studiji.

45. G.P.U.-om je utvrđen režim korištenja mora u cilju očuvanja kvalitete i osiguranja racionalnog korištenja mora, u funkciji zadovoljenja potreba stanovnika razvoj turizma i razvoja pomorskog prometa.

### REŽIMI ZA ZAŠTITU OSOBITO VRIJEDNIH PODRUČJA I UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

46. Režimi zaštite utvrđeni su radi očuvanja osobito vrijednih područja i sanacije ugroženih dijelova čovjekove okoline, s ciljem omogućavanja njihovog korištenja i unapređivanja.

Osobito vrijedna područja u granicama zahvata G.U.P.-a su:

#### 1. ZONE SPOMENIKA KULTURE

**ZONA A. - ZONA ZAŠTITE POVIJESNE JEZGRE BAŠKE**

**ZONA B. - ZONA ZAŠTITE KONTAKTNE ZONE POVIJESNE JEZGRE BAŠKE I ZELENIH PRODORA**

**ZONA C. - ZONA ZAŠTITE POJEDINAČNIH SPOMENIKA KULTURE - ARHEOLOŠKA ZONA**

2. GRADSKI PEJZAŽ I PRIRODA (zelene površine, more i njegove obale).

ZONA p. - ZONE U KOJIMA SE ZADRŽAVA PRIRODNI PEJZAŽ

ZONA E. - ZONA ZAŠTITE ENDEMSKIH BILJAKA

ZONA F. - ZONE NAMIJENJENE IZGRADNJI SA ZELENILOM KAO DOMINANTNIM ELEMENTOM PROSTORNOG UREĐENJA

ZONA G. - POJAS VISOKOG ZELENILA KAO VIZUALNA BARIJERA S OBILAZNICE

ZONA H. - ZONE NAMIJENJENE IZGRADNJI SA ZELENILOM KAO BITNIM ELEMENTOM KOD FORMIRANJA AMBIJENTA

ZONA J. - PARKOVNE POVRŠINE

ZONA K. - DOMINANTNO PJEŠAČKI KORIDORI KARAKTERISTIČNI ZA PROSTOR NASELJA BAŠKA

ZONA L. - ZONE MORA ZA KUPANJE I ŠPORTSKU REKREACIJU.

47. U arheološkim zonama nisu dozvoljene nikakve intervencije bez prethodnih istraživanja. Ukoliko se radi o izgrađenom području, svim radovima treba prethoditi traženje dozvole od strane nadležne institucije, te potom arheološko istraživanje i nadzor.

48. Uvjeti uređenja prostora za povijesnu graditeljsku cjelinu Baške i njoj kontaktno zaštićeno područje utvrđuju se u pravilu prema detaljnom planu uređenja izrađenom temeljem konzervatorske dokumentacije.

49. Svakoj promjeni i intervenciji na spomeniku ili u njegovom okruženju treba prethoditi dozvola od strane nadležne uprave. Za značajnije intervencije, adaptacije ili rekonstrukcije potreban je konzervatorski projekt kojeg odobrava nadležna institucija.

50. Izgradnja i rekonstrukcija objekata i uređenje površina u kontaktnoj zoni "povijesne jezgre utvrđuje se u pravilu prema Detaljnom planu uređenja.

51. Površine autohtonog pejzaža kontaktnog na građevinsko područje imaju izrazitu vrijednost u oblikovanju prostora, naglašenu zbog izloženosti prostora naselja vizurama s mora i sa obilaznice. Stoga taj prostor treba sačuvati neizgrađenim, a moguće ga je pošumljavati prema posebnoj pejzažnoj dokumentaciji.

52. G.P.U.-om je utvrđeno da treba njegovati i sačuvati u njihovoj izvornosti ili vrijedne komponente u krajoliku s određenim hortikulturnim, rekreacionim i turističkim značenjem, a to su:

- prostor s endemskim biljkama
- površine parkova
- površine autohtonog pejzaža, te skupine i pojedinačna stabla
- more i njegove obale.

53. G.P.U.-om je utvrđeno da se minimalno 20% površine parcele za individualnu stambenu izgradnju (uključivo objekte sekundarnog stanovanja), treba zasaditi visokim zelenilom.

54. Radi sigurnosti i protočnosti prometa i zaštite zona stanovanja od buke i zagađenja s prometnice treba utvrdene zaštitne koridore prometniva zasaditi visokim zelenilom.

55. Dozvoljen broj nadzemnih etaža građevina koji se grade samo temeljem G.P.U.-a, iznosi maksimalno tri etaže od najniže kote terena do vijenca, odnosno ukupno 8.0 metara, izuzev zone Zaroka gdje ta visina ne može prijeći dvije etaže, odnosno visinu od ukupno 6.0 metara. Ova odredba se ne odnosi na zonu 73 u Zaroku.

56. U slučajevima kada je to utvrđeno Detaljnim planom uređenja prostora ili planovima i rješenjima nižeg nivoa razrade, moguće je da visina pojedinih građevina bude i viša, odnosno 9,00 metara do nivoa vijenca.

Takva rješenja moraju biti posebno opravdana i podliježu potrebnim verifikacijama i njihovom usvajanju na Općinskom Vijeću ili Poglavarstvu ovisno o nivou plana ili rješenja. Stručnu ocjenu takvih planova i rješenja daje posebna komisija imenovana od Poglavarstva.

57. Visina građevina viša iznad 9,00 metara, može se dozvoliti samo izuzetno iznimno kada je riječ o javnim građevinama i namjenama uz posebno opravdane razloge. U takvim slučajevima obavezna je primjena stavka drugog iz odredbe 56.

58. Određena uvjetovana visina mjeri se na način da u svakom presjeku građevina ima isti (uvjetovani) broj etaže kako se na kosim terenima ne bi gradile građevine prevelikih i neprimjerenih gabarita.

59. G.P.U.-om je utvrđena obaveza izgradnje parkirališta za broj parkirališnih mjesta (PM) u odnosu na brutto izgrađene površine:

TRGOVINA I UGOSTITELJSTVO	1 PM/60 m <sup>2</sup>
prema broju gostiju	1 PM/10
POSLOVNA DJELATNOST, UPRAVA, JAVNE SLUŽBE	1 PM/75 m <sup>2</sup>
KULTURNA DJELATNOST	1 PM/75 m <sup>2</sup>
prema broju sjedala	1 PM/10
PROSVJETA	1 PM/60 m <sup>2</sup>
SPORTSKI OBJEKTI prema broju posjetioca	1 PM/7
SERVISI prema broju radnika	1PM/3
HOTELI prema broju ležaja	1PM/5
STANOVANJE jedan stan	1 PM/1 stan

Individualni stambeni i poslovni objekti u pravilu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta na vlastitoj parceli. Propisan broj parkirališnih mjesta odnosi se na objekte u zoni jezgre.

60. Na parkiralištima treba planirati mjesto za sadnju drvoreda, što se kao obaveza odnosi na veća parkirališta uz zone centra i rekreacije, te u zaleđu povijesne jezgre.

SMJERNICE ZA IZRADU UVJETA UREĐENJA PROSTORA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA KOJI SE MOGU GRADITI BEZ IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

61. Temeljem G.P.U.-a mogu se utvrditi uvjeti uređenja prostora za izgradnju i rekonstrukciju objekata u pretežno izgrađenim dijelovima zona, ako Planom dinamike uređenja prostora nije planirana izrada detaljnog plana uređenja.

62. Uvjeti uređenja prostora za stambene, poslovne i druge objekte, mogu se utvrditi samo ako su utvrđeni uvjeti uređenja prostora za prometnice.

63. Udaljenost regulacione linije (granice parcele) od ruba kolnika mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, pločnika, a minimalno iznosi 1,5 m izuzetno u izgrađenim dijelovima naselja min. 1,0 m. Ovo se ne odnosi na povijesnu jezgru.

64. Veličina i oblik građevinske parcele moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i izgradnju u skladu s urbanističko — tehničkim uvjetima.

65. Površina (veličina) građevinskih parcela za individualno stanovanje s poslovnim prostorom, izgrađenost građevinskih parcela, građevinski pravac, udaljenost objekata od susjedne parcele, uvjeti za rekonstrukciju objekata, uvjeti za izgradnju podzida i ostalo, određuje se prema Odredbama za provođenje PPO Krk/88 god. (»Narodne novine« broj 16/88 i 04/93).

Na visine građevina i njihov broj etaža odnose se

odredbe 55, 56, 57. i 58. iz ovoga Plana.

Podrum se ne smatra etažom ako je potpuno ukopan, ili ako visina od stropa podruma do najniže kote terena uz objekt iznosi max. 1,0 m.

U dijelovima izvan povijesne jezgre, izgrađenost ne može preći 40% ukupne površine parcele.

U iznimnim i opravdanim slučajevima ova izgrađenost može iznositi i 60% površine parcele. U takvim slučajevima neophodna je verifikacija i usvajanje takvih rješenja, nakon pribavljanja stručne ocijene na Općinskom Vijeću, odnosno Poglavarstvu.

66. Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekt i uz njega pomoćni, gospodarski i poslovni objekti, koji s njime čine stambenu i gospodarsku cjelinu, odnosno arhitektonsku cjelinu.

U pravilu objekte organizirati na parceli kao sklop ili niz, izbjegavati više pojedinačnih objekata.

67. U zonama turističke izgradnje ne limitiraju se veličine građevinskih parcela.

68. Izuzetno, objekti u centralnoj zoni naselja mogu se približiti na sam rub susjedne parcele pod uvjetom da se na njemu ne mogu projektirati niti izvoditi otvori prema susjednom zemljištu.

69. Otvorima na objektu ne smatraju se fiksna ostakljenja neprozirnim staklom, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori manji od 15 x 20 cm.

70. Pomoćni objekti i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote nivelete objekta, za njegovu visinu.

71. Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata ne može biti manja od 6 m. Izuzetno u slučaju rekonstrukcije međusobna udaljenost objekta može biti manja pod uvjetom da se radi o izgradnji objekata od vatrootpornog materijala i da se postojeća udaljenost ne smanjuje.

72. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata, oblikovanja fasada i krovovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s objektima u zoni i naseljem kao cjelinom.

73. Objekti moraju biti arhitektonski kvalitetno oblikovani u ambijentalno-primorskom stilu, krovovišta moraju biti s kosim krovnim plohamo nagiba, približno 23 stupnja, pokrovom od kupe, kanalice, ili »mediteran« crijepa, fasade ožbukane u pastelnoj boji ili u kamenu. Otvori moraju biti s visinom većom od širine.

Na krovovima stambenih i drugih objekata, osim u povjesnoj jezgri, mogu se ugrađivati sunčani kolektori.

74. Kod gradnje svih objekata moraju se izbjegavati veći zahvati u terenu (zasjeci, usjeci, nasipi), rušenje stabala i oštećivanje zelenila.

Da se sačuva izgled padina, na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m, iznimno viši ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta.

75. Ograde građevinskog zemljišta mogu biti samo kamene (gromače, bunja) živice ili betonske s ulične strane obložene kamenom. Ukoliko se izvode potporni zidovi od betona, oblažu se kamenom. Visina ograde prema ulici je maksimalno 1,0 m.

76. Stambeni objekti u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljavati važeće standarde, a uvjetima uređenja prostora utvrđuje se da moraju imati odgovarajuću površinu, prostorije i sanitarni čvor.

Objekti koji se rekonstruiraju u objekte sekundarnog stanovanja moraju također zadovoljavati ove uvjete.

77. Priključivanje objekata na električnu mrežu obavlja se na način propisan od elektroprivrede.

Odvodnja otpadnih voda iz objekata rješava se izgrad-

njom nepropusnih septičkih jama, ukoliko unutar građevinskog područja nije izvedena kanalizaciona mreža, a nakon njenog izvođenja ostaje obveza priklučivanja na nju.

78. Povećanje izgrađenosti prilikom rekonstrukcije ne može prekoračiti dozvoljene postotke ili postojeću izgrađenost (ukoliko ono prelazi dozvoljenu).

79. Na građevinskoj parceli objekta, odnosno na parceli uz nju, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta.

80. U zoni servisa mogu se graditi objekti koji svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju život u naselju.

#### UVJETI ZA RAZGRANIČENJE ZONA ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NEDVOJBENO UTVRDITI

81. Egzaktne granice zona utvrdit će se:

- za granice građevinskih zona: prema granicama građevinskog područja iz Prostornog plana otoka Krka druga izmjena i dopuna plana / br. elab. 32/87 URBANISTIČKI INSTITUT RIJEKA, 10.1987. graf. prilog br. 3 pod nazivom: »granice građevinskog područja naselja Baška«

- prilikom izrade Detaljnih planova uređenja

- nakon izrade idejnih projekata prometnica, a do tada se moraju poštivati maksimalne dimenzije zaštitnih koridora prometnica

- nakon analize stanja i kvalitete postojećih objekata u centralnoj zoni naselja gdje se prostor prvenstveno namjenjuje javnim funkcijama.

- egzaktne rubne granice građevinskih parcela stanovanja, prema zonama drugih namjena utvrdit će se prema katastarskim osnovnim podlogama.

#### MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA

##### PRIORITETI OSTVARIVANJA PLANA

82. Dinamika i etapno ostvarenje G.P.U.-a provode se u skladu s postavkama plana razvoja naselja i općine, planova uređenja prostora i ovim odredbama.

83. Prioritet u realizaciji treba dati onim subjektima i onim korisnicima prostora koji će nositi i pozitivno utjecati na daljnji razvoj, te direktno o njima ovisi i mogućnost realizacije zacrtanih u ovim odredbama.

84. Turizam je jedan od osnovnih, a time prioritarnih pravaca razvoja ovog područja, te su turistički programi prioritetni u realizaciji s naglaskom na programima koji uključuju vanpansionsku potrošnju u svim vidovima: trgovina, ugostiteljstvo, kultura, sport, agencijske djelatnosti i drugo.

85. U sljeduju donošenja detaljnih i drugih planova, planovi za zaštićene cjeline trebaju imati prioritet.

86. Prioritet u realizaciji plana treba dati sljedećem:

- uređenju i izgradnji prometnica i parkirališta
- izgradnji kanalizaciona mreže
- poboljšanju vodoopskrbne mreže, TT i elektro mreže
- uređenju obale i luke
- revitalizaciji gradske jezgre
- uređenju pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadržaja
- ostvarivanju uvjeta za unaprijeđenje društvenih djelatnosti (školstvo, kultura, itd.)
- opremanje izgrađenih stambenih zona osnovnim sistemima infrastrukture, javnim sadržajima i zelenilom.

#### OBVEZNA IZRADA DETALJNIH I DRUGIH PLANOVA I RJEŠENJA

87. G.P.U.-om je utvrđena izrada detaljnih planova uređenja:

- za dijelove naselja ako se u njima predviđa uređenje

građevinskog zemljišta radi stambene i druge kompleksne izgradnje.

Postojeći provedbeni urbanistički planovi se usklađuju i mijenjaju u skladu s odredbama G.P.U.-a i zakonskom regulativom.

88. Prostorno-plansku dokumentaciju naselja treba dopuniti katastrom pomorskog dobra.

89. Urbanistički projekti donosit će se za zone definirane detaljnim planovima uređenja.

90. U sklopu G.P.U.-a treba izraditi osnovnu studiju opće narodne obrane, (prema Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora »Narodne novine« broj 29/83, 36/85 i 42/86).

91. U sklopu G.P.U.-a treba izraditi osnovnu Studiju o objektima fizičke kulture (prema Pravilniku o prostornim standardima i normativima, te urbanističko - tehničkim uvjetima za planiranje mreže objekata fizičke kulture).

#### PROGRAM ISTRAŽIVANJA ZA OSTVARENJE PLANA

92. Studiju o utjecaju na okolinu treba izraditi za izgradnju svih objekata prema Pravilniku o izradi studije o utjecaju na okolinu (»Narodne novine« broj 31/84).

93. Ispitivanja (kontinuirana) kvalitete morske vode na područjima mora za kupanje i rekreaciju, prema Pravilniku o kontroli kvalitete morske vode za kupanje i rekreaciju (»Narodne novine« broj 48/86).

94. Izrada konzervatorske dokumentacije za zaštićene i evidentirane objekte spomenika kulture s povijesno graditeljskim razvojem jezgre, koja treba sadržavati arhitektonske snimke, analize i valorizacije pojedinih objekata i cjelina s prijedlogom njihove zaštite.

95. Izrada analiza i projekata uređenja i korištenja obalnog pojasa i pejzažne studije prostora naselja Baška:

96. Detaljna istraživanja u zoni pijesaka Zaroka, radi utvrđivanja konačnih režima uređenja prostora i njihovih namjena.

#### NAČIN PRAĆENJA I NADZOR NAD PROVOĐENJEM PLANA

97. Nadležna tijela su dužna pratiti provođenje plana i mijenjati ga i dopunjavati ukoliko se utvrdi da potrebne promjene bitno utječu na elemente prostora i ako se za to utvrdi interes; ili ako na to obavezuju prostorni planovi višeg reda.

98. Praćenje provođenja treba biti kontinuirano obveza kroz pripremu, izradu, donošenje i ostvarivanje Detaljnih i drugih planova za područje G.P.U.-a, te usklađivanje postojećih planova s ovim Planom.

99. Do izmjene granica građevinskog područja za naselje Baška u Prostornom planu otoka Krka, na površinama označenim u namjeni prostora s oznakama: 13, 44, 45, 87, 110, 111, 139 i 140 nije moguće utvrđivati uvjete uređenja prostora.

100. Tumačenje ovog generalnog plana može vršiti Općinsko Poglavarstvo.

101. Usvajanjem ovog Generalnog plana uređenja prestaje s važenjem dosadašnji. Generalni urbanistički plan naselja Baška.

#### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 4.

" Stupanjem na snagu ove Odluke započeti postupci utvrđivanja lokacijskih i građevinskih dozvola, kao i drugi postupci vezani uz prostor i njegovo korištenje okončat će se po odredbama ove Odluke.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 350-02/96-01/23

Ur.broj: 2142-03-96-1

Baška, 14. studenoga 1996.

#### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA

Predsjednik  
**Anton Dujmović, v.r.**