

OPĆINE

Općina Baška

27.

Nakon izvršene usporedbe s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o usvajanju detaljnog plana uređenja dijela područja »Pod školu« u Baski (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 19/98), greškom nije objavljen tekstualni dio, te se daje

DOPUNA

Odluke o usvajanju Detaljnog plana uređenja dijela područja »Pod školu« u Baski

Iza Odluke o usvajanju Detaljnog plana uređenja dijela područja »Pod školu« u Baski dodaje se tekst naznačen u Člancima 1. - 30., a koje je usvojilo Općinsko vijeće Općine Baška na sjednici održanoj 15. rujna 1998. kao sastavni dio Odluke.

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja dijela područja »Pod školu« u Baski, k.č. 2659/10 i 2659/11 k.o. Baška. Sastavni dijelovi ove Odluke su elaborat Detaljnog plana uređenja dijela područja »Pod školu« u Baski, njegov tekstualni i grafički dio i odredbe za provođenje plana.

SADRŽAJ

A. TEKSTUALNI DIO:

0. UVOD

1. PODRUČJE OBUHVATA

2. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

2.1. PRIRODNE OSOBINE

2.2. IZGRAĐENOST

2.3. PLANSKA DOKUMENTACIJA

2.4. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

3. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA

3.1. KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I OBLIKOVANJE PROSTORA

3.2. DETALJAN PROGRAM IZGRADNJE I UREĐENJA

3.3. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

3.4. KVANTIFICIRANI POKAZATELJI

3.5. PROMETNO RJEŠENJE

3.6. RJEŠENJE INFRASTRUKTURE

3.7. URBANISTIČKE MJERE ZAŠTITE

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

4.1. DETALJNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

4.2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

4.3. UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINE I UREĐENJE POVRŠINA

4.4. MJERE OSTVARIVANJA PLANA

5. SMJERNICE-IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

5.1. KONCEPCIJA RJEŠENJA

5.2. ETAPNO OSTVARENJE

5.3. OSNOVNA TEHNIČKA RJEŠENJA

Članak 2.

Odredbama za provođenje plana utvrđuju se kriteriji i način realizacije planerskih postavki, za detaljnije tumačenje odredbi namijenjeni su tekstualni i grafički dijelovi plana.

Članak 3.

Namjena obuhvaćene površine je mješovita - pretežito stambene namjene uz moguće prenamjene u okviru utvrđene generalne namjene.

Građevina i površina se primarno namjenjuju poslovnim i stambenim sadržajima, te njima pratećim garažnim, skladišnim i drugim namjenama kompatibilnim navedenima. Uključena su skloništa, infrastrukturni i tehnološki sadržaji i si. Pomoćni sadržaji se u pravilu predviđaju unutar osnovne građevine. Pergole ili nadstrešnice, potpuno ukopani uređaji i spremnici za gorivo i si. se mogu graditi kao pojedinačni, diskretno u prostoru izvan zgrade.

Pored toga unutar površine parcele se garde objekti komunalne infrastrukture u pravilu kao podzemni.

Isključuju se gospodarske i pomoćne namjene na dijelovima građevina koje komuniciraju s ulaznim prostorom prema stambenoj ulici.

Planirana zgrada je stambeno-poslovne namjene. Poslovni prostori su turističke i tome prateće namjene.

Stambene jedinice se pored osnovne namjene namjenjuju i za turističke apartmane za iznajmljivanje.

Definirane namjene detaljnije utvrđene unutar površine parcele se u okviru globalne namjene parcele i zgrade mogu dopunjavati i mijenjati, te granice između površina pojedinih namjena nisu čvrste niti izričito uvjetovane, izuzev ako tako nije posebno definirano provedbenim odredbama, odnosno posebnim uvjetima (površina postojećeg kanala za oborinsku odvodnju se ne mijenja). Pri eventualnim promjenama se mora osigurati minimalna potrebna površina za pojedinu namjenu (kolni ulaz za garažu i 2 parkirališna mjesta).

Članak 4.

Namjena obuhvaćene površine je mješovita — pretežito stambena a unutar parcele je načelno definirana kroz sljedeće:

A. STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

A.1. OSNOVNA ZGRADA - STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE

Poslovni sadržaji u prizemlju zgrade su turističke i njoj prateće namjene, a planirani se stambeni sadržaji mogu koristiti kao turistički smještajni sadržaji za iznajmljivanje.

Poslovni prostori u prizemlju zgrade trebaju biti namjene kompatibilne stanovanju, odnosno smještaju. Pomoćne sadržaje u podrumskoj etaži zgrade koriste i poslovni i stambeni sadržaji.

A.2. DIO ZGRADE / PODRUMSKA ETAŽA - ULAZ U GARAZU

Izvan gabarita osnovne zgrade planira se u južnom dijelu parcele izgradnja dijela podrumске etaže s ulazom u garažu. Na ravnoj ploči se planira prohodna vanjska terasa s pergolom koju koristi stan u prizemlju. Po rubu ploče planira se izvesti korito sa zelenilom/

A. * ISTAKNUTI DIJELOVI ZGRADE

Pred građevinskim pravcem osnovnog gabarita zgrade definirana je površina za izgradnju istaknutih dijelova zgrade koji su kozolni, ili se kod većeg raspona oslanjaju na stupove kao što su balkoni, loggie, nadstrešnice i si.

B. OKOLIŠ I STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

B.1. KOLNE POVRŠINE

U sklopu kolne površine parcele se prije svega uređuje rampa za prilaz garažama u podrumu i parkirališna mjesta u funkciji poslovnog dijela zgrade, prilaz za dostavu i si., te se u sklopu nje može urediti zelena pješačka i si. površina prema stambenoj ulici. U sklopu ove površine se podzemno izvode priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu, eventualno izvodi spremnik za lož ulje, plato za postavu kontejnera za otpatke, reklamni stup i si. objekti i uređaji.

B.2. VANJSKE TERASE, STUBIŠTA, PREDVRT I SL.

Dio prostora okućnice između kolne površine i građevinske crte namjenjuje se uređenju reprezentativne pješačke i zelene površine pred zgradom, a prema stambenoj ulici, te kolnom i pješačkom ulazu na parcelu. U sklopu ove površine se podzemno izvode priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu, eventualno spremnik za lož ulje, plato za postavu kontejnera za otpatke, reklamni stup i si. objekti i uređaji.

B.3. PJEŠAČKI PRILAZI, TERASE, VRT, PARK I SL. I OTVORENI KANAL ZA ODVODNJU OBORINSKIH VODA

Zelene parkovne površine se uređuju u rubnim dijelovima parcele, i to kao parterno zelenilo, živica i stablašice. Pri uređenju zelenih površina koriste se autohtone i parkovne biljne vrste. U sklopu ovih površina se u postojećim gabaritima zadržava postojeći otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda.

4.2. REŽIM UREĐIVANJA PROSTORA

Članak 5.

Uređivanje zemljišta i izdavanje građevne dozvole, gradnje i uređenje zemljišta obavljati će se u skladu s zakonskim, propisima i odredbama plana.

Članak 6.

U cilju zaštite okoline potrebno je pridržavati se svih mjera zaštite utvrđenih zakonskom regulativom, prostornim planovima višeg reda i Odlukama koje se odnose na tu tematiku.

U obuhvatu ovog plana nije dozvoljeno lociranje sadržaja čijim bi se građenjem, upotrebom ili tehnologijom rada mogle narušiti postojeće vrijednosti čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na razvoj drugih djelatnosti odnosno na zdravlje ljudi. Uvjet za obavljanje izvjesne djelatnosti na parceli je da ne ometa ili ugrožava život i rad u okruženju; da ne proizvodi buku, ne zagađuje zrak i drugo iznad dozvoljenih* limita, i svojim izgledom ne narušavaju izgled naselja.

Komunalni otpad se organizirano prikuplja u sabirne kontejnere i odvoza na deponij. Prostor za kontejner se u pravilu predviđa diskretno uz ulicu.

Članak 7.

Obveza investitora je da u okviru vlastite parcele osigura parkirališne površine, adekvatne planiranom; programui to:

1. PM za 1 stambenu jedinicu

1 PM za 60 m² bruto površine poslovnog prostora

Uz posebnu, suglasnost nadležnog Općinskog tijela moguće je odstupanje od proračunskog broja parkirališnih mjesta koji je potrebno osigurati u sklopu površine parcele, i to temeljem obrazloženja za manje potrebe, odnosno temeljem osiguranja parkiranja na drugoj adekvatnoj lokaciji.

Članak 8.

U skladu s »Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera («Narodne novine» broj 47/82) treba osigurati prilaz javnim sadržajima.

Članak 9.

Za hortikulturno uređenje zelenih površina treba koristiti autohtone i parkovne biljne vrste, pretežno stablašice pogodne za lokalnu klimu i tlo.

Članak 10.

Kolni ulaz, kao i izlaz za parcelu, koji je ujedno interventni i pješački, omogućen je bez ograničenja sa stambene ulice.

Objekti infrastrukture projektiraju se i grade prema Idejnom rješenju infrastrukture. Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura se, ukoliko to Idejnim rješenjem iz ovog plana nije drugačije riješeno, izvodi, podzemno.

Ovisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugradivati odgovarajuću opremu za predtretman otpadnih voda prije ispuštavanja u zajednički sistem.

Na površini parcele se zadržava postojeći otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda.

Članak 11.

Za zbrinjavanje komunalnog otpada vlasnik je dužan nabaviti kontejner od 1100 htdm30700. Istog treba zaštititi zidom visine 20 cm iznad poklopca i smjestiti ga tako da bude dostupan vozilu za odvoz otpadaka.

Članak 12.

Sve mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim propisima koji reguliraju ovu problematiku.

tiku. Ishoditi suglasnost PU Primorsko-goranske Rijeke da su u glavnom projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara.

4.3. UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA I UREĐENJE POVRŠINA

Članak 13.

Uvjeti za izgradnju i uređivanje prostora definirani su tekstualno i grafički na listovima od broja 1. do 6. Sve numeričke vrijednosti su utvrđene očitavanjem s grafičkih priloga, stoga se smatraju okvirnima, i obzirom na to su moguća manja odstupanja od vrijednosti navedenih u uvjetima.

Arhitektonsko rješenje građevine u fazi daljnjeg projektiranja treba biti usklađeno sa svim uvjetima iz plana, dok arhitektonsko rješenje iz plana treba uzeti kao smjernicu od koje je moguće odstupanje posebno u segmentu organizacije unutarnjeg prostora građevine, lociranja vertikale stubišta i definiranja konstruktivnog sistema zgrade.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Članak 14.

Oblik i veličina građevinske parcele prikazani su u grafičkim prilogima plana; list 1. Obuhvat prostornog plana i postojeće stanje, 2. Detaljna namjena površina, list 6. Uvjeti gradnje.

Dozvoljava se usklađenje i korekcija oblika i veličine građevinske parcele prema vlasništvu, dogovorno i suglasno između susjeda, kad to nije na uštrb javnih površina.

GRAĐEVINSKI PRAVAC

Članak 15.

Građevinskim pravcem se smatra pravac pročelja građevine na razini prizemlja.

Građevinski pravac osnovnog gabarita zgrade je određen na udaljenosti 5,0 m od ulice, građevinski pravac dijela zgrade koji se gradi kao podrumski etaža iznosi oko 14,0 m od kolnika, dok udaljenost građevinskog pravca istaknutih dijelova zgrade iznosi min. 3,5 m od ulice.

Moguća su minimalna odstupanja od građevinskog pravca u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga.

POVRŠINA ZA RAZVIJANJE TLOCRTA GRAĐEVINE

Članak 16.

Površine za razvijanje tlocrta osnovne zgrade i površine unutar koje se mogu razviti tlocrti dijelova zgrade koji se grade izvan osnovnog volumena, utvrđene su u grafičkom prilogu br. 6. i 6.1.

Unutar površine za razvijanje tlocrta zgrade i unutar površine za razvijanje dijelova zgrade izvan osnovnog gabarita, trebaju se nalaziti svi izgrađeni dijelovi zgrade, izuzev onih koji se posebno određuju.

Aдекватно dozvoljenim promjenama granice građevinske parcele i dozvoljenim odstupanjima od građevinskog pravca moguća je i promjena definirane površine unutar koje se može razviti tlocrt.

Ova se odredba ne odnosi na sljedeće:

- infrastrukturne i tehnološke objekte i uređaje
- podzide, ograde, stubišta, staze i si. što se smatra uređenjem okoliša
- krovne strehe, pergole, tende i si.

MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST

Članak 17.

Minimalna izgrađenost parcele iznosi 60 m². Maksimalna izgrađenost parcele iznosi do 40% za osnovni gabarit zgrade, dok se za istaknute dijelove zgrade, a zbog nepravilnog oblika parcele koji se reflektira na organizaciju zgrade, dozvoljava odstupanje u iznosu od 5%. Podrumski dijelovi zgrade i vanjske terase koje se izvode u okviru okoliša do 1,0 m nad terenom, kao i dijelovi koji se mogu graditi izvan površine za razvijanje tlocrta građevine ne uračunavaju se u izgrađenost.

MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Članak 18.

Mjesto, odnosno potezi priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put su utvrđeni duž zapadne međe parcele, a prikazani su na listu br. 6. i 6.1., te je uz to moguć infrastrukturni i pješački priključak uz istočnu granicu parcele.

VODOOPSKRBA

Građevina će se snabdijevati pitkom vodom priključivanjem na javni vodovod. Svaka stambena jedinica i poslovni prostor moraju imati zasebne vodomjere. Točan položaj vodomjernog okna i način praćenja utroška vode utvrđuje stručna služba Ponikve.

ODVODNJA

Odvodnja otpadnih voda riješiti će se upuštanjem u javnu kanalizaciju. Ukoliko bi obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru nastajale zauljene otpadne vode iste se moraju prije upuštanja u javnu kanalizaciju odvoditi u separator ulja, masti i deterdženata.

Do izgradnje oborinskog kolektora oborinske vode će se s parcele putem upojnog bunara upuštati u teren.

ELEKTROOPSKRBA

Tehničko-energetski uvjeti priključivanja građevine:

Građevine će se kao stalni potrošač priključiti na NN podzemnu mrežu s napajanjem iz TS Baška 2. Napon priključka iznosi 0,4 kV.

Priključak se izvodi tipiziranim podzemnim kabelom iz budućeg RO na parceli objekta do KPMO na fasadi.

Dozvoljeno vršno opterećenje priključka je: 2 x dvosobni stan + 1 x trosobni stan + 1 x četverosobni stan + poslovni prostor - 4,4 kW (limitator). Faktor snage (cos fi) ne smije biti niži od 0,9. Mjerenje električne energije vršit će se putem 5 jednofaznih električnih brojila u direktnom spoju koji će se instalirati prema tehničkim uvjetima za mjerno mjesto.

Zaštitu od previsokog dodirnog napona izvesti sistemom TN (nulovanjem) uz obvezatnu ugradnju temeljnog uzemljivača i izvesti izjednačenje potencijala prema tehničkim propisima i standardima. Prilikom izrade elektroprojekta kontaktirati sa D.P. »Elektroprimorje« Rijeka - Pogan Krk - Energetika.

TELEKOMUNIKACIJE

Građevina će se priključiti na buduću distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju - DTK. Priključak čine 3 PEHD cijevi minimalno 0 40, položene od tipskog montažnog zdenca (ZD7 unutarnjih dimenzija 30x30x30) sa standardnim ljevano-željeznim poklopcem, lociran u javnoj površini pločnika ispred ulaza u objekt, na pogodnom mjestu na trasi budućeg DTK, pa do mjesta koncentracije instalacijskih kabela unutar objekta (priključna kutija izvodni ormarić i si.) smješten u pravilu u ulazu objekta, a na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja. Instalacije u objektu izraditi sukladno članku 10. Zakona o telekomunikacijama.

BROJ ETAŽAV, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE I NIVELACUSKA KOTA

• / • • Članak 19.

Broj etaža i nivelacijska kota od koje se definira broj etaža osnovne zgrade i njezinih dijelova određen je grafičkim prilogom br 6. i 6.1. Max. visina zgrade do vijenca se utvrđuje na 9,0 m od najniže točke terena uz zgradu.

Pored prizemlja, kata i mansarde, odnosno prizemlja i dva kata zgrada ima podrum koji se max. 1,0 m može graditi nad terenom na parceli.

Moguća su odstupanja od određene nivelacijske kote građevine/objekta i platoa, a iznose $\pm 0,5$ rit.

U slučaju izvedbe potpuno ukopanog podruma zgrada može umjesto mansarde imati 2. kat i tavan.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

• • • • • Članak 20.

Krov osnovne građevine treba biti kosi, dvovodan, četverovodan ili složen, nagiba približno 23° do max. 25°, dok krov dijela podruma može biti ravan, i to prohodna terasa ili zeleni krov.

Kao pokrov krovnih ploha upotrijebiti kupu kanalice ili »mediteran« crijep a na ravnom dijelu kameno ili drugo popločenje ili sloj zemlje sa zelenilom.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

• • • • • Članak 21.

Osnovnu zgradu i njene dijelove treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture uz primjenu autohtonog arhitektonskog izraza, uključujući decentnu kolorističku obradu.

Svi dijelovi i zgrada trebaju činiti oblikovnu cjelinu, njihovi gabariti trebaju biti usklađeni, uspostavljene relacije između visina vijenaca, ujednačene raščlambe pročelja, materijali unificirani ili na drugi način povezani (uvođenjem, jednog dominantnog uz ostale heterogene), koristiti iste detalje (ograde, stupovi, vijenci) i drugačije, ovisno b arhitektonskoj kreaciji.

UVJETI ZA SMJESTAJ VOZILA

f • • • • • Članak 22.

Smještaj osobnih vozila stanara je planiran u garaži, u podrumu, a zaposlenih, odnosno korisnika poslovnog prostora na dijelu parcele prema stambenoj ulici.

Dio prizemlja zgrade koji komunicira s ulicom se ne može koristiti kao garaža ili parkiralište.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADE

• • • • • Članak 23.

Parcela se može ograditi duž svih svojih granica, ali se zbog sadržaja na parceli očekuje ograđivanje izvan zone ulaza u poslovne sadržaje. Ograda parcele može biti živica ili kamena visine do 1,0 m, a na mjestu gdje se locira kontejner za prikupljanje otpadaka zid može biti do 20 cm iznad poklopca.

UVJETI ZA OBLIKOVANJE VANJSKIH PROSTORA

• • • • • Članak 24.

Zelene površine treba urediti sadnjom autohtonih parkovnih vrsta. Način obrade partera i upotrijebljene materijale unificirati. Za obradu partera koristiti max. dva do tri osnovna materijala.

4.4. MJERE OSTVARIVANJA PLANA

• • • • • Članak 25.

Prema ovom planu treba formirati građevnu parcelu za izgradnju planirane stambene-poslovne zgrade.

Izgradnju zgrade i uređenje površina treba pratiti adekvatna izvedba priključka na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

• • • • • Članak 26.

Upravni odjel Općine Baška pratiće provođenje plana. Za tumačenje ovog plana nadležan je Upravni odjel Općine Baška sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru, kao i izdavač Plana.

• • • • • Članak 27.

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

• • • • • Članak 28.

Tekstualni dio Odluke s odredbama za provođenje objaviti će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

• • • • • Članak 29.

Plan se čuva u pismohrani Općine Baška i u Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša - Ispostava Krk.

• • • • • Članak 30.

Ova Dopuna Odluke stupa na snagu danom objavljivanja u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa* 350-01/98-01/16

Ur. broj: 2142-03/98-12

Baška, 27. listopada 1998.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE BAŠKA

Načelnik:
Marijan Dekanić, v.r.