

## OPĆINE

## Općina Baška

7.

URBANISTIČKI INSTITUT RIJEKA

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN  
zone Pešćivica u Baski

Rijeka, prosinac 1985.

Direktor  
**Radovan Kovačić,**  
dipl. ing. arh., v. r.

## 4.0. PROVEDBA PLANA

Mjere za uspostavljanje i održavanje zone sanitarne zaštite i područja izvorišta pitke vode

Na osnovu provedenih »hidrogeoloških istraživanja za određivanje zaštitnih zona na otoku Krku« izrađenih po »Industro-projektu« - Zagreb, OOUR za kompleksna geološka istraživanja te revizije ovih istraživanja za područje naselja Baška određuje se G.U.P.-om mjere za uspostavljanje i održavanje zone sanitarne zaštite i područja izvorišta pitke vode.

Mjere koje slijede proizašle su iz II. nacrtu odluke o uspostavljanju i održavanju zone sanitarne zaštite i o mjerama zaštite područja izvorišta pitke vode za područje otoka Krka izrađene 4. 10. 1982. godine od strane radne grupe I.V.S.O. Krk a na temelju navedene hidrogeološke studije. U slučaju izmjene teksta nacrtu odluke za područje G.U.P. prestaje važnost mjera iz G.U.P.-a dok bi u slučaju izmjena zona vodozaštite opet trebalo pristupiti usklađenju G.U.P.-a naselja Baška.

Područje Baške obuhvaća Fušnu sinklinalu kroz koju protiče suha Ričina. U bokovima ove doline nalaze se krila karbonatnih antiklinala, a s obje strane ima čitav niz manjih izvora. Čitavo područje bašćanske doline je vezano na vodoopskrbni sistem isključivo putem lokalnih izvorišta, koji se razvijao postepeno kaptiranjem manjih izvora ukupnog kapaciteta 7 l/sk, što ne zadovoljava današnje potrebe.

1979. godine provedeni su istraživački radovi i na lokaciji Batomalj su dobiveni pozitivni rezultati. Bušotina B-2 daje 10 l/sk vode a predviđa se da će se nastavkom tih radova kapacitet još povećati.

Zone sanitarne zaštite za područje Bašćanske doline određene su na osnovu provedenih hidrogeoloških istraživanja i stupnju opasnosti od mogućeg zagađenja vode na dvije zone:

- A) - Prva zona sanitarne zaštite - neposredna zona zaštite
- B) - Druga zona sanitarne zaštite - uža zona zaštite

Unutar granice područja koje je Generalni urbanistički plan obuhvatio nalazi se dio druge zone sanitarne zaštite no budući da je tekstualnim obrazloženjem obuhvaćeno cijelo područje bašćanske doline i uvažavajući činjenicu da od opskrbe vodom zavisi realizacija mnogih planova postavljanih ciljeva mjere za uspostavljanje i održavanje zone sani-

tarne zaštite i područja pitke vode obuhvaćaju cijelu dolinu kao jedinstveno područje.

A) - Prva zona sanitarne zaštite predstavlja neposrednu zonu zaštite i obuhvaća nalazišta vode, crpne stanice postrojenja za preradu vode, vodospreme, prostore i objekte neophodne za pogon, održavanje i čuvanje ovih objekata a zabranjena je gradnja i korištenje bilo kakvih drugih objekata.

Područja ove zone se moraju ograditi, sanitarne otpadne vode sa zaštitnog područja moraju biti odvedene izvan zone zaštite nepropusnom kanalizacijom. Za zaposleno osoblje objekata ove zone moraju se izgraditi septičke jame dok se oborinske vode s javnih prometnih površina i zaleđa ove zone moraju povesti mimo nje s izuzetno nepropusnim koritom kroz zonu.

Slobodne površine crpilišta moraju biti zasijane travom ili raslinjem s plitkim korijenjem.

Na području prve zone zaštite zabranjene su i djelatnosti koje mogu nepovoljno utjecati na higijensku ispravnost voda, kao što su: gnojenje raslinja, upotreba pesticida osim modre galice i gašenog vapna, postavljanja otrova i otrovnih meka, držanje životinja, osim psa čuvara te upotreba peći na tekuće gorivo.

B) - Druga zona sanitarne zaštite predstavlja užu zonu zaštite i obuhvaća zaleđe izvorišta pitke vode iz kojeg površinske i akumulirane podzemne vode gravitiraju neposredno prema izvoru.

Sve slobodne površine ove zone bi trebalo prvenstveno urediti kao zeleni pojas, parkove, park šume i travnjake. Oborinske vode sa saobraćajnica i svih manipulativnih površina s nepropusnom podlogom kao i sanitarno potrošne otpadne vode moraju se odvesti vodonepropusnom kanalizacijom van zone zaštite.

Zonom je zabranjen transport otrovnih i štetnih tvari a frekventnije saobraćajnice moraju imati bočne branike da se onemoguću skretanje vozila izvan prometnih površina i zagađivanje okoline razlivenim gorivom i drugim štetnim tvarima.

Na području ove zone zaštite trebalo bi spriječiti kopanje pokrovnog sloja, vađenje pijeska, šljunka, kamena i drugih materijala u svrhu eksploatacije sirovina, ispuštanje i propisivanje bilo kakvih otpadnih voda, otrovnih i štetnih tvari.

Zabranjeno je odlaganje gnoja, smeća, organskih ili neorganskih tvari, otpadaka industrijske, zanatske i poljoprivredne proizvodnje, mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upotreba umjetnog i prirodnog gnojiva i pesticida.

Industrijski i zanatski objekti koji koriste ili ispuštaju štetne i opasne tvari, benzinske stanice i cisterne za uskladištenje goriva, maziva, štetnih i opasnih tvari, farme za uzgoj stoke i peradi se ne smiju locirati u ovoj zoni.

Postojeća groblja unutar ove zone se ne bi smjela proširivati.

Stambeni objekti, poslovni objekti, objekti društvenih standarda i proizvodni pogoni koji ne koriste i ne proizvode štetne tvari i tehnološke otpadne vode a nalaze se u drugoj zoni sanitarne zaštite svoje sanitarne otpadne vode trebaju odvesti vodonepropusnom kanalizacijom izvan ove zone zaštite. Unutar ove dvije zone zaštite izgradnja svih novih objekata mora biti u skladu s gore navedenim uvjetima te uvjetima iz općinske odluke o uspostavljanju i održavanju

zone sanitarne zaštite i o mjerama zaštite područja izvorišta pitke vode.

Program zaštite voda na već izgrađenom području, provodit će se na osnovu projekta mjera za saniranje zaštitnog područja izvorišta, u ovisnosti o veličini i značaju zaštićenog izvora i zoni sanitarne zaštite, kao i o vrsti i intenzitetu mogućeg zagađenja.

Na neizgrađenim područjima unutar zona zaštite moraju se pri izradi provedbenih planova u uvjete izgradnje ugraditi sve mjere zaštite iz generalnog urbanističkog plana, kao i elementi iz općinske odluke koji se odnose kako na zonu tako i na sve objekte unutar nje.

• 5.5.3. Mjere za uspostavljanje i održavanje zone sanitarne zaštite i područja izvorišta pitke vode

Na osnovu provedenih »hidrogeoloških istraživanja za određivanje zaštitnih zona na otoku Krku« izrađenih po »Iridustro-projektu« - Zagreb, OOUR za kompleksna geološka istraživanja te revizije ovih istraživanja za područje naselja Baška određuje se G.U.P.-om mjere za uspostavljanje i održavanje zone sanitarne zaštite i područja izvorišta pitke vode.

Mjere koje slijede proizašle su iz II. nacrtu odluke o uspostavljanju i održavanju zone sanitarne zaštite i o mjerama zaštite područja izvorišta pitke vode za područje otoka Krka izrađene 4. 10. 1982. godine od strane radne grupe IV.SO Krk a na temelju navedene hidrogeološke studije. U slučaju izmjene teksta nacrtu odluke za područje 6.U.P. prestaje važnost mjera iz G.U.P.-a dok bi u slučaju izmjena zona vodozaštite opet trebalo pristupiti usklađenju G.U.P.-a naselja Baška.

• Područje Baške obuhvaća Fušnu sinklinalu kroz koju protječe suha Ričina. U bokovima ove doline nalaze se krila karbonatnih antiklinala, a s obje strane ima čitav niz manjih izvora. Čitvo područje baščanske doline je vezano na vodoopskrbni sistem isključivo putem lokalnih izvorišta, koji se razvijao postepeno kaptiranjem manjih izvora ukupnog kapaciteta 7 l/s, što ne zadovoljava današnje potrebe.

1979. godine provedeni su istraživački radovi i na lokaciji Batomalj su dobiveni pozitivni rezultati. Bušotina B-2 daje 10 l/sk vode a predviđa se da će se nastavkom tih radova kapacitet još povećati.

Zone sanitarne zaštite za područje Baščanske doline određene su na osnovu provedenih hidrogeoloških istraživanja i stupnju opasnosti od mogućeg zagađenja vode na dvije zone:

A) - Prva zona sanitarne zaštite - neposredna zona zaštite  
B) - Druga zona sanitarne zaštite - uža zona zaštite

Unutar granice područja koje je Generalni urbanistički plan obuhvatio nalazi se dio druge zone sanitarne zaštite no budući da je tekstualnim obrazloženjem obuhvaćeno cijelo područje baščanske doline i uvažavajući činjenicu da od opskrbe vodom ovisi realizacija mnogih planom postavljenih ciljeva mjere za uspostavljanje i održavanje zona sanitarne zaštite i područja pitke vode obuhvaćaju cijelu dolinu kao jedinstveno područje.

A) - Prva zona sanitarne zaštite predstavlja neposrednu zonu zaštite i obuhvaća nalazišta vode, crpne stanice postrojenja za preradu vode, vodospreme, prostore i objekte neophodne za pogon, održavanje i čuvanje ovih objekata a zabranjena je gradnja i korištenje bilo kakvih drugih objekata.

• Područja ove zone se moraju ograditi, sanitarne otpadne vode sa zaštitnog područja moraju biti odvedene izvan zone zaštite nepropusnom kanalizacijom. Za zaposleno osoblje objekata ove zone moraju se izgraditi septičke jame dok se oborinske vode s javnih prometnih površina i zaleđa ove zone moraju povesti mimo nje s izuzetno nepropusnim koritom kroz zonu.

Slobodne površine crpilišta moraju biti zasijane travom ili raslinjem s plitkim korijenjem.

Na području prve zone zaštite zabranjene su i djelatnosti koje mogu nepovoljno utjecati na higijensku ispravnost voda, kao što su: gnojenje raslinja, upotreba pesticida osim modre galice i gašenog vapna, postavljanja otrova i otrovnih meka, držanje životinja, osim psa čuvara te upotreba peći na tekuće gorivo.

B) - Druga zona sanitarne zaštite predstavlja užu zonu zaštite i obuhvaća zaleđe izvorišta pitke vode iz kojeg površinske i akumulirane podzemne vode gravitiraju neposredno prema izvoru.

Sve slobodne površine ove zone bi trebalo prvenstveno urediti kao zeleni pojas, parkove, park šume i travnjake. Oborinske vode sa saobraćajnica i svih manipulativnih površina s nepropusnom podlogom kao i sanitarno potrošne otpadne vode moraju se odvesti vodonepropusnom kanalizacijom van zone zaštite. Zonom je zabranjen transport otrovnih i štetnih tvari a frekventnije saobraćajnice moraju imati bočne branike da se onemogući skretanje vozila izvan prometnih površina i zagađivanje okoline razlivenim gorivom i drugim štetnim tvarima.

Na području ove zone zaštite trebalo bi spriječiti kopanje pokrovnog sloja, vađenje pijeska, šljunka, kamena i drugih materijala u svrhu eksploatacije sirovina, ispuštanje i propisivanje bilo kakvih otpadnih voda, otrovnih i štetnih tvari.

Zabranjeno je odlaganje gnojiva, smeća, organskih ili neorganskih tvari, otpadaka industrijske, zanatske i poljoprivredne proizvodnje, mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upotreba umjetnog i prirodnog gnojiva i pesticida.

Industrijski i zanatski objekti koji koriste ili ispuštaju štetne i opasne tvari, benzinske stanice i cisterne za uskladištenje goriva, maziva, štetnih i opasnih tvari, farme za uzgoj stoke i peradi se ne smiju locirati u ovoj zoni.

Postojeća groblja unutar ove zone se ne bi smjela proširivati.

Stambeni objekti, poslovni objekti, objekti društvenih standarda i proizvodni pogoni koji ne koriste i ne proizvode štetne tvari i tehnološke otpadne vode a nalaze se u drugoj zoni sanitarne zaštite svoje sanitarne otpadne vode trebaju odvesti vodonepropusnom kanalizacijom izvan ove zone zaštite. Unutar ove dvije zone zaštite izgradnja svih novih objekata mora biti u skladu s gore navedenim uvjetima te uvjetima iz općinske odluke o uspostavljanju i održavanju zone sanitarne zaštite i o mjerama zaštite područja izvorišta pitke vode.

Program zaštite vode na već izgrađenom području, provodit će se na osnovu projekta mjera za saniranje zaštitnog područja izvorišta, u ovisnosti o veličini i značaju zaštićenog izvora i zoni sanitarne zaštite, kao i o vrsti i intenzitetu mogućeg zagađenja.

Na neizgrađenim područjima unutar zona zaštite moraju se pri izradi provedbenih planova u uvjete izgradnje ugraditi sve mjere zaštite iz generalnog urbanističkog plana, kao i elementi iz općinske odluke koji se odnose kako na zonu tako i na sve objekte unutar nje.

D. Mjesto i način priključivanja parcela na komunalne objekte i javni put

Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put prikazano je na grafičkim prilogima 3, 5, 6, 7, 8 i 9.

E. Namjena objekata

Namjena objekata naznačena je u planu namjene površina s razmještajem objekata (list broj 3.)

F. Maksimalna ili obavezna visina  
Maksimalna visina objekta naznačena je u grafičkom prilogu plan visina.

G. Vrste krovova a po potrebi i vrsta pokrova  
Nagibi krovova u zoni Provedbenog plana Pešćivice ovise o visini objekata. Kod prizemnih objekata nagib nije uvjetovan, a u slučajevima kosog krovišta nagib ne smije prelaziti 25°. Svi objekti kojima je dozvoljena visina veća od prizemlja moraju imati kosa krovišta s nagibom do 25°. Za kosa krovišta jedini dozvoljeni pokrov je kupa kanalice i mediteran crijep.

#### 4.1. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

##### A. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Oblik i veličina građevinskih parcela definirani su grafičkim prilogom. Do manjih odstupanja u obliku i veličini građevinske parcele (do 10%) smije doći samo u slučajevima kad to nije na račun drugog objekta i kad se ne narušavaju minimalnim planom naznačeni razmaci između dva objekta.

##### B. GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinske linije objekata identične su s rubom građevinske parcele. Odnosi između predmetnog objekta i susjednih objekata definirani su već položajem i oblikom građevinske parcele.

C. Površine unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granice parcele

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta identična je s građevinskom parcelom.

##### H. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje objekata

Osnovni arhitektonski izraz bi trebao biti odraz želje za kontinuitetom domaće izgradnje. Trebali bi se u cijeloj zoni potencirati čisti i izražajni volumeni s dvostrešnim krovovima nadovezani na postojeću morfologiju mjesta, te formirati novi pravci i urbane forme u kontekstu novog prostornog koncepta.

##### I. Uvjeti za smještaj vozila

Smještaj vozila za područje obuhvaćeno ovim uvjetima je riješeno u okviru prometnog rješenja.

J. Uvjeti za izgradnju ograda a prema potrebi i za izgradnju pomoćnih objekata

Unutar područja obuhvaćenih ovim uvjetima sve ograde moraju biti izrađene maksimalno do visine 90 cm i to čvrste kamene i žbukane ili zelene od za to pogodnog biljnog materijala. Odstupanje od ovog uvjeta je dozvoljeno samo u slučaju kad to zahtijevaju važeći zakoni i podzakonski akti koji se moraju primijeniti na predmetni objekt.

##### K. Uvjeti za zaštitu i kvalitetno oblikovanje sredine

U prostoru obrađenom Provedbenim planom postojeći fond zelenila treba očuvati u što većoj mjeri te ga upotpuniti novim nasadima. Posebnu pažnju treba posvetiti oblikovanju, uređenju i održavanju svih pješačkih površina. Na pješačkim površinama treba omogućiti sezonsko izlaganje, prodaju i proširenje terasa ugostiteljskih objekata ali uz uvjet da se ne narušava kvaliteta oblikovanja sredine i da se loka-

cije takvih mogućih punktova odrede daljnjom urbanističkom razradom na nivou Urbanističkog projekta.

##### L. Uvjeti za izgradnju skloništa

Uvjeti za izgradnju skloništa određeni su u poglavlju 4.4. tekstualnog obrazloženja Provedbenog plana.

D. Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata s udaljenostima te površine od granica parcele s maksimalnom i minimalnom izgrađenosti parcele

- Udaljenosti slobodnostojećih objekata niske stambene izgradnje od susjedne parcele može biti manje od 3,0 m, ako se prema toj međi izvode otvori.

- Međusobne udaljenosti između objekata niske stambene izgradnje ne mogu biti manje od 6,0 m, ali ne manje od visine sljemena krova većeg objekta.

Veličini građevinskih parcela i tlocrtna projekcija objekata te njihovi odnosi prikazani su na grafičkom prilogu u sklopu ovih uvjeta.

Površina za razvijanje tlocrta može se kod prizemnih objekata povećati za max. 20%.

E. Maksimalna i obavezna visina objekta mjerena od određene nivelacijske kote

Maksimalna visina vijenca stambenih objekata iznosi 6,10 metara od najviše kote terena, mjereno uz rub objekta. Objekti se mogu izvoditi kao P, P+1 do S+P+1 zavisno od konfiguracije terena.

#### 4.2. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI I UVJETI ZA OBLIKOVANJE OBJEKATA ZONE INDIVIDUALNOG STANOVANJA

A. Oblik i veličina građevinske parcele kao i građevinska linija svih novoplaniranih objekata određeni su u razmještaju objekata. Građevinska linija je u grafičkom prilogu određena udaljenošću od ruba površine unutar koje se može razvijati tlocrt objekta do prilaznog puta odnosno javnih površina.

Kod određivanja građevinske linije objekata može doći do manjih odstupanja, ali se građevinski pravac ne smije približiti prilaznoj cesti i ostalim javnim površinama na manje od 6,0 m, ako samim planom nije predviđen manji razmak.

B. Orijentacijske nivelacijske kote moraju se uskladiti s konfiguracijom terena. Orijentacijska kota pada prizemlja je 0,30 m iznad najviše kote na terenu mjereno uz obod objekta.

C. Mjesto i način priključivanja objekata na javni put i instalacije riješeni u razmještaju objekata idejnim rješenjima prometa i ostale infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroopskrba i telefon - graf. prilozi 5, 6, 7, 8 i 9).

##### G. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Primijenjeni arhitektonski izraz mora biti usklađen, obzirom na izloženost vizurama potrebno je voditi računa o obradi krova te vrsti i nagibu krovova. S tim u vezi krovne plohe trebaju biti razlomljene, s mogućnošću interpoliranja krovnih terasa, a kao pokrov obavezuje se upotreba kupa kanalice, odnosno mediteran crijep uz nagib od 25°. Ukoliko krov služi kao nosač sunčanih kolektora, nagib krova se može podesiti tehničkim zahtjevima za kolektore. Narочitu pažnju treba posvetiti obradi fasada. Otvori na fasadi i primijenjeni materijal moraju biti u skladu s lokalnim uvje-

tima i načinom izgradnje. Fasade izvoditi u svijetlim pastelnim tonovima s tamnom vanjskom stolarijom (upotreba glijala).

Arhitektonski detalji (otvori, stubišta, line i si.) ne bi smjeli odudarati od ambijentalne arhitekture. Stubišta objekata rješavati u pravilu unutar objekata, osim kada se radi o objektu s dva odvojena stana. Ograde na objektima izvesti pune, kao korita za cvijeće ili od laganog kvadratnog željeza.

Svaki stambeni objekt mora imati u svakom stanu minimalno jedan dimovodni priključak za štednjak ili peč na kruto gorivo i ventiliranu smočnicu, min. tlocrtna površina od 2,0 m<sup>2</sup>.

#### F. Namjena objekata

"Svi objekti unutar granica plana osim objekata s javnim sadržajima bit će objekti u vlasništvu građana prvenstveno namijenjeni stanovanju.

Pored ove namjene unutar zone se mogu graditi i objekti namijenjeni izdavanju soba odnosno ležajeva turistima i putnicima i pružati usluge prehrane turistima i abonentima kao i usluge pansiona u granicama i pod uvjetima određenim Zakonom o ugostiteljskoj i turističkoj djelatnosti i drugim podzakonskim aktima.

Uz gore navedene namjene u zoni je moguće obavljanje zanatske, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti u okvirima važećih zakona i propisa.

Uvjet za obavljanje ovih djelatnosti je da one ne proizvode buku, ne zagađuju zrak i svojim izgledom ne narušavaju okolinu.

U određenim slučajevima može doći i do spajanja susjednih parcela zbog osiguravanja uvjeta za obavljanje određenih djelatnosti. U svim slučajevima za izgradnju takvih sadržaja podnosioc zahtjeva treba dostaviti uz zahtjev i idejno rješenje cijelog kompleksa za koji se podnosi zahtjev a urbanistički uvjeti za pripojenu parcelu odredit će se naknadno u skladu s koncepcijom plana.

Objekti niske stambene izgradnje građeni kao dvojni ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti 2,0 sata. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.

Poslovni objekti, kada se izvode u bloku uz susjedni objekt moraju imati izrađen protupožarni zid (otpornost 2,0 sata).

Međusobni razmak stambenih odnosno poslovnih objekata viših od P+1, ne može biti manji od visine sljemena krovništva većeg objekta, ali ne manji od

$$H_1 + \frac{H_2}{2} = 5 \text{ m}$$

gdje je H<sub>1</sub> visina vijenca objekta, a H<sub>2</sub> visina vijenca drugog objekta, pod uvjetom da krovništvo nema nagib veći od 60° a sljedeća uvučena etaža da ne prelazi liniju nagiba 45°.

H. Uvjeti za smještaj vozila - parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele, a garažiranje unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta. Garaže treba izdvojiti s dvostrešnim ili jednostrešnim krovom (osim u slučaju ako se koristi kao prohodna terasa). Garaže se mogu izvesti kao slobodnostojeći objekti na način da ne pogoršavaju uvjete stanovanja susjednih stambenih zgrada.

I. Uvjeti za izgradnju ograda, a prema potrebi i za izgradnju pomoćnih objekata - ograde se izrađuju od kamena i zelene visine maksimalno 1,0 m. Pomoćni objekti se moraju

graditi u sklopu objekata ili ukopavanjem u teren unutar, površine namijenjene za izgradnju objekata. Pod pomoćnim objektima se podrazumijevaju: drvarnica, manja spremišta, staklenici, nadstrešnice i si. koji služe stambenim objektima.

#### J. Uvjeti za zaštitu i kvalitetno oblikovanje sredine.

U prostoru obrađenom ovim Provedbenim urbanističkim planom postojeći fond zelenila treba sačuvati u što većoj mjeri, te ga upotpuniti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekata obavezno ozeleniti visokim autohtonim zelenilom. Zabranjuje se unutar zone obavljanje djelatnosti koje proizvode buku, zagađuju zrak i izgledom narušavaju okolinu.

#### 4.3. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI ZA OBLIKOVANJE DOGRADNJI INADOGRAĐNJI VEĆ IZVEDENIH OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA

Ovim Provedbenim urbanističkim planom definirani su urbanističko-tehnički uvjeti za novoplanirane objekte. S Obzirom da se nerijetko pojavljuju zahtjevi za adaptacijama, dogradnjama i nadogradnjama, te se izgradnjom garaža i pomoćnih prostorija kod već izvedenih objekata ovim projektom određuju uvjeti i smjernice po kojima će se određivati urbanistički uvjeti za takve zahtjeve.

Već izvedeni objekti se mogu dograđivati i nadograđivati prema sljedećim uvjetima:

- postojeća građevinska linija objekata prema javnim površinama, a naročito prema osnovnoj saobraćajnici mora se zadržati, odnosno građevinska linija dograđenih dijelova ne može biti bliža javnoj prometnoj površini (rub kolnika ulice) od H/2 gdje je H visina vijenca krova objekta,

- udaljenost dograđenih dijelova objekata od susjednih međa ne može biti manja od 3,0 m, ako se ne radi o dvojnim objektima ili nizovima,

- dograđenim i nadograđenim dijelovima objekta ne smije se narušavati sigurnost prometa (preglednost mora biti osigurana naročito na raskršćima),

- dograđenim i nadograđenim dijelovima objekta ne može se narušiti obavezno minimalno osunčanje susjednih objekata,

- svi postojeći stambeni objekti ne smiju prijeći visinu susjednog objekta u nizu, a u slučaju slobodnostojećih objekata važe uvjeti o visini kao za novoplanirane objekte,

- dograđene i nadograđene objekte treba oblikovno uskladiti s postojećim objektom,

- krovne plohe svih dogradnji i nadogradnji moraju biti kose (ako se ne radi o prohodnim terasama i balkonima), a pokrov treba izvesti s kupama - kanalicama odnosno mediteran crijepom. Nagib krovnih ploha i oblikovni elementi moraju biti usklađeni sa susjednim objektima,

- garaže i pomoćne prostorije bi trebalo izvoditi u sklopu objekta ili uz sam objekt, s jednostrešnim ili s dvostrešnim krovom (osim u slučajevima kad se koriste kao prohodna terasa). U svim slučajevima garaža ne može biti bliže od 5,0 m u odnosu na pristupnu cestu,

- kod dogradnji i nadogradnji kao kod novogradnji treba da izdavanje rješenja o građenju uvjetovati i idejno rješenje okoliša prema smjernicama ovog plana.

Ukupna izgrađenog objekata s nadogradnjama i dogradnjama ne može prijeći 70% površine građevinske parcele. U ovaj postotak uključuju se i površine garaža i pomoćnih prostorija: >

Od odstupanja od ovih uvjeta može doći iznimno u slučajevima kad se ne dograđuju ili nadograđuju objekti koji nemaju u okviru postojećih gabarita riješeno pitanje sanitarija (WC - kupatilo).

U okviru zone zahvata ovog plana nalaze se i objekti koji se iz ovih razloga ne mogu dograđivati i nadograđivati:

- objekt već tvori zaključenu arhitektonsku cjelinu (svo-  
jim oblikovanjem, visinom, odnosno prema susjednim ob-  
jektima),
- dogradnje i nadogradnje bi pogoršale uvjete stanovanja  
susjednih objekata,
- izgrađena površina objekta u odnosu na površinu parce-  
le prelazi max. dozvoljenu izgrađenost parcele.

#### 4.4. UVJETI ZA IZGRADNJU SKLONIŠTA I DRU- GIH OBJEKATA I PROSTORA ZNAČAJNIH ZA ZA- ŠTITU OD RATNIH OPASNOSTI

Prema Republičkom Zakonu o općenarodnoj obrani («Narodne novine» SRH broj 15/76 od 19.4.1976. godine) i Odlukama i Pravilnicima koji proizlaze iz osnovnog Za-  
kona formirani su uvjeti za izgradnju skloništa na području  
Pešćivica u naselju Baška.

Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju sklo-  
ništa («Službeni list» SFRJ broj 11/76) propisani su norma-  
tivi za izgradnju skloništa za zaštitu stanovništva od ratnih  
djelovanja. Otpornost skloništa čini skup zaštitnih osobina  
skloništa prema ratnim djelovanjima, a osigurava se funk-  
cionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom.

Otpornost se izražava vrstom i intenzitetom djelovanja  
napadnog sredstva što ga sklonište može podnijeti.

1. Obzirom na mehaničko djelovanje veličinom predtlaka  
udarnog vala mjereno u  $\text{kp/cm}^2$ . Težinom odnosno kali-  
brom avionske bombe koja izravno pogodi sklonište mje-  
reno u kg.

2. Obzirom na radioaktivno djelovanje intenzitetom ra-  
dioaktivnog zračenja.

3. S obzirom na toplinsko djelovanje.

4. S obzirom na kemijsko djelovanje.

Označavanje otpornosti skloništa vrši se prema predtlaku  
udarnog vala ili izravnom pogotku avionske bombe (meha-  
ničko djelovanje napadnih sredstava).

U skladu s Općinskom odlukom Skupštine Općine Krk  
broj 12-1524/1-1981. godine od 11. svibnja 1981. godine  
(«Službene novine» Z.O.R. broj 34/81) propisana otpornost  
skloništa na području Baške iznosi 0,1 MPa, a prema pri-  
mjeni u sistemu zaštite predviđaju se skloništa osnovne za-  
štite.

Prema članku 11. Pravilnika o tehničkim normativima za  
izgradnju skloništa stav 3. za skloništa za radnu organizaciju  
ili drugu organizaciju potrebno je osigurati prostor za 2/3  
ukupnog broja radnika u najvećoj smjeni i za broj osoba ko-  
je su u poslovnoj ili uslužnoj vezi s organizacijom.

Sklonišni prostor izražen u netto površini osnovice odre-  
đuje se po normativu od 1,0  $\text{m}^2$  po osobi.

Moguće lokacije skloništa unutar zone data su na grafič-  
kom prilogu priloženom uz tekstualno obrazloženje i uskla-  
đene s uvjetima koje je Generalni urbanistički plan Baške  
odredio.

Konačno dimenzioniranje i broj skloništa osnovne zaštite  
treba izraditi nakon usklađivanja potreba u odnosu na zonu  
i postojećih i planiranih skloništa, planovima civilne zaštite  
općine, mjesne zajednice i radne organizacije u neposrednoj  
blizini.

#### 4.5. ODSTUPANJE OD PLANA

Planom se predviđaju i određena moguća odstupanja od  
propisanih uvjeta za sva tri uvjetima obrađena područja. Za  
zonu javnih sadržaja i smještajnih kapaciteta i zajedničkih  
prostora navedena odstupanja će se ugraditi i potvrditi dalj-  
njom razradom tih zona na nivou urbanističkog projekta.

Moguća odstupanja odnose se na uvjete:

- oblik i veličina građevinske parcele te površina unutar  
koje se može razviti tlocrt objekta mogu odstupati do  
10% zbog imovinskih odnosa koji postoje na terenu i si.

- mjesto i način priključivanja parcela na komunalne ob-  
jekte i javni put kako se izvedbenim dokumentacijama in-  
frastrukture ukaže kao neophodno odstupane

- odstupane do 1 m u visini objekta, ako se s tim omogu-  
ćava povećanje stambene površine ili je uvjetovano funkci-  
jom ili arhitektonsko-oblikovnim konceptom

- nagib krova može biti manji ali ne veći od propisanog  
osim u slučaju montiranja solarnih kolektora a i tada se mo-  
že povećati nagib samo strane krovšta na koju se oni mon-  
tiraju.

Sklonište osnovne zaštite locirano u ovoj zoni može biti  
premješteno na neku drugu lokaciju u zoni ali isključivo  
tako da svojim radijusom gravitacije pokriva cijelu zonu ko-  
joj je namijenjeno iznimno može biti i ukinuto ako njegovu  
zonu pokrivaju neka druga skloništa u susjednim zonama i  
brojem predviđenih mjesta i radijusima gravitacije.

## 8.

URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

### IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

**Benzinska postaja u Baski  
na k.č. 3414/13 k.o. Baška**

RIJEKA/BAŠKA, travanj 1998.

#### 5. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

U prethodnom tekstu, u obrazloženju prostorne koncep-  
cije, organizacije i oblikovanja ovog prostora prikazane su  
osnovne postavke koje su istovremeno smjernice za projek-  
tiranje građevina i okoliša, te zajedno s pravilima i uzan-  
cama struke i ovim Odbredbama utvrđuju kriterije i način  
realizacije konceptualnih postavki. Prethodni tekst je u smi-  
slu detaljnijeg tumačenja postavki sastavni dio ovih Odbred-  
bi.

#### 5.1. UVJETI NAČINA KORIŠTENJA GRAĐEVIN- SKOG ZEMLJIŠTA

Postojeća građevina koja zadovoljava definirane uvjete,  
može se rekonstruirati, a nova se gradi - dograđuje prema  
uvjetima iz Idejnog rješenja.

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 te-  
matiku.

Uvjet za obavljanje izvjesne djelatnosti na parceli je da  
ne ometa ili ugrožava život i rad u okruženju; da ne proiz-  
vodi buku, ne zagađuje zrak i drugo iznad dozvoljenih li-  
mita, i svojim izgledom ne narušavaju izgled naselja.

Komunalni otpad se organizirano prikuplja u sabirne  
kontejnere i odvozi na deponij. Prostor za kontejnere se u  
pravilu predviđa unutar objekta, ali i diskretno u zelenilu  
uz servisne prilaze.

Specijalni otpad prikupljat će se u zasebne spremnike i  
odvoziti kao i drugi sličan otpad.

Kolni ulaz na parcelu, koji je ujedno interventni i pješač-  
ki, omogućen je bez ograničenja sa Zvonimirove ulice, a iz-  
laz na Čermakovu ulicu i stambenu ulicu koja se na nju spa-  
ja-

Planirane kolne prometnice zadovoljavaju uvjete za interventne prilaze koji trebaju biti širine min. 3,0 m, nagiba max. 12%, a vodoravni radijus zaokretanja za prilaz širine 6,0 m, iznosi 5,0 m unutarnji i 11,0 m vanjski.

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.

## 5.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

Uvjeti za izgradnju i uređivanje prostora definirani su tekstualno i grafički na listovima od broja 1. do 4.2. i broj 12.1. i 12.2.

Sve numeričke vrijednosti su utvrđene očitovanjem s grafičkih priloga, stoga se smatraju okvirnima, i obzirom na to su moguća manja odstupanja od vrijednosti navedenih u uvjetima.

Termin »POSTOJEĆE« koji se koristi u provedbenim odredbama plana, podrazumijeva stanje objekata i uređaja registrirano na osnovnoj podlozi i u sastavnim dijelovima elaborata.

Idejnim rješenjem su definirani gabariti građevina/objekata kao i principi njihovog oblikovanja, te generalna namjena, dok se namjena pojedinih građevina i površina definira fleksibilno u okviru generalne namjene.

## OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Građevinska parcela se utvrđuje jedinstvena obzirom na jednog korisnika i međusobnu prostornu i funkcionalnu povezanost svih površina.

Grafičkim priložima od br. 1. do 4.2. određen je oblik i veličina građevinske parcele.

## GRAĐEVINSKA CRTA

Građevinskom crtom se smatra pravac pročelja građevine na nivou prizemlja.

Građevinska crta dogradnje je određena na udaljenosti 6,5 m (6,65 m) od kolnika, a osnovne zgrade 9,5 m (9,65 m) od kolnika.

Ispred građevinske crte dozvoljava se graditi trijem, nadstrešnica, te ostali dijelovi građevine koji se grade izvan osnovnog volumena.

## POVRŠINA ZA RAZVIJANJE TLOCRTA GRAĐEVINE

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. 2.

Unutar površine za razvijanje tlocrta građevine i njenih dijelova izvan osnovnog volumena, trebaju se nalaziti svi izgrađeni dijelovi objekta, izuzev onih koji se posebno određuju.

Ova se odredba ne odnosi na sljedeće:

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

Lokacije infrastrukturnih i tehnoloških objekata i uređaja su definirane načelno i mogu se mijenjati uz poštivanje posebnih uvjeta.

## MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST

Definirani programski elementi se okvirno smatraju minimalnim elementima izgradnje i uređenja obuhvaćenog prostora.

Maksimalna izgrađenost parcele se ovdje načelno definira i iznosi do 30%, uključujući sve građevine.

Dijelovi građevine koji se mogu graditi izvan površine za razvijanje tlocrta građevine ne uračunavaju se u izgrađenost.

## MJESTO I NAČIN PRIKUUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesta, odnosno potezi priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put definiraju se na tri mjesta, na spoju na Zvonimirovu ulicu, na Čermakovu ulicu i na stambenu ulicu, prikazani su na listu br. 2., te 12.1. i 12.2.

Unutar površine parcele gradi se separator za masti i ulja kao i drugi potrebni objekti komunalne infrastrukture, koji se grade u okviru površina drugih namjena u pravilu kao podzemni.

## NAMJENA GRAĐEVINA

Postojeća građevina zadržava postojeću namjenu do rekonstrukcije ili prenamjene.

Nakon rekonstrukcije zgrada postaje poslovno-stambene ili poslovne generalne namjene. Primarno se namjenjuje sadržajima uslužno-servisne djelatnosti i njima pratećim uredsko-administrativnim, skladišnim i drugim namjenama te trgovačkim, ugostiteljskim, turističko-agencijskim i njima pratećim, koje su kompatibilne navedenima. Uključena su skloništa, infrastrukturni i tehnološki sadržaji i si.

Namjena se ne utvrđuje egzaktno, već se utvrđuje načelno uz moguće promjene u okviru utvrđene generalne namjene.

## BROJ ETAŽA, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE I NIVELACUSKA KOTA

Broj etaža i nivelacijska kota od koje se definira broj etaža osnovne zgrade i njezinih dijelova određen je grafičkim prilogom broj 2.

Max. visina se utvrđuje na 5,0 m, a pojedinačna visina prizemne etaže se utvrđuje do 4,5 m.

Pored definiranih etaža u građevini se može graditi potpuno ukopani podrum.

Moguća su odstupanja od određene nivelacijske kote građevine/objekta i platoa, a iznose  $\pm 1,0$  m.

## VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Postojeća zgrada i njena dogradnja u I. fazi mogu imati ravan krov.

Krov osnovne građevine treba biti kosi, dvostrešan, četverostrešan ili složen, nagiba približno 20%, dok krov nadstrešnice i dogradnje u konačnoj fazi može biti ravan ili kosi s nagibom približno 20% i manje.

Kao pokrov krovnih ploha upotrijebiti kupu kanalicu ili »mediteran« crijep, a na nadstrešnici profilirani lim ili sličan suvremeni pokrov, u dijelovima je moguće koristiti staklo, plexi ili drugi transparentni pokrov. Na prizemnoj dogradnji se može koristiti, ovisno o nagibu i vrsti krova pokrov kao na osnovnoj zgradi ili kao na nadstrešnici.

## UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Osnovnu zgradu i njene dijelove treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture uz primjenu autohtonog arhitektonskog izraza, uključujući kolorističku obradu, slobodniju u segmentu nadstrešnice benzinske postaje.

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

Kod oblikovanja nadstrešnice je moguće korištenje laganih rešetkastih metalnih konstrukcija.

## UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Smještaj osobnih vozila zaposlenih i korisnika, kao i stana planiran je na parkiralištima koja se uređuju na parceli. Parkirališta je radi zaštite od atmosferilija moguće natkrižati laganim konstrukcijama.

Dio prizemlja zgrade koji ne komunicira s ulicama na koje je zgrada orijentirana se može koristiti kao garaža ili parkiralište.

## UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA

Parcela se može ograditi duž svih svojih granica, ali se zbog sadržaja na parceli očekuje ograđivanje izvan zone benzinske postaje.

Prema Žvonimirovoj i Čermakovoj ulici, izvan zone benzinske postaje ograda može biti živica u koju može biti ukomponirana transparentna metalna ograda.

Na ostalim dijelovima granice parcele ograda može biti živica ili kamena visine do 1.0 m.

## UVJETI ZA OBLIKOVANJE VANJSKIH PROSTORA

Idejnim rješenjem planirane zelene površine i druge neizgrađene površine treba urediti sadnjom autohtonih parkovnih vrsta.

Uz potporne zidove i ograde predvidjeti penjačice.

Za obradu partera koristiti max. dva do tri osnovna materijala, prema poglavlju 4.2. Osnovna tehnička rješenja površina.

Način obrade partera i upotrebljene materijale unificirati.

Pješačke i zelene površine opremaju se elementima urbane opreme.

## 5.3. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

Za sadržaje čijim bi se građenjem, upotrebom ili tehnologijom rada mogle narušiti vrijednosti čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na razvoj drugih djelatnosti odnosno na zdravlje ljudi, kao i za objekte određene posebnim propisima, lokacijska dozvola se utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima zaštite okoline, i idejnim rješenjem komunalne infrastrukture kojim se dokazuje da se negativni utjecaji na okolinu sprečavaju, odnosno svode na dozvoljene granice.

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

Na odvodima oborinskih voda s kolnih prometnica i parkirališta treba ugrađivati separatore za masti i ulja.

Objekti prometnih i infrastrukturnih priključaka projektiraju se i grade prema idejnim rješenjima iz ovog elaborata i posebnim uvjetima.

## 9.

## URBANISTIČKI INSTITUT RIJEKA

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN  
zone »Zarok« u Baški - 1, izmjena i dopuna

Rijeka, svibanj 1984.

Direktor  
**Radovan Kovačić, dipl. ing.**  
v. r.

## 4.0. PROVEDBA PLANA

## 4.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

A - Oblik i veličina građevinske parcele kao i građevinskih linija svih novoplaniranih objekata određeni su u razmještaju objekata (graf. prilog 4). Građevinska linija je u grafičkom prilogu određena udaljenošću od ruba površine unutar koje se može razviti tlocrt objekta do prilaznog puta odnosno javnih površina.

Kod određivanja građevinske linije objekata može doći do manjih odstupanja, ali se građevinski pravac ne smije približiti prilaznoj cesti i ostalim javnim površinama na manje od 6.0 m, ako samim planom nije predviđen manji razmak.

B - Orijentacijske nivelacijske kote moraju se uskladiti s konfiguracijom terena. Orijentacijska kota poda prizemlja je 0,30 m iznad najviše kote na terenu mjereno uz obod objekta.

C - Mjesto i način priključivanja objekta na javni put i instalacije riješeni u razmještaju objekata idejnim rješenjima prometa i ostale infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroopskrba i telefon /graf. prilozi 4, 5, 6, 7, 8 i 9/).

D - Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata s udaljenostima te površine od granica parcele s maksimalnom i minimalnom izgrađenosti parcele

- Udaljenost slobodnostojećih objekata niske stambene izgradnje od susjedne parcele ne može biti manja od 3,0 m, ako se prema toj medi izvode otvori.

- Međusobne udaljenosti između objekata niske stambene izgradnje ne mogu biti manje od 6,0 m, ali ne manje od visine krova većeg objekta.

Veličina građevinskih parcela i tlocrtna projekcija objekata te njihovi odnosi prikazani su na grafičkom prilogu u sklopu ovih uvjeta.

Vrijednost maksimalne izgrađenosti može se kod prizemnih objekata povećati za max. 20%.

E - Maksimalna i obavezna visina objekta mjerena od određene nivelacijske kote

Maksimalna visina vijenca stambenih objekata iznosi 6,10 metara od najviše kote terena, mjereno uz rub objekta. Objekti se mogu izvoditi kao P, P+1 do S+P+1 zavisno od konfiguracije terena.

F - Namjena objekata

Svi objekti unutar granica plana bit će objekti u vlasništvu građana prvenstveno namijenjeni stanovanju.

Pored ove namjene unutar zone se mogu graditi i objekti namijenjeni izdavanju soba odnosno ležajeva turistima i putnicima i pružati usluge prehrane turistima i abonentima kao i usluge u granicama i pod uvjetima određenim Zakonom o ugostiteljskoj i turističkoj djelatnosti i drugim podzakonskim aktima.

Uz gore navedene namjene u zoni je moguće obavljanje zanatske, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti u okviru važećih zakona i propisa.

Uvjet za obavljanje svih navedenih djelatnosti je da one ne proizvode buku, ne zagađuju zrak i svojim izgledom ne narušavaju okolinu.

U određenim slučajevima može doći i do spajanja susjednih parcela zbog osiguravanja uvjeta za obavljanje određenih djelatnosti. U ovim slučajevima za izgradnju takvih sadržaja podnosioc zahtjeva treba dostaviti uz zahtjev i idejno rješenje cijelog kompleksa za koji se podnosi zahtjev, a urbanistički uvjeti za pripojenu parcelu odredit će se naknadno u skladu s koncepcijom plana.

#### G - Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Primijenjeni arhitektonski izraz mora biti usklađen obzirom na izloženost pogledu s mora potrebno je voditi računa o obradi krova te vrsti i nagibu krova. S tim u vezi krovne plohe trebaju biti razlomljene, s mogućnošću interpoliranja krovnih terasa, a kao pokrov obavezuje se upotreba kupala kanalisa, odnosno mediteran crijeva uz nagib od 25°. Ukoliko krov služi kao nosač sunčanih kolektora nagib krova se može podesiti tehničkim zahtjevima za kolektore. Naročitu pažnju treba posvetiti obradi fasada, izbjegavajući monotonu ponavljanje jednih te istih elemenata. Otvori na fasadi i primijenjeni materijal moraju biti u skladu s lokalnim uvjetima i načinom izgradnje. Fasade izvoditi u svijetlim pastelnim tonovima s tamnom vanjskom stolarijom (upotreba grilja).

Arhitektonski detalji (otvori, stubišta, line i si.) ne bi smjeli odudarati od ambijentalne arhitekture. Stubišta objekata rješavati u pravilu unutar objekata, osim kada se radi o objektu s dva odvojena stana. Ograde na objektima izvesti pune, kao korita za cvijeće ili od laganog kvadratnog željeza.

Svaki stambeni objekt mora imati u svakom stanu min. jedan dimovodni priključak za štednjak ili peć na kruto gorivo i ventiliranu smočnicu, min. tlocrtne površine od 2,0 m<sup>2</sup>.

Objekti niske stambene izgradnje građeni kao dvojni ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti 2.0 sati. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovšte. U slučaju kada se kroz protupožarni zid treba osigurati horizontalna komunikacija, izvode se protupožarna vrata čija vatrootpornost ne može biti manja od vatrootpornosti protupožarnog zida.

Međusobni razmak stambenih objekata viših od P+1 ne može biti manji od visine sljemena krovšta većeg objekta, ali ne manji od

$$\frac{H_1}{2} + \frac{H_2}{2} = 5 \text{ m}$$

gdje je H<sub>1</sub> visina vijenca jednog objekta, a H<sub>2</sub> visina vijenca drugog objekta, pod uvjetom da krovšte nema nagib veći od 60°, a sljedeća uvučena etaža da ne prelazi liniju nagiba od 45°.

H - Uvjeti za smještaj vozila - parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele, a garažiranje unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta. Garaže treba izdvojiti s dvostrešnim ili jednostrešnim krovom (osim u slučaju ako se koristi kao prohodna terasa). Garaže se mogu izvesti kao slobodnostojeći objekti na način da ne pogoršavaju uvjete stanovanja susjednih zgrada.

I - Uvjeti za izgradnju ograda, a prema potrebi i za izgradnju pomoćnih objekata - ograde se izgrađuju od kamena i zelena visina maksimalno 1.00 m. Pomoćni objekti se moraju graditi u sklopu objekata ili ukopavanjem u teren

unutar površine namijenjene za izgradnju objekata. Pod pomoćnim objektima se podrazumijeva: drvarnica, manja spremišta, staklenici, nadstrešnice i si. koji služe stambenim objektima.

#### J - Uvjeti za zaštitu i kvalitetno oblikovanje sredine

U prostoru obrađenom ovim Provedbenim urbanističkim planom postojeći fond zelenila treba sačuvati u što većoj mjeri, te ga upotpuniti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekta obavezno ozeleniti visokim autohtonim zelenilom, a površine zaštitnog parkovnog zelenila trebalo bit urediti i pored ozelenjavanja predvidjeti uređenje pješačkih komunikacija, dječjih igrališta, klupa, javne rasvjete i ostalo.

Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu ili u kombinaciji s betonom. Zabranjuje se izgradnja potpornih zidova viših od 1,5 metara.

Zabranjuje se unutar zone obavljanje djelatnosti koje proizvode buku, zagađuju zrak i izgledom narušavaju okolinu.

#### 4.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA OBLIKOVANJE DOGRADNJI I NADOGRADNJI VEĆ IZVEDENIH OBJEKATA

Ovim Provedbenim urbanističkim planom definirani su urbanističko-tehnički uvjeti za novoplanirane objekte. S obzirom da se nerijetko pojavljuju zahtjevi za adaptacijama, dogradnjama i nadogradnjama, te za izgradnjom garaža i pomoćnih prostorija kod već izgrađenih objekata, ovim se projektom određuju uvjeti i smjernice po kojima će se određivati urbanistički uvjeti za takve zahtjeve.

Već izvedeni objekti se mogu dograđivati i nadograđivati prema sljedećim uvjetima:

- postojeća građevinska linija objekata prema javnim površinama, a naročito prema osnovnoj saobraćajnici mora se zadržati, odnosno građevinska linija dograđenih dijelova ne može biti bliža javnoj prometnoj površini (rub kolnika ulice ili trga) od H/2 gdje je H visina vijenca krova objekta;

- udaljenost dograđenih dijelova objekata od susjednih medija ne može biti manja od 3.0 metara, ako se ne radi o dvojnim objektima ih nizovima;

- dograđenim i nadograđenim dijelovima objekata, ne smije se narušavati sigurnost prometa (preglednost (zavoja) mora biti osigurana naročito na raskršćima);

- dograđenim i nadograđenim dijelovima objekata ne može se narušiti obavezno minimalno osunčanje susjednih objekata.

- svi postojeći stambeni objekti ne smiju prijeći visinu susjednog objekta u nizu, a u slučaju slobodnostojećeg objekta važe uvjeti o visini kao za novoplanirane objekte;

- dograđene i nadograđene objekte treba oblikovno uskladiti s postojećim objektima;

- krovne plohe svih dogradnji i nadogradnji moraju biti kose (ako se radi o prohodnim terasama i balkonima), a krov treba izvesti s kupama - kanalicama odnosno mediteran crijepom; nagib krovnih ploha i oblikovni elementi moraju biti usklađeni sa susjednim objektima;

- garaže i pomoćne prostorije bi trebalo izvoditi u sklopu objekta ih uz sam objekt, s jednostrešnim ili s dvostrešnim krovstom, osim u slučajevima kad se koriste kao prohodna terasa. U svim slučajevima garaža ne može biti bliže od 5.0 m u odnosu na pristupnu cestu.

Ukupna izgrađenost objekata s nadogradnjama i dogradnjama ne može prijeći 50% površine građevinske parcele. U ovaj postotak uključuje se i površina garaža i pomoćnih prostorija.

Do odstupanja od ovih uvjeta može doći samo iznimno u slučajevima kad se nadograđuju ili dograđuju objekti koji nemaju u okviru postojećih gabarita riješeno pitanje sanitarija (WC - kupatilo).