

OPĆINE

Općina Baška

18.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98), i članka 9. Statuta Općine Baška (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 7/94 i 8/96), Općinsko vijeće, na sjednici održanoj 7. studenoga 2000. godine donosi

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja zone Zarok - zona 27

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela zone 27 u Zaroku - naselje Baška (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u katografskim prikazima od 1. do 4.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0,4 ha.

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrži tekstualne i grafičke dijelove Plana, kako slijedi:

I. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje,

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina

2.1. Veličina i oblik građevinskih čestica

2.2. Veličina i površina građevina

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevinskih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

3.1.3. Površine za javni prijevoz

3.1.4. Javna parkirališta

3.1.5. Javne garaže

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba plitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

6. Uvjeti i način gradnje

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Mjere provedbe plana

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

Detaljni plan uređenja u grafičkom dijelu sadrži kartografske prikaze i to:

1. DETAUNJA NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. UVJETI GRADNJE.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

Namjene površina se određuju temeljem odredbi plana i kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. Građevne čestice: Poslovna građevina 0,23 ha

2. Ostale površine 0,17 ha

2.1. Kolne prometnice 0,15 ha

2.2. Zelene površine 0,02 ha

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Članak 5.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazima broj 1, 2, 3 i 4.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4.:

- Građevna čestica: Poslovna građevina ukupno zauzima površinu od 0,23 ha.

2.2. Veličina i površina građevina.

Članak 7.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice izražena u postotku površine gradivog dijela građevne čestice:

1. koeficijent izgrađenosti (kig) = 0,52,
2. koeficijent iskorištenosti (kis, Kis) = 1,04 i
3. gustoća izgrađenosti (Gig) = 0,6 tako da je: kig = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu).

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice nije uvjetovana planom.

Članak 8.

Veličina i površina građevina u obuhvatu plana iskazani su kroz ukupna bruto izgrađene površine građevine: Poslovna građevina = 0,23 ha.

Visina građevine je 6 m od najviše kote terena, a broj etaža je 2.

Članak 9.

Nivelacona kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja je maksimalno 03 m iznad kote konačno zaravnjenog terena uz ulazno pročelje.

Članak 10.

Ispod razine nivelacijske kote novih građevina može se izgraditi neograničen broj podrumskih etaža.

Članak 11.

Odstupanje od propisane visine građevine je moguće kada iz geotehničkih ili topografskih razloga nije moguće ispuniti prethodne uvjete.

Članak 12.

Neovisno o obliku i veličini građevne čestice određene Planom, dozvoljava se rekonstrukcija građevina u maksimalnim gabaritima propisanim odredbama plana.

2.3. Namjena građevina

Članak 13.

Na području namjene - Društvena namjena - lokacije 27. (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su na cijelom gradivom prostoru interpolirane namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena (T). Planom se pod poslov-

nim i turističkim sadržajima podrazumijeva i poslovni prostori namijenjeni ugostiteljstvu, zabavi, multifunkcionalne dvorane i polivalentni prostori, sportski servisi - (ronilački, ski, jedriličarski...). Unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja građevine: tehnološki, komunikacijski, energetska, prometni (garaže sa nužnih pratećim uslugama i servisima) distribucijski, telekomunikacijski.

Planom se zabranjuje uređenje samostalnih apartmanskih jedinica kao izdvojeno smještajnih funkcionalnih dijelova.

Članak 14.

Na području svih namjena dozvoljava se izgradnja pratećih infrastrukturnih sustava, te ispod njihove razine: ukopanih infrastrukturnih sustava, energetskih kanala, ulaza u podzemne garaže, suterenskih i podzemnih poslovnih prostora čija mogućnost gradnje proizlazi iz topografskih karakteristika prostora u okruženju građevnih čestica.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 15.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom, te prizemnih pergola, pomoćnih građevina i fontana.

Članak 16.

Unutar građevne čestice dozvoljava se gradnja sustava označavanja, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica i natkrivenih ulaznih pretoprostora.

Članak 17.

Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

Članak 18.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 1,5 m,
- postava elemenata za pergolu, sjenicu i slične građevine čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,0 m,
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena.

Članak 19.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se postava privremenih objekata u svrhu ugostiteljskih terasa i privremenih konstrukcija postavljenih u reklamne i prezentacijske svrhe.

Članak 20.

Unutar građevne čestice građevine (okućnice) dozvoljava se postava privremenih objekata u funkciji zabave i animacije gostiju.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 21.

Oblikovanje građevine temeljiti na kontekstualnoj korespondenciji relevantnih parametara i aspekata uz moguću primjenu svih autohtonih te suvremenih materijala pri gradnji.

Članak 22.

Vrsta krova nije određena. Izuzetno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, krov građevine ili dijela građevine koja ima samo podzemne etaže, mora biti ravan i prohodan za pješački odnosno kolni promet. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23 stupnja.

Članak 23.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupa kanalice, mediteran crijeva ili drugog suvremenog pokrova, u skladu s oblikovanjem građevine.

Članak 24.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljava se postava paviljona, sjenica, kolonada i slično.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica.

Članak 25.

Način uređenja i korištenja građevne čestice određen je kartografskim prikazom broj 3.

Neizgrađen dio građevne čestice kao i dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, potrebno je urediti kao pješačku ili kolnu površinu, dvorište, ozelenjenu okućnicu.

Članak 26.

Značajne izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sanirati i hortikulturno urediti autohtonim parkovnim raslinjem.

3/ Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Članak 27.

Posebni uvjeti spajanja na komunalnu infrastrukturu i uređaje su sastavni dio plana.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestove i ulične mreže.

Članak 28.

Uvjeti građenja i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazima. Najmanja širina nogostupa iznosi 1,5 m.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 29.

Na području obuhvata Plana ne postoje evidentirane ulice i ceste nadmjesnog značaja.

3.1.2. Gradske ulice

Članak 30.

Gradske stambene ulice su definirane planom višeg reda.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

Članak 31.

Na području obuhvata Plana površine za javni prijevoz nisu planirane.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 32.

Na području obuhvata Plana javna parkirališta su planirane na zasebnim građevnim česticama. Broj parkirališnih mjesta određuje se prema standardima:

- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto,
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto,
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m² poslovnog prostora za korisnike,
- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto za pet zaposlenih,
- za športske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 33.

Javne garaže se dimenzioniraju prema standardima za parkirališta.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 34.

Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene kao izdvojeni sustav prometnih komunikacija.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 35.

Na području obuhvata Plana su planirani trgovi i veće pješačke površine u sklopu strukture građevine i njenom okolišu.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 36.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti.

Članak 37.

Nakon izvedbe pješačkih staza i uređenja prometnica vrši se ozelenjavanje prostora sadnicama četinara, listopadnim stablašcima, zimzelenim i listopadnim grmovima. Sadnja se izvodi u vidu zelenih oaza ili drvoreda, računato prosječno na 100 m² 1,5 komad listopadnih grmova 0,5 zimzelenih grmova i 1 komad stablašice.

Članak 38.

Javne i zelene površine se opremaju elementima urbane opreme: klupe, sjenice, paviljoni, fontane, informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, fontane...

Članak 39.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina, te da se spriječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,0 m. Podzide iznad 1,0 m rješavati terasasto ili kao građevinski oblikovane strukture.

Članak 40.

Građevine se smije ograđivati ogradom. Ograđivanje izvesti prema uvjetima i stupnju potrebne zaštite.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

Članak 41.

U prostoru obuhvata plana nisu evidentirane posebno vrijedne i/ili osjetljive cjeline i građevine te se ne propisuju posebni uvjeti za njihovu zaštitu.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 42.

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio Plana određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 43.

Na prostoru obuhvata plana potrebno je osigurati zaštitu ambijentalnih vrijednosti i postojećeg zelenila. Postojeće zelenilo se može zamijeniti s novim sadnicama.

Članak 44.

U daljnjem postupku projektiranja građevnih struktura u cilju zaštite ambijentalnih vrijednosti na građevnoj čestici treba izbjegavati značajnije promjene konfiguracije terena.

8. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 45.

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima za dan iznosi 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi shodno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišoj dopuštenoj razini buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90).

Članak 46.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obavezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijedi za područje II. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i граниčnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97 - ispr.).

Članak 47.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana potrebno je provoditi sukladno rješenju sustava odvodnje otpadnih voda na području naselja Baška.

Pri ishođenju građevne dozvole za građevine u zoni obuhvata obavezna je suglasnost Hrvatskih voda.

9. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

Članak 48.

Unutar obuhvata plana ne postoje i ne smije se dozvoliti izgradnja građevina čija namjena je protivila planiranoj namjeni.

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 49.

Područje obuhvata Plana spada u 7. potresnu zonu.

Članak 50.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u suglasju s odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82).

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Baška i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Baška.

Članak 52.

Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Općine Baška i Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Članak 53.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članka 3. ove Odluke, koji čine njezin sastavni dio, nisu predmet objave.

Članak 54.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 350-02/00-01/5

Ur. broj: 2142-03-00-28

Baška, 7. studenoga 2000.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA

Predsjednik
Općinskog vijeća
dr. Marija Hero, v. r.