

OPĆINE

Općina Baška

I.

Na temelju članka 29. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 25/99), te odredbe članka 9. Statuta Općine Baška (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 7/94 i 8/96), Općinsko vijeće Općine Baška, na sjednici održanoj 7. studenoga 2000. godine donijelo je

ODLUKU

o Urbanističkom planu uređenja naselja Baška

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

(0-1) Ovom Odlukom donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Baška, u daljnjem tekstu »Plan«.

članak 2.

(0-2) Cilj izrade Plana je utvrditi detaljnu namjenu površina odnosno korištenje zemljišta, režime uređivanja prostora, način opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom i odredbe za provođenje Plana.

Članak 3.

(0-3) Granice područja obuhvata plana prikazane su na grafičkim priložima.

Članak 4.

(0-4) Sastavni dio ove Odluke je elaborat Urbanistički plan uređenja naselja Baška koji se sastoji od sljedećih tekstualnih i grafičkih priloga:

I. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Baška u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.2. Uvjeti gradnje telokomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

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

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

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

1. Korištenje i namjena površina 1:5000

2. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura

2.1. Promet 1:5000

- 2.2. Vodoopskrba 1:5000
- 2.3. Odvodnja 1:5000
- 2.4. Elektroopskrba 1:5000
- 2.5.1. Telekomunikacije - postojeći sustav 1:5000
- 2.5.2. Telekomunikacije - planirani sustav 1:5000

- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 1:5000
- 4.1. Način i uvjeti gradnje - režimi izgradnje 1:5000
- 4.2. Način i uvjeti gradnje 1:5000

Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su odredbe za provođenje koje glase:

Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su: javne površine i građevinske čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja.

(1-2) Javne površine su: kolne prometnice sa pripadajućim pločnicima, trgovi pješačke ulice, turističke staze, parkovi i kupališta.

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljem Detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovi njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- obaveznim lociranjem unutar koridora,
- obavezom ostvarenja osnovnih pješačkih pravaca (Osnovni pješački pravci su određeni lomnim točkama, a konačna trasa između njih treba biti određena idejnim rješenjem segmenata spajanja ili detaljnim planom),
- obavezom održavanja kontinuiteta javne površine prema kriteriju tangente i širine.

(1-4) Kriteriji za određivanje koridora i njihova klasifikacija je definirana odredbama za realizaciju prometnica.

(1-5) Građevine čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja: Upravna D1, Socijalna D2, Zdravstvena D3, Predškolska D3, Školska D4, Kultura D6, Vjerska D7, kao društveni sadržaji na građevinskim česticama društvene namjene i dijelovi okoliša poslovnih građevina kojima su one povezane sa javnim površinama.

(1-6) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-2) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- Ako se elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovi odredbi ovog Plana, na osnovi odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbenim definiranjem.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama: razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena, novih javnih površina od drugih namjena i razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-8) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- Granica javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- Granica javne površine od drugih namjena se određuje, ako javna površina nije realizirana, koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom. Tipološki definirane širine prometnica su:

1,5 m za pristupne puteve,

3,5 m za pristupne puteve ne duže od 30 m,

6 m za jednosmjerne prometnice sa jednostrukim nogostupom,

7 m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1,5 m za dodatni nogostup,

7,5 m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1,5 m za dodatni nogostup,

9 m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- Granice između drugih namjena se određuju identifikacijom granica katastarskih čestice preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu.

(1-9) Grafičkim prilogom 4.1. »Način i uvjeti gradnje - režimi izgradnje«, definirana je razdioba prostora kojom se određuju različiti načini realizacije procesa uređenja prostora:

ZONA A - Zaštitna povijesna jezgra Baške: uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina, temeljem konzervatorske dokumentacije. Kontaktni prostor jezgre i obalni prostor grada: uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina, temeljem konzervatorske dokumentacije.

Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu se definirati uvjeti građenja za uređenje akvatorija unutar luke:

- građevine prihvata plovila,
- pomoćne građevine za lučke potrebe,
- pomoćne i privremene građevine za potrebe animacije turista i gostiju, te ugostiteljske usluge na prostoru luke.
- akvatorij kupališta

Posredno se detaljnim planovima uređenja na osnovi smjernica plana i programa mjera za unapređenje stanja u prostoru, mogu definirati uvjeti građenja za:

- akvatorij kupališta ako se unutar njega interpoliraju druge namjene.

ZONA B - Kricin i Bunculuka - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije koje gabaritima i programom namjena prelaze razinu uvjeta određenih planom, a neposrednom nove građevine unutar propisanih uvjeta, te za rekonstrukcije postojećih građevina.

ZONA C - Zona Hotela, Vela plaža do parka Marjan, Zone 10 i dijela Zone 11 - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina. Rekonstrukcija se provodi temeljem odredbi o izgrađenosti i položaju građevine sukladno uvjetima prema kojima je građevina izgrađena, (zone turizma, servisa, industrije javnih i centralnih sadržaja, sporta i rekreacije).

Rekonstrukcija postojećih građevina može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodaenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada,

- rekonstruiraju ili grade nove podzemne građevine i spremišta koja imaju okomiti pristup kroz šahtu ili iz postojeće građevine, te postavljaju nadzemni i podzemni rezervoari za plin u granicama posebnih uvjeta propisanih od strane nadležne službe,

- gospodarske građevine rekonstruiraju izvan horizontalnih gabatita, te se rekonstrukcijom usklađuju sa uvjetima i standardima kvalitete, te obaveznih sadržaja propisanih nekim drugim zakonom ili podzakonskim aktima (Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Pravilnik o uvjetima koje moraju ispunjavati prostorije za proizvodnju i promet namirnica i predmeta opće uporabe itd.).

Rekonstrukcijom gospodarskih građevina kroz neposrednu provedbu mora se osigurati kontinuitet poslovanja u uvjetima novih viših standarda. Ova odredba se odnosi na sve građevine gospodarskih djelatnosti, a posebno na turističke građevine kojima se dozvoljava dogradnja pomoćnih prostora, povećanje sanitarnih i higijenskih standarda, otvorenih i zatvorenih bazenskih sklopova, te animacijskih i rekreacijskih prostora. Ovim stavkom se ne dozvoljava dizanje etaža građevina i povećanje smještajnih kapaciteta. Dizanje etaža građevina i povećanje smještajnih kapaciteta je moguće.

Neposrednom provedbom se mogu graditi nove građevine samo u zoni 11, a unutar propisanih uvjeta za nove građevine.

ZONA D - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina. Rekonstrukcija se provodi temeljem odredbi o izgrađenosti i položaju građevine sukladno uvjetima prema kojima je građevina izgrađena. Prostor unutar koridora prometnica se može graditi neposrednom i posrednom provedbom nakon određivanja trase prometnice detaljnim planom uređenja ili neposrednom provedbom ishodovane lokacijske dozvole za predmetnu prometnicu.

ZONA E - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina. Rekonstrukcija se provodi temeljem odredbi o izgrađenosti i položaju građevine sukladno uvjetima prema kojima je građevina izgrađena. Prostor unutar koridora prometnica se može graditi neposrednom i posrednom provedbom nakon određivanja trase prometnice detaljnim planom uređenja ili neposrednom provedbom ishodovane lokacijske dozvole za predmetnu prometnicu.

Neposrednom provedbom se mogu graditi nove građevine samo u zoni 12, ako veličinom udovoljavaju uvjetima propisanim za nove građevine.

ZONA F - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom kao jedinstvena cijelina ili u dijelovima.

ZONA G - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom za nove građevine i interpolacije, a neposrednom za rekonstrukcije postojećih građevina. Rekonstrukcija se provodi temeljem odredbi o izgrađenosti i položaju građevine sukladno uvjetima prema kojima je građevina izgrađena. Prostor unutar koridora prometnica se može graditi neposrednom i posrednom provedbom nakon određivanja trase prometnice detaljnim planom uređenja ili neposred-

nom provedbom ishodovane lokacijske dozvole za predmetnu prometnicu.

ZONA H - Uređenje prostora se provodi posrednom provedbom kao jedinstvena cijelina ili u dijelovima.

(1-10) Zone stanovanja namijenjene su primarno stanovanju, iako se u sklopu tih površina mogu pojaviti i turističko-poslovne namjene.

(1-11) U okviru zona stanovanja planiraju se i grade poslovni 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.

(1-12) 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 zagađivače zraka, mora, tla, buke, nit i drugi način ugrožavati život u stambenim zonama.

(1-13) Povijesna jezgra naselja namjenom je određena za funkcije stanovanja te centralnih, javnih, društvenih, poslovnih sadržaja i turističko-ugostiteljskih-uslužnih i drugih namjena.

(1-14) U Zonama 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 u višim etažama.

(1-15) U stambenim zonama udaljenim od središnjih dijelova naselja, utvrđene su urbanističkim planom uređenja zone podcentara u kojima se trebaju planirati sadržaji opskrbe uslugama, te drugi sadržaji koji u odnosu na okruženje opravdavaju svoju funkciju, a služe zadovoljavanju zajedničkih potreba stanovnika ili su u funkcijama turizma.

(1-16) D/ Površine namjenjene kao zone servisa uključuju u pojedinim djelovima i trgovačko-uslužne namjene i stanovanje.

(1-17) E/ Zone turizma planirane su kao izdvojene površine ili djelovi u zonama sa drugim namjenama kao osnovnim namjenama.

(1-18) Pored hotelske izgradnje urbanističkim planom uređenja se preferira i izgradnja apartmanskih vila i hotela, odnosno pansiona kao suvremenih vidova smještajnih kapaciteta.

(1-19) Posebnu karakteristiku prostornog i ukupnog koncepta urbanističkog plana uređenja 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.

(1-20) Postojeći objekti odmarališta kao danas postupno već prevladani 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 Baška takve

namjene bi se mogle planirati u dubini Baščanske doline (naselja: Draga Baška, Jurandvor i Batomalj)

(1-21) Postojeće odmaralište »Celje« u centralnom dijelu po namjeni je planirano kao objekt visoke ugostiteljske kategorije bez smještajnih kapaciteta.

(1-22) Sportsko-rekreacijske namjene smještene su u centralnom dijelu doline te u najužem obalnom pojasu kao kupališno-rekreacijske površine. Osnovna namjena ovih površina i uvjeti vezani uz temeljni fenomen plaže zahtijevaju poseban pristup i 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, nautički, konjički i dr.)

(1-23) Površine obale i akvatorija u širem prostoru gradske luke namijenjene su za pristaništa i privezišta i njima namijenjene uređaje. Prostor luke sa pristupom luci i obalnim komunikacijama treba posebno pomno proučiti i detaljnije razriješiti na nivou Detaljnog plana.

(1-24) U zonama zelenila izvode se parkovne površine, pješačke površine, rekreacijske površine, parkirališta. Parkirališta u zoni zelenila locirati u pravilu rubno, te uz njih izvesti drvored.

(1-25) U zelenim zonama mogu se graditi pojedinačni manji prizemni objekti ili objekti u podzidu (paviljoni, ugostiteljski objekti, rekreacijski 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.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Gospodarske građevine se mogu graditi unutar granica građevinskog područja:

- u zonama gospodarskih djelatnosti,
- u zonama turističke namjene,
- u zonama drugih namjena pod uvjetima da ne zagađuju okoliš imisijama štetnih tvari, otpadom i bukom. U ovu skupinu zagađivača spadaju i građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti tip: noćni bar i disko klub.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti
- održavanje građevine gospodarskih djelatnosti
- uklanjanje građevine gospodarskih djelatnosti
- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti, koje ispunjavaju uvjete iz stavka 2-4

(2-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - prema uvjetima definiranim u alineji C

B - Namjena građevine - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Rekreacijska, Ugostiteljska u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2: 2, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 22

C - Veličina i površina građevine -

C-1 Neposrednom provedbom nije moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti u zonama: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 i 22.

C-2 Veličina i površina građevina gospodarske djelatnosti u zonama u kojima je dozvoljeno njihovo neposredno građenje, te uvjeti minimalne veličine građevnih čestica su:

Zona 3: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m, visine sljemena 8,8 metara od najviše kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 12: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 13: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 18: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 40%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,2. Maksimalna visina vijenca je 8,1 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i kat). Rekonstrukcija postojećih građevina u granicama uvjeta plana je dozvoljena i kod izgrađenosti od 100%.

Zona 19: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6 m i visine sljemena 8,5 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat).

Zona 20: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,2. Maksimalna visina vijenca je 3,5 m i visine sljemena 6 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno jednu etažu (prizemlje).

Zona 21: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,2. Maksimalna visina vijenca je 3,5 m i visine sljemena 6 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno jednu etažu (prizemlje).

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

E - Oblikovanje građevine prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

F - Uređenje građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infra-

strukturu - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

H - Mjere zaštite okoliša - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

(2-5) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodaenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada,

- rekonstruiraju ili grade nove podzemne građevine i spremišta koja imaju okomiti pristup kroz šahtu ili iz postojeće građevine.

- gospodarske građevine rekonstruiraju izvan horizontalnih gabarita, te se rekonstrukcijom usklađuju sa uvjetima i standardima kvalitete, te obaveznih sadržaja propisanih nekim drugim zakonom ili podzakonskim aktima (Pravilnik o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Pravilnik o uvjetima koje moraju ispunjavati prostorije za proizvodnju i promet namirnica i predmeta opće uporabe itd.).

Rekonstrukcijom gospodarskih građevina kroz neposrednu provedbu mora se osigurati kontinuitet poslovanja u uvjetima novih viših standarda. Ova odredba se odnosi na sve građevine gospodarskih djelatnosti, a posebno na turističke građevine kojima se dozvoljava dogradnja pomoćnih prostora, povećanje sanitarnih i higijenskih standarda, otvorenih i zatvorenih bazenskih sklopova, te animacijskih i rekreacijskih prostora. Tendama i mobilnim laganim konstrukcijama natkriveni prostori ugostiteljskih terasa ne ulaze u izgrađenost građevne čestice. Ovim stavkom se ne dozvoljava dizanje etaža građevina i povećanje smještajnih kapaciteta.

(2-6) Rekonstrukcija građevina gospodarskih djelatnosti izvan gabarita postojeće građevine, ako ne ispunjava uvjete iz članka 2-5, se provodi u potpunosti na način na koji se određuju elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru za nove građevine predmetne namjene.

(2-7) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovi njegovih smjernica.

(2-8) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina gospodarskih djelatnosti. Gospodarske građevine su prema skupinama namjena, pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja (»Narodne novine« broj 16/98):

Gospodarska namjena u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2:

- Poslovna namjena - zona uvjeta 12.: (I). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - pretežito

uslužna K1, Pretežito trgovačka K2. Proizvodna namjena: Pretežito zanatska 12, Turistička namjena (T)

Turistička namjena u zonama uvjeta prema, kartografskom prikazu 4.1 i 4.2:

- Turistička namjena - zona uvjeta 1.: (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

- Turistička namjena - zona uvjeta 5.: (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

- Turistička namjena - zona uvjeta 6.: Hotelska namjena T1. Pretežito uslužna K1 - ugostiteljstvo i zabavne namjene. Unutar zone se do privođenja namjeni mogu zadržati namjene: Turistička namjena - Kamp T3.

- Turistička namjena - zona uvjeta 7.: (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2. Pretežito zanatska 12,

- Turistička namjena - zona uvjeta 10. (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2., Stambena namjena (S);

- Turistička namjena - zona uvjeta 20. (T). Turistička namjena - Kamp T3. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

- Turistička namjena - zona uvjeta 22. (T). Hotelska namjena T1. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

Turistička namjena u drugim zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2:

- Turistička namjena - zona uvjeta 2. (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1 - ugostiteljstvo i zabavne namjene, Pretežito trgovačka K2., Hotelska namjena T1

- Turistička namjena - zona uvjeta 19. (T). Hotelska namjena T1, Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1 - ugostiteljstvo, Pretežito trgovačka K2.

- Turistička namjena - zona uvjeta 16. (T). Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2. Stambena namjena (S).

C - Veličina i površina građevine je određena po zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2:

Zona 1: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti maksimalne visine 3,5 m i visine sljemena 6 metara najniže kote terena, sa jednom etažom - prizemlje sa mogućnošću građenja podrumске etaže. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 2: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti. Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 3: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti maksimalne visine 6 m i visine sljemena 8,8 metara najviše kote terena, sa dvije etaže - prizemlje i kat. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 4: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti na minimalnim građevnim česticama čija veličina je određena detaljnim planom. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna brutto izgrade-

sredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

D - Posrednom provedbom moguć je smještaj jedne ili više građevina na parceli.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri gradnji poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5 m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/. Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1,1 m ali kao transparentne plohe.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima.

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

(2-9) Gospodarske građevine u turističkoj djelatnosti su sve građevine sa više od četiri samostalne jedinice za smještaj i stanovanje, namijenjene smještaju gostiju i u mješovitoj namjeni sa stambenim sadržajima, a mogu se graditi temeljem detaljnih planova uređenja koji moraju biti usklađeni sa mjerama za provedbu Plana i smjernicama za izradu detaljnih planova zone u kojoj se nalazi lokacija građevine.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Društvene građevine u području obuhvata plana su definirane programskim odredbama Plana:

- Upravna D1
- OPĆINSKA UPRAVA
- POLICIJSKA UPRAVA
- POŠTA
- VATROGASNA SLUŽBA
- Socijalna D2
- DRAGOVOLJNE UDRUGE SOCIJALNE SKRBI
- USTANOVE ZA BRIGU O STARIJIM OSOBAMA I DRUGE USTANOVE OVISNO O POTREBAMA I USTROJU SOCIJALNE SKRBI.
- Zdravstvena D3,
- AMBULANTA - OPĆA PRAKSA I ZUBNA AMBULANTA
- LJEKARNA
- Predškolska D3
- DJEČJI VRTIĆ
- JASLICE
- Školska - D4:
- ŠKOLE I. STUPNJA
- SPECIJALIZIRANE ŠKOLE: Muzička škola, Škole stranih jezika, Vozačke škole, Škola jedrenja, Škola ronjenja, Razni tečajevi i drugo.
- Kultura D6
- POLIVALENTNA DVORANA
- MUZEJI I GALERIJE
- KNJIŽNICA
- OTVORENI POLIVALENTNI PROSTORI ZA ZABAVU
- Vjerska D7
- CRKVE I KAPELE

(3-3) Uvjeti i način gradnje građevina društvenih djelatnosti definira neposredno ili posredno, a temeljem obaveza iz mješa za provedbu ovog Plana.

(3-4) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine društvenih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz stavka 3-5,
- održavati građevine društvenih djelatnosti,
- uklanjati građevine društvenih djelatnosti,
- graditi nove građevine društvenih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz stavka 3-6.

(3-5) Rekonstrukcija postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishođenje građevne dozvole,
- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,
- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada,
- rekonstruiraju ili grade nove podzemne građevine i spremišta koja imaju okomiti pristup kroz šahtu ili iz postojeće građevine,
- građevine društvenih djelatnosti rekonstruiraju izvan horizontalnih gabarita, te se rekonstrukcijom usklađuju sa uvjetima i standardima kvalitete, te obaveznih sadržaja propisanih nekim drugim zakonom ili podzakonskim aktima.

Rekonstrukcijom građevina društvenih djelatnosti kroz neposrednu provedbu mora se osigurati kontinuitet poslovanja u uvjetima novih viših standarda.

(3-6) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

B - Namjena građevine / Društvena - D. U područjima društvene namjene se mogu interpoirati i druge namjene prema Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova. Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Poslovna - pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena (T), Stambena namjena (S) (osim na lokaciji 27 iz grafičkog priloga 1). Unutar područja namjene S, M, T, R, Z, moguća je interpolacija društvenih namjena;

C - Veličina i površina građevine

C-1 Neposrednom provedbom nije moguće građenje građevina gospodarske djelatnosti u zonama: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 i 22.

C-2 Veličina i površina građevina gospodarske djelatnosti u zonama u kojima je dozvoljeno njihovo neposredno građenje, te uvjeti minimalne veličine građevnih čestica su:

Zona 12: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže ko- te terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 13: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m i visine sljemena 11 m od najniže ko-

te terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 18: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 40%, a maksimalna brutto izgrađenost 1,2. Maksimalna visina vijenca je 8,1 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i kat). Rekonstrukcija postojećih građevina u granicama uvjeta plana je dozvoljena i kod izgrađenosti od 100%.

Zona 19: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna brutto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6 m i visine sljemena 8,5 od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat).

Zona 20: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna brutto izgrađenost 0,2. Maksimalna visina vijenca je 3,5 m i visine sljemena 6 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, za maksimalno jednu etažu (prizemlje).

Zona 21: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna brutto izgrađenost 0,2. Maksimalna visina vijenca je 3,5 m i visine sljemena 6 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, za maksimalno jednu etažu (prizemlje).

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

E - Oblikovanje građevine prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

F - Uređenje građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

H - Mjere zaštite okoliša - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

(3-7) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine po zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina društvenih djelatnosti. U područjima društvene namjene se mogu interpolirati i druge namjene prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

- Društvena namjena - zona uvjeta 3. (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Poslovna - pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena (T),

- Društvena namjena - zona uvjeta 14. (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne

društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Poslovna - pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2,

- Društvena namjena - zona uvjeta 17. (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Poslovna - pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena (T), Stambena namjena (S),

- Društvena namjena - zona uvjeta 18. (D). (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Poslovna - pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena (T), Stambena namjena (S),

- Društvena namjena - zona uvjeta 22. (D). (D). Društvena namjena je sadržana u centralnim funkcijama naselja, a ne društvenim sadržajima namjene (D). Unutar namjene su interpolirane namjene: Predškolska D3 Školska - D4, Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2,

- Unutar područja namjene S, M, T, R, Z, moguća je interpolacija društvenih namjena.

C - Veličina i površina građevine je određena po zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2:

Zona 1: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine 3,5 m i visine sljemena 6 metara najviše kote terena, sa jednom etažom - prizemlje sa mogućnošću građenja podrumске etaže. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 2: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti. Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 3: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine 6 m i visine sljemena 8,5 metara najviše kote terena, sa dvije etaže - prizemlje i kat. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 4: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na minimalnim građevnim česticama čija veličina je određena detaljnim planom. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna brutto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m i visine sljemena 8,8 m od najviše kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 5: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti na minimalnim građevnim česticama čija veličina je određena detaljnim planom. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna brutto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 6: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine vijenca 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 7: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine vijenca 8,5

m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 8: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visine vijenca je 6 m i visine sljemena 8,5 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 9: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine vijenca 6 m i visine sljemena 8,5 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 10: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 11: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 60%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,8. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 12: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 60%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,8. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 13: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 25%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,75. Maksimalna visina vijenca je 7,8 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 14: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 15: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju po-

sredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 16: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 60%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,8. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 17: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 80%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,6, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 18: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne izgrađenosti 100%. Maksimalna visina vijenca je 10 m i visine sljemena 12,5 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno četiri etaže (suteran, prizemlje i kat).

Zona 19: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti maksimalne visine vijenca 6 m i visine sljemena 8,5 od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 20: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti. Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 21: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti. Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 22: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina društvenih djelatnosti sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

D - Posrednom provedbom moguć je smještaj jedne ili više građevina na parceli.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5 m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim prilozima.

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

(3-8) Rekonstrukcija građevina društvenih djelatnosti se provodi u potpunosti na način na koji se određuju elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi

zavhata u prostoru za nove građevine predmetne namjene u zonama uvjeta iz kartografskog prikaza br. 4.1 i 4.2.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izrada detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom se mogu neposrednom provedbom:

I. - rekonstruirati stambene građevine:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zavhata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodaenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada,

- rekonstruiraju ili grade nove podzemne građevine i spremišta koja imaju okomiti pristup kroz šahtu ili iz postojeće građevine,

- rekonstrukcijom mijenja namjena građevine ili njenog dijela iz stambene u poslovnu,

- rekonstrukcijom izvan gabarita dodaju natstrešnice i trimovi, te zatvoreni dijelovi građevina u kojima se podiže standard korištenja građevine, u granicama elemenata za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elemenata zavhata u prostoru iz lokacijske dozvole za građevinu, ako je ona izdana temeljem planova koji su stavljeni izvan snage,

- rekonstrukcijom vrši prenamjena dijelova građevine s terenskih i potkrovnih etaža, te omogućava njihovo korištenje u stambene i poslovne svrhe,

- rekonstrukcijom postojeće građevine usklađuje izvedeno stanje građevine sa odredbama ovog Plana ili maksimalno odredbama Prostornog plana bivše Općine Krk, ako su ispunjeni uvjeti horizontalnih gabarita građevine, vertikalni gabariti ne prelaze dozvoljene fizičke gabarite (+/- 0,40 m), a nisu usklađeni sa brojem etaža i brojem dozvoljenih stambenih jedinica.

II. održavati stambene građevine

III. uklanjati stambene građevine

IV. graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete:

- imaju četiri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog prostora i poslovnog prostora, nemaju više od četiri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno četiri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno četiri mjerna mjesta elektroopskrbe, maksimalne moguće površine za razvijanje tlocrta do 200 m², u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 stambene namjene: 3,11,13,16, 18 i 19.

- graditi nove pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne bruto površine 50 m² koje ulaze u postotak izgrađenosti građevne čestice), da su izgrađene prometnice kojima se u smislu posebnih propisa i planova višeg reda neće mijenjati kategorizacija koja bi sprečavala mogućnost priključaka ulice vodeći računa o eventualnom proširenju zaštitnog pojasa prometnice, da se osigurava priključci električne struje te vodovod i kanalizacija, ako građevna čestica ima neposredni pristup na javnu-prometnu površinu za koju je izdana lokacijska dozvola ili je definirana na drugi način, a u skladu sa ovim planom (pod neposrednim pristupom podrazumijevat će se pravo služnosti prolaza koje je utvrđeno prema posebnim propisima ili odlukom suda za već postojeće građevine),

- graditi nove podzemne građevine i spremišta koja imaju okomiti pristup kroz šahtu ili iz postojeće građevine.

(4-3) Daljnji razvoj zone se ugrožava ako se temeljem zahtjeva predviđa preparcelacija postojeće vlasničke građevinske čestice u više građevinskih čestica. Cijepanje jedne građevinske čestice na više građevinskih čestica moguće je jedino temeljem detaljnog plana uređenja. Iznimno, cijepanje jedne građevinske parcele dozvoljeno je temeljem odredbi Plana za potrebe određivanja građevinskih čestica javne namjene i određivanja građevinskih čestica infrastrukturnih građevina. Ograničenjem cijepanja u ovom smislu se ne smatra cijepanje u korist formiranja parcela javnih namjena ili izdvajanja dijela katastarske čestice za potrebe formiranja susjedne građevinske čestice.

(4-4) Neposrednom provedbom nije moguće građenje građevina stambene namjene u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 stambene namjene: 1,2,4,5,6,7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 20, 21 i 22.

(4-5) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građenja na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice,

(4-6) Oblik građevinskih čestica definira se na zahtjev investitora, a nakon osiguravanja prostora za realizaciju građevine infrastrukture i prometnice.

(4-7) Proces definiranja građevinske čestice:

- Vlasnik je dužan priložiti izvorni (katastarski) oblik građevinske čestice koji je polazište za definiranje oblika građevinske čestice.

- Temeljem dokumenata prostornog uređenja i odredbi ovog plana vlasnik je idejnim rješenjem dužan predložiti izdvajanja dijelova građevinske čestice za infrastrukturu i ceste, čime se definira oblik građevinske čestice za lokacijsku dozvolu i parcelaciju (oblik građevinske čestice). Potonje dokazuje snimkom i skicom javne prometnice u pripadajućem dijelu građevinske čestice.

(4-8) Planom se ne propisuje maksimalna veličina građevinske čestice.

(4-9) Planom se propisuje minimalna veličina građevinskih čestica ovisno o tipu građevine u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 stambene namjene: 3, 11, 13, 16, 18 i 19 i to:

a) kod izgradnje kao slobodnostojeća građevina na minimalnoj čestici od 400 m² (+/- 5%)

b) kod izgradnje kao ugrađena građevina (građevine u nizu, atrij ska i slično) na minimalnoj čestici od 200 m², te

c) bez ograničenja veličine ako je građevinska čestica u zoni jezgre.

B - Namjena građevine

(4-10) Namjene građevina za koje se mogu utvrditi uvjeti za neposrednu provedbu temeljem Urbanističkog plana uređenja su:

- građevine stambene namjene sa najviše četiri stambene jedinice ili kombinacija najmanje jedne stambene jedinice i tri poslovna prostora

- pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne bruto površine 50 m² koje ulaze u postotak izgrađenosti građevine čestice)

C - Veličina i površina građevine

(4-11) Odredbama Plana definiraju se elementi Za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru za neposrednu provedbu u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 za zone u kojima je dozvoljena izgradnja građevina stambene namjene:

Zona 3: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 200 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30% za slobodnostojeće, 60% za poluugrađene i ugrađene, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9 za slobodnostojeće ili 1,8 za ugrađene i poluugrađene. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m i visine sljemena 8,8 m od najviše kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). U Zoni namjene D nije dozvoljeno građenje građevina stambene namjene.

Zona 11: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 13: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 20%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža).

Zona 16: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 8,0 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i kat).

Zona 18: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na građevnim česticama čija veličina nije uvjetovana. Maksimalna izgrađenost je 40%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,2. Maksimalna visina vijenca je 8,1 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i kat). Rekonstrukcija postojećih građevina u granicama uvjeta plana je dozvoljena i kod izgrađenosti od 100%. * ; .

Zona 19: Neposrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama od 400 m² za slobodnostojeće, ili 300 m² za poluugrađene i ugrađene građevine. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,6. Maksimalna visina vijenca je 6 m i visine sljemena 8,5 od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat).

(4-12) Bruto izgrađenost je koeficijent odnosa bruto razvijene tlocrtne površine građevine i veličine građevinske čestice. Bruto površina građevine se obračunava kao zbroj

bruto površina etaža građevina, a prema odredbama načina obračuna određenim mjerama za provedbu Plana.

(4-13) Maksimalna visina građevine određena brojem etaža, visinom do sudarnice krovne plohe i fasadnog pročelja, visinom sljemena

(4-14) Nivelaciona kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelaciona kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote postojećeg terena

(4-16) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,
- stubišne vertikale,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori
- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

D - Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

(4-17) Smještaj jedne ili više građevine na građevnoj čestici definira se:

- obaveznim udaljenostima građevine od rubova građevinske čestice
- građevinskim pravcem

(4-18) Neposrednom provedbom na građevnoj čestici može se dozvoliti građenje samo jedne građevine i iznimno pomoćna građevina stambene namjene kao izdvojeni korpus unutar dozvoljenih uvjeta. Obavezne udaljenosti su:

- od ruba građevine čestice 3 m ili pola visine građevine, ako je građevina viša od 6 m
- od prometnice 5 m
- na regulacijskom pravcu u zoni jezgre
- na udaljenosti od regulacijskog pravca identičnoj udaljenosti susjednih građevine kod interpolacija između postojećih građevina

- na granici građevinske čestice pri interpolacijama građevina u slučajevima kada je građevina na susjednoj građevnoj čestici izgrađena na istoj granici

- od pristupnog puta 4 m ili jednako visini građevine iznad terena, ako je građevina ukopana

- građevine koje su poluukopane mogu se približiti granici parcele i pješačkoj prometnici na minimalnu udaljenost identičnu visini vidljivog dijela građevine iznad razine terena.

(4-19) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(4-20) Pristupni put je kolno pješačka prometnica minimalne širine 3,5 m i maksimalne dužine 30 m.

(4-21) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira tako da se grafički odredi površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone moguće gradnje prema odredbama plana, te usuglasi sa obaveznim površinama za zelenilo i površinama za parkiranje.

(4-22) Planom se definiraju mogućnosti odstupanja od odredbi definiranih člankom (4-44), samo temeljem planova nižeg reda (Detaljnim planom uređenja)

(4-23) Više građevina iste ili različite namjene na građevnoj čestici je moguće izgraditi isključivo temeljem detaljnog plana uređenja koji će definirati odnose između građevina: udaljenost, veličinu, organizaciju građevine čestice.

E - Oblikovanje građevine

(4-24) Elementi oblikovanja objekata trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, dok način izgradnje ovisi o lokaciji objekata.

(4-25) Izgradnja unutar postojećih jezgri je uvjetovana upotrebom tradicionalnih materijala i tradicionalnog načina izgradnje, dok izgradnja slobodnostojećih objekata može biti kao naprijed navedena, te polumontažna ili montažna.

(4-26) Pri oblikovanju građevine treba posebnu pažnju posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju i novu građevinu uskladiti sa:

- morfologijom postojeće izgradnje
- tipologijom postojeće izgradnje:

(4-27) Nagib krovnih ploha smije biti maksimalno 23°. Krov može biti višestrešan, a umjesto krovnih ploha moguća je gradnja krovnih terasa do maksimalno 30% krovne površine.

(4-28) Smjer dominantnog sljemena krova se definira prema sljedećim kriterijima, i navedenim redoslijedom, a ovisno o lokaciji građevine i mogućnosti primjene pojedinog kriterija.

- a.- usporedno s obalnom crtom
- b.- usporedno u odnosu na okolne građevine
- c.- usporedno sa prometnicom
- d.- usporedno sa slojnicama terena

Primjenjuje se prvi kriterij po redoslijedu koji je moguće definirati vizualnom percepcijom na lokaciji, dok se ostali isključuju.

F - Uređenje građevne čestice

(4-29) Odredbama plana se definiraju sljedeći osnovni elementi uređenja građevinske čestice:

- zelenilo na građevinskoj čestici
- nagib građevinske čestice i potporni zidovi
- ograde
- pomoćne građevine i garaže na građevinskoj čestici
- parkirališta
- privremene i montažne građevine

- zelenilo na građevinskoj čestici:

(4-30) Minimalna površina pod zelenilom je 40% površine građevinske čestice. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine. U obračun zelenih površina uključuju se sve staze maksimalne širine 1,5 m.

(4-31) Odstupanja od ovog članka su moguća samo u zonama starih naselja gdje se interpolacijama u postojećoj građevinskoj strukturi dograđuju postojeće ili grade nove građevine. Odstupanje je moguće do minimalne veličine površine koju ispunjavaju susjedne dvije građevine.

- nagib građevne čestice i potporni zidovi:

(4-32) Da se sačuva izgled padina na kosim građevinskim česticama u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m. Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijena može se odstupiti od prethodno navedenog i uvjetima za građenje na određenoj građevinskoj čestici utvrditi drugi način gradnje.

- ograde:

(4-33) Ograde se grade prema sljedećim uvjetima:

- Od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 m na ravnom terenu,

- Ograda na terenu denivelacije +/- 0,5 m ne smije biti veća od 1,1 m od više kote.

- Ograda na terenu većih denivelacija smije biti maksimalno 1,0 m od više kote terena, ali maksimalno 2,0 m od najniže kote terena. U slučaju većih denivelacija potrebno je ogradu riješiti kaskadno.

- Ograda u gradskoj jezgri može biti viša od Planom propisane ako za njeno građenje investitor dobije suglasnost Državne uprave za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

- Nije dozvoljeno ograđivanje građevina u zonama turističke namjene.

- Ograde u zonama stambene i mješovite namjene mogu biti više od propisane, ali tada moraju ispunjavati uvjete udaljenosti od ruba građevinske čestice i javne prometnice koje se odnose na građevine.

Postojeći i novi ogradni zidovi, kao i ogradni zidovi čija visina je uvjetovana: tehničkim, tehnološkim, sigurnosnim i topografskim uvjetima mogu se temeljem odredbi Plana definirati drugačije i to neposrednom i posrednom provedbom, ako je tehničkom dokumentacijom ovlaštene osobe dokazana takva potreba, te čini dio oblikovnog sustava građevine (zidovi atrija, samostanska dvorišta, sdiliterna zidna platna koja oblikovno razdvajaju funkcionalne strukture itd.).

- pomoćne i privremene građevine:

(4-34) Pomoćne građevine, bazeni i garaže grade se u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja i

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama i ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine bazeni i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

- pomoćne građevine bazeni i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije kao poluukopane supterske jednoetažne građevine na deniveliranim razinama, ali udaljenost od regulacione crte ne smije biti manja od visine vidljivog dijela građevine iznad razine pločnika, pješačke prometnice ili prometnice.

- građevine koje su poluukopane mogu se približiti granici čestice i pješačkoj prometnici na minimalnu udaljenost identičnu visini vidljivog dijela građevine iznad razine terena.

Privremene građevine gospodarske namjene se mogu postaviti, a postojeće prenamijeniti, na privatnim građevinskim česticama samo temeljem Detaljnog plana uređenja opstave građevina privremene namjene, koji temeljem ovog plana izrađuje jedinica lokalne samouprave, a na osnovi prethodno prikupljenih zahtjeva poduzetnika. Plan će se donositi maksimalno za razdoblje primjene od dvije godine.

- parkirališta:

(4-35) Broj parkirališnih mjesta za građevine koje se grade neposrednom provedbom plana određuje se temeljem odredbi za provođenje definiranih u mjerama provedbe plana.

- drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima

(4-36) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš definira se odredbama plana u poglavlju 5 odredbi za provođenje.

(4-37) Svi zakonski i podzakonski akti koji uređuju elemente važne za tehnološke, sanitarne i higijensko tehničke uvjete građevina, a prema posebnim propisima primjenjivat će se na zahvat kao da su sastavni dio ovog Plana.

(4-38) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine u zonama plana po zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2 je:

Zona 3: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene na minimalnim građevnim česticama čija veličina je određena detaljnim planom. Maksimalna izgrađenost je 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 6,1 m visine sljemena 8,8 metara od najviše kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). U Zoni namjene D nije dozvoljeno građenje građevina stambene namjene.

Zona 10: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene koja participira u bruto površini građevine sa maksimalno 45%. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 11: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene maksimalne izgrađenosti 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 12: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene koja participira u bruto površini građevine sa maksimalno 45%. Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 13: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene maksimalne izgrađenosti 25%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,75. Maksimalna visina vijenca je 7,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 16: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene maksimalne izgrađenosti 30%, a maksimalna bruto izgrađenost 0,9. Maksimalna visina vijenca je 8,5 m i visine sljemena 11 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno tri etaže (suteran, prizemlje i mansardna etaža). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 17: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina gospodarske ili društvene djelatnosti sa maksimalno jednom stambenom jedinicom. Maksimalna izgrađenost je 80%, a maksimalna bruto izgrađenost 1,6, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

Zona 18: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene maksimalne izgrađenosti 100%. Maksimalna visina vijenca je 10 m i visine sljemena 12,5 m od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno četiri etaže (suteran, prizemlje i dva kata).

Zona 19: Posrednom provedbom je moguće građenje građevina stambene namjene maksimalne* visine vijenca 6 m i visine sljemena 8,5 od najniže kote terena mjerene uz građevinu, sa maksimalno dvije etaže (prizemlje i kat). Svi ostali elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru određuju posredno, temeljem detaljnog plana i nisu uvjetovani ovim planom.

D - Posrednom provedbom moguće je smještaj jedne ili više građevina na parceli.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke 0 donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

(4-39) Posrednom provedbom nije dozvoljeno građenje građevina stambene namjene u zonama uvjeta prema kartografskom prikazu 4.1 i 4.2: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 20, 21 i 22.

Privođenje postojećih građevina planom predviđenoj namjeni

(4-40) Privođenje postojećih građevina planom predviđenoj namjeni moguće je temeljem odredbi za neposrednu provedbu Plana ili temeljem dokumenata prostornog uređenja izrađenih na osnovi njegovih smjernica.

(4-41) Privođenje planom predviđenoj namjeni i promjena namjene kada je ona u suglasju sa Planom provodi se u potpunosti na način na koji se određuju elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru za nove građevine predmetne namjene, te uvjetima za njihovu rekonstrukciju.

Odstupanja od odredbi plana

(4-42) Planovima nižeg reda koji će se raditi temeljem odredbi ovog plana mogu se odrediti i drugačije smjernice za utvrđivanje uvjeta uređenja prostora od naprijed propisanih ali ne suprotno smjericama za izradu Planova nižeg reda kojima su definirane maksimalne mogućnosti građenja u zoni Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Određivanje elemenata za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te određivanje elemenata zahvata u prostoru za osnovne prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i idejnim projektima prometnica prema karakterističnim elementima utvrđenim ovim planom.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevinske parcele objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevinske parcele unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

(5-4) Baška ima tri zone u kojima je i prometna mreža bitno različita:

- U prvoj zoni, starom naselju nije moguće, radi zaštite povijesnog nasljeđa, mijenjati gabarite ulica niti vršiti veće rekonstrukcije. Ova zona treba prometno opsluživati rubno, a njenu unutrašnjost podrediti pješacima.

- Druga zona ima vrlo kvalitetne prostore za novu gradnju sadržaja, a time i dogradnju i rekonstrukciju postojećih prometnica i izgradnju autobusnog kolodvora.

- Treća zona, ima uglavnom izgrađenu mrežu prometnica, a parking je moguće zadovoljiti uglavnom, na građevinskim česticama kuća ili na ulicama koje u većini slučajeva treba pretvoriti u jednosmjerne.

(5-5) Zaštitni koridori novoplaniranih cesta su definirani zakonom o javnim cestama, te moraju ispunjavati uvjete propisane za kategoriju koju nose, od vanjskog ruba zemljišnog pojasa:

- županijske ceste 15 m (do promjene kategorije iz državne
- D 102 vrijede uvjeti za državne ceste)
- lokalne ceste 10 m

Udaljenost građevina od sjevernog ruba istočne obilaznice i sjeverne strane Zvonimirove ulice, planom se uređuje na način da se obavezuje investitor na građevnoj čestici koja graniči sa česticom prometnice da:

- koridor od 5 m uz prometnicu izravna sa razinom prometnice +/- 0,25 m (u koridoru se ne može ništa graditi osim infrastrukturnih vodova),

- u koridor od 5 m do 10 m od ruba parcele prometnice moguće je građenje prizemnih poluukopanih građevina,

- građevinski pravac korpusa višetažne građevine moguće je postaviti na udaljenost minimalno 10 m od ruba građevne čestice prometnice,

- odstupanje od ove odredbe je moguće samo Detaljnim planom uređenja.

Udaljenosti od ostalih prometnica su definirane uvjetima za neposrednu provedbu, a moguće ih je odrediti i drugačije temeljem detaljnog plana uređenja, ali minimalno na način da se osigura 1,5 m pješačkog nogostupa između kolne prometnice i građevine.

(5-6) Poboljšanja u funkcioniraju prometa unutar stambenih zona naselja su moguća na razini operativnih prometnih planova koji podrazumijevaju visok konsenzus stanovnika, t.j. subjekata u pravnom postupku.

(5-7) Operativni prometni planovi se mogu provesti primjenom odgovarajućih režima prometa (jednosmjerne ulice) i kvalitetnim povezivanjem na osnovnu mrežu prometnica višeg reda. Realizacija navedenih operativnih prometnih planova je moguća u tijeku realizacije dijelova funkcionalne mreže više razine. Iz tog razloga Urbanistički plan uređenja ne propisuje unaprijed ukupan režim prometa. Njime predviđeni smjerovi su moguća varijanta prometnog rješenja u konačnici realizacije plana. Međufaze i operativni prometni planovi će se donositi po realizaciji svake pojedinačne dionice osnovnog prometnog sustava, a temeljem odluke poglavarstva Općine Baška.

(5-8) Unutar zaštitnog koridora može se dozvoliti rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih građevina temeljem Detaljnog plana uređenja odnosno područja ili drugog dokumenta prostornog uređenja kojim je nedvojbeno određen položaj trase, profil prometnice i udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije.

(5-9) Urbanističkim planom uređenja dozvoljavaju se rekonstrukcije građevina u koridoru prometnica, uz uvjet da se ne smanjuje udaljenost korpusa građevine, te privremenih i pomoćnih građevina od ruba postojeće prometnice ili projektirane osi do njihove realizacije, nakon čega se primjenjuju odredbe o minimalnoj obaveznoj udaljenosti.

(5-10) Određivanje elemenata za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te određivanje elemenata zahvata u prostoru za stambenu izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprečava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-11) Određivanje elemenata za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te određivanje elemenata zahvata u prostoru za prometnice unutar granica zahvata Urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnog plana uređenja ili temeljem Urbanističkog plana uređenja i idejnih projekata prometnica.

(5-12) Urbanističkim planom uređenja utvrđeni su minimalni karakteristični profili prometnica:

- 3,5 m za pristupne puteve ne duže od 30 m i pješačke površine;

- 6 m za jednosmjerne prometnice sa jednostrukim nogostupom;

- 7 m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1,5 m za dodatni nogostup;

- 7,5 m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1,5 m za dodatni nogostup;

- 9 m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice i
- 9,5 m za gradske obilaznice - prometnice.

(5-13) U izgrađenim dijelovima naselja pločnik se može izvesti samo na jednoj strani prometnice širine min. 1,5 m, izuzetno 1,0 m.

(5-14) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarne gradske prometnice i prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevne parcele objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt isl., odnosno da se postojeće definirane građevne parcele unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju. Po ishođenju lokacijske dozvole, definiranju građevne čestice ili realizaciji zapadne obilaznice prestaju obligacije zaštitnog koridora i preostali prostori rubnih čestica mogu se koristiti kao građevinski u cijelosti, a prema uvjetima Plana.

(5-15) U obalnom kupališno-rekreativnom pojasu, treba obavezno osigurati kontinuirani pješački put širine min. 2,5 m, s kojeg se mogu izvesti prilazi do mora.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-16) Javna parkirališta i garaže trebaju imati kapacitet cca 15% od ukupnog broja vlasništva automobila.

(5-17) Svi vlasnici građevnih čestica obavezni su osigurati parkiranje vozila unutar površine vlastite parcele i to po jedno parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

(5-18) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkirnih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkirnih mjesta.

(5-19) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja, udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora za korisnike i jedno, parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- 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 i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,
- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu; desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,
- za sportske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-20) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-21) Odstupanje od normativa može iznositi +/- 10 % površine prostora ili odgovarajućim brojem parkirališnih ili garažnih mjesta.

(5-22) Parkiranje vozila mora se riješiti drugačije:

- minimalno na osnovi odredbi, pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje trebaju ispunjavati građevine željene namjene, ako je obavezni standard propisan nekim zakonskim ili podzakonskim aktom.
- za građevine koje pri rekonstrukciji zbog drugačijih standarda u vrijeme gradnje ne mogu ispuniti nove standarde prema standardima iz dokumenata po kojima su definirani njihovi uvjeti gradnje. Ova odredba o odstupanju se odnosi na postojeće građevine i nove građevine koje su lokacijske dozvole dobile temeljem Generalnog urbanističkog plana Općine Baška, građevine u povjesnoj jezgri naselja Baška, te građevine izgrađene prije 1968. godine.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-23) Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina sa osnovnim točkama križanja, trgovima i većim pješačkim površinama vezanih na njih.

Obavezni grafički prikazi pješačkih puteva iz kartografskih prikaza su simbolički i predstavljaju obavezu realizaci-

je, a ne lociranja. Lokacije puteva su definirane stvarnim katastarskim lokacijama postojećih dijelova pješačkih puteva, te idejnim rješenjima za neposrednu provedbu i detaljnim planovima uređenja za nove pješačke puteve.

Neposrednom provedbom Plana moguće je uređenje i korištenje kupališnih površina kao javnih površina za uređenje sunčališta, rekreativnih, animacijskih, prometnih, ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i drugih sadržaja a prema odredbama posebnih zakona. Nije dozvoljeno ograđivanje dijelova obale na području plana. Obavezno je označavanje i razgraničenje svih dijelova akvatorija koji se koriste u nekompatibilne svrhe (plovni putevi, pristupi obali, plovilima i skuterima od kupališnih površina).

(5-24) Neovisno o strukturi vlasništva nije dozvoljeno ograđivanje vlasničkih površina unutar površina koje se danas koriste kao javne površine. Nije dozvoljeno ograđivanje građevinskih čestica u postojećim zonama turističke djelatnosti.

(5-25) Nove pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovi smjernica Plana.

(5-26) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekom ili kamenom, kao i rubnjakom,
- privremenih građevina,
- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-27) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme, određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-28) Dio čestice, predviđen za smještaj vozila, potrebno je asfaltirati ili popločiti betonskim ili granitnim kockama. Privremena sezonska parkirališta na građevinskim česticama kojima parkiranje vozila nije osnovna namjena ne treba uređivati prema odredbama prethodnog stavka.

(5-29) Područje opće namjene unutar plana namijenjeno za rekreaciju stanovnika i uređenje parkovnih površina moguće je uređivati temeljem smjernica sadržanih u mjerama za provedbu Plana.

(5-30) Na području iz prethodnog stavka dozvoljava se uređenje rekreacijskog i dječjeg igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za koturaljke i slično. Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postavljati parkovna i urbana oprema.

(5-31) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

(5-32) Za uređenje zelenih površina, površina športa i rekreacije, kao i uređenje okoliša građevina, obvezno je izraditi hortikulturno rješenje.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-33) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja naselja Baška je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama («Narodne novine» broj 53/94).

(5-34) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-35) Planirani zahvati u Urbanističkom planu uređenja naselja Baška zahtijevaju izgradnju nove pretplatničke TK mreže koja će biti realizirana u sklopu građenja nove distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK).

(5-36) Tehnička rješenja u detaljnim planovima uređenja trebaju sadržavati trase i kapacitete TK kanalizacije (broj PVC, PEHD, FC cijevi), tipove i načelne lokacije zdenaca.

(5-37) Na području koje je obuhvaćeno ovim planom pristup do samih TK korisnika (neovisno o namjeni) u inicijalnoj fazi, realizirat će se, primjenom TK kabela sa bakrenim vodičima. U sljedećoj fazi bakreni će se kabeli zamijeniti optičkim kabelima (niti) koji će se uvući u za to namjenski položene cijevi.

(5-38) Privode do objekata budućih pretplatnika treba graditi podzemno.

(5-39) U navedenim građevinama investitor mora ugraditi telekomunikacijsku instalaciju.

(5-40) U novoplaniranim građevinama (skupna gradnja, PP + stanovanje, turizam, radna zona i si.) investitor mora ugraditi TK kabelsku distribucijsku instalaciju.

(5-41) Koncentracija kućne TK instalacije i kableske TK mreže, treba biti u izvodnim TK ormarićima ITO za unutar-nju montažu, ili u samostojećim izvodnim TK ormarićima SITO za individualne objekte.

(5-42) Ormariće treba tako ugraditi da je do istih moguć pristup od strane ovlaštenih djelatnika HPT-a.

(5-43) Kapaciteti TK kabela, kako početnih iz digitalne telefonske centrale Baška, tako i krajnjih za pojedine TK izvode koje moraju zadovoljiti potrebe predviđenih sadržaja, uvlačenje TK kabela u novoplaniranu TK kanalizaciju, TK oprema u izvodnim ormarićima, završavanje istih u centrali Baška i u TK ormarićima, u nadležnosti je HPT-a, i ovisi o planovima investicija odnosno o realizaciji tih planova.

(5-44) Planira se montaža GSM postoje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja Baška.

(5-45) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obavezno se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže "

(5-46) Očekivane potrebe budućeg konzuma na nivou plana iznose 8.700 kVA. U odnosu na sadašnje kapacitete elektroenergetske mreže bit će potrebna izgradnja 11 novih trafostanica 10(20)/0,4 kV, sa pripadajućim podzemnim 20 kV kabelskim priključcima i niskonaponskom mrežom. Mikro lokacije trafostanica i trase vodova bit će određene kroz planove nižega reda. Postojećih 11 trafostanica lokacijom i kapacitetom uklapaju se u buduće potrebe.

(5-47) Izvan zone plana neophodno je izgraditi trafostanicu 110/20 kV Dunat, koja će svojim kapacitetom omogućiti

kvalitetno i sigurno napajanje sadašnjih i novopredviđenih potrošača.

(5-48) Uvjet takvom napajanju je i prijelaz sa sadašnjeg 10 na 20 kV naponski nivo (po izgradnji trafostanice 110/20 kV Dunat).

(5-49) Realizacija trafostanica vršit će se neposrednom provedbom

(5-50) Trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeći objekti tlocrtno površine 4,14x2,12 m (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Obavezno je definiranje građevinskih čestica trafostanica pri izradi detaljnih planova ako su locirane u obuhvatu plana. Minimalna udaljenost trafostanice od prometnice ili međe pri neposrednoj provedbi Plana je 2 m.

(5-51) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-52) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođopskrbe i odvodnje.

(5-53) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potječu iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja /masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(5-54) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je ugradnja sljedeće opreme, zavisno o karakteru otpadnih voda:

- 1./ Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi,
- 2./ Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije,
- 3./ Hvatači ulja i masti za fekalno-sanitarne vode,
- 6./ Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda,
- 1.1 Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala,
- 8./ Drugi specijalni uređaji /za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijanide i si./.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam ili kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje, određuju se odredbama za neposrednu provedbu za područje obuhvata ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(6-3) Prilikom uređenja javne površine potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u što većoj mjeri ili ga nadomjestiti zamjenskim zelenilom kvantitativno i kvalitativno istih karakteristika što se dokazuje grafičkim prilogom pri izradi dokumentacije za neposrednu i posrednu provedbu plana.

(6-4) U zonama javnih zelenih površina moguće je interpolirati privremene građevine sa namjenama usklađenim sa odredbama Plana.

(6-5) U zonama javnih zelenih površina moguće je interpolirati sportske i rekreativne građevine.

(6-6) Hortikulturnu obradu potrebno je zasnivati na autohtonim vrstama.

(6-7) Ogradu, potporni i obložni zid (podzid), terasu i stepenište potrebno je izvesti tako da ne narušava okoliš građevine, odnosno naselja kao cjeline. Osnovni materijal za izgradnju ograde je kamen, zelenilo (živica) i metal.

(6-8) Ograde se grade prema sljedećim uvjetima:

- Od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 m na ravnom terenu,

- Ograda na terenu denivelacije +/- 0,5 m ne smije biti veća od 1,1 m od više kote.

- Ograda na terenu većih denivelacija smije biti maksimalno 1,0 m od više kote terena, ali maksimalno 2,0 m od najniže kote terena. U slučaju većih denivelacija potrebno je ogradu riješiti kaskadno.

- Ograda u gradskoj jezgri može biti viša od Planom propisane ako za njevo građenje investitor dobije suglasnost Državne uprave za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

- Nije dozvoljeno ograđivanje građevina u zonama turističke namjene.

- Ograde u zonama stambene i mješovite namjene mogu biti više od propisane, ali tada moraju ispunjavati uvjete udaljenosti od ruba građevinske čestice i javne prometnice koje se odnose na građevine.

Postojeći i novi ogradni zidovi, kao i ogradni zidovi čija visina je uvjetovana: tehničkim, tehnološkim, sigurnosnim i topografskim uvjetima mogu se temeljem odredbi Plana definirati drugačije i to neposrednom i posrednom provedbom, ako je tehničkom dokumentacijom ovlaštene osobe dokazana takva potreba, te čini dio oblikovnog sustava građevine (zidovi atrija, samostanska dvorišta, soliterna zidna platna koja oblikovno razdvajaju funkcionalne strukture itd.).

(6-9) Na nagnutom terenu, radi očuvanja njegovog izvornog izgleda, nije dozvoljena izgradnja zida višeg od 1,5 m. Iznimno, kod usjeka koji su nastali uslijed izgradnje ceste, obložni zid može biti i viši. Ukoliko visina obložnog zida prelazi 3,0 m, potrebno je izvesti terasaste zidove, a prostor između istih ozeleniti.

(6-10) U zonama javnih zelenih površina mogu se graditi pomoćne, servisne, građevine, spremišta opreme i građevinske strukture rekreacijskih i sportskih terena i uređaja, te manji ugostireljski sadržaji do 50 m².

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

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite i unapređenja čovjekove okoline:

- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

- dsigura očuvanje spomenika kulture,

- osiguravanjem uvjeta i sredstava za trajno održavanje, zaštitu i obnovu graditeljskog naslijeđa unutar granica plana,

- poštivanjem 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.

(7-2) Prostor povijesne jezgre predstavlja posebnu vrijednost i izradi snimaka i geodetskih podloga jezgre kao osnovnih preduvjeta za daljnju konzervatorsku i drugu dokumentaciju treba pristupiti prioritarno.

(7-3) U prostorima arheoloških zona, neophodne su posebne mjere zaštite kod pripreme za pojedine programe, a posebno kod njihovih realizacija.

(7-4) Posebne mjere zaštite propisuju se u korištenju prostora obala, plaža i mora.

(7-5) Svaku izgradnju u moru treba se utvrditi temeljem detaljnih planova uređenja ili planova i rješenja iz plana režima za izgradnju.

(7-6) Pijesci Zaroka sa brojnim vrstama endema kao jedna od posebnosti, predstavljaju 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.

(7-7) 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.

(7-8) Urbanističkim planom uređenja je utvrđen režim korištenja mora u cilju očuvanja kvalitete i osiguranja racionalnog korištenja mora, u funkciji zadovoljenja potreba stanovnika, razvoja turizma i razvoja pomorskog prometa.

(7-9) Režimi zaštite utvrđeni su radi očuvanja osobito vrijednih područja i sanacije ugroženih dijelova čovjekove okoline, s ciljem omogućavanja njihovog korištenja i unapređenja.

(7-10) Osobito vrijedna područja u granicama zahvata Urbanistički plan uređenja sa kartografskim prikazom 3.:

I. 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 SPO-MENIKA KULTURE - ARHEOLOŠKA ZONA

II. gradski pejzaž i priroda (zelene površine, more i njegove obale).

ZONA D. - ZONE U KOJIMA SE ZADRŽAVA PRI-RODNI PEJZAŽ

ZONA E. - ZONA ZAŠTITE ENDEMSKIH BI-LJAKA - ZAŠTIĆENI KRAJOLIK

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

ZONA G. - POJAS VISOKOG ZELENILO KAO VI-ZUALNA BARIJERA SAJOBILAZNICE

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

(7-11) 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.

(7-12) Određivanje elemenata za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te određivanje elemenata zahvata u prostoru za povijesnu graditeljsku cjelinu Baške i njoj kontaktno zaštićeno područje utvrđuju se u pravilu prema detaljnom planu uređenja izrađenom temeljem konzervatorske dokumentacije.

(7-13) Svakoj promjeni i intervenciji na spomeniku ili u njegovom okruženju treba prethoditi dozvola od strane nadležnog upravnog tijela. Za značajnije intervencije, adaptacije ili rekonstrukcije potreban je konzervatorski projekt kojeg odobrava nadležna institucija.

(7-14) Izgradnja i rekonstrukcija objekata i uređenje površina u kontaktnoj zoni povijesne jezgre utvrđuje se u pravilu prema Detaljnom planu uređenja.

(7-15) 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.

(7-16) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da treba njegovati i sačuvati u njihovoj izvornosti ili vrijedne komponente u krajoliku s određenim hortikulturnim, rekreativnim i turističkim značenjem, a to su - prostor s endemskim biljkama - površine parkova - površine autohtonog pejzaža, te skupine i pojedinačna stabla - more i njegove obale.

(7-17) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da se minimalno 40 % površine parcele za individualnu stambenu izgradnju (uključivo objekte sekundarnog stanovanja), treba urediti kao zelenu površinu.

(7-18) Radi sigurnosti i protočnosti prometa i zaštite zona stanovanja od buke i zagađenja s prometnice treba utvrđene zaštitne koridore prometnica zasadi visokim zelenilom.

(7-19) Na području naselja, dijelova naselja ili prostornim zonama koje su utvrđene kao kulturno dobro može se odobriti:

- rekonstrukcija koja je neophodna za poboljšanje uvjeta stanovanja i života u naselju,
- prenamjena objekta ili dijelova objekta u stambene ili poslovne građevine za pružanje dozvoljenih usluga.

(7-20) Rekonstrukcijom se u ovom smislu smatra adaptacija i sanacija objekta u postojećim te zamjena, potpuna i dopuna postrojenja i uređaja ako je u skladu s zatečenom namjenom prostora:

- izgradnja komunalne infrastrukture (podzemni ili nadzemni vodovi elektroenergetske mreže, PTT mreže, trafostanice, vodovod i kanalizacija i si.) a u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i uređivanju prostora.

Izuzetno može se dozvoliti i dogradnja i nadogradnja ukoliko:

- postojeći objekt nema osnovnih sigurnosnih sanitarno-higijenskih uvjeta te zadovoljavajuće ostale prostore,
- postojeći objekt bitno ne ugrožava uvjete korištenja okolnih objekata i građevinskih čestica,
- visina dograđenog i nadograđenog objekta ne prelazi visinu susjednog objekta ili ukoliko se dogradnjom i nadogradnjom ne prelazi maksimalan broj etaža (prizemlje i dva kata),
- susjedni objekt nema izvedene otvore za zajedničkoj međi.

(7-21) Evidencija objekta naselja, dijelova naselja i prostornih zona koje su utvrđene kao kulturno dobro vodi Državna uprava za zaštitu prirodne i kulturne baštine. Kod utvrđivanja lokacijske dozvole za rekonstrukciju nadležna državna uprava za zaštitu prirodne i kulturne baštine utvrđuje posebne uvjete iz oblasti zaštite prirodne i kulturne baštine.

(7-22) Uvjeti zaštite kulturne baštine su određeni za svaku zonu izdvojeno:

1. lokalitet: Sv. Kuzma i Damjan - uvjeti zaštite: ostatak samostana treba arheološki istražiti, po mogućnosti konzervirati i prezentirati: izgradnji unutar zone posebno na području prostiranja nekadašnjeg samostana trebaju prethoditi arheološka istraživanja; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole.

2. lokalitet: Sv. Marko - uvjeti zaštite: lokalitet predstavlja arheološki spomenik najviše kategorije: baziliku treba istražiti, konzervirati i prikazati mozaike; cijeli prostor treba poprimiti obilježja arheološkog parka (djelomično i natkrivenog); urbanističkom dokumentacijom treba regulirati promet (cesta i pješaci) tako da se omogućiti realizacija prezentacije spomenika; u urbanističkom smislu ovaj prostor mogao bi nakon prezentacije bazilike s mozaicima postati prostorni fokus cijelog ovog dijela naselja; predlaže se izrada urbanističko konzervatorskog projekta za mikro lokaciju; svu novu izgradnju i infrastrukturu u okolici zone treba prilagoditi spomeniku.

3. lokalitet: Hoteli Korintija - uvjeti zaštite: svakoj izgradnji moraju prethoditi arheološka istraživanja; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole: preporučuje se izrada urbanistički konzervatorskog projekta mikrolokacije (zajedno s lokalitetom br. 2)

4. lokalitet: Sv. Mihovil - uvjeti zaštite: izgradnju i uređenje prostora prilagoditi značaju i obilježjima spomenika.

5. lokalitet: Skopalj - uvjeti zaštite: izgradnji treba prethoditi arheološko istraživanje; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole: samo izvorište, danas u zapuštenom stanju, treba obnoviti.

6. lokalitet: Sv. Nikola - Mire - uvjeti zaštite: crkvu treba arheološki istražiti i konzervirati: na arheološkoj zoni nije dozvoljena izgradnja: izgradnja u kontaktnoj zoni moguća je nakon obuhvatnih arheoloških istraživanja kojima se utvrđuju granice kompleksa: uvjeti i prethodna dozvola službe

zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole.

7. lokalitet: Mire - uvjeti zaštite: gradnja je moguća nakon arheološkog istraživanja; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole.

8. lokalitet: Sv. Marija na Goričici - uvjeti zaštite: (izvan zone obuhvata)

9. lokalitet: Santiš - uvjeti zaštite: svakoj eventualnoj gradnji treba predhoditi arheološko istraživanje.

10. lokalitet: Sv. Fumija - uvjeti zaštite: svaka eventualna gradnja uvjetovana je prethodnim arheološkim istraživanjima.

11. lokalitet: Gorica - uvjeti zaštite: pri izgradnji infrastrukture preko područja ili većih zemljanih radova potreban je arheološki nadzor.

12. lokalitet: Sv. Kristofor - uvjeti zaštite: ostatke crkve treba istražiti, konzervirati i prezentirati; područje nekropole arheološki istražiti, utvrditi granicu prostiranja i onda pristupiti uređenju prostora i eventualnoj izgradnji; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole

13. lokalitet: Sv. Ivan - uvjeti zaštite: nije dozvoljena nikakva gradnja prije detaljnog istraživanja područja; uređenje prostora prilagoditi osobinama spomenika; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole.

14. lokalitet: Kricin - uvala Bunculuka - uvjeti zaštite: nije dozvoljena nikakva gradnja i uređivanje prostora prije arheološkog istraživanja; uvjeti i prethodna dozvola službe zaštite spomenika uvjet su za ishodovanje lokacijske i građevne dozvole.

15. lokalitet: Sv. Marija Magdalena - uvjeti zaštite: ostatke kapelice treba istražiti i konzervirati, urediti okoliš, a gradnju prilagoditi spomeniku; pri izgradnji infrastrukture i većoj gradnji potreban je arheološki nadzor.

Urbanistička cjelina naselja Baška - Registrirani spomenik kulture - uvjeti zaštite: plan mora predvidjeti uvjete po kojima se adaptacije i eventualna nova izgradnja mora uskladiti sa zatečenim vrijednostima. U tom smislu treba razraditi mjere koje su bile propisane u GUP-u iz 1982. godine. U smislu zaštite ukupne povijesne urbane aglomeracije u odnosu na vizuelna i likovna obilježja u pogledima s kopna i mora, mora se predvidjeti zelena, neizgrađena zona u kojoj se smije graditi samo infrastruktura. Postojeća linija granice naselja može se upotrijebiti gradnjom ambijentalnih osobina radi postizanja kompaktnije cjeline urbane aglomeracije; Označen opseg kontaktne zone naselja trebao bi, u načelu, biti i rub dozvoljene gradnje.

- Ugrađene građevine: ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici parcele.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa i balkona većih od 2,5 h².

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,
- tendama natkrivene terase,
- nenatkriveni bazeni,
- pergole, šterne,
- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta...),
- balkoni koji pojedinačno ne prelaze površinu od 2,5 m²,
- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nivelacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,
- nenatkriveni bazeni,
- pergole, šterne,
- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta...),
- balkoni koji pojedinačno ne prelaze površinu od 2,5 m²,
- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nivelacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumski prostor kada je ispunjen uvjet odnosa nivelacione kote i najniže točke postojećeg terena,
- podrumski garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4.5 m

(10-6) Moguće odstupanje od nivelacione kote je +/- 26%. Ovo odstupanje ne može se primijeniti na definiranje etaža iz prethodne odredbe.

(10-7) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine, ako odredbama plana nije izričito drugačije određeno.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-8) Urbanističkim planom uređenja 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 Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi.

(10-9) Izrada detaljnih planova uređenja ili planovima detaljnijeg nivoa razrade, definirana je kroz odredbe Plana i kartografski prikaz 4.1 i 4.2.

(10-10) Urbanističkim planom uređenja je utvrđena izrada detaljnih planova uređenja za dijelove naselja ako se u njima predviđa uređenje građevinskog zemljišta radi stambene i druge kompleksne izgradnje.

(10-11) Prostorno-plansku dokumentaciju naselja treba dopuniti katastrom pomorskog dobra.

(10-12) Nužna je 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 njihovog zaštite.

(10-13) Izrada analiza i projekata uređenja i korištenja oblanog pojasa i pejzažne studije prostora naselja Baška.

(10-14) Detaljna istraživanja u zoni pijesaka Zaroka, radi utvrđivanja konačnih režima uređenja prostora i njihovih namjena.

(7-23) Rekonstrukcija građevina unutar registrirane cjeline, kada se rekonstrukcijom mijenjaju horizontalni ili vertikalni gabariti građevine, može se izvršiti samo izradom detaljnog plana uređenja. Obuhvat plana određuje nadležno upravno tijelo ministarstva kulture, a minimalni obuhvat propisan planom je sklop građevina unutar obuhvata luka radijusa 10 m zacrtanog od svakog kuta građevine, te spoje-nih tangentama.

8. Postupanje s otpadom

(8-1) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-2) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-3) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15 m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20 m.

(8-4) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

(9-1) Na području obuhvata Plana, mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90).

(9-2) Zaštita zraka provodi se sukladno Zakonu o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95), uz obvezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje prve kategorije kakvoće zraka.

(9-3) Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97 - ispr.), niti ispuštanje u zrak onečišćujuće tvari u količini i koncentraciji višoj od propisane Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (»Narodne novine« broj 140/97).

10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumijeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: Slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici parcele.

(10-15) Obaveza izrade detaljnih planova je naznačena u pregledu tipologije građevina za koje se uvjeti građenja definiraju posredno i grafičkim prilogom br. 4. Unutar planom definiranih zona određuju se maksimalni elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru za zone prema grafičkom prilogu kojim se za svaku zonu definiraju parametri: postotka izgrađenosti, obaveze izrade plana nižeg reda, broj etaža, brutto izgrađenost i gustoća.

(10-16) Obaveza izrade detaljnih planova je naznačena u pregledu tipologije građevina za koje se uvjeti građenja definiraju posredno i grafičkim prilogom br. 4. Unutar planom definiranih zona određuju se maksimalni elementi za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, te elementi zahvata u prostoru za stambenu namjenu u sljedećim zonama.

(10-17) Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove zone građenja stambene i stambene namjene sa poslovnim prostorima sa manje od 4 stana ili poslovna prostora

- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu

- Prometnice i infrastrukturni koridori

- Dječja igrališta

- Zelene površine

- Javne površine kao samostalne cjeline

- Parkovi kao samostalne zone

- Groblje

- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta interpolirana u druge zone

- Prometnice i prometni sustav

- Ambulanta

- Dnevna opskrba

- Građevine i uređaji urbane opreme

- Ribarski gatovi i gatovi za prolazne sezonske nautičare

(10-18) Na grafičkom prilogu 4.1 i 4.2. su prikazane granice područja za koje je obavezna izrada detaljnih planova uređenja. Detaljni planovi uređenja će se za definirane zone izrađivati kao cjeline ili u dijelovima.

(10-19) Na grafičkom prilogu 4.1 i 4.2. su definirane osnovne smjernice za građenje na način da je u lijevom gornjem polju prikazana obaveza izrade dokumenta prostornog uređenja za navedeno područje ili maksimalni postotak izgrađenosti, donjem lijevom polju, donjem desnom polju i u gornjem desnom polju.

(10-20) Svaka građevina sa više od pet stambenih jedinica, mora imati 10% zajedničkih pomoćnih prostora (spremišta, kotlovnice, sušionice.)

(10-21) Gustoća stanovnika u zoni određuje maksimalni kapacitet.

(10-22) Planom se na građevinskim česticama dozvoljava gradnja građevina u sljedećim formama s planiranim gustoćama:

- Stanovanje u slobodnostojećim građevinama: 60 st/ha + 40 st/ha za turističke smještajne kapacitete;

- Stanovanje u dvojn timer građevinama: 60 st/ha + 40 st/ha za turističke smještajne kapacitete;

- Stanovanje u nizovima: 120 st/ha;

- Stanovanje u višestambenim građevinama 120 - 250 st/ha;

(više od tri stana u građevini, te gustoće veće od 120 stanovnika po hektaru mogu se definirati samo planovima nižeg reda, a realizirati samo temeljem Detaljn timer plana uređenja).

(10-23) Benzinske crpke su sastavni dio prometne infrastrukture, kao jedinstvene ili izdvojene parcele s prometnicama na kojima su locirane.

(10-24) Za potrebe, ažuriranja dokumentacije o stanju u prostoru i pripremu izrade prostornih planova potrebno je

kontinuirano prikupljati i ažurirati geodetsko katastarske podloge područja Općine Baška, te ovisno o potrebama pripreme izrade planova, pristupiti izradi separatnih studija o stanju u prostoru.

(10-25) Turizam je jedan od osnovnih, a time prioritetnih pravaca razvoja ovog područja, te su turistički programi prioritetni u realizaciji s naglaskom na programima koji uključuju izvanpansionsku - trgovina, ugostiteljstvo, kultura, sport, agencijske djelatnosti i drugo - potrošnju u svim vidovima.

(4-26) Odredbama za provođenje omogućavaju se interpolacije drugih namjena u planom definirane zone stanovanja i to:

- dozvoljene: sve stanovanju kompatibilne namjene koje svojom djelatnošću ne ugrožavaju susjedne građevine
- nedozvoljene: Sve građevine koje imaju negativan utjecaj na okoliš (buka, otpadne tvari, zagađenje)

(10-27) U slijedu donošenja detaljnih i drugih planova, planovi za zaštićene cjeline trebaju imati prioritet.

(10-28) Prioritet u realizaciji plana treba dati sljedećem.

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

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-29) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni može se dozvoliti samo u slučajevima

- kada se rekonstrukcijom ne povećavaju gabariti postojeće građevine,

- kada se rekonstrukcijom građevine ona fazno privodi planiranoj namjeni.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

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

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

Članak 7.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članka 4. ove Odluke, koji čine njegov sastavni dio, nisu predmet objave.

Članak 8.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o Generalnom planu uređenja naselja Baška (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 33/96).

Članak 9.

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

Klasa: 350-02/00-01/1

Ur. broj: 2142-03-00-8

Krk, 7. studenoga 2000.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA

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