

# OPĆINE

## Općina Malinska — Dubašnica

### 15.

Temeljem članka 29. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Malinska («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 22/96), Vijeće Općine Malinska, na sjednici održanoj 22. studenoga 1997. godine donijelo je

#### ODLUKU o regulacijskom planu turističke zone Rova I. i II.

#### 4.0. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

prijedlog odluke o regulacijskom planu

##### Članak 1.

Donosi se Odluka o Regulacijskom planu turističke zone Rova I. ili II. u Općini Malinska.

##### Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je Regulacijski plan turističke zone Rova I. ili II. u Općini Malinska koja sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

#### 1. Postojeće stanje

- 1.1. Prirodne osobe,
- 1.2. Izgrađenost,
- 1.3. Planska dokumentacija,
- 1.4. Ocjena mogućnosti uređenja

#### 2.0. Plan uređenja

- 2.1. Konceptija rješenja,
- 2.2. Detaljan program,
- 2.3. Detaljna namjena prostora,
- 2.4. Kvantificirani pokazatelji,
- 2.5. Prometno rješenje,
- 2.6. Rješenje infrastrukture,
- 2.7. Urbanističke mjere zaštite

#### 3.0. Ekonomska podloga

- 3.1. Konceptija rješenja,
- 3.2. Etapno ostvarenje,
- 3.3. Osnovni ekonomski pokazatelji  
(analiza imovinskih, pravnih odnosa i demografska analiza)

#### 4. Odredbe za provođenje

Grafičke priloge:

1. Izvod iz programa mjera za unapređenje stanja u prostoru 1:5000
2. Granica obuhvata plana 1:1000
- 3- Plan namjene površina 1:1000
4. Uvjeti uređenja prostora u zonama 1:1000
5. Parcele javne namjene definirane regulacijskim planom 1:1000

#### 6. Idejna rješenja infrastruktura 1:1000

- 6.1. Prometno rješenje
- 6.2. Vodoopskrba i odvodnja
- 6.3. Odvodnja
- 6.4. Elektroopskrba
- 6.5. Telekomunikacije

##### Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i provedbene odredbe, koje su njen sastavni dio, ovjerene su pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Malinska.

##### Članak 4.

Tekstualni dio ove Odluke s provedbenim odredbama objavit će se u »Službenim novinama«.

#### DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

##### Članak 5.

Detaljna namjena površina je sadržana na grafičkom prilogu br. 3 koji je sastavni dio ovog Plana, te obuhvaća sljedeće zone i objekte:

#### 1. ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA

- 1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama
- 1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti i usluge u turizmu
- 1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Smještajni objekti i usluge u turizmu
- 1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu

#### 2.1. Obavezni pješački putevi min. širine 3,0 m

- 2.2. Kolne prometnice
- 2.3. Parkirališne površine uz javne prometnice

#### 3.1. Prostor zone s mogućnošću gradnje paviljonskih građevina poslovne namjene

- 3.2. Pješačko šetalište duž obale

#### 4. Parcela trafostanica

#### REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

##### Članak 6.

Uređivanje zemljišta, od pripreme, izdavanja lokacijskih dozvola, odobrenja za građenja i uređivanje zemljišta vršiti će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94), Prostornom planu bivše Općine Krk («Službene novine broj» 31/78,16/88) i Planu. Na prostor obuhvata plana primjenjuju se odredbe plana, a za uvjete građenja koji nisu njime defini-

rani primjenjuju se planovi višeg reda.

#### Članak 7.

Ovim planom utvrđeni su uvjeti i način prostora, a Općina Malinska, preko svojih stručnih službi i Županijski ured za prostorno uređenje, sukladno zakonu pratit će preko svojih stručnih službi, sukladno zakonu, provođenje plana, te plan mijenjati i dopunjavati, ako se za to utvrde razlozi.

#### Članak 8.

Na osnovu ovog plana će se izdavati lokacijska dozvola kao upravni akt kojim se investitoru zahvata u prostoru utvrđuju osnovni elementi za uređenje građevinske parcele, te elementi neophodni za izradu dokumentacije za potrebe izdavanja građevne dozvole.

#### Članak 9.

Nakon usvajanja pristupa se sljedećoj fazi priprema zemljišta za izgradnju:

— Izrada idejnih i izvedbenih projekata prometnica u koridorima unutar zone zahvata plana, infrastrukture, te geomehaničkih ispitivanja terena.

— Izradi elaborata procjene kultura

— Uređenje imovinsko pravnih odnosa s vlasnicima i između vlasnika

— Izrada elaborata Urbanističko arhitektonskih rješenja vlasnika za usvajanje od strane Poglavarstva Općine Malinska

#### Članak 10.

Nakon pripreme zemljišta pristupa se uređenju komunalnih objekata i uređaja po fazama realizacije reguliranja uređenja zone.

#### Članak 11.

Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade prema posebnim uvjetima.

#### Članak 12.

Pri etapnoj realizaciji plana obvezujuće je da:

— svaka etapa mora posjedovati zaokruženu funkcionalnu i graditeljsku cjelovitost unutar cjeline buduće turističke zone, kao i definiranje prostornih i funkcionalnih cjelina u odnosu na postojeću obodnu izgradnju,

— minimalne tehničke cjeline za infrastrukturu i prometnice definirane su u tehničkim rješenjima, te služe kao polazna osnova za formiranje etapa.

### UVJETI UREĐIVANJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

#### Članak 13.

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio lokacijske dozvole određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi koje sadrže:

- oblik i veličinu građevinske parcele
- namjenu građevine
- veličinu i površinu građevine

- smještaj jedne ili više građevina na parceli
- oblikovanje građevine
- uređenje parcele
- način i uvjete priključenja parcele odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša
- druge podatke od značaja za izgradnju i uređenje parcele.

#### Oblik i veličina građevinske parcele

#### Članak 14.

Oblik i veličine zona za definiranje građevinskih parcela određene su u grafičkom prilogu.

Oblik i veličinu građevinske parcele predlaže podnositelj zahtjeva kroz programske skice za izdavanje lokacijske dozvole ili idejno Urbanističko arhitektonsko rješenje.

Građevinska parcela ne smije biti manja od:

1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama 1000 m<sup>2</sup>

1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantača: 900 m<sup>2</sup>

Produljenje središnje osi naselja - smještajni objekti i usluge u turizmu 900 m<sup>2</sup>

1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantača: Smještajni objekti i usluge u turizmu 900 m<sup>2</sup>

1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu 900 m<sup>2</sup>

Parcele trafostanica Prema tehnološkim zahtjevima

#### Namjena građevine

#### Članak 15.

Na građevinskoj parceli predviđa se izgradnja i uređenje prostora za namjene definirane planom. Osnovna namjena građevina su poslovne građevine u funkciji turizma. Unutar te namjene u granicama uvjeta plana nije moguće interpoliranje drugih namjena. Iz skupine ugostiteljstva isključuju se namjene: noćni klub, disko klub.

Za zone turističke namjene unutar zahvata plana propisuje se obavezna visoka kategorija prema kategorizaciji ugostiteljskih i turističkih građevina kategoriziranih u sljedeće kategorije:

1. Hoteli
  - prva kategorija pet zvjezdica (L)
  - druga kategorija četiri zvjezdice,
2. Hotelsko naselje
  - prva kategorija tri zvjezdice
3. Aparthotel:
  - prva kategorija pet zvjezdica (L)
  - druga kategorija četiri zvjezdice,
4. Pansion:
  - prva kategorija tri zvjezdice,
5. Apartman:
  - prva kategorija pet zvjezdica (L),
  - druga kategorija četiri zvjezdice,
6. Kuća za odmor:
  - prva kategorija pet zvjezdica (L),

## 7. Sobe za iznajmljivanje:

— prva kategorija tri zvjezdice

Smještajne jedinice prostorno moraju zadovoljavati minimalno kategoriju tri zvjezdice, ako je udovoljenjem ostalim uvjetima moguće sustavom bodovanja osigurati Planom propisanu kategoriju.

Unutar korpusa građevine dozvoljava se, pored smještajnih jedinica definiranih pravilnikom o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata, uređenje maksimalno jedne stambene jedinice uz suglasnost Općinskog poglavarstva Malinske.

## Članak 16.

Za zone unutar zahvata plana, smještaj građevina se definira, a na osnovu ovih uvjeta, definiranih Regulacijskim planom, uvjeta prostornog plana bivše Općine Krk, a prema prijedlogu izrađenom za podnositelja zahtjeva, od strane ovlaštene osobe i to: Urbanističko arhitektonskim rješenjem, stručnim podlogama, ili nekim drugim prostorno planskim dokumentom kada zahtjev investitora prelazi planom propisanu razinu participacije u odnosu »broj korisnika/površina zahvata = gustoća propisana planom!"

## Članak 17.

Unutar njih je interpoliran sustav lokacija različitog karaktera i namjena:

Funkcionalni dijelovi:

Ulazi

Spojevi parcela na infrastrukturni sustav

Infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene parcele  
Prometni sustav:

Javni promet: Stajališta

Nadstrešnice

Informativni punktovi

Kolni promet:

Urbana oprema: Informativni i reklamni punktovi

Urbana oprema pješačkih zona

Terase ugostiteljskih objekata

Skulpture

Paviljoni

Fontane

Veličina i površina Građevine

## Članak 18.

Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I. Gabariti

— Horizontalni: minimalni i maksimalni

— Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcela i broj etaža

II. Visina vijenca

## Članak 19.

Planom se na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu mogu se graditi na prijedlog investitora u formi idejnog arhitektonskog projekta, a nakon izdavanja suglasnosti od strane

Poglavarstva Općine Malinska. Zone unutar kojih je moguće građenje određeno je maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele, te maksimalnom izgrađenošću brutto razvijene površine građevine u odnosu na veličinu parcele.

## Članak 20.

Minimalne i maksimalne izgrađenosti građevinske parcele definirane su suglasno Prostornom planu općine Krk i provedbenim odredbama ovog plana te se određuje u odnosu na površinu parcele, (ako nije izričito definirano drugačije), kako slijedi:

— Minimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi

1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama parcele 25% površine

1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti i usluge u turizmu parcele 10% površine

1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska — Vantačići:

Smještajni objekti i usluge u turizmu parcele 10% površine

1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu 10% površine

2.1. Otiavezni pješački putevi min. širine 3,0 m 100% površine parcele

2.2. Kolne prometnice 100% površine parcele

2.3. Parkirališne površine uz javne prometnice 50% površine parcele

3.1. Prostor zone s mogućnošću gradnje paviljonskih građevina poslovne namjene 3% površine parcele

3.2. Pješačko šetalište duž obale

4. Parcele trafostanica — prema tehnološkim zahtjevima

Maksimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi

1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama 30% površine parcele.

1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti i usluge u turizmu 27% površine parcele.

1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Smještajni objekti i usluge u turizmu 25% površine parcele.

1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu 20% površine parcele.

2.1. Obavezni pješački putevi min. širine 3,0 m 100% površine parcele.

2.2. Kolne prometnice 100% površine parcele.

2.3. Parkirališne površine uz javne prometnice 100% površine parcele.

3.1. Prostor zone s mogućnošću gradnje paviljonskih građevina poslovne namjene 10% površine parcele.

3.2. Pješačko šetalište duž obale 10% površine parcele.

4. Parcele trafostanica — Prema tehnološkim zahtjevima.

Na zone na koje su u prethodnom razdoblju izrađena urbanističko-arhitektonska rješenja zadržavaju se odobreni uvjeti do ponovljenog zahtjeva ili promjene koncepcije.

Paviljonske građevine su slobodnostojeće prizemne građevine sa sva četiri aktivna i pristupačna pročelja.

Paviljonske građevine koje je moguće graditi u obalnom

pojasu moraju biti udaljene 4 m od svih rubova zone ili parcele.

Mogućnosti građenja u različitim zonama se ne pribiraju, već se definiraju kao uvjeti građenja za svaki dio parcele odvojeno. Veličine parcela moraju udovoljavati uvjetima unutar svake zone zasebno. Površina projekcije tlocrta građevine za sve tipove građevina, osim zone centra naselja i građevina skupine — hotel, ne smije prelaziti maksimalnu veličinu od 300 m<sup>2</sup>.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća izgrađenost	Progr. rješenje	Postotak izgrađenosti
XXX	XXX	XXX	XX%

Maksimalna brutto razvijena površina građevine u odnosu na površinu parcele smije biti maksimalno:

— Maksimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi 1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama 90% površine parcele.

1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti i usluge u turizmu 80% površine parcele.

1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Smještajni objekti i usluge u turizmu 75% površine parcele.

1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu 60% površine parcele.

U brutto razvijenu površinu građevine se ne računaju površine potpuno ukopanog podruma, nenatkrivenih terasa do 1 m uzdignute od kote osnovnog terena i bazena na otvorenom. Odredba o isključenju iz obračuna se ne odnosi na komunalni doprinos.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća brutto izgrađenost (BRP)	Progr. rješenje (BRP)	Postotak izgrađenosti BRP
XXX	XXX	XXX	XX%

#### Članak 21.

Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevinske parcele dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje,
- uređenja površina (podzidi, terase i si.),
- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina.

#### Članak 22.

Površine za razvijanje tlocrta građevina ovisne su o dozvoljenim horizontalnim i okomitim gabaritima te tehnološkim potrebama.

#### Članak 23.

Nivelacijska kota poda prizemlja može biti maksimalno 0,5 m od najniže kote postojećeg terena uz rub građevine. Minimalna svijetla visina prizemlja građevine mora biti minimalno 2,8 m.

#### Članak 24.

Prilikom detaljne projektne razrade, a obzirom na arhitektonsku koncepciju građevine, nivelacijsku kotu definirati drugačije, ali ne više od +/- 20% od planom definirane.

#### Članak 25.

Maksimalna visina građevina određena je etažnošću građevina. Podrumski etaža može biti ukopana. Maksimalna visina vijenca ne smije biti viša od:

Zona:	Br. etaža	visina vijenca	visina sljemena
1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama	P+2	9m	11,5
1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići: Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti i usluge u turizmu	P+2	8,5 m	11 m
1.3. Zona građenja. Uz prometnicu Malinska-Vantačići: Smještajni objekti i usluge u turizmu	P+1+M	7,2 m	9,7 m
1.4. Zona građenja niske gustoće: Smještajni objekti i usluge u turizmu	P+1+M	7,2 m	9,7 m

Na zone za koje su u prethodnom razdoblju izrađena Urbanističko-arhitektonska rješenja zadržavaju se odobreni uvjeti (9m, P+2) do ponovljenog zahtjeva ili promjene koncepcije.

Visina vijenca se računa od nivelacijske kote do sudarnice krovne plohe i zida. U bočnim projekcijama pročelja građevine ne smiju imati više od 3 etaže.

Ako je »ulaz u podrumsku etažu širine max. 3,50 m u funkciji garaže, te ukopan u teren s dvije strane ne računa se kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

Gustoća po hektaru

#### Članak 26.

Planirana gustoća stanovnika unutar zone obuhvata je definirana brojem korisnika po hektaru u kvantificiranim pokazateljima Plana. Na parceli je moguće graditi broj stanova proporcionalan participaciji veličine parcele uvećane za faktor 1,2 u odnosu na propisanu gustoću stanova ili stanovnika po hektaru propisanu ovim Planom.

Smještaj jedne ili više građevina na parceli

## Članak 27.

Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

## Članak 28.

Udaljenosti površina za građenje od rubova parcele, maksimalni gabariti, te dozvoljeni razmještaj masa građevina definirani su odredbama o izgrađenosti te minimalnom udaljenošću od ruba parcele koji iznosi pola visine građevine, te ne manje od 3 m.

## Članak 29.

Širina zaštitnih pojasa za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoje, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

## Oblikovanje građevine

## Članak 30.

Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

Za zone građenja definirane planom arhitektonsko oblikovanje građevina se određuje na osnovu odredbi Prostornog plana bivše Općine Krk.

## Članak 31.

Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata velikih gabarita. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском iskladenju objekata s okruženjem.

## Članak 32.

Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta. Dominantni smjer sljemena krovnih ploha građevine mora biti usporedni s aptoksimativnim pravcem kojeg čini obalna crta.

## Članak 33.

Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

## Članak 34.

Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1\*2 m istaka, tendi i pergola.

## Članak 35.

Za arhitektonsko oblikovanje građevina se može izdati suglasnost >i drugačije od odredbi Prostornog plana bivše općine Krk, ako se uz zahtjev za kdavanje suglasnosti priloži ugovor o zaštiti autorskih prava i obeštećenja u slučaju njihovog nepoštivanja, a uz suglasnost Općinskog Vijeća Općine Malinska.

## Uređenje parcele

## Članak 36.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,5 m. Podžide iznad 1,5 m rješavati terasasto.

## Članak 37.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Na građevinskim područjima općine Malinska sve građevinske parcele moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno:

1.1. Zona centra naselja sa smještajnim jedinicama 30%

1.2. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići:

Produljenje središnje osi naselja — smještajni objekti

i usluge u turizmu 35%

1.3. Zona građenja uz prometnicu Malinska-Vantačići:

Smještajni objekti i usluge u turizmu 40%

i 1.4. Zona građenja niske gustoće:

Smještajni objekti i usluge i turizmu 40%

Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine parcele pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1 m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

## Članak 38.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene, te odredbi ovog plana:

Namjena građevine	Broj parkirališnih mjesta (PM)*
Po jednom stanu ili turističkom apartmanu	1 PM
Poslovni prostor	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Trgovački i uslužni prostori	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Ugostiteljski prostori	1 PM/5 korisnika-sjedala**
Društveni sadržaji	1 PM/50 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike***
Kultura, sakralne grad.	1 PM/10 korisnika-sjedala***
Škole, dječje ustanove	1 PM/1 učionu ili 1 PM/10 djece***
Športske građevine i površine	1 PM/10 gledatelja***

\* odstupanja od navedenih normativa mogu iznositi +/- 20% obračuna površina korisničkog prostora

\*\* Za uposlene: još 1 PM/2 uposlena. Ako je poslovni prostor uređen unutar građevine istog vlasnika, tada se broj potrebnih PM umanjuje za broj vlasnika uposlenih u poslovnom prostoru.

\*\*\* Za uposlene: još 1 PM/2 uposlena

(5) Parkiranje vozila mora se riješiti minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene)

#### Članak 39.

Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograda smije biti neprozirna maksimalno do visine 100 cm.

#### Članak 40.

Lokacijsku dozvolu moguće je, za građevine koje odstupaju od planom definiranih uvjeta, dobiti temeljem idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja i stručne podloge kojom će se pokazati njihova organizacija i sadržaj, te obrazložiti potreba građenja izvan planom zacrtanih uvjeta, uz obavezu postupka ponavljanja procesa identičnog donošenju Plana.

Način i uvjeti priključenja parcele odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

#### Članak 41.

Mjesto i način priključenja građevinske parcele na komunalne objekte i javni put bit će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

#### Članak 42.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene.

#### Članak 43.

Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebna Lokacijska dozvola, a posebno:

- glavni ulaz i izlaz u zonu
- prometnice u zoni
- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni

Mjere zaštite okoliša

#### Članak 44.

Zelene površine u smislu obaveze iznose minimalno 30% površine parcele.

Rekapitulacija površina pod zelenilom se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Minimalno pod zelenilom	Zelenilo u progr. rješenju	Postotak zelenila na parceli
XXX	XXX	XXX	XX%

#### Članak 45.

(1) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95)
- Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine«, broj 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine«, broj 17/90)
- Zakon o otpadu (»Narodne novine«, broj 34/95)

#### Članak 46.

Pri zaštiti od buke usvajaju se kriteriji propisani Zakonom i važećim normativima. Ostali uvjeti prema zahtjevima iz S U.J6.201. Za spavanje treba voditi računa da maksimalne razine buke tokom noći ne smiju biti više od 10 d BA od ekvivalentne razine buke da ne dođe do remećenja sna.

#### Članak 47.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do objekata, a otpad deponirati u zatvorene posude.

#### Članak 48.

Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

#### Članak 49.

Za sve zahvate u akvatoriju i na pomorskom dobru unutar područja općine Malinska nužna je suglasnost Općinskog poglavarstva.

Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje parcele

#### Članak 50.

Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

#### Članak 51.

Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanica, kotlovnica) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

#### Članak 52.

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

#### Članak 53.

Etape izgradnje moraju se definirati na temelju:

- posebno definirane dinamike komunalnog opremanja građevinskog zemljišta,
- posebnih pojedinačnih zahtjeva investitora za formiranje parcele,
- zaštite postojećih korisnika prostora, od prekomjerne buke, zagađenja zraka i tla, te devastacije okoliša i
- formiranja minimalne funkcionalne cjeline.

**Članak 54.**

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

**Članak 55.**

Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I).

**Članak 56.**

Za interpretaciju i pojašnjenje pojedinačnih točaka Odrredbi za provođenje mjerodavno je Poglavarstvo Općine Malinska.

**Članak 57.**

U provedbi ovoga Plana primjenjuju se provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Krk, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Regulacijskog plana.

**Članak 58.**

Plan se čuva u arhivi Općine Malinska i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-kornunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

**Članak 59.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama«.

KLASA: 350-01/97-01/78

UR. BR: 2142/05-97-03/6

Malinska, 16. prosinca 1997.

Predsjednik Općinskog vijeća  
Općine Malinska-Dubašnica  
**Josip Šamanić, v.r.**

**16.**

Temeljem članka 29. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Malinska (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 22/96), Vijeće Općine Malinska, na sjednici održanoj 27. studenoga 1997. godine donijelo je

**ODLUKU****o Regulacijskom planu turističke zone  
Porat-Vantačići****4.0. ODREDBE ZA PROVOĐENJE  
prijedlog odluke o regulacijskom planu****Članak 1.**

Donosi se Odluka o Regulacijskom planu turističke zone Porat-Vantačići u Općini Malinska.

**Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je Regulacijski plan turističke zone Porat-Vantačići u Općini Malinska koja sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

- 1.0. Postojeće stanje
  - 1.1. Prirodne osobine,
  - 1.2. Izgrađenost,
  - 1.3. Planska dokumentacija
  - 1.4. Ocjena mogućnosti Uređenja

- 2.0. Plan uređenja
  - 2.1. Konceptija rješenja,
  - 2.2. Detaljan program,
  - 2.3. Detaljna namjena prostora,
  - 2.4. Kvantificirani pokazatelji,
  - 2.5. Prometno rješenje,
  - 2.6. Rješenje infrastrukture,
  - 2.7. Urbanističke mjere zaštite

- 3.0. Ekonomska podloga
  - 3.1. Konceptija rješenja,
  - 3.2. Etapno ostvarenje,

**4. Odredbe za provođenje**

Grafičke priloge:

1. Izvod iz programa mjera za unapređenje stanja u prostoru 1:5000
2. Granica obuhvata plana 1:1000
3. Plan namjene površina 1:1000
4. Uvjeti uređenja prostora u zonama 1:1000
5. Parcele javne namjene definirane regulacijskim planom 1:1000
6. idejna rješenja infrastruktura 1:1000
  - 6.1. Prometno rješenje
  - 6.2. Vodoopskrba i odvodnja
  - 6.3. Odvodnja
  - 6.4. Elektroopskrba
  - 6.5. Telekomunikacije

**Članak 3.**

Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i provedbene odredbe, koje su njen sastavni dio, ovjerene su pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Malinska.

**Članak 4.**

Tekstualni dio ove Odluke s provedbenim odredbama objavit će se u »Službenim novinama«. Na dan objavljivanja izvjesit će se grafički prilozi plana na oglasnim pločama Općine Malinska.

**DETALJNA NAMJENA POVRŠINA****Članak 5.**

Detaljna namjena površina je sadržana na grafičkom prilogu br. 3 koji je sastavni dio ovog plana, te obuhvaća sljedeće zone i objekte:

**L ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA**

- 1.1- Zona građenja uz prometnicu Porat-Vantačići Centralni sadržaji i smještaj
- 1.2. Zona građenja niske gustoće  
Smještajni objekti i usluge u turizmu

1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine

1.4. Plažno rekreativna zona s mogućnošću paviljonskih građevina poslovne namjene

## 2. PROMETNE KOLNE I PJEŠAČKE POVRŠINE

## 3. KUPALIŠNE POVRŠINE

## 4. NOVI LUKOBRAN U PORTU

### REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

#### Članak 6.

Uređivanje zemljišta, od pripreme, izdavanja lokacijskih dozvola, odobrenja za građenja i uređivanje zemljišta vršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94), Prostornom planu općine Krk (»Službene novine« broj 31/78, 16/88) i planu. Na prostor obuhvata plana primjenjuju se odredbe plana, a za uvjete građenja koji nisu njime definirani primjenjuju se planovi višeg reda.

#### Članak 7.

Ovim Planom utvrđeni su uvjeti i način uređenja prostora, a Općina Malinska, preko svojih stručnih službi i Županijski ured za prostorno uređenje, sukladno zakonu pratit će preko svojih stručnih službi, sukladno zakonu, provođenje plana, te plan mijenjati i dopunjavati, ako se za to utvrde razlozi.

#### Članak 8.

Na osnovu ovog Plana će se izdavati Lokacijska dozvola kao upravni akt kojim se investitoru zahvata u prostoru utvrđuju osnovni elementi za uređenje građevinske parcele, te elementi neophodni za izradu dokumentacije za potrebe izdavanja građevne dozvole.

#### Članak 9.

Nakon usvajanja plana pristupa se sljedećoj fazi priprema zemljišta za izgradnju:

— Izrada idejnih i izvedbenih projekata prometnica u koridorima unutar zone zahvata plana, infrastrukture, te geomehaničkih ispitivanja terena

— Izradi elaborata procjene kultura

— Uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima i između vlasnika

— Izrada elaborata Urbanističko-arhitektonskih rješenja vlasnika za usvajanje od strane Poglavarstva Općine Malinska.

#### Članak 10.

Nakon pripreme zemljišta pristupa se uređenju komunalnih objekata i uređaja po fazama realizacije reguliranja uređenja zone.

#### Članak 11.

Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade prema posebnim uvjetima.

#### Članak 12.

Pri etapnoj realizaciji plana obvezujuće je da:

— svaka etapa mora posjedovati zaokruženu funkcio-

nalnu i graditeljsku cjelovitost unutar cjeline buduće radne zone, kao i definiranje prostornih i funkcionalnih cjelina u odnosu na postojeću obodnu izgradnju,

— minimalne tehničke cjeline za infrastrukturu i prometnice definirane su u tehničkim rješenjima, te služe kao polazna osnova za formiranje etapa.

### UVJETI UREĐIVANJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

#### Članak 13.

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio lokacijske dozvole određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi koje sadrže:

- oblik i veličinu građevinske parcele
- namjenu građevine
- veličinu i površinu građevine
- smještaj jedne ili više građevina na parceli
- oblikovanje građevine
- uređenje parcele
- način i uvjete priključenja parcele odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša
- druge podatke od značaja za izgradnju i uređenje parcele.

Oblik i veličina građevinske parcele

#### Članak 14.

Oblik i veličine zona za definiranje građevinskih parcela određene su u grafičkom prilogu.

Oblik i veličinu građevinske parcele predlaže podnositelj zahtjeva kroz programske skice za izdavanje lokacijske dozvole ili Idejno Urbanističko-arhitektonsko rješenje.

Građevinska parcela ne smije biti manja od:

- 1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat — Vantačići — Centralni sadržaji i smještaj 900 m<sup>2</sup>,
- 1.2. Zona građenja niske gustoće — Smještajni objekti i usluge u turizmu 900 m<sup>2</sup>,
- 1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine 1000 m<sup>2</sup>, (uz odstupanje od +/- 10%).

Namjena građevine

#### Članak 15.

Na građevinskoj parceli predviđa se izgradnja i uređenje prostora za namjene definirane planom. Osnovna namjena građevina su poslovne građevine u funkciji turizma. Unutar te namjene u granicama uvjeta plana nije moguće interpoliranje drugih namjena. Iz skupine ugostiteljstva isključuju se namjene: noćni klub, disko klub.

Za zone turističke namjene unutar zahvata plana propisuje se obavezna visoka kategorija prema kategorizaciji ugostiteljskih i turističkih građevina kategoriziranih u sljedeće kategorije:

1. Hotel:
  - prva kategorija                      pet zvjezdica (L),
  - druga kategorija                    četiri zvjezdice,
2. Hotelsko naselje:
  - prva kategorija                      tri zvjezdice
3. Aparthotel:

- prva kategorija pet zvjezdica (L),
- druga kategorija četiri zvjezdice,
- 4. Pansion:
  - prva kategorija tri zvjezdice,
- 5. Apartman:
  - prva kategorija pet zvjezdica (L),
  - druga kategorija četiri zvjezdice,
- 6. Kuća za odmor:
  - prva kategorija pet zvjezdica (L),
- 7. Sobe za iznajmljivanje:
  - prva kategorija tri zvjezdice

Smještajne jedinice prostorno moraju zadovoljavati minimalno kategoriju tri zvjezdice, ako je udovoljenjem ostalim uvjetima moguće sustavom bodovanja osigurati Planom propisanu kategoriju.

Unutar korpusa građevine dozvoljava se, pored smještajnih jedinica definiranih pravilnikom o kategorizaciji ugostiteljsko-turističkih objekata, uređenje maksimalno jedne stambene jedinice uz suglasnost Općinskog poglavarstva Malinske.

#### Članak 16.

Za zone unutar zahvata plana, smještaj građevina se definira, na osnovu ovih uvjeta, definiranih Regulacijskim planom, uvjeta prostornog plana bivše općine Krk, a prema prijedlogu izrađenom za podnositelja zahtjeva, od strane ovlaštene pravne osobe i to: Urbanističko-arhitektonskim rješenjem, stručnim podlogama, ili nekim drugim prostorno-planskim dokumentom kada zahtjev prelazi razinu "participacije u odnosu »broj korisnika / površina zahvata = gustoća propisana planom«.

#### Članak 17.

Unutar njih je interpoliran sustav lokacija različitog karaktera i namjena:

Funkcionalni dijelovi:

Ulazi

Spojevi parcela na infrastrukturni sustav

Infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene parcele

Prometni sustav:

Javni promet: Stajališta

Nadstrešnice

Informativni punktovi

Kolni promet:

Urbana oprema: Informativni i reklamni punktovi

Urbana oprema pješačkih zona

Terase ugostiteljskih objekata

Skulpture

Paviljoni

Fontane

Veličina i površina građevine

#### Članak 18.

Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I. Gabariti

— Horizontalni: minimalni i maksimalni

— Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele j: broj etaža.

II. Visina vijenca

#### Članak 19.

Planom se na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu mogu se graditi na prijedlog investitora u formi idejno-arhitektonskog projekta, a nakon izdavanja suglasnosti od strane Poglavarstva Općine Malinska. Zone unutar kojih je moguće građenje određeno je maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele, te maksimalnom izgrađenošću brutto razvijene površine građevine u odnosu na veličinu parcele.

#### Članak 20.

Minimalne i maksimalne izgrađenosti građevinske parcele definirane su suglasno Prostornom planu Općine Krk i provedbenim odredbama ovog plana te se određuje u odnosu na površinu parcele, (ako nije izričito definirano drugačije), kako slijedi:

— Minimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi

1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat-Vantačići 20% površine parcele,

1.2. Zona građenja niske gustoće 15% površine parcele,

1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine 10% površine parcele.

— Maksimalna izgrađenost parcela je:

1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat-Vantačići 25% površine parcele,

1.2. Zona građenja niske gustoće 20% površine parcele,

1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine 15% površine parcele,

1.4. Plažno rekreativna zona s mogućnošću gradnje paviljonskih građevina poslovne namjene 10% površine parcele.

Paviljonske građevine su slobodnostojeće prizemne građevine sa sva četiri aktivna i pristupačna pročelja.

Paviljonske građevine koje je moguće graditi u obalnom pojasu moraju biti udaljene 4 m od svih rubova zone ili parcele.

Mogućnost građenja u različitim zonama se ne pribraja, već se definiraju kao uvjeti građenja za svaki dio parcele odvojeno. Veličine parcela moraju udovoljavati uvjetima unutar svake zone zasebno.

Površina projekcije tlocrta građevine za sve tipove građevina, osim hotela, ne smije prelaziti maksimalnu veličinu od 300 m<sup>2</sup>.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća izgrađenost	Progr. rješenje	Postotak izgrađenosti
XXX	XXX	XXX	xx%

Maksimalna brutto razvijena površina građevine u odnosu na površinu parcele smije biti maksimalno:

1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat — Vantačići

75 % površine parcele.

1.2. Zona građenja niske gustoće 55% površine parcele.

1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih

građevina u pretežito zelene površine

30% površine parcele.

U brutto razvijenu površinu građevine se ne računaju površine potpuno ukopanog podruma, nenatkrivenih terasa od 1 m uzdignute od kote osnovnog terena i bazena na

otvorenom. Odredba o isključenju iz obračuna se ne odnosi na komunalni doprinos.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća brutto izgrađenost (BRP)	Progr. rješenje (BRP)	Postotak izgrađenosti BRP
XXX	XXX	XXX	XX%

#### Članak 21.

Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevinske parcele dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje,
- uređenje površina (podzidi, terase i si.)
- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina.

#### Članak 22.

Površine za razvijanje tlocrta građevine ovisne su o dozvoljenim horizontalnim i okomitim gabaritima te tehnološkim potrebama.

#### Članak 23.

Nivelacijska kota poda prizemlja može biti maksimalno 0,5 m od najniže kote postojećeg terena uz rub građevine. Minimalna svijetla visina prizemlja građevine mora biti minimalno 2,8 m.

#### Članak 24.

Prilikom detaljne projektne razrade, a obzirom na arhitektonsku koncepciju građevine, nivelacijsku kotu definirati drugačije, ali ne više od +/- 20% od planom definirane.

#### Članak 25.

Maksimalna visina građevina određena je etažnošću građevina. Podrumski etaža može biti ukopana. Maksimalna visina ne smije biti viša od:

Zona:	Br. etaža	vis. vijenca	vis. sljemena
1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat-Vantačići	P+1+M	8,5 m.	lim
1.2. Zona građenja niske gustoće	P+1 + M	7,2 m.	9,7 m
1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine	P+1+M	6 m.	8,5 m

Visina vijenca se računa od nivelacijske kote do sudarnice krovne plohe i zida. U bočnim projekcijama pročelja

građevine ne smiju imati više od 3 etaže.

Gustoća po hektaru

#### Članak 26.

Planirana gustoća stanovnika unutar zone obuhvata je definirana brojem korisnika po hektaru u kvantificiranim pokazateljima Plana. Na parceli je moguće graditi broj stanova proporcionalan participaciji veličini parcele uvećane za faktor 1,2 u odnosu na propisanu gustoću stanova ili stanovnika po hektaru propisanu ovim Planom.

Smještaj jedne ili više građevina na parceli

#### Članak 27.

Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5. kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

#### Članak 28.

Udaljenosti površina za građene od rubova parcele, maksimalni gabariti, te dozvoljeni razmještaj masa građevina definirani su odredbama o izgrađenosti te minimalnom udaljenošću od ruba parcele koji iznosi pola visine građevine, te ne manje od 3 m.

#### Članak 29.

Širina zaštitnih pojasa za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoje, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

Oblikovanje građevine

#### Članak 30.

Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

Za zone građenja definirane planom arhitektonsko oblikovanje građevina se određuje na osnovu odredbi Prostornog plana bivše općine Krk.

#### Članak 31.

Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata velikih gabarita. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

#### Članak 32.

Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta. Dominantni smjer sljemena krovnih ploha građevine mora biti sjever-jug.

## Članak 33.

Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

## Članak 34.

Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica od 1,2 m istaka, tendi i pergola.

## Članak 35.

Za arhitektonsko oblikovanje građevina se može izdati suglasnost i drugačije od odredbi Prostornog plana bivše općine Krk, ako se uz zahtjev za izdavanje suglasnosti priloži ugovor o zaštiti autorskih prava i obeštećenja u slučaju njihovog nepoštivanja, a uz suglasnost Općinskog Vijeća Općine Malinska.

## Uređenje parcele

## Članak 36.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,5 m. Podzide iznad 1,5 m rješavati terasasto.

## Članak 37.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Na građevinskim područjima općine Malinska sve, građevinske parcele moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno:

- 1.1. Zona građenja uz prometnicu Porat — Vantačići 30%.
- 1.2. Zona građenja niske gustoće 40%.
- 1.3. Zona interpolacije smještajnih i ugostiteljskih građevina u pretežito zelene površine 50%.

Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine parcele pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1 m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

## Članak 38.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene, te odredbi ovog plana:

Namjena građevine	Broj parkirališnih mjesta (PM)*
Po jednom stanu ili turističkom apartmanu	1 PM
Poslovni prostor	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Trgovački i uslužni prostori	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog

prostora za korisnike\*\*

Ugostiteljski prostori	1 PM/5 korisnika-sjedala**
Društveni sadržaji	1 PM/50 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike***
Kultura, sakralne grad.	1 PM/10 korisnika-sjedala***
Škole, dječje ustanove	1 PM/1 učionu ili 1 PM/10 djece***
Športske građevine i površine	1 PM/10 gledatelja***

\* odstupanja od navedenih normativa mogu iznositi +/- 20% obračuna površina korisničkog prostora

\*\* Za uposlene: još 1 PM/2 uposlena. Ako je poslovni prostor uređen unutar građevine istog vlasnika, tada se broj potrebnih PM umanjuje za broj vlasnika uposlenih u poslovnom prostoru.

\*\*\* Za uposlene: još PM/1 uposlena

(5) Parkiranje vozila mora se riješiti minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene

## Članak 39.

Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograda smije biti neprozirna maksimalno do visine 100 cm.

## Članak 40.

Lokacijsku dozvolu moguće je, za građevine koje odstupaju od planom definiranih uvjeta, dobiti temeljem idejnog arhitektonskog urbanističkog rješenja i stručne podloge kojom će se pokazati njihova organizacija i sadržaj, te obrazložiti potreba građenja izvan planom zacrtanih uvjeta, uz obavezu postupka ponavljanja procesa identičnog donošenju Plana.

Način i uvjeti priključenja parcele odnosno građevine na javrio-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

## Članak 41.

Mjesto i način priključenja građevinske parcele na komunalne objekte i javni put bit će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

## Članak 42.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevine željene namjene.

## Članak 43.

Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zašebna Lokacijska dozvola, a posebno:

- glavni ulaz i izlaz u zonu
- prometnice u zoni
- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni

Mjere zaštite okoliša

## Članak 44.

Zelene površine u smislu obaveze iznose minimalno 30% površine parcele.

Rekapitulacija površina pod zelenilom se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Minimalno pod zelenilom	Zelenilo u progr. rješenju	Postotak zelenila na parceli
XXX	XXX	XXX	xx%

## Članak 45.

(1) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95)
- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine«, broj 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine«, broj 17/90)
- Zakon o otpadu (»Narodne novine«, broj 34/95).

## Članak 46.

Pri zaštiti od buke usvajaju se kriteriji propisani Zakonom i važećim normativima. Ostali uvjeti prema zahtjevima iz S U.J6.201. Za spavanje treba voditi računa da maksimalne razine buke tokom noći ne smiju biti više od 10 d BA od ekvivalentne razine buke da ne dođe do remećenja sna.

## Članak 47.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do objekata, a otpad deponirati u zatvorene posude.

## Članak 48.

Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

## Članak 49.

Za sve zahvate u akvatoriju i na pomorskom dobru unutar područja općine Malinska nužna je suglasnost Općinskog poglavarstva.

Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje parcele

## Članak 50.

Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

## Članak 51.

Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanica, kotlovnica) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

## Članak 52.

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

## Članak 53.

Etape izgradnje moraju se definirati na temelju:

- posebno definirane dinamike komunalnog opremanja građevinskog zemljišta,
- posebnih pojedinačnih zahtjeva investitora za formiranje parcele,
- zaštite postojećih korisnika prostora, od prekomjerne buke, zagađenja zraka i tla, te devastacije okoliša i
- formiranja minimalne funkcionalne cjeline.

## Članak 54.

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

## Članak 55.

Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I).

## Članak 56.

Za interpretaciju i pojašnjenje pojedinačnih točaka Odredbi za provođenje mjerodavno je Poglavarstvo Općine Malinska.

## Članak 57.

U provedbi ovoga plana primjenjuju se provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Krk, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Regulacijskog plana.

## Članak 58.

Plan se čuva u arhivi Općine Malinska i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

## Članak 59.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama«.

KLASA: 350-01/97-01/77

UR. BR: 2142/05-97-03/6

Malinska, 16. prosinca 1997.

Predsjednik Općinskog vijeća  
Općine Malinska-Dubašnica  
**Josip Šamanić, v.r.**

## 17.

Temeljem članka 29. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Malinska (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 22/96), Vijeće Općine Malinska, na sjednici održanoj 15. prosinca 1997. godine donijelo je

**ODLUKU****o Regulacijskom planu apartmanske zone Dub u naselju Malinska****Članak 1.**

Donosi se Odluka o Regulacijskom planu: Apartmanska zona Dub u naselju Malinska.

**Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je Regulacijski plan: Apartmanska zona Dub u naselju Malinska koja sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

Tekstualne priloge:

1. Postojeće stanje
  - 1.1. Prirodne osobne,
  - 1.2. Izgrađenost,
  - 1.3. Planska dokumentacija,
  - 1.4. Ocjena mogućnosti uređenja

- 2.0. Plan uređenja
  - 2.1. Konceptcija rješenja,
  - 2.2. Detaljan program,
  - 2.3. Detaljna namjena prostora,
  - 2.4. Kvantificirani pokazatelji,
  - 2.5. Prometno rješenje,
  - 2.6. Rješenje infrastrukture,
  - 2.7. Urbanističke mjere zaštite

- 3.0. Ekonomska podloga
  - 3.1. Konceptcija rješenja,
  - 3.2. Etapno ostvarenje,
  - 3.3. Osnovni ekonomski pokazatelji (analiza imovinskih, pravnih odnosa i demografska analiza)

4. Odredbe za provođenje

Grafičke priloge:

1. Izvod iz programa mjera za unapređenje stanja u prostoru 1:5000
2. Granica obuhvata plana 1:1000
3. Plana namjene površina 1:1000
4. Uvjeti uređenja prostora u zonama 1:1000
5. Parcele javne namjene definirane regulacijskim planom 1:1000
6. Idejna rješenja infrastrukture 1:1000
  - 6.1. Prometno rješenje
  - 6.2. Vodoopskrba i odvodnja
  - 6.3. Odvodnja
  - 6.4. Elektroopskrba
  - 6.5. Telekomunikacije

**Članak 3.**

Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i provedbene odredbe, koje su njen sastavni dio, ovjerene su pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Malinska.

**Članak 4.**

Tekstualni dio ove Odluke s provedbenim odredbama objavit će se u »Službenim novinama«.

**DETALJNA NAMJENA POVRŠINA****Članak 5.**

Detaljna narijena površina je sadržana na grafičkom prilogu br. 3 koji je sastavni dio ovog plana, te obuhvaća sljedeće zone i objekte:

**1. ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA**

- 1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima
- 1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama
- 1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone
- 1.4. Zone građenja u zoni kupališta

**2. PROMETNE KOLNE I PJEŠAČKE POVRŠINE**

- 2.1. Obavezni pješački putevi
- 2.2. Kolne prometnice u rubnim dijelovima zone
- 2.3. Kolne prometnice unutar zone
- 2.4. Parkirališne površine uz javne

**3. KUPALIŠNE POVRŠINE**

- 3.1. Zona kupališta
- 3.2. Pješačko šetalište duž obale

**REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA****Članak 6.**

Uređivanje zemljišta, od pripreme, izdavanja lokacijskih dozvola, odobrenja za građenja i uređivanje zemljišta vršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94), Prostornom planu općine Krk (»Službene novine« broj 31/78 i 16/88) i Planu. Na prostor obuhvata plana primjenjuju se odredbe plana, a za uvjete građenja koji nisu njime definirani primjenjuju se planovi višeg reda.

**Članak 7.**

Ovim Planom utvrđeni su uvjeti i način uređenja prostora, a Općina Malinska, preko svojih stručnih službi i Županijski ured za prostorno uređenje, sukladno zakonu pratit će preko svojih stručnih službi, sukladno zakonu, provođenje plana, te plan mijenjati i dopunjavati, ako se za to utvrde razlozi.

**Članak 8.**

Na osnovu ovog plana će se izdavati Lokacijska dozvola kao upravni akt kojim se investitoru zahvata u prostoru utvrđuju osnovni uvjeti za uređenje građevinske parcele ili potreba izrade drugih dokumenata uređenja prostora.

**Članak 9.**

Nakon usvajanja plana pristupa se sljedećoj fazi priprema zemljišta za izgradnju:

- Izrada idejnih i izvedbenih projekata prometnica u koridorima unutar zone zahvata plana, infrastrukture, te geomehaničkih ispitivanja terena.
- Izradi elaborata procjene kultura.
- Uređenje imovinsko pravnih odnosa s vlasnicima.

**Članak 10.**

Nakon pripreme zemljišta pristupa se uređenju komunalnih objekata i uređaja po fazama realizacije reguliranja

uređenja zone.

#### Članak 11.

Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade prema posebnim uvjetima.

#### Članak 12.

Pri etapnoj realizaciji plana obvezujuće je da:

- svaka etapa mora posjedovati zaokruženu funkcionalnu i graditeljsku cjelovitost unutar cjeline buduće turističke zone, kao i definiranje prostornih i funkcionalnih cjelina u odnosu na postojeću obodnu izgradnju.

- minimalne tehničke cjeline za sustav odvodnje i prometnice definirane su kao obaveza za definiranje i realizaciju prve faze, te služe kao polazna osnova za formiranje ostalih faza.

#### UVJETI UREĐIVANJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

#### Članak 13.

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio lokacijske dozvole određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstualnih odredbi koje sadrže:

- oblik i veličinu građevinske parcele
- namjenu građevine
- veličinu i površinu građevine
- smještaj jedne ili više građevina na parceli
- oblikovanje građevine
- uređenje parcele
- način i uvjete priključenja parcele odnosno građevina na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša
- druge podatke od značaja za izgradnju i uređenje parcele

Oblik i veličina građevinske parcele

#### Članak 14.

Oblik i veličine zona za definiranje građevinskih parcela određene su u grafičkom prilogu.

Oblik i veličinu građevinske parcele predlaže podnositelj zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole. Građevinska parcela ne smije biti manja od:

- |   |  |
|---|--|
| 1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima | minimalni blok iz programa                   |
| 1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama                        | minimalni blok iz programa                   |
| 1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone                                 | minimalne veličine koje proizlaze iz gustoće |
| 1.4. Zone građenja u zoni kupališta   | minimalno postojeće građevine                |

Zona može biti definirana kao jedinstvena parcela određena vlasništvom, uz poštivanje regulacijskih obveza za svaki od dijelova parcele kao zasebne zone.  
Namjena građevine

#### Članak 15.

Na građevinskoj parceli predviđa se izgradnja i uređenje prostora za namjene definirane planom. Osnovna namjena

građevina su poslovne građevine u funkciji turizma. Unutar te namjene u granicama uvjeta plana nije moguće interpoliranje drugih namjena. Iz skupine ugostiteljstva isključuju se namjene: noćni klub, disko klub.

Za zone turističke namjene unutar zahvata plana propisuje se obavezna visoka kategorija prema kategorizaciji ugostiteljskih i turističkih građevina kategoriziranih u sljedeće kategorije:

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 1. Hotel:                  |                    |
| - prva kategorija          | pet zvjezdica (L), |
| - druga kategorija         | četiri zvjezdice,  |
| 2. Hotelsko naselje:       |                    |
| - prva kategorija          | tri zvjezdice      |
| 3. Aparthotel:             |                    |
| - prva kategorija          | pet zvjezdica (L), |
| - druga kategorija         | četiri zvjezdice,  |
| 4. Pansion:                |                    |
| - prva kategorija          | tri zvjezdice      |
| 5. Apartman:               |                    |
| - prva kategorija          | pet zvjezdica (L), |
| - druga kategorija         | četiri zvjezdice,  |
| 6. Kuća za odmor:          |                    |
| - prva kategorija          | pet zvjezdica (L), |
| 7. Sobe za iznajmljivanje: |                    |
| - prva kategorija          | tri zvjezdice.     |

Smještajne jedinice prostorno moraju zadovoljavati minimalno kategoriju tri zvjezdice, ako je udovoljenjem ostalim uvjetima moguće sustavom bodovanja osigurati Planom propisanu kategoriju.

#### Članak 16.

Za zone unutar zahvata plana, smještaj građevina se definira, na osnovu ovih uvjeta definiranih Regulacijskim planom, uvjeta prostornog plana bivše općine Krk, a prema prijedlogu izrađenom za podnositelja zahtjeva, od strane ovlaštene pravne osobe i to: programskom skicom, stručnim podlogama, ili nekim drugim prostorno planskim dokumentom kada to bude propisano Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru ili ovim Planom.

#### Članak 17.

Unutar njih je interpoliran sustav lokacija različitog karaktera i namjena:

Funkcionalni dijelovi:

Ulazi

Spojevi parcela na infrastrukturi sustav

Infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene parcele

Prometni sustav:

Javni promet: Pješačke prometnice  
Nadstrešnice i pergole  
Informativni punktovi

Kolni promet: Obodne prometnice

Interne prometnice  
Parkirališta

Urbana oprema:  
Informativni i reklamni punktovi  
Urbana oprema pješačkih zona  
Terasa ugostiteljskih objekata  
Skulpture  
Paviljoni  
Fontane

Veličina i površina građevine

Članak 18.

Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

- I. Gabariti - Tipologija  
- Horizontalni: minimalni i maksimalni  
- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža
- II. Visina - Nivelaciona kota  
- Broj etaža  
- Visina vijenca  
- Visina sljemena
- III. Gustuća po hektaru

Članak 19.

Planom se na parcelama dozvoljava gradnja sljedećih tipova građevina:

- |   |  |
|---|--|
| 1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima | Višestambene građevine                 |
| 1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama                        | Višestambene građevine                 |
| 1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone                                 | Samostojeće, dvojne i građevine u nizu |
| 1.4. Zone građenja u zoni kupališta   | Paviljonske - samostojeće građevine    |

Zone unutar kojih je moguće građenje određeno je maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele, te maksimalnom izgrađenošću brutto razvijene površine građevine u odnosu na veličinu parcele:

- Horizontalni: minimalni i maksimalni gabariti

Članak 20.

Minimalne i maksimalne izgrađenosti građevinske parcele definirane su suglasno Prostornom planu općine Krk i provedbenim odredbama ovog plana te se određuje u odnosu na površinu parcele (ako nije izričito definirano drugačije), kako slijedi:

- Minimalna izgrađenost građevinskih parcela je postojeca za sve zone  
- Maksimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi

Zona središta naselja 1.1., 1.2., 1.3. ukupno 25% na području cijele zone

Zone građenja u zoni kupališta 1.4. maksimalno 10% površine parcele, u površinu nije uključeno građenje amfiteatra, koji treba biti riješen kao partner i bez vizualnih

barijera, s ogradom maksimalno do visine 0,9 m.

Površina projekcije tlocrta građevine za sve tipove građevina, osim zone 1.1. i 1.2. građevina skupine - hotel, ne smije prelaziti maksimalnu veličinu od 300 m<sup>2</sup>.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća izgrađenost	Progr. rješenje	Postotak izgrađenosti
XXX	XXX	XXX	XX%

- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

Maksimalna brutto razvijena površina građevine u odnosu na površinu parcele izražena postotkom ili koeficijentom smije biti maksimalno:

Maksimalna brutto izgrađenost građevinske parcele iznosi	%	koeficijent
1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima	90%	0,9
1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama	80%	0,8
1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone	40%	0,4
1.4. Zone građenja u zoni kupališta	10%	0,1

U brutto razvijenu površinu građevine se ne računaju površine potpuno ukopanog podruma, nenadkrivenih terasa do 1 m uzdignute od kote osnovnog terena, nenatkrivene krovne terase i bazena na otvorenom. Odredba o isključenju iz obračuna se ne odnose na komunalni doprinos.

Rekapitulacija površine građevine ili programska izgrađenost parcele se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Moguća brutto izgrađenost (BRP)	Progr. rješenje (BRP)	Postotak izgrađenosti BRP
XXX	XXX	XXX	XX%

Članak 21.

Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevinske parcele dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje,
- uređenja površina (podzidi, terase i si.),
- r- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina.

Članak 22.

Površine za razvijanje tlocrta građevina ovisne su o dozvoljenim horizontalnim i okomitim gabaritima.

Nivelacijska kota

#### Članak 23.

Nivelacijska kota poda prizemlja može biti maksimalno 0,5 m od najniže kote postojećeg terena uz rub građevine. Minimalna svjetla visina prizemlja građevina u zoni 1.1. i 1.4. mora biti minimalno 2,8 m.

#### Članak 24.

Prilikom detaljne projektne razrade, a obzirom na arhitektonsku koncepciju građevine, nivelacijsku kotu definirati drugačije, ali ne više od +/- 20% od planom definirane.

Broj etaža, visina vijenca, visina sljemena

#### Članak 25.

Maksimalna visina građevina određena je etažnošću građevina. Podrumski etaža može biti ukopana. Maksimalna visina vijenca smije biti:

Zona:	Br. etaža	visina vijenca	visina sljemena
1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima:	P+2	8,5 m	11,0 m
1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama:	P+1+M	8,0 m	10,5 m
1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone:	P+1	6,0 m	8,5 m
1.4. Zona građenja u zoni kupališta:	P	3,5 m	4,5 m

Visina je mjerena od nivelacijske kote do sudarnice krovne plohe i zida. U bočnim projekcijama pročelja građevine ne smiju imati više od 3 etaže.

Ako je ulaz u podrumsku etažu širine maksimalno 3,5 m u funkciji garaže, te ukopan u teren s dvije strane ne računa se kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

Gustoća po hektaru

#### Članak 26.

Planirana gustoća stanovnika unutar zone obuhvata je definirana brojem korisnika po hektaru u kvantificiranim pokazateljima Plana. Na parceli je moguće graditi broj stanova proporcionalan participaciji veličine parcele uvećane za faktor 1,2 u odnosu na propisanu gustoću stanova ili stanovnika po hektaru propisanu ovim Planom. Za zonu 1.3. je maksimalna propisana gustoća 80 st/ha.

Smještaj jedne ili više građevina na parceli

#### Članak 27.

Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 4. kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

#### Članak 28.

Udaljenosti površina za građenje od rubova parcele, maksimalni gabariti, te dozvoljeni razmještaj masa građevina

definirani su odredbama o izgrađenosti te minimalnom udaljenosti od ruba parcele koji iznosi pola visine građevine, te ne manje od 3 m.

#### Članak 29.

Širina zaštitnih pojasa za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoee, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

Oblikovanje građevine

#### Članak 30.

Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

Za zone građenja definirane planom arhitektonsko oblikovanje građevina se određuju na osnovu odredbi Prostornog plana bivše općine Krk.

#### Članak 31.

Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata velikih gabarita. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijskom usklađenju objekata s okruženjem.

#### Članak 32.

Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta. Dominantni smjer sljemena krovnih ploha građevine mora biti usporedni s aproksimativnim pravcem kojeg čini obalna crta, usporedno sa smjerom slojnica terena ili dominantnim pravcem prometnice na čiji se regulacijski pravac građevina veže.

#### Članak 33.

Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

#### Članak 34.

Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

#### Članak 35.

Za arhitektonsko oblikovanje građevina se može izdati suglasnost i drugačije od odredbi Prostornog plana bivše općine Krk, ako se uz zahtjev za izdavanje suglasnosti priloži ugovor o zaštiti autorskih prava i obeštećenja u slučaju njihovog nepoštivanja, a uz suglasnost Općinskog

Vijeća Općine Malinska.

Uređenje parcele

Članak 36.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,5 m. Podzidove iznad 1,5 m rješavati terasasto.

Članak 37.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Na građevinskim područjima općine Malinska sve građevinske parcele moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno:

- |   |     |
|---|-----|
| 1.1. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama i poslovnim sadržajima | 20% |
| 1.2. Zona središta naselja sa smještajnim jedinicama                        | 20% |
| 1.3. Zona građenja u rubnim dijelovima zone                                 | 40% |
| 1.4. Zone građenja u zoni kupališta   | 50% |

Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine parcele pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Štaze unutar tih površina maksimalne širine 1 m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

Članak 38.

Unutar pješačkih površina zona 1.1. i 1.2. mora biti sačuvano postojeće ili interpolirano novo visoko zelenilo.

Članak 39.

Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograda smije biti neprozirna maksimalno do visine 100 cm.

Članak 40.

Lokacijsku dozvolu moguće je za građevine koje odstupaju od planom definiranih uvjeta dobiti temeljem idejnog arhitektonskog urbanističkog rješenja i stručne podloge kojom će se pokazati njihova organizacija i sadržaj, te obraditi potreba građenja izvan planom zacrtanih uvjeta.

Način i uvjeti priključenja parcele odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 41.

Mjesto i način priključenja građevinske parcele na komunalne objekte i javni put će biti određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

Članak 42.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevina željene namjene, te odredbi ovog plana:

Namjena građevine

Broj parkirališnih

mjesta (PM)\*

Po jednom stanu ili turističkom apartmanu	1 PM
Poslovni prostor	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Trgovački i uslužni prostori	1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Ugostiteljski prostori	1 PM/5 korisnika-sjedala**
Društveni sadržaji	1 PM/50 m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike**
Kultura, sakralne grad.	1 PM/10 korisnika-sjedala***
Škole, dječje ustanove	1 PM/1 učionu ili 1 PM/10 djece***
Športske građevine i površine	1 PM/10 gledatelja***

\* odstupanja od navedenih normativa mogu iznositi 47-20% obračuna površina korisničkog prostora

\*\* Za uposlene: još 1 PM/2 uposlena. Ako je poslovni prostor uređen unutar građevine istog vlasnika, tada se broj potrebnih PM umanjuje za broj vlasnika uposlenih u poslovnom prostoru.

\*\*\* Za uposlene: još 1 PM/2 uposlena

(5) Parkiranje vozila mora se riješiti minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati građevina željene namjene

Članak 43.

Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebna lokacijska dozvola, a posebno:

— glavni ulaz i izlaz u zonu

\*- javne prometnice u zoni

— parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni

Mjere zaštite okoliša

Članak 44.

Zelene površine u smislu obaveze iznose minimalno 30% površine parcele ako ovim odredbama nije drugačije definirano.

Rekapitulacija površina pod zelenilom se u zahtjevu za formiranje parcele treba prikazati tabelarno:

Veličina parcele	Minimalno pod zelenilom	Zelenilo u progr. rješenju	Postotak zelenila na parceli
XXX	XXX	XXX	XX%

Članak 45.

(1) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

— Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 82/94)

• r- Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95)

— Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine«, broj 84/95)

— Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine«, broj 17/90)

— Zakona o otpadu (»Narodne novine«, broj 34/95)

#### Članak 46.

Pri zaštiti od buke usvajaju se kriteriji propisani Zakonom i važećim normativima. Ostali uvjeti prema zahtjevima iz S U.J6.201. Za spavanje treba voditi računa da maksimalne razine buke tokom noći ne smiju biti više od 10 d BA od ekvivalentne razine buke da ne dođe do remećenja sna.

#### Članak 47.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do objekata, a otpad deponirati u zatvorene posude.

#### Članak 48.

Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

#### Članak 49.

Za sve zahvate u akvatoriju i na pomorskom dobru unutar područja općine Malinska nužna je suglasnost Općinskog poglavarstva.

Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje parcele

#### Članak 50.

Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

#### Članak 51.

Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanica, kotlovnica) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

#### Članak 52.

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

#### Članak 53.

Etape izgradnje moraju se definirati na temelju:  
— posebno definirane dinamike komunalnog opremanja građevinskog zemljišta,

— posebnih pojedinačnih zahtjeva investitora za formiranje parcele,

— zaštite postojećih korisnika prostora, od prekomjerne buke, zagađenja zraka i tla, te devastacije okoliša i  
— formiranje minimalne funkcionalne cjeline.

#### Članak 54.

Objekte projektirati u skladu s važećim propisima, ovim uvjetima i upravnim odredbama lokacijske dozvole.

#### Članak 55.

Područje zahvata nalazi se u zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS.

#### Članak 56.

Za interpretaciju i pojašnjenje pojedinačnih točaka Odredbi za provođenje mjerodavno je Poglavarstvo Općine Malinska.

#### Članak 57.

U provedbi ovoga plana primjenjuju se provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Krk, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Regulacijskog plana.

#### Članak 58.

Plan se čuva u arhivi Općine Malinska i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

#### Članak 59.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama«.

KLASA: 350-01/97-01/93  
UR. BR: 2142/05-97-03/8  
Malinska, 16. prosinca 1997.

Predsjednik Općinskog vijeća  
Općine Malinska-Dubašnica  
**Josip Šamanić, v.r.**