

Općina Cres

19.

Temeljem članka 28. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94) i članka 19. Statuta Općine Cres («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 17/93) te članka 45. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi («Narodne novine» broj 90/92), Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 30. rujna 1996. godine donosi

ODLUKU

o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Brajdi«

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni urbanistički plan Brajdi (u daljnjem tekstu Plan).

Članak 2.

Sadržaj Plana je sljedeći:

0. Uvod

0.1. Ciljevi izrade Plana

0.2. Područje obuhvata Plana

A. Obrazloženje detaljnog Plana uređenja stambenog naselja Brajdi — I. faza

1. Ocjena stanja i mogućnosti prostornog uređenja:

Značenje i posebnosti područja obuhvata Plana.

1. Pokazatelji i obveze iz Generalnog plana Cresa i PPO Cres-Lošinj

2. Prirodne i stvorene vrijednosti prostora

2.1. Prirodne karakteristike

2.2. Korištenje prostora — izgrađene strukture i odnos prema okruženju

2.3. Prometna i komunalna opremljenost

3. Vlasništvo zemljišta

4. Ocjena stanja i mogućnosti prostornog uređenja

II. Konceptija prostornog uređenja

5. Organizacija, oblikovanje i uređenje prostora

6. Rješenje prometnica

7. Rješenje komunalne infrastrukture

7.1. Elektroopskrba

7.2. Vodoopskrba i odvodnja

7.3. TT mreža

8. Orijentacijski troškovi opremanja građevinskog zemljišta objektima i uređajima komunalne infrastrukture

9. Zaštita i oblikovanje područja

B. Odredbe za provođenje:

0. Uvodne odredbe

1. Uvjeti za oblikovanje i korištenje prostornih cjelina

2. Uvjeti za opremu i gradnju komunalne infrastrukture

3. Uvjeti oblikovanja i zaštite posebno vrijednih površina

4. Uvjeti za sanaciju, očuvanje i unapređenje okoliša

5. Mjere ostvarivanja Plana i obveze detaljnije razrade

C. Grafički dio — kartografski prikazi

1. Granica obuhvata

2. Detaljna namjena površina

3. Uvjeti uređenja i korištenja površina

4. Idejno rješenje prometnica — situacija

4.1. Idejno rješenje prometnica — uzdužni profil — cesta 1

4.2. Idejno rješenje prometnica — uzdužni profil — cesta 2

4.3. Idejno rješenje prometnica — uzdužni profil — cesta 3

4.4. Idejno rješenje prometnica — normalni profil

Idejno rješenje komunalne infrastrukture

5. Vodoopskrba

6. Odvodnja

7. Elektroopskrba — visoki i niski napon

8. Elektroopskrba — javna rasvjeta

9. TT mreža — kanalizacija

10. TT mreža — razvodna mreža

Članak 3.

Ovim Planom daje se detaljna namjena uređenja ovog prostora, uređenje područja obuhvata Plana sa razmještajem i površinama objekata, prometnim rješenjima, te urbanističko tehnički uvjeti izgradnje i smjernice za izradu glavne projektne dokumentacije.

Članak 4.

Provedba ovog Plana povjerava se nadležnom Županijskom i Općinskom tijelu.

Članak 5.

Nadzor nad primjenom ove Odluke vršit će nadležna građevinsko urbanistička inspekcija.

Članak 6.

Elaborat Plana iz članka 1. ove Odluke izrađen je od strane Urbanističkog instituta Rijeka — Poslovni centar 1. iz Rijeke i čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 7.

Ova Odluka zajedno sa provedbenim odredbama Plana objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske osim grafičkog djela.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 360-01/96-01/26

Ur. broj: 2213/02-01-01-96-3

Cres, 30 rujna 1996.

OPĆINA CRES
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić, v. r.

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. UVODNE ODREDBE

Odredbe za provođenje utvrđuju, zajedno s pravilima i uzancama struke, kriterije i način realizacije konceptualnih postavki Plana.

U prethodnom tekstu, u obrazloženju prostorne koncepcije, oblikovanja, korištenja i zaštite ovog prostora prikazane su osnovne postavke koje su istovremeno smjernice za projektiranje zgrada i okoliša, te se tekstualni i grafički dijelovi plana koriste pri njegovom provođenju.

Uređivanje prostora, izgradnja objekata, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje, na području zahvata PDU-a može se obavljati u skladu sa ovim Planom, odnosno s postavkama koje iz njega proizlaze.

Izgradnja i uređenje prostora na površinama građevinskih parcela poslovno-stambenih zgrada (podcentar zone) i na prostoru polivalentnog pješačkog platoa, definirana je na nivou regulacije, općim urbanističkim uvjetima, s ciljem jednostavnije provedbe plana, a samim tim i realizacije konkretnih programa danas još nepoznatih investitora. Lokacijska dozvola će se za ovu zonu definirati temeljem daljnje urbanističke razrade — idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja, prema konkretnom programu.

1. UVJETI ZA OBLIKOVANJE I KORIŠTENJE PROSTORNIH CJELINA

1.1. UVJETI ZA OBLIKOVANJE GRAĐEVINA I POVRŠINA

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Horizontalni i vertikalni gabariti, oblikovanje i primijenjeni materijali moraju biti u kontekstualnoj korespondenciji s okolišem, autohtonim i ujedno suvremenim izrazom graditeljstva, sukladni suvremenim potrebama života te dostignućima struke.

Primijenjeni arhitektonski izraz svih objekata u zoni treba biti međusobno usklađen, što se posebno odnosi na međudodnos objekata u pojedinoj oblikovnoj, funkcionalnoj cjelini. Naročitu pažnju u tom smislu treba posvetiti definiranju gabarita građevina, te obradi fasada i pokrova.

Pri oblikovanju višestambenih i individualnih stambenih zgrada treba poštivati sljedeće:

- zgrade arhitektonski funkcionalno i suvremeno oblikovati,
- pročelja obraditi tradicionalnim materijalima; žbuka u svijetlim pastelnim tonovima, kamen ili njihova kombinacija,
- prozore izvoditi visine veće od širine u omjeru cea 1:1,5, a kao zaštitu od sunca na prozorima predvidjeti grilje,
- preporuča se izvedba profiliranog krovnog vijenca.
- sve arhitektonske detalje poželjno je kreirati na bazi elemenata abijentalne arhitekture (erte, dimnjaci, ograde, stup, trijem, pergola i si.)
- stubišta zgrada rješavati u pravilu unutar zgrada.

Pri oblikovanju poslovno-stambenih zgrada treba poštivati sljedeće:

— zgrade arhitektonski funkcionalno i suvremeno oblikovati,

— zgrade trebaju činiti oblikovnu cjelinu, njihovi gabariti trebaju biti usklađeni, uspostavljene relacije između visina, ujednačene raščlambe pročelja, dimenzija i tipovi otvora, materijali unificirani ili na drugi način povezani (uvođenjem jednog dominantnog uz ostale heterogene),

— pročelja obraditi tradicionalnim materijalima; žbuka u svijetlim pastelnim tonovima, kamen ili njihova kombinacija, pored tradicionalnim, obrada pročelja može biti i suvremenim materijalima: beton, staklo, metal, a sve u svijetlim pastelnim tonovima.

— prozore izvoditi visine veće od širine u omjeru cea 1:1,5, a kao zaštitu od sunca na prozorima predvidjeti grilje,

— preporuča se korištenje profiliranog krovnog vijenca, stupa/kolonađe i trijema kao elemenata arhitektonskog oblikovanja,

— sve arhitektonske detalje poželjno je kreirati na bazi elemenata ambijentalne arhitekture (erte, dimnjaci, ograde, stup, trijem, pergola i si.)

— stubišta zgrada rješavati u pravilu unutar zgrada,

— na pročeljima treba naglasiti glavne ulaze u zgradu.

Izgradnja na lokaciji poslovno-stambenih zgrada se svojim sadržajima, oblikovanjem i gabaritima treba uklopiti u cjelinu stambene zone.

Za oblikovanje pratećih objekata vrijede isti uvjeti kao za oblikovanje zgrade.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Objekti u zoni u pravilu trebaju imati dvovodan, viševodan ili složen kosi krov, uz mogućnost ravnog krova u dijelu objekta i mogućnost interpoliranja krovnih terasa.

Nagib krovnih ploha treba iznositi oko 20°. Na dijelu krovne plohe se mogu ugrađivati solarni kolektori, ali se nagib krova u tom slučaju ne mijenja.

Dopušta se upotreba pokrova koji odgovaraju funkciji objekta i ambijentu mediteranskog podneblja; kupa kanalic, »mediteran« ili si. crijep te suvremeni pokrovi iste boje, teksture (»mat«) i strukture kao navedeni. Boja pokrova u bilo kojoj varijanti treba biti boja pečene opeke — terakota.

U dijelovima je moguće upotrijebiti staklo, plexi ili drugi transparentni pokrov, bezbojni ili pastelne boje.

Za poslovno-stambene zgrade sa idejnim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem može se odrediti drugačija vrsta, nagib i pokrov krova.

Ukoliko se izvodi i krovna terasa ona ne smije prelaziti 40% površine ukupne krovne plohe.

Krov nad garažom se može izvoditi kao prohodna terasa.

Na krovštima objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture dopušta se, pored kosih, primjena ravnih krovnih ploha. Pored već navedenih, moguća je upotreba i drugih materijala.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POTPORNIH ZIDOVA

Parcele višestambenih i individualnih stambenih zgrada se duž svojih granica ograđuju, dok se ostali prostori u obuhvatu plana ne ograđuju.

U pravilu je ograda parcela višestambenih i individualnih stambenih zgrada živica ili ogradni zid, kameni ili betonski obložen kamenom, u obje inačice izveden na način creske »gromače«.

Visine ograda su na dijelu prema prometnici i javnoj površini cca 0,6 do 1,0 m. Ograde između susjednih parcela mogu biti i veće visine, do cca 2,0 m., dogovorno između susjeda.

Živića može biti samostalna ograda ili se iza nje može postaviti transparentna metalna ograda.

Potporni zidovi se izvode max. visine 1,5 m u jednoj ravnini. U slučaju potrebe za izgradnjom viših potpornih zidova, trebaju se izvoditi u više ravnina, a horizontalne platee između njih urediti uresnim zelenilom, širine platoa su cca 1,0 m. Izvode se kao betonski profilirani ili kombinirani s kamenom, a uz njih se sade penjačice.

UVJETI ZA OBLIKOVANJE VANJSKIH PROSTORA

Okoliš svih zgrada treba po završetku izgradnje ozeleiniti visokim, pretežno autohtonom zelenilom, a površine zaštitnog i uresnog zelenila treba urediti prema idejnom rješenju.

Postojeće vrijedno visoko zelenilo treba sačuvati i upotrijebiti dodatno sadnjom pretežno autohtonim vrstama, u skladu sa smjernicama iz plana.

Minimalno 20% površine građevinske parcele višestambenih i individualnih zgrada treba zasaditi visokim zelenilom.

Gdje god je to moguće i prihvatljivo treba saditi drveće kao monokulture (preporuča se crnika *Quercus ilex*), osobito duž parkirališta i prometnica.

Vidljive potporne zidove izvesti u kamenu, kvalitetnom betonu ili u kombinaciji i si. uz mjestimičnu sadnju penjačica uz zid.

Način obrade partera i upotrebljene materijale unificirati, za obradu partera koristiti max. dva do tri osnovna materijala.

Polivalentni pješački plato treba urediti kao funkcionalnu i oblikovanu cjelinu, parter izvesti od kvalitetnih materijala: preporuča se kamen, oblutak i beton svijetle boje i s većim agregatom, te kulir, granitna kocka, betonski elementi i ploče i si. Duž platoa treba u segmentima posaditi dvoredni drveće.

Pješačke i zelene površine opremaju se unificiranim elementima urbane opreme.

1.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINA I POVRŠINA

Zgrade i površine i u zoni se mogu koristiti za namjenu koja im je planom utvrđena, na način da svojim korištenjem ne ometaju korištenje susjednih objekata i da ne zagađuju okolinu.

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

Uvjet za obavljanje izvjesne djelatnosti je da je u skladu s generalnom namjenom zone i cjeline, da ne ometa stanovanje u zoni; da ne zagađuje zrak, ne proizvodi buku i drugo iznad dozvoljenih limita, i svojim izgledom ne narušavaju cjelinu kompleksa.

Centralni sadržaji zone su planirani u suterenskoj etaži poslovno-stambenih zgrada; te bi najkasnije u trenutku realizacije ovih prostora trebalo isključiti prenamjenu obližnjih garaža u poslovne sadržaje.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

Sve numeričke vrijednosti su utvrđene očitovanjem s grafičkih priloga, stoga se smatraju okvirnima, i obzirom na

to su moguća adekvatna odstupanja od vrijednosti navedenih u uvjetima.

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

Odredbama su definirani min. i max. gabariti građevina/zgrada kao i principi njihovog oblikovanja, te generalna namjena zone, dok se namjene pojedinih sadržaja unutar građevina definiraju fleksibilno u okviru generalne namjene.

NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

Planom se ovaj dio naselja Brajdi namjenjuje stanovanju kao osnovnoj namjeni. Stanovanje koje se planira je višeg standarda u zoni stambenih zgrada, te u sklopu poslovno-stambenih zona.

Pored stanovanja, u naselju su planirani različiti poslovi i javni sadržaji, koji moraju biti kompatibilni stanovanju kao osnovnoj namjeni.

Svi objekti unutar granica plana bit će prvenstveno namijenjeni stanovanju, osim suterenske etaže poslovno-stambene zgrade namijenjene poslovnim sadržajima i objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture.

Za sve se lokacije namjena poslovnog dijela ne utvrđuje egzaktno, već se utvrđuje načelno uz moguće definicije u okviru generalne namjene utvrđene za zonu. Za sve se lokacije prijedlog konkretne namjene poslovnog dijela utvrđuje pri ishodu lokacijske dozvole. Građevine i površine trebaju činiti racionalnu fizičku i funkcionalnu cjelinu.

Poslovna namjena suterenskih dijelova poslovno-stambene zgrade odredit će se lokacijskom dozvolom, nakon detaljne urbanističke razrade.

Unutar svih površina kompleksa se grade potrebni objekti i uređaji komunalne infrastrukture. Objekti komunalne infrastrukture se u pravilu grade kao podzemni.

Prateći objekti koji se mogu pojaviti na parceli uz osnovni objekt se namjenjuju sadržajima u funkciji namjene osnovnog objekta: kao nadstrešnice nad parkiralištem, garaže i si.

Neizgrađene površine parcela namjenjuju se za uređenje pješačkih prilaza, prometnih parkirališnih i manipulativnih, te zelenih površina i objekata komunalne infrastrukture.

GRAĐEVINSKE PARCELE POSLOVNO-STAMBENIH ZGRADA

Na ovim se površinama grade zgrade namijenjene poslovnim sadržajima u suterenskoj i eventualnoj prizemnoj etaži, dok se na višim etažama i eventualno na prizemnoj planira stanovanje.

Suterenska etaža se u dijelu prema polivalentnom pješačkom platou namjenjuje isključivo poslovnim sadržajima, dok se u preostalom dijelu do usjeka namjenjuje uređenju garažnih i pratećih sadržaja stanovanja i poslovnog prostora.

U okviru prizemne etaže se mogu predvidjeti poslovni i stambeni prostori.

Od poslovnih sadržaja se mogu pojaviti trgovački, ugostiteljski, javni, kulturni, uredski i drugi poslovni sadržaji koji nisu u koliziji sa planiranim stanovanjem. Isto tako tu se mogu pojaviti i rekreacijski sadržaji u zatvorenom prostoru (npr. fitness centar, klubovi i si.).

Planirani sadržaji podcentra stambenog naselja Brajdi

trebaju u većoj mjeri biti realizirani u okviru poslovnih prostora u suterenskoj etaži. Sadržaji podcentra uključuju sadržaje koji prate stanovanje i organizaciju života u stambenom naselju; trgovačke sadržaje za dnevnu opskrbu, zadržajski-servisni sadržaji koji služe zadovoljavanju potreba stanovnika, ugostiteljsko-turističke, uslužne i druge djelatnosti kompatibilne stanovanju, uslužne javne službe, i si.

Dozvoljeni su poslovni sadržaji koji nisu izvor buke, koji ne zagađuju zrak, i koji svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja u našelju.

Dio prostora koji nije izgrađen, namjenjuje se uređenju parkirališnih, zelenih i pješačkih prostora, vanjskih prostora ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja, za kolne prilaze, infrastrukturne objekte i drugo za potrebe poslovno-stambenih zgrada.

GRADEVINSKE PARCELE VIŠESTAMBENIH INDIVIDUALNIH STAMBENIH ZGRADA

Pored osnovne stambene namjene u okviru zgrada se mogu planirati turistički, apartmani i sobe, te poslovni sadržaji namjene limitirane na sadržaje koji ne ometaju stanovanje; npr. tihe obrte, galerije, liječničke, kozmetičke i stomatološke ordinacije, odvjetnički i si. uredi, modni saloni i si.

Poslovni sadržaji koji se javljaju u ovoj zoni ne smiju na bilo koji način narušavati planirani visoki standard stanovanja (da ne proizvode buku, ne zagađuju zrak i svojim izgledom ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja u naselju).

Sve potrebe za vanjskim ili unutarnjim prostorom, potrebne poslovnim sadržajima ili stanovanju, moraju biti zadovoljene u okviru zgrade i njene građevinske parcele.

Za građevinske parcele: br. 9, 10, 11. se namjena potencijalnih poslovnih sadržaja limitira na sadržaje za koje je dovoljan prilaz osobnim vozilom, obzirom, da je kolni prilaz planiran u posebnom režimu postojećim pješačkim putem.

GRADEVINSKE PARCELE INDIVIDUALNIH GARAJA

Namjenjuju se izgradnji objekata individualnih garaža ili natkrivenih parkirališta u nastavku postojećeg niza, te uređenju pripadajuće kolne i komunalne infrastrukture.

GRADEVINSKA PARCELA TRAFOSTANICE

Namjenjuje se primarno izgradnji objekta trafostanice, te uređenju pripadajuće kolne i pješačke površine i komunalne infrastrukture.

POLIVALENTAN PJEŠAČKI PLATO

Središnji plato je oblikovan kao pješačka ulica s pjecetama i sa znatnim potezima visokog zelenila, namijenjena stanovnicima zone za komunikaciju, boravak, druženje i igru.

Na plato su orijentirani sadržaji u prizemljima poslovno-stambenih zgrada, a duž platoa je dozvoljen nužan prilaz vozila stanovnika do parkirališta i garaža u određenom režimu isključivo jednosmjerno uz rubove platoa. Kretanje vozila preko platoa ograničava se psihološkim efektima i fizičkim barijerama.

Predviđena je mogućnost natkrivanja dijelova ulice na dijelu uz zgrade i središnjem dijelu.

Prostor se oprema adekvatnom urbanom opremom uz mogućnost uređenja pjaceta, grupica za odmor, ugostiteljskih terasa i si. Duž primarnog pješačkog pravca postavljaju se akcenti u prostoru; skulptura, paviljon, fontana, stubišta i si., s čijem njegovog dinamiziranja i aktiviranja.

PJEŠAČKE POVRŠINE, SKALINADE I PUTEVI

Namjenjuju se uređenju pješačkih puteva i površina u zoni, a u sklopu nje se uređuje parterno zelenilo i drvodred, te objekti i uređaji komunalne infrastrukture u pravilu kao podzemni.

POSTOJEĆI PJEŠAČKI PUT

Postojeći pješački put se čuva cijelom dužinom kroz područje obuhvat plana. Na ovoj se površini planira isključivo rekonstrukcija puta i ogradnih gromača, a samo iznimno izvedba nužnih objekata infrastrukture koji se izvode kao podzemni.

Put se zadržava kao pješački, te se uz to preko trase postojećeg puta planira jednosmjerni kolni prilaz za tri građevinske parcele: br. 9, 10. i 11.

KOLNE PROMETNICE - PRIMARNA/SEKUNDARNA GRADSKA PROMETNICA

Površina se namjenjuje građenju gradske prometnice, a u sklopu nje izgradnji cestovnih građevinskih objekata i uređaja potrebnih za njeno normalno funkcioniranje: kolnika, pločnika, ugibališta, potpornih zidova, usjeka, nasipa, propusta, postavu horizontalne, vertikalne i svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, uređaja i opreme za zaštitu od buke i si. uređenju i zelenog pojasa s parternim zelenilom i drvodredom. S prometnice se uređuju priključci na postojeći pješački put i preko njega do tri građevinske parcele. U trupu prometnice se kao podzemni, u pravilu na mjestu nogostupa, grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

KOLNE PROMETNICE - SABIRNA/STAMBENA PROMETNICA

Površina se namjenjuje građenju sabirne/stambene prometnice, a u sklopu nje izgradnji cestovnih građevinskih objekata i uređaja potrebnih za njeno normalno funkcioniranje; kolnika, pločnika, potpornih zidova, usjeka, nasipa, propusta, postavu horizontalne, vertikalne i svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, uređaja i opreme za zaštitu od buke i si. uređenju zelenog pojasa s parternim zelenilom i drvodredom. S prometnice se uređuju i pojedinačni ulazi na parcele. U trupu prometnice se kao podzemni, u pravilu na mjestu nogostupa, grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

Uz rub parcele prometnice se nakon definiranja konačnog profila uređuje prostor namijenjen postavi kontejnera za smeće.

REZERVIRANA I JAVNA PARKIRALIŠTA S DRVODREDOM

Površina se namjenjuje uređenju parkirališta rezerviranih za stanovnike zgrada uz plato, te u manjem broju javnih parkirališta za invalide i nužne potrebe.

Pored parkirališta na ovoj se površini uređuje parterno zelenilo i drvodred. U trupu parkirališta se u pravilu kao podzemni grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

POVRŠINE ZA HORTIKULTURNO UREĐENJE (VI-SOKO ZELENILO S DJEČJIM) REKREACIJSKIM SADRŽAJIMA

Na ovim se površinama planira melioracija postojećeg zelenila i hortikulturno uređenje, te uz to uređivanje dječjih i manjih rekreacijskih igrališta, namijenjenih pasivnoj dnevnoj rekreaciji stanovnika naselja.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Zelene površine zone imaju zaštitnu, oblikovnu i sanitarnu namjenu, i uređuju se unutar ove i drugih namjena, ali su obzirom na ograničeni prostor uglavnom definirane na prostorima uz prometnice.

Pri uređenju zelenih površina koriste se u pravilu autohtone, a i parkovne biljne vrste, pretežno stablašice.

Pri uređenju javnih zelenih površina određuje se upotreba visokog zelenila u kombinaciji s travnjakom ili niskim parternim zelenilom. Visoko grmlje treba koristiti minimalno i to za živice i zelene paravane. Penjačice se preporučuju naročito uz podzide koji se često javljaju i u ovom prostoru.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Oblik i veličina građevinskih parcela prikazani su u grafičkom prilogu list br. 2. i br. 3.

Prilikom ovjere parcelacijskih elaborata moguća su određena odstupanja od planom predviđenog oblika i veličine građevinske parcele. Korekcija oblika i veličine parcele ne smije biti na štetu planiranih koridora prometnica.

Granice parcela između pojedinih poslovnno-stambenih zgrada mogu biti i drugačije, ili se mogu objediniti u jedinstvenu građevinsku parcelu za niz, a prema konkretnom programu potencijalnog korisnika, uz uvjet da se osiguraju korektni priključci na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu, te zadovolje ostali uvjeti definirani planom. Pri tome je za planirani obuhvat izmjene nužno izraditi adekvatnu stručnu podlogu — Idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje. Osnove rješenja prometne i komunalne infrastrukture nije pri tome dozvoljeno mijenjati.

GRAĐEVINSKI PRAVAC

Građevinskim pravcem se smatra pravac pročelja građevine na nivou suterena, odnosno na nivou karakteristične etaže, a definiran je u grafičkom prilogu list br. 3., kao pravac pročelja građevine prema prometnici ili javnoj površini.

Max. dužina dijela stambenih zgrada koji se može graditi na građevinskom pravcu u jednoj ravnini, iznosi 20,0 m.

Objekt se min. sa 1/2 svoje dužine treba graditi na građevinskom pravcu.

Prateći objekti koji se mogu graditi izvan utvrđene površine za razvijanje tlocrta mogu se graditi na površini parcele bez obzira na definiran građevinski pravac, ali trebaju biti minimalno 3,0 m udaljeni od parcele prometnice i paralelni s definiranim građevinskim pravcem.

Dozvoljena su minimalna odstupanja od građevinskog pravca u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga, a uz suglasnost nadležne službe.

Ispred građevinskog pravca objekta moguće je, pod uvjetom da ne ugrožavaju pješački ili kolni promet, graditi i postavljati ulazne nadstrešnice, kolonade, trijemove, bal-

kone, postavljati konstrukcije za tende, pergole, reklamne panoe i si, s time da baza objekta leži na zadanoj građevinskoj liniji.

Za poslovno-stambene zgrade se konačan građevinski pravac određuje unutar definiranog raspona, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

ORJENTACIJSKE NIVELACIJSKE KOTE

Nivelacijska kota kolnog prilaza parcele veže se na nivelacijsku kotu prometnice.

Nivelacijska kota suterenske etaže stambenih zgrada određuju se približno na koti postojećeg terena u pravcu pročelja, max. $\pm 0,5$ m.

Nivelacijske kote suterena poslovno-stambenih zgrada se moraju uskladiti s kotom pješačkog platoa, a nivelacijske kote suterena s kotom sabirne/stambene prometnice.

Nivelacijske kote poslovno-stambenih zgrada za koje je obvezna detaljnija urbanistička razrada odredit će se lokačijskom dozvolom.

MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA I BROJ ETAŽA

Maksimalna visina objekta podrazumijeva visinu:

— kod zgrada s kosim krovom do donjeg ruba krovnog vijenca,

— kod zgrada s ravnim krovom, visina se mjeri do donjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, sve mjereno uz rub objekta od najniže kote uređenog platoa.

Potkrovlje se ne ubraja u uvjetovani broj etaža, uz uvjet poštivanja odredbi ovog plana koje se odnose na visinu objekta, nagib i oblikovanje krova.

Podrum se ne ubraja u uvjetovani broj etaža, ako je razlika između stropa podruma i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz objekt manja od 0,5 m.

Suteren je etaža koja je približno polovicom volumena ukopana u teren.

Stambene zgrade imaju max. 3 etaže, uz max. visinu 9,0 m.

Poslovno-stambene zgrade obvezno imaju prvu suterensku etažu u nivou pješačkog platoa. Mogu se izvoditi s min. 2 etaže do max. 4 etaže, što iznosi min 7,0 m i max. 14,0 m. Eventualni vertikalni akcent (sat, vidikovac i si.), može biti visine veće od max.

Kod zgrada s tri i četiri etaže prva etaža je obvezno suteren.

Maksimalna visina pratećih objekata i objekta trafostanice može biti 4 m.

POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT ZGRADA I MINIMALNA I MAKSIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti zgrada naznačene su u graf. prilogu br. 3.

Udaljenost od površine od granice parcele iznosi min. 3,0 m, izuzev pokretnih i podzemnih objekata koji se mogu nalaziti i na manjoj udaljenosti od susjedne građevinske parcele na kojoj je objekt.

Izgradnja osnovnog objekta dozvoljava se u pravilu unutar označene površine na grafičkom prilogu, uz dozvoljena odstupanja u slučaju promjena granica građevinskih parcela, uz uvjet da se utvrđene udaljenosti prema susjednom objektu ili granici građevinske parcele ne smiju smanjivati.

Izvan površine za razvijanje tlocrta mogu se graditi prateći objekti u funkciji namjene osnovnog objekta, kao što su manje nadstrešnice nad ulazima i si. i građenje podzida,

staza i si. što se smatra uređenjem okoliša.

U slučaju minimalnih izmjena građevinske linije dozvoljena je i odgovarajuća promjena površine namijenjene za razvijanje tlocrta objekta do građevinske linije.

Dozvoljava se izgradnja samo unutar na grafičkom prilogu označene površine, izuzev dijelova zgrada koji se mogu graditi ispred građevinske linije i navedenih izuzevaka.

Tlocrtne površine garaža i pomoćnih objekata se obvezno izvode u sklopu gabarita osnovnog objekta. Izuzetak su građevinske parcele br. 1, 2, 9, 10 i 11 gdje se zbog nepovoljne konfiguracije terena dozvoljava izgradnja garaža izvan definirane površine.

Maksimalna izgrađenost parcele stambenih zgrada iznosi 30%, a minimalna 15%.

Maksimalna izgrađenost parcele poslovno-stambenih zgrada označene površine za razvijanje tlocrta, dok minimalna izgrađenost iznosi 70% te površine.

Dijelovi građevine koji se mogu graditi izvan površine za razvijanje tlocrta građevine ne računavaju se u izgrađenost, izuzev garaža koje se uključuju u izgrađenost.

MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesto priključivanja građevinske parcele na javnu prometnicu i objekte komunalne infrastrukture utvrđeno je u grafičkom prilogu list br. 3. Poblježe je definirano idejnim rješenjima prometnica i komunalne infrastrukture, koja su sastavni dio plana.

Definirana mjesta priključaka nisu uvjetovana, već se mogu translirati duž regulacijskog pravca pojedine građevinske parcele.

Unutar površine zone gradi se trafostanica i drugi potrebni objekti komunalne infrastrukture, koji se grade i u okviru površina drugih namjena u pravilu kao natkriveni ili podzemni.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

U pravilu se smještaj osobnih vozila stanovnika, zaposlenih i posjetitelja rješava na parkiralištu ili garaži na površini parcele, te na javnom parkiralištu dio kojeg se može rezervirati za pojedinog korisnika.

Parkirališta se mogu natkrivati laganim konstrukcijama.

Za individualni stambeni objekt treba osigurati min. 1,5 parkirališno ili garažno mjesto/stan.

Za višestambenu zgradu treba osigurati min. 1 parkirališno ili garažno mjesto/stan.

Na cea 70 m² bruto površine poslovnog prostora treba osigurati 1 parkirališno mjesto.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pod pomoćnim objektima se podrazumijevaju: drvarnice, manja spremišta, kotlovnice, ljetne kuhinje i si. sadržaji koji služe stambenim objektima. Pomoćni objekti se moraju graditi u sklopu objekata, odnosno unutar površine namijenjene za izgradnju objekata.

Izuzetak su garaže na građevinskim parcelama br. 1,2, 9, 10 i 11, koje se mogu graditi izvan osnovnog objekta i izvan površine za razvijanje tlocrta.

Izuzetak su i pomoćni objekti kao što su vrtni paviljoni, sjenice, nadstrešnice, pergole i slični objekti koji služe upotpunjavanju kvalitete stanovanja.

UVJETI ZA POSTAVU PRIVREMENIH OBJEKATA

Privremenim objektima se smatraju kiosci i drugi montažni objekti i naprave, koji se postavljaju na određeni rok.

Postavljaju se temeljem lokacijske dozvole, a u skladu s općinskom odlukom i s ovim Planom.

Mogu se postaviti uz pješački plato i na drugim dijelovima zone, privremeno do izgradnje dijelova zgrada u kojima se planira uređenje poslovnih sadržaja.

Kiosci i naprave se mogu koristiti za prodaju tiska, duhana, suvenira, lota i lutrije, cvijeća, voća i povrća, brzo pripravljanje hrane i drugo.

UVJETI ZA IZGRADNJU SKLONIŠTA

Sklanjanje ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti planira se na način kako to propisuje »Odluka o skloništima Općine Cres« i važeći propisi koji to reguliraju.

Ukoliko drugačije nije određeno, utvrđuje se obveza izgradnje skloništa dopunske zaštite u sklopu poslovno-stambene zgrade. Sklonište dopunske zaštite dimenzionira se na broj stanovnika i zaposlenih jednoj smjeni. Gradi se kao dvonamjenski prostor, otporan prema pretlaku udarnog vala. Netto površina skloništa dopunske zaštite dimenzionira se po normativu 1,0 m² / osobi ili min. 1,0 m² na 50, 0 m² bruto razvijene površine objekta. Sklonište se treba graditi kao dvonamjenski objekt prema važećim tehničkim normativima. Druga mirnodopska namjena može biti po izboru investitora, s time da se ne narušava funkcija skloništa i da se sklonište u najkraćem roku može privesti osnovnoj namjeni.

2. UVJETI ZA OPREMU I GRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Objekti prometnih i infrastrukturnih objekata, uređaja i priključaka projektiraju se i grade prema idejnim rješenjima iz plana i posebnim uvjetima.

Parcele objekata se izravno priključuju na stambenu prometnicu zone, a posredno, preko postojećeg pješačkog puta na gradsku prometnicu. Uz priključak na prometnicu se u pravilu osigurava i priključak parcele na komunalnu infrastrukturu.

Mjesto priključivanja prometne, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture prikazano je u grafičkom prilogu br. 3 uvjeti uređenja i korištenja površina. Mjesto je definirano načelno i odnosi se na regulacijski pravac građevinske parcele. Točno mjesto priključka može se translirati duž označenog pravca.

Sva komunalna i telekomunikacijska infrastruktura se u pravilu izvodi podzemno u sklopu parcela javnih površina.

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

Sanitarne otpadne vode se vode nepropusnom kanalizacijom, dok se vode koje sadrže ulja i masti odvođe preko separatora. Na odvodima oborinskih voda s kolnim prometnicama i parkiralištima treba ugrađivati separatore za masti i ulja.

Osim kolnim prometnicama, prilaze vatrogasnih i drugih interventnih vozila treba osigurati uz rubove pješačkog platoa.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU PROMETNICA:

GRADSKA PROMETNICA

- računska brzina rač=50 km/h
- promet dvosmjerni

- maksimalni nagib nivelete iznosi do 12% na spojnomo dijelu na regionalnu cestu, a na preostalomo dijelu do 10%
- broj prometnih trakova 2x (3,0+0,5)
- raskrižja projektirati u jednoj razini uz osiguranje trakova za lijeva skretanja min. dužine 21,00 m
- prilaz zgradama: kolni obostrani i pješački
- parkiranje vozila na prometnici i uz nju nije predviđeno
- presjecanje osnovnih tokova prometa samo na regularnim križanjima
- širina pješačkog pločnika mora iznositi min. 1,5 m
- uz rub kolnika /pločnika predvidjeti drvored

STAMBENA / SABIRNA SABIRNA PROMETNICA

- računska brzina orijentacijski $v/rač=30$ km/h, ali se ista ne mora obvezno primijeniti, ukoliko se želi smiriti promet

- promet dvosmjerni
- uzdužni nagib max. 8%
- širina kolnika i broj prometnih trakova 2x2,75 m
- parkiranje je planirano na prostorima uz kolnik, koncentrirana parkirališta odvojiti pješačkim pločnikom
- s prometnice omogućiti preko upuštenih ivičnjaka izravni kolni i pješački prilaz parcelama, odnosno zgradama

- širina pješačkog pločnika mora iznositi min. 1,5 m
- raskrižja riješiti u jednoj razini
- maksimalno prilagoditi terenskim uvjetima i kvaliteti pristupa stambenim i poslovnim objektima te oblikovanju

Sve kolne i kolno-pješačke površine projektirati na osnovni pritisak interventnog vozila koje se očekuje u slučaju intervencije.

Minimalna širina pješačkih puteva i pripadajućih stubišta iznosi 3,0 m.

3. UVJETI OBLIKOVANJA I ZAŠTITE POSEBNO VRIJEDNIH POVRŠINA

Ovi su uvjeti navedeni u točki 2.1. uvjeti oblikovanja objekata i površina.

Posebno se ističe obveza da se pri projektiranju i izvođenju prometnice koja prolazi nedaleko zida samostalnog kompleksa pažljivo definira njihov međuođnos. Pri tome se uvjetuje terasasta izvedba i ozelenjavanje nasipa nove prometnice.

Postojeći pješački put treba u potpunosti sačuvati uz planiranu gradsku prometnicu, gdje on ima zamjeniti nogođstup uz zapadni rub prometnice.

Za zone zaštitnog zelenila i parkovnih površina, obvezno izraditi hortikultuma rješenja. Hortikultuma rješenja okoliša moraju biti sastavni dio svakog arhitektonskog projekta.

4. UVJETI ZA SANACIJU, OČUVANJE I UNAPREĐENJE OKOLIŠA

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

Maksimalne granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline definirane su planom višeg reda.

Za zgrade i sadržaje čijim bi se građenjem, upotrebom ili tehnologijom rada mogle narušiti vrijednost čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na razvoj drugih djelatnosti odnosno na zdravlje ljudi, kao i za

objekte određene posebnim propisima, lokacijska /dozvola se utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima zaštite okoline.

Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za sadržaje. Čija bi djelatnost mogla biti izvor zagađenja okoline potrebno je utvrditi uvjete i mjere za svođenje zagađenja na dopuštene granice.

U projektnoj dokumentaciji za ishođenje građevne dozvole treba predvidjeti sve potrebne mjere zaštite i unapređenja čovjekove okoline, radi očuvanja prirodnih i stvorenih vrijednosti, te radi osiguranja povoljnih uvjeta za rad i boravak u zoni.

Komunalni otpad se organizirano prikuplja u sabirne, kontejnere i odvozi na deponij. Prostor za kontejnere se predviđa unutar objekta ili na za to uređenom dijelu uz stambene prometnice, diskretno u zelenilu, min 3 m udaljeno od granice susjedne parcele, osim ako se dogovorno i na susjednoj parceli mjesto odrđi bliže.

Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti za zaposlene i materijalna dobra, provodit će se u skladu s »Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora« (»Narodne novine« broj 29/1983) i Odlukom b skloništima Općine Cres, kao i Planom zaštite od požara Općine Cres.

5* MJERE OSTVARIVANJA PLANA I OBVEZE DETALJNIJE RAZRADE

Za navedenu izgradnju i uređenje prostora treba utvrditi plan potrebnih sredstava, izvora financiranja i rasporedna sredstva, s dinamikom troškova i radova prema nosiocima izgradnje.

Plan daje elemente da se utvrdi osnovni etapni program planirane izgradnje i uređenja objekata i površina, te izgradnje komunalnih Objekata i uređaja.

Realizacija plana će se odvijati sukcesivno. Faze izgradnje objekata trebaju biti praćene izgradnjom adekvatne komunalne infrastrukture i prometnica. Faze planom nisu striktno utvrđene, kako ne bi predstavljale kočnicu za realizaciju planirane izgradnje. Pri tome je uvjet da faze građenja objekata i faze izgradnje pronične i komunalne infrastrukture i uređenja prostora budu usklađene.

Pri izvedbi prometnica u trup treba obvezno postaviti svu mrežu komunalne infrastrukture.

Građenju u zoni prethodit će izdavanje lokacijske dozvole koja sadrži podatke iz ovog plana, posebne uvjete građenja, propisane posebnim zakonima i propisima te ostale potrebne priloge.

Ođgovarjuće službe će kontinuirano pratiti provođenje plana i spriječiti neracionalno i neplansko uređenje i korištenje prostora. Isto vrijeme je potrebno omogućiti dalje kontinuirano odvijanje procesa planiranja i projektiranja.

Posebne uvjete građenja koji nisu sadržani u odredbama za provođenje Plana, pribavlja se u sklopu utvrđivanja lokacijske dozvole.

Lokacijska dozvola za izgradnju poslovno-stambenih zgrada utvrđuju se prema idejnom arhitektonsko-urbanističkom rješenju koje treba biti izrađeno za cijelinu, za zgrade na sve tri planirane parcele i za pješački plato, temeljem konkretnog programa. Izgradnja zgrada se nakon toga može predviđati pojedinačno.

Idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje treba sadržavati rješenja zgrada u mj. 1:200, a rješenja površina u mj. 1:500, a stručna služba Općine će kontrolirati ostvarenje estetskih i funkcionalnih kvaliteta rješenja. Tražena detaljnija razrada treba biti izrađena u skladu s ovim osnovnim uvjetima.

Uz provedbu planiranih odredbi zaštite osigurat će se adekvatna zaštita prostora.

Parcelaciju u svrhu osnivanja građevinske parcele treba provoditi u skladu s lokacijskom dozvolom. Akt o parcelaciji građevinskog zemljišta treba provesti u katastru zemljišta sukladno posebnim propisima.

Dijelovi parcele gradske prometnice koji preostanu nakon njene realizacije mogu se priključiti (vratiti) građevinskim parcelama koje se nalaze uz nju.

Za interpretaciju i pojašnjenje pojedinih dijelova ovog plana mjerodavni su Nositelj izrade i Izrađivač plana.

Općina Cres će preko svojih stručnih službi pratiti provođenje plana, te ga mijenjati i dopunjavati ako se za to utvrde razlozi.

20.

Temeljem članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94) i članka 19. Statuta Općine Cres (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 17/93) te članka 45. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92), Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 30. rujna 1996. godine donosi

ODLUKU o donošenju detaljnog urbanističkog plana »Volnik«

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni urbanistički plan »Volnik (u daljnjem tekstu Plan).

Članak 2.

Sadržaj Plana je sljedeći:

0. Uvod

- 0.1. Ciljevi izrade Plana
- 0.2. Područje obuhvata Plana

A. Obrazloženje detaljnog Plana uređenja zone »Volnik«

1. Ocjena stanja i mogućnosti prostornog uređenja:

- Značaj i posebnosti područja obuhvata Plana
1. Pokazatelji i obveze iz Generalnog plana Cresa
2. Prirodne i stvorene vrijednosti prostora
- 2.1. Prirodne karakteristike
- 2.2. Stvorene vrijednosti prostora
- 2.3. Korištenje prostora
- 2.4. Prometna i komunalna opremljenost
3. Ocjena stanja i mogućnosti prostornog uređenja

II. Konceptija prostornog uređenja

4. Oblikovanje i uređivanje prostora
5. Rješenje prometnica
6. Rješenje komunalne infrastrukture
- 6.1. Elektroopskrba
- 6.2. Vodoopskrba i odvodnja
- 6.3. TT mreža
7. Orijentacijski troškovi opremanja građevinskog zemljišta objektima i uređajima infrastrukture
8. Zaštita i oblikovanje područja

B Odredbe za provođenje:

1. Uvjeti za oblikovanje i korištenje prostornih cjelina
2. Uvjeti za opremu i gradnju komunalne infrastrukture
3. Uvjeti oblikovanja i zaštite posebno vrijednih površina kulturno povijesne vrijednosti
4. Uvjeti za sanaciju, očuvanje i unapređenje okoliša
5. Mjere ostvarivanja Plana i obveze detaljnije razrade

C. Grafički dio — kartografski prikazi

1. Granica obuhvata
2. Detaljna namjena površina
3. Uvjeti uređenja i korištenja površina
4. Rješenje prometnica — situacija
- 4.1. Rješenje prometnica — profil
5. Rješenje komunalne infrastrukture
- 5.1.1. Elektroopskrba — visoki napon
- 5.1.2. Elektroopskrba — niski napon
- 5.1.3. Elektroopskrba — javna rasvjeta
- 5.2. Vodoopskrba
- 5.3. Odvodnja
- 5.4. TT mreža

Članak 2.

Ovim Planom daje se detaljna namjena uređenja ovog prostora, uređenje područja obuhvata Plana sa razmještajem i površinama objekata, prometnim rješenjima, te urbanističko tehnički uvjeti izgradnje i smjernice za izradu glavne projektne dokumentacije.

Članak 4.

Provedba ovog Plana povjerava se nadležnom Županijskom i Općinskom tijelu.

Članak 5.

Nadzor nad primjenom ove Odluke vršit će nadležna građevinsko urbanistička inspekcija.

Članak 6.

Elaborat Plana iz članka 1. ove Odluke izrađen je od strane Urbanističkog instituta Rijeka — Poslovni centar 1. iz Rijeke i čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 7.

Ova Odluka zajedno sa provedbenim odredbama Plana objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske osim grafičkog dijela.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 360-01/96-01/25
Ur. broj: 2213/02-01-01-96-3
Cres, 30. rujna 1996.

OPĆINA CRES
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić, v. r.

B ODREPB E ZA PROVOĐENJE**0. UVODNE ODREDBE**

Odredbe za provođenje utvrđuju, zajedno s pravilima i uzancama struke, kriterije i način realizacije konceptualnih postavki plana.

U prethodnom tekstu, u obrazloženju prostorne koncepcije, oblikovanja, korištenja i zaštite ovog prostora prikazane su osnovne postavke koje su istovremeno smjernice za projektiranje građevina i okoliša, te se tekstualni i grafički dijelovi plana koriste pri njegovom provođenju.

Uređivanje prostora, izgradnja objekata, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje, na području zahvata PDU-a može se obavljati u skladu sa ovim planom, odnosno s postavkama koje iz njega proizlaze.

Uređivanje prostora i izgradnja objekata vršit će se sa ciljem da se zemljište obuhvaćeno Planom, privrede planski definiranoj namjeni.

1. UVJETI ZA OBLIKOVANJE I KORIŠTENJE PROSTORNIH CJELINA**1.1. UVJETI ZA OBLIKOVANJE GRAĐEVINA I POVRŠINA****OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

Lokacija objekata i njihova vizuelna izloženost zahtijeva od projektanta pažljiv pristup oblikovanju

Horizontalni i vertikalni gabariti, oblikovanje i primijenjeni materijali moraju biti u kontekstualnoj korespondenciji s okolišem, autohtonim i ujedno suvremenim izrazom graditeljstva, sukladni suvremenim potrebama života te dostignućima struke.

Oblikovanje objekata treba biti jednostavno i funkcionalno u slogu suvremene arhitekture, uključujući umjerenju kolorističku obradu. Dozvoljava se montažna gradnja uz upotrebu betona i prefabriciranih elemenata.

Fasade mogu biti ožbukane pastelnim tonovima, dijelom u kamenu, u betonu ili drugom suvremenom materijalu, usklađene s bojom krovišta.

Na pročeljima treba naglasiti glavne ulaze u zgradu. Stubišta rješavati u pravilu unutar objekta.

Građevine u zoni trebaju činiti oblikovnu cjelinu, njihovi gabariti trebaju biti usklađeni, uspostavljene relacije između visina, ujednačene raščlambe pročelja, dimenzije i tipovi otvora materijali unificirani ili na drugi način povezani (uvodenjem jednog dominantnog uz ostale heterogene).

Kod oblikovanja nadstrešnica se sugerira korištenje laganih rešetkastih metalnih konstrukcija. Za oblikovanje pratećih objekata vrijede isti uvjeti kao kod oblikovanja osnovnog objekta.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Objekti u zoni u pravilu trebaju imati dvovodan, viševodan ili složen kosi krov, uz mogućnost ravnog krova u dijelu objekta.

Nagib kosog krova treba iznositi oko 20°. Na krovne plohe se mogu ugrađivati solarni kolektori, ali se nagib krova u tom slučaju ne mijenja.

Dozvoljava se upotreba pokrova koji odgovaraju funkciji objekta i ambijentu mediteranskog podneblja; kupa kanalice, »mediteran« ili si. crijep te suvremeni pokrovi iste boje, teksture (»mat«) i strukture kao navedeni. Boja pokrova u bilo kojoj varijanti treba biti boja pečene opéke — »terakota«.

U dijelovima je moguće upotrijebiti staklo, pjexi ili drugi transparentni pokrov, bezbojni ili pastelne boje.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POTPORNIH ZIDOVA

Parcela objekta se duž svojih granica može ograditi. U pravilu je ograda parcele postojeći suhozid. Prema prometnici ili pjašackom putu se nove ograde izvode isključivo kamene ili obložene kamenom, na način kao postojeći suhozidi, visine kao okolni suhozidi ili ceā 0,6 m. Na stražnjim dijelovima parcela može se pored kamene izvesti vrlo diskretna i jednostavna, transparentna metalna ili zelena ograda visine do 1,8 m.

Preporuča se sadnja živice koja može biti samostalna ograda ili ukomponirana u transparentnu ogradu.

U pravilu potporne zidove, obzirom da veći zahvati u terenu nisu dozvoljeni, neće biti potrebno izvoditi. Uz prometnice se potporni zidovi izvode visine max. 1,0 m u jednoj ravnini, na način postojećih suhozida. Uz potporne zidove i postojeći kameni usjek uz istočnu granicu zone, posaditi penjačice.

Dijelovi platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni, ukoliko tu ne postoji suhozid koji se čuva.

UVJETI ZA OBLIKOVANJE VANJSKIH PROSTORA

Postojeće vrijedno i visoko zelenilo treba sačuvati i upotpuniti dodatnom sadnjom pretežno autohtonim vrstama, u skladu sa smjernicama iz plana. ***

Minimalno 20% površine građevinske parcele objekta treba zasaditi visokim zelenilom.

Duž parkirališta i prometnica treba saditi drvorede, kao monokulture crnike (*Quercus ilex*).

Način obrade partera i upotrebene materijale unificirati za obradu partera koristiti max. dva do tri osnovna materijala. Preporuča se lomljeni kamen, oblutak i beton svijetle boje s većim agregatom (kao postojeći putevi).

Postojeće »suhozide-barbakane« koje su u nivou terena sačuvati, njihovu hodnu plohu učvrstiti npr. injektiranjem vezivnog materijala, i tako ih urediti kao pješačke pločnike. Na-isti način urediti i krune »menika«.

Pješačke i zelene površine opremaju se unificiranim elementima urbane opreme.

1.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINA I POVRŠINA

Objekti u zoni se mogu koristiti za namjenu koja im je planom utvrđena, na način da svojim korištenjem ne ometaju korištenje susjednih objekata i da ne zagađuju okolinu.

Prilaze objektima izvesti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82).

Uvjet za obavljanje izvjesne djelatnosti je da je u skladu s generalnom namjenom zone i cjeline, da ne ometa ili ugrožava rad i život u kompleksu radne zone i u obližnjim naseljima; da ne zagađuje zrak, ne proizvodi buku i drugo iznad dozvoljenih limita, i svojim izgledom ne narušava cjelinu kompleksa.

Kolni prilaz u kompleks, koji je ujedno interventni i pješački, omogućen je bez ograničenja s postojeće gradske prometnice za Melin i Gavz.

Planirane kolne prometnice zadovoljavaju uvjete za interventne i vatrogasne prilaze, koje također treba osigurati unutar pojedine građevinske parcele s kompleksnom izgradnjom.

Prilaz građevinama i površinama treba osigurati u skladu s »Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera« (»Narodne novine« broj 47/82.).

1.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

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

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

Odredbama su definirani max. gabariti građevina/objekata kao i principi njihovog oblikovanja, te generalna namjena kompleksa, dok se namjena pojedinih građevina definiraju fleksibilno u okviru generalne namjene.

NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

Prozor zone Volnik obuhvaćen Planom, u skladu s planovima višeg reda, se primarno namjenjuje sadržajima koji uključuju dijapazon poslovnih sadržaja; proizvodnih, servisnih, skladišnih, komunalnih i njima pratećih sadržaja kao što su proizvodni pogoni, skladišta, servisi, radionice proizvodnog zanatstva i si., proizvodni i uslužni pogoni male privrede, veletrgovine i si.

Za pojedine građevinske parcele se namjena ne utvrđuje egzaktno, već se utvrđuje u okviru generalne namjene utvrđene za zonu. Za pojedinačne parcele i objekte se prijedlog konkretne namjene utvrđuje pri ishodu lokacijske dozvole.

Unutar svih površina kompleksa se grade potrebni objekti i uređaji komunalne infrastrukture. Objekti komunalne infrastrukture se u pravilu grade kao podzemni.

Uz navedene djelatnosti moguće je predvidjeti i druge njima komplementarne sadržaje, pod čime se podrazumijevaju uredski, trgovački, izložbeni, ugostiteljski i si. sadržaji i usluge u poslovnom smislu.

Prateći objekti koji se mogu pojaviti na parceli uz osnovni objekt se namjenjuju sadržajima u funkciji namjene osnovnog objekta: kao nadstrešnice nad parkiralištem, objekt za kontrolu ulaza i si.

Neizgrađene površine parcele namjenjuju se za uređenje pješačkih prilaza, prometnih parkirališnih i manipulativnih, te zelenih površina i objekata komunalne infrastrukture.

1. GRAĐEVINSKE PARCELE GRAĐEVINA S POSLOVNIM SADRŽAJIMA; GRADNIH, SERVISNIH, SKLADIŠNIH I KOMUNALNIH OBJEKATA

Ove su površine namjenjene građenju ili montaži osnovnih, pratećih i pokretnih građevina s poslovnim sadržajima, i njima potrebnim pratećim sadržajima i si. i uređenju potrebnih vanjskih prostora, s kolnim, manipulativnim, pješačkim i zelenim površinama.

Na površinama parcele i površinama zaštitnog zelenila se izvode potporni zidovi, usjeci, pokosi i drugi potrebni radovi uređenja zemljišta. Pored toga unutar svih površina se grade potrebni objekti i uređaji komunalne infrastrukture. Objekti komunalne infrastrukture se u pravilu grade kao podzemni.

Planirane osnovne građevine-hale su namijenjene poslovnim sadržajima, te se unutar njih mogu dogoditi pro-

stori za proizvodnju i servisiranje, uskladištenje, izlaganje i prodaju, prostori s kancelarijama i pratećim sadržajima. Utvrđivanje konkretne namjene, odnosno prenamjena građevina je moguća-uz uvjet respektiranje definirane generalne namjene zone i poštivanja ostalih utvrđenih uvjeta, definiranih okvira i kompatibilnih programa.

Za sve se lokacije namjena građevina ne utvrđuje egzaktno, već se utvrđuje načelno uz moguće definicije u okviru generalne namjene utvrđene za zonu. Za sve lokacije prijedlog konkretne namjene utvrđuje pri ishodu lokacijske dozvole. Građevine i površine trebaju činiti racionalnu fizičku i funkcionalnu cjelinu.

Planirane osnovne građevine-hale su namijenjene poslovnim sadržajima, te se unutar njih mogu dogoditi prostori za proizvodnju i servisiranje, uskladištenje, izlaganje i prodaju, prostori s kancelarijama i pratećim sadržajima. Utvrđivanje konkretne namjene, odnosno prenamjena građevina je moguća uz uvjet respektiranja definirane generalne namjene zone i poštivanja ostalih utvrđenih uvjeta, definiranih okvira i kompatibilnih programa. Pored osnovnih namjena uključuju se svi njima prateći sadržaji kao što su npr.: radno-servisni, upravni i uredsko-administrativni, ugostiteljski sadržaji zatvorenog tipa, otvoreni i zatvoreni skladišni prostori, spremišta, radionice za održavanje postrojenja, vozila i si., prostori za izlaganje proizvodnog asortimana, prostori za prezentaciju i edukaciju i si., prateći i pomoćni prostori za higijensko-sanitarne potrebe zaposlenih i korisnika, prostor za periodično i dnevno prikupljanje otpadaka, potrebu prometni i objekti komunalne infrastrukture i druge prateće namjene koje su kompatibilne navedenima.

Pomoćni i prateći sadržaji se predviđaju unutar osnovnih građevina ili u pokretnim i pomoćnim objektima.

2. GRAĐEVINSKA PARCELA POSTOJEĆEG OBJEKTA S POSLOVNIM SADRŽAJEM UGOSTITELJSKOG, IZLOŽBENOG ILI RADNOG SADRŽAJA

Postojeći ruševni objekt se planira rekonstruirati u okviru sadašnjih gabarita, te se namjenjuje za uređenje ugostiteljskog, izložbenog ili radnog sadržaja. Neizgrađeni dio građevinske parcele se uređuje kao vanjska terasa ugostiteljskog sadržaja, vanjski izložbeni prostor, hortikulturno uređeni okoliš ili si. i u dijelu se može natkriti. Pored toga unutar površine parcele se, u pravilu kao podzemni, grade potrebni objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

Pri utvrđivanju konačne namjene građevine je uvjet respektiranje definirane generalne namjene zone i poštivanja ostalih utvrđenih uvjeta, definiranih okvira i kompatibilnih programa. Konačna namjena se utvrđuje pri ishodu lokacijske dozvole.

3. GRAĐEVINSKA PARCELA TRAFOSTANICE

*

Namjenjuje se primarno izgradnji objekta trafostanice, te uređenju pripadajuće kolne i pješačke površine i komunalne infrastrukture.

4. POVRŠINE »SUHOZIDA«

Osnovna struktura postojećih »suhozida« se li obuhvatu detaljnog plana treba čuvati, a eventualna oštećenja treba obnoviti, te je za tu namjenu definirana izdvojena površina. Po kruni potpornih zidova i niskih zidova u nivou se zadržavaju postojeći pješački putevi i vezuju se na novu pješačku mrežu zone.

5. ZELENE POVRŠINE

Zelene površine zone imaju zaštitnu, oblikovanu i sanitarnu namjenu, i uređuju se unutar ove "i drugih namjena, ali su obzirom na ograničeni prostor uglavnom definirane na prostorima obodno na platoe. Pri uređenju zelenih površina koriste se u pravilu autohtone, ali i parkovne biljne vrste, pretežno stablašice.

6. POSTOJEĆI PJEŠAČKI PUT

Čuva se osnovna struktura postojećih pješačkih puteva u obuhvatu detaljnog plana i onih koji se nastavljaju u kontaktnom prostoru. Na tim se površinama planira isključivo rekonstrukcija puta i ogradnih gromača* a samo iznimno izvedba nužnih vodova infrastrukture koja se izvodi kao podzemna.

7. PJEŠAČKI PUTEVI I POVRŠINE

Površina se namjenjuje uređenju pješačkih puteva i površina u zoni, preko njih je moguće odrediti pojedinačne kolne prilaze na parcele s građevinama, a u sklopu nje se uređuje parterno zelenilo i drvored, te objekti i uređaji komunalne infrastrukture u pravilu kao podzemni.

8. JAVNA I REZERVIRANA PARKIRALIŠTA

Površina se namjenjuje uređenju javnih parkirališta, dio kojih se može rezervirati za pojedinog korisnika ukoliko na vlastitoj parceli ne može osigurati potreban broj parkirališnih mjesta. Pored parkirališta na ovoj se površini uređuje parterno zelenilo i drvored. U trupu parkirališta se u pravilu kao podzemni grade objekti i grade komunalne infrastrukture.

9. INTERNE - OPSKRIBNE PROMETNICE

Površina se namjenjuje građenju interne opskrbe prometnice zone, a u sklopu nje uređenju kolnika, pločnika i zelenog pojasa s parternim zelenilom i drvoredom. S prometnice se uređuju i pojedinačni ulazi na parcele. U trupu prometnice se kao podzemni, u pravilu na mjestu nogostupa, grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

10. POSTOJEĆI KOLNI PRILAZ

Ulaz, odnosno izlaz vozila za kontinuirano kružno kretanje kroz objekt za tehnički pregled koristi se izdvojen kolni prilaz parceli, koji se planom zadržava kao interventni na postojećoj lokaciji i u postojećim gabaritima. U okviru ove površine se prometnica i komunalna infrastruktura mogu rekonstruirati.

11. PROSTOR REZERVIRAN ZA EVENTUALNI KOLNI PRILAZ

Radi omogućavanja eventualnog proširenja zone u sljedećim etapama na kontaktne prostore, planom su rezervirani prostori za nastavak opskrbe prilazne prometnice. U ovoj se etapi uređuje kao kolokret ili zelena površina. Generalno se površina namjenjuje uređenju kolnih površina i ulaza, nogostupa i zelenog pojasa s parternim zelenilom i drvoredom, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Oblik i veličina građevinske parcele prikazani su u grafičkom prilogu list br. 1. i br. 3.

Čuvaju se postojeće granice između parcela koje su označene suhozidima.

Prilikom ovjere parcelacijskih elaborata moguća su određena odstupanja od planom predviđenog oblika i veličine građevinske, parcele. Korekcija oblika i veličine parcele ne smije biti na štetu planiranih koridora prometnica.

Površine i granice pojedinih parcela su definirane prema načelnom programu naručitelja, te mogu biti i drugačije, a prema konkretnom programu potencijalnog korisnika, te ukoliko se određuju drugačije nego u planu iznose U pravilu od 300 m² do max. 10.000 m², i poštiju postojeće granice označene »suhozidima«.

Definirane je parcele moguće podijeliti na više korisnika, ili je više parcela moguće ustupiti jednom korisniku, a bez potrebe za izmjenom ovog Plana, uz uvjet da se osiguraju korektni priključci na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu, te zadovolje ostali uvjeti definirani Planom.

Pri tome je za planirani obuhvat izmjene nužno izraditi adekvatnu stručnu podlogu koja sadrži priloge istovjetne planu. Osnove rješenja prometne i komunalne infrastrukture nije pri tome dozvoljeno mijenjati.

GRAĐEVINSKI PRAVAC

Građevinskim pravcem se smatra pravac pročelja građevine/objekta na nivou prizemlja, a definiran je u grafičkom prilogu list br. 3., kao fronta objekta prema prometnici ili javnoj površini.

Prateći objekti koji se mogu graditi bez obzira na definiranu građevinsku liniju ali trebaju biti minimalno 1,5 m udaljeni od parcele prometnice i paralelni s definiranim građevinskim pravcem.

Dozvoljena su minimalna odstupanja od građevinskog pravca u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga, a uz suglasnost nadležne službe.

Nadstrešnice nad prometnim i manipulativnim površinama i nadstrešnice iznad ulaza u objekte mogu se graditi ili postavljati ispred građevinskog pravca, i izvan površine za razvijanje objekta, na način da ne ometaju slobodno kretanje pješaka ili vozila ukoliko se izvode iznad prometnih površina.

ORJENTACUSKE I NIVELACUSKE KOTE

Nivelacijske kote slobodnih površina parcele trebaju biti približno iste postojećem terenu jer veći zahvati u terenu, usjeci niti nasipi nisu dozvoljeni.

Nivelacijska kota kolnog prilaza veže se na nivelacijsku kotu prometnice.

Nivelacijska kota poda građevina određuje se približno na koti postojećeg terena, max. +1,0 m.

POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Definirana je u grafičkom prilogu br. 3.

Udaljenost te površine od granice parcele iznosi min. 3,0 m, izuzev pokretnih i podzemnih objekata koji se mogu nalaziti i na manjoj udaljenosti od susjedne građevinske parcele na kojoj je objekt.

Izgradnja osnovnog objekta dozvoljava se u pravilu unutar označene površine na grafičkom prilogu, uz dozvoljena odstupanja u slučaju promjena granica građevinskih parcela, uz uvjet da se utvrđene udaljenosti prema susje-

dnom objektu ili granici građevinske parcele ne smiju smanjivati.

Izvan površine za razvijanje tlocrta objekta mogu se graditi prateći objekti u funkciji namjene osnovnog objekta, kao što su manje nadstrešnice nad ulazima, objekt za kontrolu ulaza i si. infrastrukturni i tehnološki objekti i uređaji i si. i građenje podzida, staza i si. što se smatra uređenjem okoliša i si.

Lokacije infrastrukturnih i tehnoloških objekata i uređaja se određuju na površini zone prema tehnološkom procesu i posebnim uvjetima.

U slučaju minimalnih izmjena građevinske linije dozvoljena je i odgovarajuća promjena površine namijenjene za razvijanje tlocrta objekta do građevinske linije.

BROJ ETAŽA, MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA I MINIMALNA I MAKSIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Sve se građevine određuju kao jednoetažne (P) ili dvoeetažne (P+1).

BROJ PARC.	POVRŠINA PARCELE m ²	MAX. BROJ ETAŽA	IZGRAĐENOST min-max %	MAX. IZGRAĐENA POVRŠINA I. ETAŽE m ²	MAX. POVRŠINA ETAŽA m ²
1.	6.570	1 i 2	25-35	2.340	2.930
2.	2.700	1 i 2	25-30	820	1.150
3.	1.200	1 i 2	15-25	310	580
4.	1.200	1 i 2	15-25	300	540
5.	1.450	1 (2)	20-30	440	800
6.	1.500	1 i 2	20-30	450	800
7.	770	1 i 2	20-30	240	480
8.	400	2	30-40	160	320
9.	300	2	30-40	120	240
10.	540	2	30-40	215	430
11.	300	2	30-40	120	240
12.	470	2	25-35	165	330
13.	400	2	20-30	120	240
14.	280	2	25-35	100	200
15.	250	2	30-40	100	200
16.	220	2	postojeća	90	180

Utvrđena max. izgrađenost se može povećati do 10%, ako je nužno zbog korektne organizacije radnog procesa ili si., uz uvjet da se poštuju ostale odredbe Plana.

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

MJESTO I NAČIN PRIKLUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesto priključivanja građevinske parcele na javnu prometnicu i objekte komunalne infrastrukture utvrđeno je u grafičkom prilogu list br. 3., a grupirano je u zoni ulaza na pojedini plato. Poblježe je definirano Idejnim rješenjima.

Definirana mjesta priključaka nisu uvjetovana, već se mogu translaterirati duž regulacijske linije pojedine građevinske parcele.

Unutar površine zone gradi se trafostanica i drugi potrebni objekti komunalne infrastrukture, koji se grade i u

Pored jedne ili dviju nadzemnih etaža objekt može imati i podrumsku etažu, uz uvjet da nivelacijska kóta poda prizemlja u tom slučaju iznosi max. 1,0 m iznad okolnog terena.

Prateći objekti mogu biti max. jednoetažni.

U okviru gabarita hale se mogu izvoditi do tri (3) interene etaže u okviru maksimalne visine.

Maksimalna visina objekata mjeri se od najniže kote uređenih površina uz objekt do donjeg ruba najvišeg vijenca krovišta.

Max. visina objekta do vijenca može iznositi 7 m, uz max. dvije etaže, a maksimalna visina objekta do njegovog najvišeg dijela (izuzev dimnjaka, ostalih instalacija, eventualnih solarnih kolektora i si.) iznosi cca 10,0 m.

Max. visina iznosi okvirno 3,0 — 5,0 m za nadstrešnice i pomoćne, prateće pokretne objekte.

Maksimalna i minimalna izgrađenost parcele, te broj etaža utvrđuju se pojedinačno i iznose:

okviru površina drugih namjena u pravilu kao natkriveni ili podzemni.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

U pravilu se smještaj vozila rješava na površini parcele, te na javnom parkiralištu dio kojeg se može rezervirati za pojedinog korisnika, ukoliko isti na svojoj parceli ne može osigurati dovoljan broj parkirališta.

Parkiranje osobnih vozila zaposlenih, gostiju i korisnika organizirati pri ulazu, na dijelu platoa uz glavni kolni ulaz.

Parkiranje radnih i transportnih vozila organizirati na stražnjem dijelu platoa.

Parkirališta se mogu natkrivati laganim konstrukcijama.

UVJETI ZA IZGRADNJU SKLONIŠTA

Sklanjanje ljudi i materijalnih dobara planira se na način kako to propisuje »Odluka o skloništima Općine Cres« i

važeći propisi koji to reguliraju.

Za proizvodne objekte utvrđuje se obveza izgradnje skloništa dopunske zaštite u sklopu osnovnog objekta. Sklonište dopunske zaštite dimenzionira se na broj zaposlenih u jednoj smjeni. Gradi se kao dvonamjenski prpstpr, otporan prema pretlaku udarnog vala. Netto površina skloništa dopunske zaštite dimenzionira se po normativu 1,0 m² (zaposlenom, ili min. 1,0 m² na 50,0 m² brutto razvijene površine objekta. Sklonište se treba graditi kao dvonamjenski objekt prema važećim tehničkim normativima. Druga mirnodopska namjena može biti po izboru investitora, s time da se ne narušava funkcija skloništa.

2. UVJETI ZA OPREMU I GRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

Parcele objekata se izravno priključuju na internu opskrbnu prometnicu zone, u kojoj se u pravilu osigurava i priključak parcele na komunalnu infrastrukturu.

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

Sanitarne otpadne vode se vode nepropusnom kanalizacijom, tđok se vode koje sadrže ulja i masti odvođe preko separatora. Na odvodima oborinskih voda s kolnih prometnica i parkirališta treba ugrađivati separatore za masti i ulja.

Svaki je korisnik građevinske parcele dužan osigurati vanjsku rasvjetu na svom platou.

Prilaze vatrogasnih vozila osigurati internom opskrbnom kolnom prometnicom, odnosno inteventnim prilazom na platou s kompleksnom izgradnjom.

Pri izvedbi infrastrukture čuvati postojeće »suhozide«, a kod nužnih prolazaka kroz njih, treba sve vodove infrastrukture objediniti na istom mjestu, a minimalna oštećenja pažljivo sanirati.

3. UVJETI OBLIKOVANJA I ZAŠTITE POSEBNO VRIJEDNIH POVRŠINA KULTURNO-POVIJESNE VRIJEDNOSTI

Sastavni dio ovih odredbi je poglavlje 8. ovog Plana i elaborat: Analiza i valorizacija prostora zone Volnik u Cresu (UIR-PC1 1/96-PC1), gdje su definirane pojave i objekti koji se čuvaju i modaliteti njihove zaštite. Pri projektiranju, izgradnji i uređenju svih objekata i površina u zoni treba uvažiti sve postavke iz navedenog elaborata.

Za prostor Volnika treba provesti važan oblik zaštite, a to je njegova idejna rekonstrukcija — idejno dokumentiranje prostora iz vremena njegovog funkcioniranja. Ovaj oblik neposredne dokumentacije prostora iz vremena njegovog funkcioniranja pretpostavlja i studijski odnos prema povijesnom slijedu u oblikovanja tog prostora, od njegova osnivanja, preko funkcioniranja, do samog djelomičnog napuštanja, odnosno devastiranja u naše doba (postojeće stanje).

Predlaže se da se postupcima zaštite, odnosno očuvanja prostora »Volnik« obuhvati cijeli prostor kako ga imenuje naziv (»Volnik«) a ne samo dio koji tretira urbanistički plan kako bi se zaštitio toponim u prostoru i vremenu.

Postojeća mreža suhozida se čuva i uklapa u novu organizaciju prostora, gromače se čuvaju kao ograde građevinskih parcela, barbakani postaju pločnici, a menici se zadržavaju u funkciji potpornih zidova između platoa.

Postojeća ruševina stambene kuće »Stapljina« se rekonstruira u ugostiteljski, izložbeni ili manji radni sadržaj.

Oblikovanje novih objekata u zoni definira se na tragu oblikovanja tradicionalnih »privrednih objekata« na Cresu.

4. UVJETI ZA SANACIJU, OČUVANJE I UNAPREĐENJE OKOLIŠA

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

Za građevine/objekte čijim bi se građenjem, upotrebom ili tehnologijom rada mogle narušiti vrijednosti čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na razvoj drugih „djelatnosti odnosno na zdravlje ljudi, kao i za objekte određene posebnim propisima, lokacijska dozvola se utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima zaštite okoline.

Sastavni dio ovih odredbi je poglavlje 7. ovog Plana i elaborat: Analiza i valorizacija prostora zone Volnik u Cresu (UIR-PC1 1/96-PC1), gdje su definirane pojave i objekti koji se čuvaju i modaliteti njihove zaštite.

U projektnoj dokumentaciji za ishodenje građevne dozvole treba predvidjeti sve potrebne mjere zaštite i unapređenja čovjekove okoline, radi očuvanja prirodnih i stvorenih vrijednosti, te radi osiguranja povoljnih uvjeta za rad i boravak u zoni.

Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za sadržaje čija bi djelatnost mogla biti izvdzr zagađenja okoline potrebno je utvrditi uvjete i mjere za svođenje zagađenja na dopuštene granice.

Komunalni otpad se organizirano prikuplja u sabirne kontejnere i odvozi na deponij. Prostor za kontejnere se predviđa unutar objekta ili na za to uređenom dijelu platoa, diskretno u zelenilu uzi servisne prilaze, min. 3 m udaljeno od granice susjedne parcele, osim ako se dogovorno i na susjednoj parceli mjesto odredi bliže.

Specijalni otpad će se prikupljati u zasebne spremnike i odvoziti u za to određene i opremljene prostore.

U obuhvatu plana nije dozvoljeno pohranjivanje, odlaganje, ispuštanje i prosipanje otrovnih i štetnih tvari, organskih i neorganskih otpadnih tvari iz procesa proizvodnje, nisu dozvoljeni proizvodni sadržaji koji u svom tehnološkom procesu ispuštaju štetne tvari.

Maksimalne granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline definirane su planom višeg reda.

Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti za zaposlene i materijalna dobra, provodit će se u skladu s »Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora« (»Narodne novine« broj 29/1983) i Odlukom o skloništima Općine Cres, kao i Planom zaštite od požara Općine Cres.

5. MJERE OSTVARIVANJA PLANA I OBEZE DETALJNIJE RAZRADE

Za navedenu izgradnju i uređenje prostora treba utvrditi plan potrebnih sredstava, izvora financiranja i rasporeda sredstava, s dinamikom troškova i radova prema nosiocima izgradnje.

Plan daje elemente da se utvrdi osnovni etapni program planirane izgradnje i uređenja objekata i površina, te izgradnje komunalnih objekata i uređaja.

Realizacija Plana će se odvijati sukcesivno, u dvije osnovne faze koje se vremenski mogu i preklopiti, a vezano na vlasništvo i pripremu zemljišta.

Faze izgradnje objekata trebaju biti praćene izgradnjom adekvatne komunalne infrastrukture i prometnica te Planom nisu striktno utvrđene, kako ne bi predstavljale kočnicu za realizaciju planirane izgradnje s drugim redoslijedom faza. Pri tome je uvjet da faze građenja objekata i faze izgradnje prometne i komunalne infrastrukture i uređenja prostora budu usklađene.

Prva faza obuhvaća daljnju izgradnju na parcelama s već postojećim objektima i na jugoistočnom dijelu zone. Druga faza obuhvaća uređenje središnjeg dijela zone.

Pri izvedbi prometnica u trup treba obvezno postaviti svu mrežu komunalne infrastrukture.

Građenju u zoni prethodit će izdavanje lokacijske dozvole koja sadrži podatke iz ovog Plana, posebne uvjete građenja propisane posebnim zakonima i propisima te ostale potrebne priloge.

Lokacijska dozvola za izgradnju objekta utvrđuju se prema odredbama ovog Plana ili prema stručnoj podlozi koja se izrađuje u skladu s odredbama Plana.

Unutar građevinskih parcela mogu se utvrđivati lokacijske dozvole za sklopove koji predstavljaju funkcionalnu cjelinu ili za pojedinačne građevine.

Posebne uvjete građenja koji nisu sadržani u odredbama za provođenje Plana, pribavlja se u sklopu utvrđivanja lokacijske dozvole.

U zoni Volnik se realiziraju programi s jakom argumentacijom za lociranje na navedenoj lokaciji i to uz redukciju površina. Ostale sadržaje treba rješavati u gradu Cresu, u adaptaciji postojećih poslovnih prostora i interpolaciji zgrada, na još uvijek slobodnim parcelama ili predvidjeti na manje osjetljivom mjestu. Tu ulaze funkcije kao što su pekara, uljara, prodajni punktovi, uredski prostori i sve ostalo što bi za neku veću urbanu cjelinu izdvajali, a u Cresu izvršno funkcionira sa stanovanjem.

Obzirom na vrijednosti prostora »Volnik« i njegov osjetljiv odnos prema gradskoj jezgri izgradnja će u ovoj zoni biti limitirana i prostorno reducirana. Upućuje se Općina Cres na definiranje još jedne radne zone, na lokaciji koja bi dozvoljavala izgradnju objekata većih gabarita, odnosno kompleksnijeg procesa proizvodnje. Nova bi zona trebala biti izvan prostora koji se nalazi između grada i regionalne otočke ceste. Razmotriti bi trebalo zonu Pržića koja je u većoj mjeri već devastirana, ili njoj sličnu, te ispitati s ekoloških i ekonomskih aspekata, ugraditi u plansku dokumentaciju i etapno je opremiti infrastrukturom.

21.

Na temelju članka 36. Statuta Općine Cres (»Službene novine« broj 17/93) a u skladu sa Odlukom o dodjeli javnih priznanja i Odlukom o osnivanju Odbora za dodjelu javnih priznanja, Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 30. rujna 1996. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

o imenovanju članova Odbora za dodjelu javnih priznanja

Članak 1.

U Odbor za dodjelu javnih priznanja imenuju se:

1. predsjednik mr. Alvisio Chiole
2. član ak. slikar Mate Soliš
3. član prof. Mirko Parat
4. član dipl. oec. Milena Dorčić
5. član mr. Nivio Toich

Članak 2.

Za svoj rad Odbor odgovara Općinskom vijeću Općine Cres.

Članak 3.

Odboru iz članka 1. podnose se prijedlozi osoba za dodjelu javnih priznanja Općine Cres a u skladu s Odlukom o dodjeli javnih priznanja.

Članak 4.

Ovo Rješenje stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 021-01/96-01/14

Ur. broj: 2213/02-01-01-96-5

Cres, 30. rujna 1996.

OPĆINA CRES
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić, v.r.