

OPĆINE

Općina Baška

5.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 61/00) i članka 16. Statuta Općina Baška (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 21/01), odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Baška (»Službene novine« broj 01/01), Općinsko vijeće Općine Baška je na sjednici održanoj 30. siječnja 2003. godine donijelo

ODLUKU o Detaljnom planu uređenja Pod školu prema UPU-u naselja Baška

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja Pod školu prema UPU-u naselja Baška

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1. do 4. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 1,6 ha.

Članak 3.

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

I. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

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

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

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

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

2.2. Veličina i površina građevina

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

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

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

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

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

3.1.3. Površine za javni prijevoz

3.1.4. Javna parkirališta

3.1.5. Javne garaže

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

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

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

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

6. Uvjeti i način gradnje

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

8. Mjere provedbe plana

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

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

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

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. UVJETI GRADNJE.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

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

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

Građevne čestice: Stambene namjene (S),

Ostale površine:

- Kolne i pješačke površine (IS)
- Zelene površine (Z)

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

Članak 5.

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4. i kvantificiranim pokazateljima plana. Iskazane površine čestica su planske iskazane u hektarima, a primjenjivat će se stvarne gruntno i katastarski iskazane površine nakon provedene parcelacije.

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice nije uvjetovana planom.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 7.

Za realizaciju građevina propisuju se sljedeći uvjeti:

Građevne čestice:	ha	k _{ig}	K _{is}
	1,25	0,34	1,03
PP Postojeće parcele:			
1	0,063	0,32	0,95
2	0,097	0,27	0,80
3	0,028	0,29	0,86
4	0,022	0,32	0,95
5	0,064	0,20	0,61
6	0,123	0,50	1,49
7	0,108	0,26	0,78
8	0,023	0,43	1,30
9	0,035	0,51	1,54
10	0,027	0,41	1,22
11	0,016	0,44	1,31
12	0,021	0,33	1,00
13	0,034	0,47	1,41
14	0,036	0,39	1,17
15	0,042	0,31	0,93
16	0,054	0,41	1,22
17a	0,027	0,39	1,17
17b	0,052	0,28	0,85
Nove građevne čestice			
1	0,043	0,30	0,90
2	0,036	0,30	0,90
3	0,075	0,30	0,90
4	0,052	0,30	0,90
5	0,052	0,30	0,90
6	0,0517	0,30	0,90
7	0,067	0,30	0,90
2. Građevne čestice: Infrastrukturnih sustava IS i zelenila	0,35		

Unutar gradivog dijela građevnih čestica:

a. u Ulici Zdenke Čermakove (postojeće građevine od 1 do 7):

- najveći broj etaža je postojeći broj etaža,
- najniža visina je 3,0 m iznad najniže kote terena,
- najviša visina građevina je postojeća visina građevina,

b. u ulici Prilaz kupalištu (postojeće građevine od 8 do 14):

- najveći broj etaža je postojeći broj etaža,
- najniža visina je 3,0 m iznad najniže kote terena,
- najviša visina građevina je postojeća visina građevina,

c. u Ulici kralja Zvonimira (postojeće građevine od 15 do 17b):

- najveći broj etaža je postojeći broj etaža,
- najniža visina je 3,0 m iznad najniže kote terena,
- najviša visina građevina je postojeća visina građevina,

d. nove građevine u zoni:

- najveći broj etaža je tri,
- najniža visina je 3,0 m iznad najniže kote terena,
- najviša visina građevina je 8,0 m mjereno od najniže kote terena do krovnog vijenca.

Iznimno se dozvoljava:

a. u Ulici Zdenke Čermakove i Prilaz kupalištu:
- na svim građevnim česticama od 1 do 14 dozvoljava se podizanje razine do najviše kote postojećeg vijenca građevine,

- na građevini 5 je dozvoljeno dizanje razine građevine do visine 6,1 m od najniže kote terena do visine vijenca

b. u Ulici kralja Zvonimira:

- na svim građevnim česticama od 15 do 17b dozvoljava se podizanje razine do najviše kote postojećeg vijenca građevine,

- na građevinama 17a i 17b je dozvoljeno dizanje razine građevine do visine 7,5 m od najniže kote terena do visine vijenca odnosno za visinu jedne mansardne etaže.

Članak 8.

Nivelacijska kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja je minimalno 0,3 m, a maksimalno 0,6 m iznad razine konačno zaravnatog terena.

Članak 9.

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

2.3. Namjena građevina

Članak 10.

Na području namjene »Stambene namjene (S)«. Unutar namjene na cijelom gradivom prostoru je osnovna namjena »Stambena namjena«, te u dijelovima građevina moguća interpolacija sljedećih namjena: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2, Turistička namjena - ugostiteljska (T). Planom se pod poslovnim i turističkim sadržajima podrazumijevaju smještajne jedinice i poslovni prostori namijenjeni ugostiteljstvu, te rekreacijski sadržaji.

Najveći dozvoljeni broj jedinica na građevnim česticama je:

- na česticama do 300 m², ukupno najviše 4 stambene jedinice ili poslovna prostora
- na česticama od 300 m² do 500 m², ukupno najviše 5 stambenih jedinica ili poslovna prostora

- na česticama većim od 500 m², ukupno najviše 6 stambenih jedinica ili poslovna prostora.

Na području namjene »Zelene površine (Z)«

U građevinama poslovne namjene moguće je realizirati programe: parkovni i zabavni sadržaji u zelenilu, te stalne postavne arheoloških nalaza. Na zelenim površinama sa oznakom »P« moguće je urediti prostor za parkiranje vozila do najviše 30% površine parcele. Ovako uređen prostor za parkiranje ne smije se koristiti kao javni parking.

Unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja građevine: tehnološki, komunikacijski, energetski, prometni, distribucijski, telekomunikacijski.

Članak 11.

Na području svih namjena dozvoljava se izgradnja

- potpornog zida, stepenica i vanjske terase
- pratećih infrastrukturnih i tehnoloških sustava, te ispod njihove razine: ukopanih infrastrukturnih sustava, energetskih kanala, suterenskih i podzemnih poslovnih prostora čija mogućnost gradnje proizlazi iz topografskih karakteristika prostora u okruženju građevnih čestica.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Izvan gradivog dijela građevina moguće je uređenje i postava prizemnih pergola, ostalih građevina koje su programski definirane Planom, tendi, nadstrešnica, skulptura, ukrasnih instalacija, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica, natkrivenih ulaznih prepostora i fontana.

Članak 13.

Obvezni građevni pravac nije uvjetovan planom obzirom na mogućnost razvijanja slobodnih formi građevina i stupanj izgrađenosti zone.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 14.

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

Članak 15.

Vrsta krova je mediteran ili kupa kanalice, te odgovarajućim materijali autohtonih obilježja.

Krovovi građevina moraju biti kosi - dvostrešni ili višestrešni. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23 stupnja.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 16.

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

Na novim građevnim česticama mora se osigurati 30% površine pod zelenilom, te parkiranje za potrebe stanara i korisnika prema kriterijima iz plana.

U cilju zadovoljavanja komunalnih standarda na svim građevnim česticama potrebe parkiranja i garažiranja moraju udovoljiti sljedećim kriterijima:

- za jednu stambenu jedinicu neto površine do 50 m² - jedno parkirališno mjesto,

- za jednu stambenu jedinicu neto površine veće od 50 m²
- dva parkirališna mjesta,
- za poslovni prostor (ured, agencija, ordinacija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto za dva zaposlenika,
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m² poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlenika.
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlenika.

Članak 17.

Sve izmjene topografije postojećeg terena potrebno je saminirati građevinama ili umjetno formiranim terenom.

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

Članak 18.

Mjesta spajanja na komunalnu infrastrukturu i uređaje su sastavni dio plana. Posebni uvjeti su određeni položajem postojeće mreže komunalne infrastrukture i uređaja.

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

Članak 19.

Uvjeti građenja i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazima.

Najmanja širina nogostupa iznosi 1,5 m.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 20.

Na području obuhvata Plana ne postoji cesta županijskog i državnog značaja.

3.1.2. Gradske ulice

Članak 21.

Gradske stambene ulice su definirane planom kao kolno pješačke prometnice.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

Članak 22.

Na području obuhvata Plana površine za javni prijevoz nisu planirane.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 23.

Na području obuhvata Plana nisu planirana javna parkirališta.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 24.

Javne garaže u zoni obuhvata nisu planirane.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 25.

Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene kao izdvojeni sustav prometnih komunikacija, ali se mogu urediti kao sastavni dio kolno pješačkih komunikacija.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 26.

Pješačke površine su definirane kartografskim prikazom.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

3.4. Gradnju, rekonstrukciju i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova vršiti unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 31.

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

Članak 32.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina, te da se spriječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Članak 33.

Građevine se smije ograđivati ogradom do visine 1m.

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

Članak 34.

Pri vršenju iskopa za potrebe građenja na građevini nužno je kontrolirati i evidentirati moguće ostatke ranijih graditeljskih aktivnosti na lokaciji. Zbog blizine arheoloških lokaliteta. Zemljani radovi će biti popraćeni arheološkim nadzorom Državne uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka. Prilikom provođenja aktivnosti na uređenju prostora obavezno je izvijestiti Državnu upravu za zaštitu kulturne baštine.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 35.

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

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

Članak 36.

Na prostoru obuhvata potrebno je osigurati zaštitu ambijentalnih vrijednosti kroz provedbu uvjeta građenja propisanih odredbama plana.

Za provođenje svih vrsta iskopa na prostoru obuhvata plana za potrebe građenja i uređenja prostora nužno je ishodovati suglasnost, te po potrebi osigurati arheološki nadzor Državne uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka.

8. Mjere provedbe plana

Članak 37.

Na području obuhvata svi planom definirani programi se realiziraju izdvojeno neovisno jedan o drugom.

Članak 38.

Prije realizacije građevina potrebno je izvršiti nužna geodetsko katastarska snimanja i verifikaciju snimka od strane ovlaštene državne uprave. Veličine građevnih čestica u Planu su planerske, a u postupku realizacije će se primjenjivati stvarne vlasničke veličine koje mogu odstupati od planskih.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 40.

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

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

Članak 41.

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

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

Članak 42.

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

Bujične vode je potrebno rješavati na razini propisanoj Urbanističkim planom uređenja. Na području obuhvata plana bujične vode regulirati natkrivenim kanalom, sukladno posebnim uvjetima javnog poduzeća Hrvatske vode.

Prije realizacije novih građevina nužno je izraditi projekt-nu dokumentaciju odvodnje bujičnih voda i osigurati suglasnost javnog poduzeća Hrvatske vode za navedenu dokumentaciju.

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

Članak 43.

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

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 44.

Područje obuhvata Plana spada u 8. potresnu zonu.

Članak 45.

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

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

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

Članak 47.

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

Članak 48.

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

Članak 49.

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

Klasa: 350-02/02-01/57

Ur. broj: 2142-03-02-24

Baška, 30. siječnja 2003.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Marijan Dekanić v. r.

6.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 61/00), članka 16. Statuta Općina Baška (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 21/01) i odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Baška (»Službene novine« broj 01/01), Općinsko vijeće Općine Baška je na sjednici održanoj 12. prosinca 2002. godine donijelo

ODLUKU

o Detaljnom planu uređenja dijela Vele plaže i zaleđa - Izdvojene cjeline uz Šetalište Emila Geistlicha

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela Vele plaže i zaleđa - Izdvojene cjeline uz Šetalište Emila Geistlicha.

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1. do 4. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 2,9 ha.

Članak 3.

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

I. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

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

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturalna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

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

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

2.2. Veličina i površina građevina

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

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

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

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

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

3.1.3. Površine za javni prijevoz

3.1.4. Javna parkirališta

3.1.5. Javne garaže

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

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

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

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

6. Uvjeti i način gradnje

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

8. Mjere provedbe plana

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

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

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

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. UVJETI GRADNJE.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Članak 4.

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

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje sa kako slijedi:

Građevne čestice:

Poslovna namjena (K)

Turistička namjena (T)

Ostale površine:

Kolne i pješačke površine (IS)

Zelene površine (Z)

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

Članak 5.

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 6.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4. i kvantificiranim pokazateljima plana. Iskazane površine čestica su planske iskazane u hektarima, a primjenjivat će se stvarne gruntno i katastarski iskazane površine nakon provedene parcelacije.

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice nije uvjetovana planom.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 7.

Za realizaciju građevina propisuju se sljedeći uvjeti:

1. koeficijent izgrađenosti (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevinske čestice) - k_{ig}

2. koeficijenti iskorištenosti (odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice) - k_{is}

	k_{ig}	K_{is}	Br. etaža
1. Galeb i Kadulja (P1)	0,34	0,34	1
2. Zvonimir (P2)	0,58	2,30	Postojeći
3. Mirna (P3)	0,43	0,86	Postojeći
4. Poslovna građevina (P4)	0,30	0,90	2
5. Poslovna građevina (P5)	0,45	1,35	Postojeći
6. Poslovna građevina (P6)	0,49	1,46	Postojeći
7. Diana (P7)	0,34	1,02	Postojeći
8. Velebit i Baška (P8)	0,60	2,40	4
9. Adria i Štrand (P9)	0,50	1,50	3

Na svim građevinama moguće je urediti terase natkrivene montažnom strukturom u granicama određenim kartografskim prikazom br. 4. Montažne strukture se ne računaju pri obračunu koeficijenata » k_{ig} « i » k_{is} «.

Članak 8.

Nivelacijska kota novih građevina određena je kotom prizemlja koja je minimalno 0,3 m, a maksimalno 0,8 iznad razine konačno zaravnatog terena.

Članak 9.

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

2.3. Namjena građevina

Članak 10.

Na području namjene:

Poslovna namjena (K). Unutar namjene su na cijelom gradivom prostoru interpolirane namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

Turistička namjena (T). Planom se pod poslovnim i turističkim sadržajima podrazumijevaju i poslovni prostori namijenjeni: smještaju gostiju, ugostiteljstvu, zabavi, multifunkcionalni i polivalentni prostori, rekreacijski sadržaji:

U građevinama poslovne namjene moguće je realizirati programe:

P1 - Galeb i Kadulja - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Ugostiteljstvo i poslovni sadržaji

Intervencije: Interpolacija novog objekta i pasaža između Galeba i Kadulje sa trgovačkim sadržajima.

P2 - Zvonimir - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Hotel

Intervencije: Natkrivanje postojećeg ravnog krova sa kosim krovom i uređenje potkrovlja u hotelsku smještajnu etažu. Najveća visina nadozida 1,2 m. Proširiti frontu za dubinu balkona. Kategorija treba biti najmanje tri zvjezdice. Hotel 'krevet i doručak'. Doručkovaona će se urediti na prostoru prema moru. Programski kapacitet je 100 do 150 gostiju. Personal će se smjestiti na potkrovlje. Okretnosti iza Zvonimira iz smjera kampa.

Svi objekti u vlasništvu hotelskog poduzeća zadovoljavaju servis i parkiranje unutar cjelovitog sustava gospodarenja.

P3 - Mirna - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Poslovni i smještajni kapaciteti

Intervencije: Interpolacija trgovačkih sadržaja u prizemlje i povezivanje sa šetalištem. Nadomjestak postojećeg smještajnog kapaciteta u prizemlju sa mogućnošću niveliranja cijelog izgrađenog gabarita građevine na razinu P+1 i to do najviše kote vijenca postojeće građevine.

P4 - Poslovna građevina - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Trgovački, uslužni, ugostiteljski sadržaji smještajni iznad prizemne etaže.

Intervencije: Uređenje pješačkih površina i izgradnja građevine. Preostali prostor će se ozeleniti i urediti za korištenje i animaciju pješaka i gostiju. Na parceli osigurati pješačke staze u smjeru sjever jug (okomito na smjer šetališta).

Urbanistička je obaveza ostvariti prolaz najmanje širine 4 m kao neposrednu vezu između Šetališta Emila Geistlicha i Prilaza kupalištu.

P5 - Poslovna građevina - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Ugostiteljstvo i smještaj na etažama

Intervencije: Adaptacija građevine u postojećim gabaritima i transformacija u turistički sadržaj sukladno obaveznoj kategorizaciji usvojenoj na razini plana.

P6 - Poslovna građevina - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Ugostiteljstvo i smještaj na etažama. Planom je dozvoljeno natkrivanje i montažno zatvaranje terasa u prizemlju.

Intervencije: Adaptacija građevine u postojećim gabaritima.

P7 - Diana - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Ugostiteljstvo i smještaj na etažama - hotelski tip smještaja.

Intervencije: Adaptacija građevine u postojećim gabaritima.

P8 - Velebit i Baška - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Smještajni kapaciteti

Intervencije: Rušenje građevina i izgradnja novog kompleksa sa jednom mansardnom etažom više od postojećih građevina, atrijskim prostorom unutar građevine i parternim komunikacijama između pristupne ceste i šetališta. Građevina se frontom otvara na obodnje komunikacije i treba imati dvostranu orijentaciju. Cijelo prizemlje je uslužne i ugostiteljske namjene.

Postojeću visinu iskoristiti za interpolaciju još jedne etaže.

Oblikovanje i zaštitu od buke posebno obraditi sukladno značenju građevine u prostoru.

Mala recepcija. Broj etaža P+3.

Kategorija četiri zvjezdice

P9 - Adria i Štrand - Program građevine:

Obavezni sadržaji - Smještajni kapaciteti

Intervencije: Rušenje građevina i izgradnja novog kompleksa ili adaptacija postojećih građevina s parternim spojevima i toplim komunikacijama između njih. Građevina se frontom otvara na šetalište i pristupne ceste i treba imati dvostranu orijentaciju. Cijelo prizemlje je uslužne i ugostiteljske namjene osim u postojećem objektu Adria. Ugostiteljstvo samo u Štrandu. Mala recepcija za zimsko korištenje.

Na području namjene »Kolne i pješačke površine (IS)« mogući su sadržaji koje je moguće graditi ili privremeno postaviti na javnoj površini temeljem odredbi Urbanističkog plana uređenja naselja Baška.

Unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja građevine: tehnološki, komunikacijski, energetski, prometni, distribucijski, telekomunikacijski.

Članak 11.

Na području svih namjena dozvoljava se izgradnja

ograda zidova do visine 1m, stepenica i vanjskih terasa pratećih infrastrukturnih i tehnoloških sustava, te ispod njihove razine: ukopanih infrastrukturnih sustava, energetskih kanala, suterenskih i podzemnih poslovnih prostora čija mogućnost gradnje proizlazi iz topografskih karakteristika prostora u okruženju građevnih čestica.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 12.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Izvan gradivog dijela građevina, a unutar gradivog dijela ostalih građevina moguće je uređenje i postava prizemnih pergola, ostalih građevina koje su programski definirane Planom, tendi, montažnih nadstrešnica, ukrasnih instalacija.

Izvan gradivog dijela građevine dozvoljena je postava skulptura, konzolnih istaka i otvorenih balkona pročelja iznad prve etaže i fontana.

Članak 13.

Obvezni građevni pravac je uvjetovan planom na kartografskom prikazu br 4.

Članak 14.

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

Članak 15

Unutar građevne čestice građevine dozvoljava se postava privremenih objekata u funkciji zabave i animacije korisnika.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 16

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

Članak 17.

Krov mora biti kosi - dvostrešni ili višestrešni. Najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23 stupnja.

Krov na parceli P1 može biti ravan.

Članak 18.

Za pokrov kosog krova dozvoljen je crijep mediteranskih oblikovnih karakteristika ili kupa kanalice.

Članak 19.

Na rubnim kupališnim i pješačkim površinama dozvoljava se postava paviljona, sjenica, kolonada i slično.

2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

Članak 20.

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

Članak 21.

Sve izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sazirati građevinama ili umjetno formiranim terenom.

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

Članak 22.

Mjesta spajanja na komunalnu infrastrukturu i uređaje su sastavni dio plana. Posebni uvjeti su određeni položajem postojeće mreže komunalne infrastrukture i uređaja.

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

Članak 23.

Uvjeti građenje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazima.

Najmanja širina nogostupa iznosi 1,5 m.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 24.

Na području obuhvata Plana ne postoji cesta županijskog i državnog značaja.

3.1.2. Gradske ulice

Članak 25.

Gradske ulice su definirane planom. Sve prometnice unutar obuhvata plana su sa posebnim režimom prometa, koji Općina propisuje zasebnom odlukom.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

Članak 26.

Na području obuhvata Plana površine za javni prijevoz nisu planirane.

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Članak 27.

Na području obuhvata nema prometa u mirovanju (parkirališta i garaža). Za potrebe smještaja vozila korisnika nužno je osigurati prostor na hotelskim i javnim parkiralištima izvan zone obuhvata Plana.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Članak 28.

Javne garaže u zoni obuhvata nisu planirane.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 29.

Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene kao izdvojeni sustav prometnih komunikacija, ali se mogu urediti kao sastavni dio rekreativnih sustava kupališta.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 30.

Područje obuhvata Plana je na cijelom području zone pješačka. Artikulacija prostora je predmet idejnih rješenja i realizacijskih projekata.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 31.

Ostalu prometnu mrežu potrebno je graditi sukladno kartografskom prikazu broj 2.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 32.

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je graditi i rekonstruirati sukladno točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.

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

Članak 33.

Pravci komunalne infrastrukture određeni su kartografskim prikazom broj 2.

Mrežu komunalne infrastrukture potrebno je graditi podzemno.

Članak 34.

Građevine unutar obuhvata ovoga Plana potrebno je spojiti na vodoopskrbni sustav sukladno točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazima broj 2. i 4.

Članak 35.

Građevine unutar obuhvata ovoga Plana potrebno je spojiti na sustav elektroopskrbe sukladno točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazima broj 2 i 4.

Članak 36.

Građevne čestice trafostanica određene su Planom a minimalna udaljenost trafostanice od ruba parcele može biti 1 m, a od javne prometnice 2 m.

Članak 37.

Građevine unutar obuhvata ovoga Plana potrebno je spojiti na sustav odvodnje sanitarno-potrošnih voda sukladno točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazima broj 2 i 4.

U odvodnom sustavu sanitarno-potrošnih voda i u odvodnom sustavu oborinskih i drugih voda sa prometnih površina gdje sadržaj ili koncentracija otpadnih tvari u vodi ne odgovara standardu gradskih otpadnih voda, potrebno je predvidjeti uređaje za odgovarajući predtretman tih voda prije upuštanja u zajednički odvodni sustav.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Članak 38.

Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, a koje nisu sastavni dio pješačkih površina, obavezno ozeleniti.

Članak 39.

Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina, te da se spriječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Članak 40.

Građevine se ne smije ograđivati ogradom prema šetalishnim površinama. Dozvoljeno je ograđivanje između građevnih čestica. Nije dozvoljeno ograđivanje Mirne, Poslovna građevina P4 i Hotela Zvonimir prema javnim površinama.

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

Članak 41.

Pri vršenju iskopa za potrebe građenja na građevini nužno je kontrolirati i evidentirati moguće ostatke ranijih graditeljskih aktivnosti na lokaciji. Zbog blizine arheoloških lokaliteta. Zemljani radovi će biti popraćeni arheološkim nadzorom Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 42.

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

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

Članak 43.

Na prostoru obuhvata potrebno je osigurati zaštitu ambijentalnih vrijednosti i postojećeg kupališta.

Na području arheološkog lokaliteta:

- izraditi program sustavnog arheološkog istraživanja areala stvarne i potencijalne arheološke zone
- izraditi stručnu podlogu kojom će se precizno valorizirati areal stvarne i potencijalne arheološke zone
- obavezno provesti zaštitna arheološka istraživanja
- obavezno provoditi arheološki nadzor nad zemljanim radovima

Za građevine građene pred Prvi svjetski rat sa hotelskom namjenom pri procesu projektiranja:

- valorizirati izvorni izgled hotelskog kompleksa u suradnji sa Upravom za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka
- djelomično restaurirati izvorno stanje obrade pročelja temeljem izvorne arhivske dokumentacije u suradnji sa Upravom za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Rijeka

8. Mjere provedbe plana

Članak 44.

Na području obuhvata svi planom definirani programi se realiziraju parcijalno neovisno jedan o drugom.

Članak 45.

Prije realizacije građevina potrebno je izvršiti nužna geodetsko katastarska snimanja i verifikaciju snimka od strane ovlaštene državne uprave.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 46.

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

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

Članak 47.

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

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

Članak 48.

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

Bujične vode u obuhvata plana treba regulirati sukladno posebnim uvjetima Javnog poduzeća Hrvatske vode, na način da se kontrolirano prihvate i dalje provedu bujični vodotoci.

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

Članak 49.

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

Postojeće građevine čija namjena je u skladu sa predviđenom namjenom će se ukloniti u slučajevima kada je to Planom predviđeno.

III. POSEBNE ODREDBE

Članak 50.

Područje obuhvata Plana spada u 7. potresnu zonu.

Članak 51.

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

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

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

Članak 53.

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

Članak 54.

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

Članak 55.

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

Klasa: 350-02/02/01/33

Ur. broj: 2142-03-02-18

Baška, 12. prosinca 2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Marijan Dekanić v. r.