



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BAŠKA

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Općinsko vijeće Općine Baška je 07. svibnja 2015. godine donijelo Odluku o izradi III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Baška (objava: SN PGŽ, broj 15/15).

Temeljni dokument prostornog uređenja koji se mijenja je Prostorni plan uređenja Općine Baška (objava: SN PGŽ, broj 01/08, 11/12, 34/12 i 17/14) koji utvrđuje programske i prostorne postavke za razvoj Općine Baška. Nositelj izrade III. izmjena i dopuna PPUO je Jedinstveni upravni odjel Općine Baška.

III. izmjenama i dopunama PPUO Baška planirano je ostvarenje preduvjeta za realizaciju pojedinih gospodarskih i razvojnih projekata Općine Baška koji se odnose na:

- usklađenje PPUO Baška sa Prostornim planom Primorsko - goranske županije preuzimanjem uvjeta za gradnju sunčeve elektrane neposrednom provedbom,
- određivanje uvjeta za gradnju zabavnog centra neposrednom provedbom PPUO Baška,
- određivanje novog građevinskog područja za izgradnju poslovnog objekta komunalnog društva neposrednom provedbom PPUO Baška,
- određivanje uvjeta za rekonstrukciju ulice Šantis s analizom mogućeg ukidanja spoja na D-102,
- definiranje uvjeta za rekonstrukciju postojećih građevina na području PPUO Baška,
- ograničavanje izgrađenosti na području građevinskog područja naselja Baška (zona N1-1) i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Baška - Zarok (zona N1-2) preispitivanjem i smanjenjem prostornih pokazatelja.

U postupku izrade otklonjene su nepravilnosti utvrđene nalazom Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja na način da su izrijekom propisani uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina u zoni N1-2 (izdvojeni dio građevinskog područja naselja Baška - Zarok) u pojasu 100 m od obalne linije.

Po provođenju zakonom propisane procedure, te po prikupljanju potrebnih suglasnosti i mišljenja, III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Baška donosi Općinsko vijeće Općine Baška.

II. IZMJENE I DOPUNE PPUO BAŠKA - OBRAZLOŽENJE

1. Određivanje uvjeta za gradnju Sunčane elektrane Barbičin

Prostorni plan Primorsko - goranske županije propisao je uvjete gradnje za građevine i zahvate od županijskog i državnog interesa koji se provode neposrednom provedbom Prostornog plana Županije od kojih na području Općine Baška u građevine od županijskog interesa ulazi Sunčana elektrana Barbičin.

III. izmjenama i dopunama PPUO Baška lokacija Sunčane elektrane Barbičin ucrtana je u kartografske prikaze 1. i 2.2., a uvjeti za njenu gradnju neposrednom provedbom ugrađeni su u Odredbe za provedbu.

2. Određivanje uvjeta za gradnju Zabavnog centra Zablaće-Baška

III. izmjenama i dopunama PPUO Baška određeni su uvjeti za gradnju neposrednom provedbom Zabavnog centra Zablaće-Baška u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene (planska oznaka T4), na k.č. 3309 k.o. Baška-nova.

Obzirom na navedeno, na kartografskim prikazima broj 3.3. i 4.1. prostor za gradnju Zabavnog centra Zablaće-Baška isključen je iz granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 1 - Baška (N1-1).

3. Određivanje građevinskog područja za izgradnju poslovnog objekta komunalnog društva

III. izmjenama i dopunama PPUO Baška planirana je gradnja poslovne građevine komunalnog društva u izdvojenom građevinskom području gospodarske - poslovne namjene - Baška (planska oznaka K).

Uvjeti za gradnju poslovne građevine komunalnog društva određeni su Urbanističkim planom uređenja UPU-10 - zone poslovne namjene (K) - Baška.

4. Određivanje uvjeta za rekonstrukciju ulice Šantis u Baški

Prema PPUO Baška ulica Šantis ulazi u kategoriju "ostale ceste", za koju je kao za nerazvrstanu prometnicu unutar naselja propisana minimalna širina kolnika za dvosmjerni promet od 5,5 m s obostranim nogostupom širine 1,5 m. Kako bi se omogućila planirana rekonstrukcija ulice Šantis, članak 90. Odredbi za provedbu dopunjen je na način da je iznimno, prilikom rekonstrukcije postojećih ulica unutar izgrađenih područja naselja moguće jednostrano uređenje nogostupa u minimalnoj širini od 1,5 m.

Kako je širina koridora ulice Šantis detaljnije utvrđena Urbanističkim planom uređenja UPU-1 - Baška (N1-1) (SN PGŽ, broj 24/12) kojim predmetna ulica ulazi u kategoriju "sabrne ulice naselja" te ima propisanu širinu kolnika 6,0 m (2 x 3,0 m) i obostrani nogostup (2 x 1,5 m), izmjenama i dopunama UPU-1, ulicu Šantis biti će moguće planirati sa širinom kolnika 6,0 m i jednostranim nogostupom širine 1,5 m.

5. Definiranje uvjeta za rekonstrukciju postojećih građevina

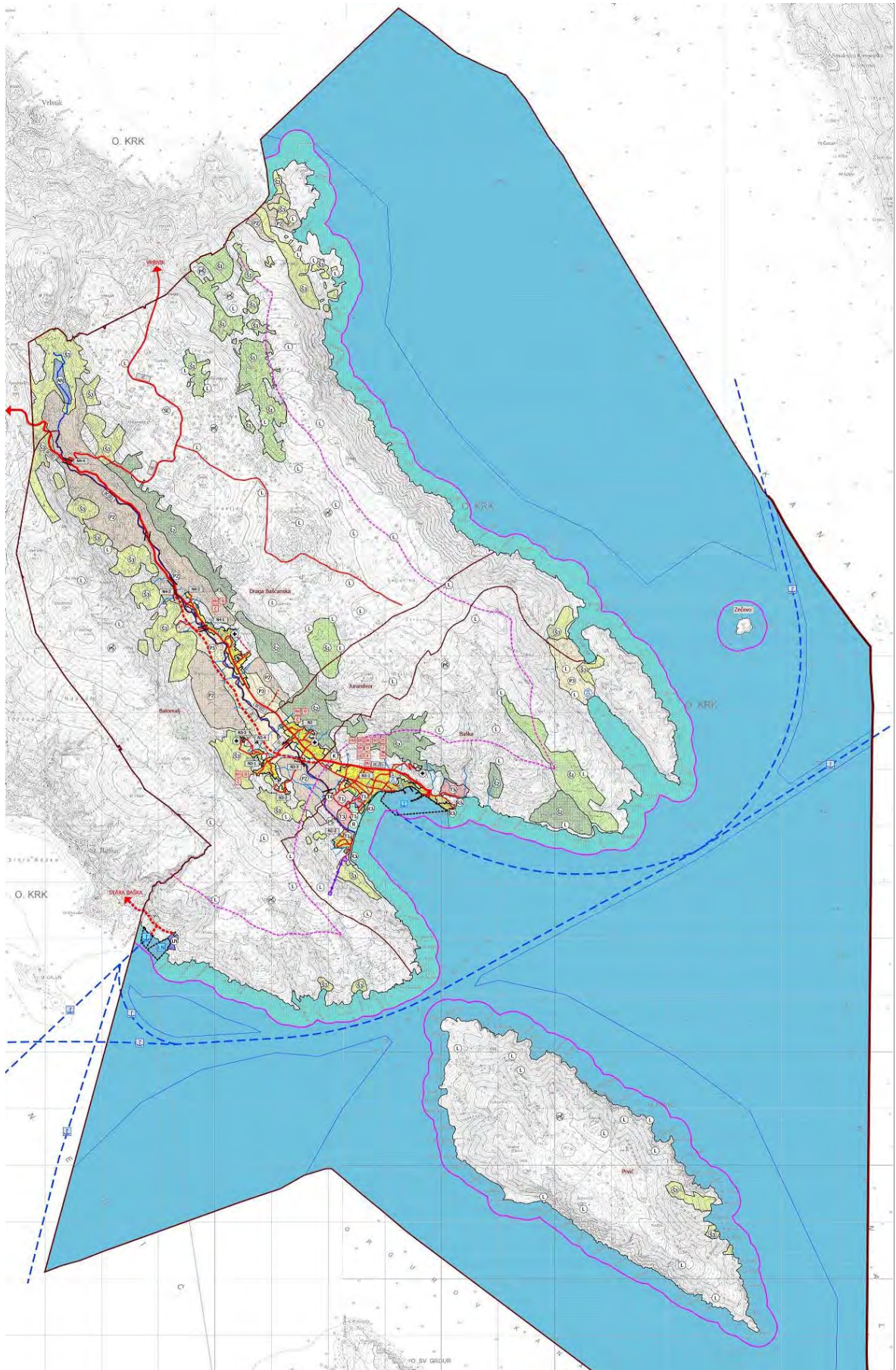
III. izmjenama i dopunama PPUO propisani su slijedeći uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina:

- sve legalno izgrađene građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih PPUO-om Baška,
- ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj je izgrađena postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom gradnje novih građevina ne smije povećati,
- uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina u zonama izdvojenih dijelova građevinskih područja izvan naselja biti će utvrđeni urbanističkim planovima uređenja.

6. Ograničavanje izgrađenosti na području naselja Baška i Baška - Zarok

U svrhu ograničavanja izgrađenosti na području građevinskog područja naselja Baška (N1-1) i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Baška - Zarok (N1-2) preispitani su postojeći prostorni pokazatelji te je III. izmjenama i dopunama PPUO Baška ograničena izgrađenost na predmetnom području.

U svrhu osiguranja pravne sigurnosti III. izmjenama PPUO Baška omogućena je rekonstrukcija postojećih građevina ali isključivo pod uvjetom da se vanjski gabariti (visina građevine, izgrađenost građevne čestice, kig i koeficijent iskorištenosti, kis) ne povećavaju iznad propisanih vrijednosti.



III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BAŠKA
kartografski prikaz broj 1. "KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA"

6.1. OBITELJSKE I VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE

udaljenosti građevina od ruba građevne čestice:

U svrhu provedivosti Plana zadržane su isključivo odredbe koje propisuju udaljenost građevina od ruba građevne čestice te su brisane odredbe koje propisuju udaljenost od građevine na susjednoj čestici.

oblik i veličina građevne čestice stambene građevine:

Sukladno Odluci o izradi, III. izmjenama i dopunama PPUO Baška su za novu gradnju obiteljskih i višeobiteljskih kuća propisane najmanje veličine građevne čestice (500 m² za samostojeće, 400 m² za dvojne i 300 m² za skupne građevine) i najmanja širina građevne čestice (16 m za samostojeće, 14 m za dvojne i 8 m za skupne građevine) kao u PPUO Baška iz 2008. godine.

Najmanja dubina građevne čestice nije posebno određena. Dozvoljena je mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje legalno izgrađenih građevina na građevnim česticama koje su manje od propisanih ali isključivo na način da se ne povećavaju vanjski gabariti (visina, k_{ig} i k_{is}).

način gradnje:

Obiteljske kuće mogu se graditi kao samostojeće, dvojne ili skupne građevine. Višeobiteljske kuće mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo iznimno unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja N1-1 mogu se graditi i kao dvojne.

koeficijenti za gradnju stambenih građevina:

Izmjenama i dopunama PPUO Baška u zonama N1-1 i N1-2 izgrađenost građevne čestice, k_{ig} povećana je za 40% do 100%, a koeficijent iskorištenosti, k_{is} za 33% do 60%. III. izmjenama i dopunama PPUO Baška za novu gradnju vraćene su vrijednosti k_{ig} i k_{is} koji su bili planirani PPUO-om Baška iz 2008. godine.

Također je posebno dozvoljena mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje na način da se postojeći k_{ig} i k_{is} koji su veći od propisanih mogu zadržati, ali se ne mogu povećati iznad propisanih vrijednosti.

6.2. VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

U izgrađenom građevinskom području naselja Jurandvor N2 i Draga Baščanska N4-1 planirana je gradnja višestambenih građevina sa više od četiri stana iz POS-a koje se grade kao samostojeće građevine.

Unutar ostalih građevinskih područja ne može se planirati izgradnja novih višestambenih građevina.

7. Definiranje uvjeta za rekonstrukciju građevina u zoni N1-2 u pojasu 100 m od obalne linije

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspekcijske poslove svojim nalazom utvrdilo je da je potrebno izrijekom omogućiti rekonstrukciju postojećih građevina u zoni N1-2 (izdvojeni dio građevinskog područja naselja Baška - Zarok) i to u pojasu 100 m od obalne linije.

III. izmjenama i dopunama PPUO Baška u Odredbe za provedbu dodan je novi članak koji izrijekom propisuje da u je zoni N1-2 (izdvojeni dio građevinskog područja naselja Baška - Zarok) u pojasu 100 m od obalne linije (u kojem nije moguća gradnja novih građevina) omogućena rekonstrukcija postojećih građevina, ali isključivo pod uvjetom da se ne povećavaju vanjski gabariti (visina građevine, izgrađenost građevne čestice, k_{ig} i koeficijent iskoristivosti, k_{is}).

Molimo da prijedloge i primjedbe vezane
III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Baška dostavite na adresu:

OPĆINA BAŠKA
Jedinstveni upravni odjel
51523 Baška, Palada 88