

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN
KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU

OBRAZLOŽENJE PLANA

PRIJEDLOG PLANA

ZONA

prosinac 2015.



NARUČITELJ **Grad Novalja**
Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: **Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave – Odsjek za prostorno uređenje i komunalni sustav**

Rukovoditelj odsjeka
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA **Zona sto, d.o.o.**
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Dean Vučić, ing.geod.
Karlo Žebčević, mag.oecol et. prot.nat./mag.ing.agr.

1. POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac – Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju (u daljnjem tekstu: Plan) definirana je Odlukom o izradi Plana (Županijski glasnik Ličko – senjske županije 11/15).

Obveza izrade kao i obuhvat Plana definirani su Prostornim planom uređenja Grada Novalje i njegovim Izmjenama i dopunama (u daljnjem tekstu: PPUG Novalja, Županijski glasnik Ličko – senjske županije 21/07, 09/15), kojim se propisuje obveza donošenja plana užega područja.

Donošenjem Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) stvoreni su preduvjeti da se u Izmjenama i dopunama PPUG Novalja formira proširenje građevinskog područja naselja Dubac (naselje Dubac-Varsan) obuhvaćenog nezakonitim građenjem te da se za taj dio planira urbana sanacija. Veličina područja predviđenog za urbanu sanaciju iznosi 14,81 ha, od čega je 11,84 ha izgrađeni dio nezakonito izgrađenim zgradama, a 2,97 ha planira se ovim Planom za daljnji razvoj.

Plan, u skladu s odrednicama Prostornog plana uređenja Grada Novalje i Zakona o prostornom uređenju, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, određuje:

- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina,
- mjere za zaštitu okoliša,
- mjere zaštite kulturne baštine
- te druge elemente od važnosti za područje za koje se Plan donosi.

Površina obuhvata Plana iznosi 14,8 ha.

U analitičkom dijelu Plana utvrđena su obilježja prostora obuhvaćenog Planom te određeni modeli i režimi budućeg uređivanja ovog prostora.

Plan se izrađuje na odgovarajućoj katastarsko – topografskoj podlozi u mjerilu 1:2000.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA U PROSTORU GRADA NOVALJE

Unutar Grada Novalje, naselje Dubac (Dubac – Varsan) izdvojilo se od naselja Potočnica, kojem je pripadalo do 2012. godine, u samostalno statističko naselje Dubac-Varsan koje obuhvaća naselje Dubac, gdje se više od 50% građevina koristi za stalno stanovanje, te naselje Varsan, koje je obuhvaćeno nezakonito izgrađenim zgradama koje se koriste pretežito za povremeno stanovanje i koji je Izmjenama i dopunama PPUG Novalja planiran za urbanu sanaciju kroz izradu ovog Plana.

Naselje ima vrlo atraktivnu lokaciju uz more, te zaposjeda dio obalnog prostora neposredno uz dvije lijepe uvale – Potočnica i Dubac.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Plana ima ukupnu površinu od 14,8 ha. Djelomično izgrađeni obalni pojas prati dio obale od uvale Potočnica prema uvali Dubac u duljini od cca 350 metara. Duljina prostornog obuhvata u pravcu sjeverozapad-jugoistok (longitudinalno) iznosi oko 850 m, dok širina razmatranog prostora kopna varira.

Većina objekata građena u neadekvatnim prostornim međuodnosima, izvan mjerila lokaliteta, sa malo arhitektonske dopadljivosti, bez zadovoljavajućeg uređenja javnih površina naselja.

Dužina morske obale unutar obuhvata Plana iznosi cca 350 m, te ista ne prati funkciju javne površine unutar naselja, odnosno koristi se kao neuređena površina pristupa za građevina koje su izgrađene u obalnom pojasu. Također, sama obala je relativno strma i stjenovita sa većim brojem nelegalnih intervencija u vidu betoniranja dijelova plaže. Zsigurno postojeći prostor plaže traži dodatne zahvate na uređenju i povećanju standarda.

Prostorne karakteristike konfiguracije terena ukazuju na manje izraženi nagib terena od cca 8 -10 % orijentiran u pravcu obale. Obzirom na navedenu konfiguraciju ista ne predstavlja ograničavajući faktor za izgradnju objekata i prometnica, te neće imati utjecaja na stabilnost terena.

Vegetacija na predmetnom području uglavnom je koncentrirana na kontaktnim područjima uz naselje odnosno uz sam obuhvat ovog Plana. Drugi dio zelenih površina prisutan je uz priobalni pojas te u okvirima zona postojeće izgradnje prvenstveno na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana kao dio uređenja postojećih čestica.

Unutar predmetnog područja nema vodenih tokova, niti bujičnih vodotoka. Oborinske vode gravitiraju postojećim prometnicama preko kojih se usmjeravaju prema moru kao recipijentu. Analizom terena nisu utvrđeni poremećaji u vidu klizišta, odrona ili dr.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Planom obuhvaćeno područje naselja omogućava prihvat manjeg broja stalnog stanovništva i povećanog broja povremenih stanovnika (za naselje 600 povremenih stanovnika u 2015. godini).

Iako se unutar obuhvata Plana veći dio površina odnosi na izgrađene građevine, postoje neizgrađene površine od oko 3 ha na kojima je potrebno omogućiti gradnju obiteljskih građevina za novo stalno stanovništvo čime bi u budućnosti ovo naselje donekle promijenilo svoju strukturu.

Također, s obzirom na karakter naselja predviđaju se određene funkcije za osiguranje dnevnih potreba, te je u tom smislu potrebno planirati izgradnju potrebnih pratećih sadržaja te eventualnih objekata trgovačke i ugostiteljsko-turističke namjene.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. Prometni sustav

Prometni sustav na području obuhvata Plana je nedostatan.

1.1.3.2. Pošta i telekomunikacijska mreža

Mreža postojećih telekomunikacijskih vodova pripada lokalnoj centrali Potočnica.

1.1.3.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

Postojeće građevine spojene su na sustav vodoopskrbe. Na području obuhvata Plana ne postoji kanalizacijski sustav.

1.1.3.4. Elektroenergetika

Postojeća elektroenergetska mreža spojena je na trafostanicu KTS 20/0,4 KV Varsan.

1.1.3.5. Groblje

Na području obuhvata Plana ne nalaze se groblja.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Nacionalne ekološke mreže, i to: HR2001021 LUN i HR3000179 LUN - PODMORJE

Na prostoru obuhvata Plana, nema utvrđenih zaštićenih kulturnih dobara.

Prema PPUG Novalja područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone zaštite krajolika kulturno povijesne cjeline.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primijenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata PPUG Novalja te njegovih Izmjena i dopuna (Županijski glasnik Ličko – senjske županije 21/07, 09/15).

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Opći uvjeti uređenja, korištenja i opremanja građevinskog područja

...

Članak 24

...

(3) *Obzirom na tipologiju pojedinih naselja, uvažavajući odredbe stavak (1) i (2) ovog članka propisuje se slijedeća razina minimalne uređenosti građevinskog zemljišta:*

- *I kategorija uređenosti (Lun, Tovarnele, Dubac-Varsan i pripadajući dijelovi naselja Caska, Vidalići, Kustići i Metajna) podrazumijeva pristup do građevne čestice preko javne površine minimalne širine 4,5 m (iznimno 3,5 m za jednosmjerni promet), uz osiguranje priključka na javnu mrežu elektroopskrbe i vodoopskrbe, a odvodnja na način opisan u stavku (2) ovog članka,*

2.2.1. Gradnja u građevinskom području naselja

Članak 26.

...

(2) *Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno ovim Planom planirano za daljnji razvoj.*

(3) *Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen ovim Planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.*

(4) *Izgradnja na neuređenom dijelu građevinskog područja iz stavka (3) ovog članka i građevinskom području planiranom za urbanu sanaciju određuje se urbanističkim planom uređenja. Za navedena područja akt za građenje nove građevine ne može se izdati prije donošenja urbanističkog plana uređenja, odnosno propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru.*

(5) *Unutar građevinskog područja dijela naselja Dubac-Varsan (Varsan, koji je planiran za urbanu sanaciju), u pojasu širine do 70 m od obalne crte, može se planirati samo izgradnja pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, uređenje javnih površina, uključivo infrastrukturne građevine i druge građevine koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (luke i sl.).*

...

(7) *Unutar građevinskog područja naselja Novalja, Caska, dio naselja Dubac-Varsan (Dubac), Stara Novalja, Kustići, Metajna i Zubovići izgradnja se određuje urbanističkim planom uređenja i posebnim konzervatorskim uvjetima.*

2.2.1.2. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, visina građevina i udaljenosti od rubova građevne čestice

Članak 29.

(2) Mjere za urbanu sanaciju, odnosno uvjeti za provedbu zahvata u dijelu naselja Dubac-Varsan koji je ovim Planom planiran za urbanu sanaciju odrediti će se urbanističkim planom uređenja na temelju smjernica ovog Plana.

2.2.8. Uvjeti za zbrinjavanje otpadnih voda i tvari

Članak 48.

(1) Za naselja na području Grada Novalje, Prostorni plan određuje način zbrinjavanja otpadnih voda putem više sustava javne kanalizacije razdjelnog tipa (sustav Novalja za naselja i dijelove naselja: Zubovići, Kustići, Vidalići, Caska, Gajac, Novalja, Škuncini Stani, Šankovi Stani, Stara Novalja, sustav Metajna za naselje Metajna; te više pojedinačnih sustava za manja naselja i dijelove naselja na području Luna, Dubac-Varsan, Potočnica, Jakišnica - Gager - Stanišće, Mulobedanj - Dudići - Gurijel, Lun - Tovarnele).

4.1.5. Izrada UPU-a za dio građevinskog područja naselja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju

(1) Namjena prostora je pretežito stambena (S), a dijelom mješovita - pretežito stambena (M1) što odgovara karakteru predmetnog građevinskog područja uz uređenje rekreacijskih i zelenih površina.

- Na površinama stambene i mješovite – pretežito stambene namjene smještaju se određene funkcije za osiguranje dnevnih potreba naselja (trgovina, ugostiteljstvo).
- Na predmetnom području, nije predviđena izgradnja višestambenih građevina već će se nova gradnja realizirati pretežito kao individualne stambene i stambeno-poslovne građevine.
- Građevinsko područje treba opremiti minimalnom prometnom i komunalnom infrastrukturom koja obuhvaća:
 - - prometnice minimalne širine 3,5 – 4,5 m (kolne i kolno-pješačke),
 - - infrastrukturu vodovodne, kanalizacijske i elektroopskrbne mreže, pri čemu se zbrinjavanje otpadnih voda stambenih i stambeno-poslovnih građevina može izvesti i putem zasebnih građevina (sabrne jame) kapaciteta do 10 ES.

(2) Osnovni uvjeti gradnje koji se ovisno o tipu i visini građevine primjenjuju u stambenim i mješovitim zonama obuhvaćaju:

- veličina građevne čestice minimalno 450 m², odnosno prema zatečenom stanju unutar izgrađenog dijela GP-a,
- širina građevne čestice minimalno 16,0 m, odnosno prema zatečenom stanju unutar izgrađenog dijela GP-a,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,5,
- visina građevina ograničena je ovisno o pojedinom naselju na maksimalno S ili P+Pk ili 4,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ruba stropne konstrukcije, odnosno vrha nadozida.
- stambena i stambeno-poslovna gradnja realizira se u individualnim građevinama,

- cestovna/ulična mreža postojećih ulica mora se povećati na minimalnih 4,5 m, a gdje to nije moguće zadržati širina jednosmjernih ulica od 3,5 m sa obaveznom izvedbom proširenja za mimoilaženje,
- ako zatečena građevina nadilazi propisane mjere ovim odredbama zadržavaju se postojeće bez daljnjeg povećavanja.

(3) U pojasu širine do 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, uređenje javnih površina, uključivo infrastrukturne građevine i druge građevine koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Unutar obuhvata Plana površina od 11,84 ha obuhvaćena je nezakonito izgrađenim zgradama, dok 2,97 ha zauzimaju neizgrađenje površine planirane za daljnji razvoj. Za cijelo područje potrebno je provesti urbanu sanaciju. Urbana sanacija podrazumijeva skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenog područja i urbane mreže javnih površina devastiranih nezakonitim građenjem.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Negativni procesi neplanske izgradnje, praćeni pritom niskom razinom arhitektonskoga oblikovanja, a koji su posljednjih razdoblja uzeli maha, svjedoče u kojoj je mjeri, prilikom zahvata u vrijednom obalnom prostoru i njegove uže i šire okoline, potrebno voditi računa o urbanističkoj i arhitektonskoj kompetenciji, što je i cilj Plana.

Posebni ciljevi razvoja specifični za naselje su:

- poboljšanje komunalne infrastrukture i ostvarenje ulične mreže naselja
- reguliranje neplanske gradnje
- omogućavanje nove individualne stambene izgradnje za stalne stanovnike
- planiranje funkcija za osiguranje dnevnih potreba, u vidu potrebnih pratećih sadržaja te eventualnih objekata trgovačke i ugostiteljsko-turističke namjene
- prilagođavanje strukture novih ugostiteljsko – turističkih sadržaja potražnji na ovom dijelu otoka
- trajno čuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te ekološke stabilnosti, racionalnim korištenjem prirodnih dobara u cilju zaštite obale i podmorja

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Omogućavanjem gradnje novih individualnih stambenih građevina i građevina namijenjenih za prateće funkcije u naselju uz uređenje osnovne infrastrukture naselja, stvorit će se uvjeti za stvaranje privlačnosti naselja i dolazak stalnog stanovništva u naselje.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Uzevši u obzir prirodne karakteristike prostora i postojeću izgradnju, nameće se potreba zadržavanja „rahle“ izgradnje, s nižim koeficijentom izgrađenosti parcele, očuvanjem vrijedne vegetacije na privatnim parcelama te valorizacijom, uređenjem i proširenjem javnih površina i prostora uz obalni pojas.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

S obzirom na planiranu izgradnju potrebno je omogućiti opskrbu, pristup interventnim vozilima i pristup osobama sa osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u sve dijelove naselja. Planirani cestovni promet omogućava pristup do svih postojećih i planiranih zona. Obalna šetnica je u funkcionalnom i ambijentalnom smislu najvažnija javna površina u naselju.

Telekomunikacijska mreža

Budući da uvođenje novih širokopojasnih usluga i novi zahtjevi za kvalitetom usluga uvjetuju zamjenu starih kabela novima, skraćivanje pretplatničke petlje te postupno uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu, potrebno je planirati koridore – trase elektroničko-komunikacijske infrastrukture po svim postojećim i planiranim javnim površinama.

Koncepcija nove telekomunikacijske mreže mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga, od telefonskog priključka do širokopojasnih usluga (prijenos podataka, brzi pristup Internetu i drugo).

Vodoopskrba

Cilj je osigurati dovoljne količine vode iz postojećeg sustava vodoopskrbe kako bi se zadovoljile potrebe opskrbe vodom naselja i to u ljetnom razdoblju kada je opterećenost sustava višestruko veća nego zimi. Također je potrebno osigurati potrebne količine vode za protupožarne svrhe temeljem Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Gospodarske djelatnosti koje se predviđaju u sklopu zone potrebno je, gdje je god to moguće, usmjeriti na recikliranje vode i ponovno korištenje vode u proizvodnim postupcima.

Odvodnja

Jedan od prioriteta opremanja infrastrukturnim sustavima je izgradnja kanalizacijskog sustava kojim će se odrediti način prikupljanja, čišćenja i ispuštanja otpadnih voda. Naime, opravdano se očekuje da će se izgradnjom odgovarajućeg sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, bitno poboljšati ekološke i zdravstvene prilike priobalnog mora, odnosno spriječila njegova degradacija u budućnosti.

Elektroenergetska mreža

Planiranu elektroopskrbnu mrežu, u zoni obuhvata, potrebno je prilagoditi zahtjevima budućih potrošača na način da se nadoveže na postojeći sustav elektroopskrbe.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Planom je za ovo područje u cilju očuvanja posebnosti prostora potrebno utvrditi slijedeća osnovna usmjerenja:

- funkcionalno i oblikovno saniranje područja sagledavanjem mogućnosti i načina za uređenje i izgradnju prostora novim sadržajima koji svojim gabaritima, kapacitetima i drugim osobitostima neće narušiti izvornu kvalitetu predmetnog područja,
- urbani razvitak područja uključuje opremanje područja uličnom mrežom i komunalnom infrastrukturnom mrežom koja će doprinijeti optimalnom uređenju prostora,
- prilikom novih zahvata u prostoru potrebno je provoditi mjere zaštite okoliša kao jedan od temeljnih preduvjeta održivog razvoja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Ciljevi racionalnog korištenja prostora su:

- stvaranje novih javnih površina sa osmišljenim konceptom boravka na otvorenom,
- planiranje obalne šetnice,
- gradnja novih građevina u skladu sa uvjetima arhitektonskog oblikovanja građevina utvrđenih ovim Planom kako bi se stvorila nova pozitivna slika naselja

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Prioritet uređenja naselja je uspostavljanje ulične mreže te stvaranje glavne prometne poveznice u naselju. Paralelno s izgradnjom mreže ulica potrebno je u svim planiranim uličnim koridorima graditi cjevovode, objekte i uređaje komunalne infrastrukture koja se uklapa u cjelovito rješenje sustava naselja.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Planom se utvrđuje namjena prostora, način i uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

S obzirom na postojeću i planiranu namjenu u naselju, osnovu organizacije prostora te načine korištenja građevnih čestica, određena je i mreža ulica u skladu s terenskim uvjetima i postojećom parcelacijom.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U Urbanističkom planu uređenja utvrđene su površine slijedećih namjena:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena – pretežno stambena (M1),
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T),
- zaštitne zelene površine (Z),
- javne zelene površine – dječje igralište (Z2)
- sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R6),
- površine infrastrukturnih sustava

Namjena površina unutar obuhvata Plana određena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000. Površine različite namjene razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.

Stambena namjena (S)

Zone stambene namjene, planske oznake (S), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

Mješovita namjena – pretežno stambene namjene (M1)

Zone mješovite – pretežito stambene namjene, planske oznake (M1), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, a dozvoljava se i gradnja ugostiteljsko – turističkih građevina, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

Gospodarska, ugostiteljsko- turistička namjena (T)

U zonama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene planira se gradnja.

- ugostiteljsko – turističkih građevina sa smještajem u zonama planske oznake (T)
- pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u zonama planske oznake (T5)

Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene (T) mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i drugi prateći sadržaji. Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:

- građevine i površine za ugostiteljske, zabavne i trgovačke sadržaje te druge prateće sadržaje (wellness, spa, uslužni sadržaji, igraonica za djecu i dr.).
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne i druge uređene zelene površine,
- infrastrukturne površine, građevine i uređaji i pomoćne građevine.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine, planske oznake (Z), su neizgrađeni prostori u kojem je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza.

Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu

očuvanja preglednosti prometnica, a u njima se mogu graditi građevine i trase komunalne infrastrukture.

Javne zelene površine – dječje igralište (Z2)

Javne zelene površine – dječja igrališta, planske oznake (Z2), su javne neizgrađene površine oblikovane vegetacijom te opremljene urbanom i parkovnom opremom za dječja igrališta.

Ove površine uređuju se prema posebnom projektu, te se osim pješačkih površina i uređenog prostora za igru djece preostali dio od najmanje 30% površine oblikuje kao javni park.

Sportsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6)

Zone sportsko - rekreacijske namjene – uređene plaže, planske oznake (R6) obuhvaćaju uređene površine koje omogućavaju boravak uz morsku obalu.

Planirane uređene plaže formiraju se i uređuju kao tvrde površine kako bi se formirao kupališni prostor, a smještaju se od pješačke šetnice prema moru uz moguće proširenje na račun morskog akvatorija. Njihova gradnja nije dozvoljena na cjelovitom potezu obale već uređenje treba provesti putem niza pojedinačnih površina predviđenih Planom, između kojih se zadržavaju dijelovi postojeće konfiguracije stjenovite ili šljunčane obale sa uvlačenjem morskog akvatorija.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju prometne površine, površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, elemenata elektroničke komunikacijske infrastrukture, crpnih stanica te uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Iskaz prostornih pokazatelja po namjenama unutar obuhvata Plana prikazan je u tablici 1, pri čemu su dati podaci o površini svake pojedine namjene.

Naprijed prikazani program gradnje i uređenja prostora realizira se temeljem osiguranih površina različite namjene u okvirima kojih se ostvaruje dogradnja postojećih ili izgradnja novih građevina. Ukupna struktura namjene površina prikazana je u narednoj tabeli:

PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Rb	Namjena	Oznaka	Ukupno (ha)	% od obuhvata Plana
1	Stambena namjena	S	9,34	63,11
2.	Mješovita – pretežno stambena namjena	M1	2,06	13,92
3.	Gospodarska - ugostiteljsko–turistička namjena	T, T5	0,68	4,60
4.	Zaštitne zelene površine	Z	0,16	1,08
5.	Javne zelene površine – dječje igralište	Z2	0,04	0,27
6.	Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	R6	0,40	2,70
7.	Površine infrastrukturnih objekata i uređaja	IS	2,12	14,32
	UKUPNO		14,8	100,00

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, u mjerilu 1:2.000.

Planom je omogućena gradnja i drugih prometnih površina – pristupnih puteva potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije.

Obvezna je primjena Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Cestovni promet

Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica pristupnih i stambenih ulica.

Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.

Ulice unutar obuhvata Plana se prema funkciji i značaju dijele na:

Glavnu ulicu

Sabirnu ulicu, koje obuhvaćaju ulice smještene unutar postojećih i novih stambenih zona, te

Ostale - kolno pješačke ulice kao pristup pojedinim građevinama

Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.

Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih ulica s kolnim i pješačkim površinama.

Unutar koridora ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u cijelosti očuvati urbane vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena i niveletama postojeće izgradnje.

Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene površine (trase) prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz i urbani prostor.

Izgradnja unutar predmetnog područja razvija se uz postojeće i planirane ulice.

Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu.

Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m, a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine isti može biti širine 3,0 m sa dužinom do 50,0 m. Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.

Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stubbe najmanje dozvoljene širine 2,0 m, a iznimno se pristup može osigurati putem služnosti.

Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil sa odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice sa posebnim režimom odvijanja prometa.

Planom se potrebe za prometom u mirovanju obvezno zadovoljavaju u okviru građevne čestice pojedinog korisnika prostora, Planom nije predviđena izvedba javnih parkirališta uz prometnice.

Gradnja parkirališno-garažnih mjesta određuje se okvirnim normativom koji se koristi za dimenzioniranje prostora za promet u mirovanju vezano uz namjenu i kapacitet prostora. Tako na svakih 1000 m² GBP-a (odnosno broja stambenih jedinica turističkih kreveta ili funkcionalnih jedinica) niže navedene namjene objekta, treba osigurati slijedeći minimalni broj parkirališnih (garažnih) mjesta:

Individualne stambene građevine	1 mjesto/1 stambenu jedinicu
Poslovni prostori uz stanovanje	30 mjesta/1000 m ²
Trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta/1000 m ²
Ugostiteljstvo	1 mjesto/4 stolice
Turistički objekti (ovisno o kategoriji)	1 mjesto/4 kreveta
Kupališno i zabavno-rekreacijsko područje (građevine i otvoreni uređeni prostori za zabavu, sport, rekreaciju i kupanje – plaža)	1 mjesto/150 m ² površine

Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se „Lungo mare“ (unutar čestice prometne površine) i ostale pješačke površine (samostalne i/ili kao nogostupi unutar čestice prometne površine).

Planom se predviđa gradnja i uređenje obalne šetnice - „Lungo mare“ u cijeloj dužini obalne crte unutar obuhvata Plana, nejednolike širine, a najmanje 3,0 m. Sezonsko i drugo korištenje se regulira posebnom odlukom Grada Novalje.

Pješačke površine kao nogostupe uz kolnike novih ulica naselja treba izvesti najmanje jednostrano sa minimalnom širinom 1,5 m.

Sva komunalna oprema (klupe, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavljaju se na način da ne predstavljaju prepreku za kretanje pješaka, osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

Biciklistički promet

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina na prostoru kolnika budući da prostorna ograničenja ne omogućavaju formiranje zasebne biciklističke staze u većoj kontinuiranoj dužini.

Benzinske postaje

Unutar Planom obuhvaćenog područja nije predviđena gradnja benzinske postaje.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Planom prikazane trase komunalne infrastrukture su načelne i mogu se lokacijskim uvjetima utvrditi drugačije te izmijeniti temeljem projektne dokumentacije sukladno uvjetima zaštite okoliša te drugim posebnim uvjetima, a u svrhu postizanja funkcionalnijeg te tehnološki i ekonomski povoljnijeg rješenja.

Iznimno, trase prometne komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom, da se time ne ograničavaju mogućnosti nove gradnje odnosno korištenja postojećih građevina, uz osiguranje neometanog pristupa do tih instalacija za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

3.5.1. POŠTA I ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA MREŽA

Planom je definiran položaj jedinica poštanske mreže i trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu broj 2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektronička komunikacijska mreža.

Mreža postojećih telekomunikacijskih vodova pripada lokalnoj centrali Potočnica, a ucrtani vodovi su od 1 x ø 50 mm do 4 x ø 50 mm, dok je planirana kabelska kanalizacija priključena na postojeće šahtove.

Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju nove i rekonstrukciju postojeće distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka, te zbog podizanja kvalitete usluga (internet, kabelska televizija, video nadzor itd.) na području obuhvata Plana.

Planirana distributivna elektronička komunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima ø110, 75, 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4.

Sve elektroničke komunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih javnih površina.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0,7 m. Na prijelazu javnih površina taj razmak mora biti min 1,0 m.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih atenskih sustava na atenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati atenskim sustavima smještenima na te atenske prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

3.5.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Trase kabela i lokacija postojeće trafostanice KTS 20/0,4 KV Varsan na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.3 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroopskrba.

Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Osiguranje električne energije za pojedine korisnike prostora građevine predviđa se preko tipskih razvodnih ormara sa spojem na veći broj građevina.

Niskonaponska mreža u planiranim zonama izvoditi će se podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se dozvoljava nadzemno izvođenje na betonskim ili čeličnim stupovima sa izoliranim kabelskim vodičima.

Rasvjetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvjetljenosti u posebnim propisima (Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom).

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Na području obuhvata Plana moguće je korištenje i drugih alternativnih energetskih izvora (sunčeva energija).

Za svaku postojeću i novoplaniranu građevinu mora biti osiguran priključak na elektroenergetsku mrežu.

3.5.3. VODOOPSKRBA

Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.4 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba.

Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u sklopu planirane građevne čestice ulica. Prije izgradnje ulica potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode minimalnog profila \varnothing 110 mm.

Vodovodne cijevi treba polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Glavne vodoopskrbne cjevovode polagati na dubinu od 90 do 100 cm, a ostale na dubinu od oko 60 cm.

Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom, da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.

Na trasi cjevovoda izvode se šahtovi sa zapornim ventilima radi eventualnog isključenja pojedinih dijelova mreže u slučaju kvara, dok se na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m (uključivo izvedbu na krajevima cjevovoda). Hidranti će se postaviti na vanjski rub javne površine.

Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

Vodomjerna okna izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

Sve se građevine na vodoopskrbnom sustavu moraju projektirati i izvoditi sukladno posebnim propisima i uvjetima ovlaštenih tijela.

Nije dozvoljeno projektirati i izvoditi vodoopskrbnu mrežu na način koji bi onemogućio građenje na planiranim parcelama (dijagonalno presijecanje parcele pri polaganju cijevi i sl.), kako bi se spriječilo naknadno premještanje cjevovoda uvjetovano gradnjom planirane građevine.

Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacijski, energetska i telekomunikacijski kabeli i sl.) uskladiti sa vlasnicima instalacija.

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati priključak na vodoopskrbni sustav. Pojedinačni kućni priključci, kao i hidrantska mreža, izvode se kroz pristupne puteve do građevnih čestica.

3.5.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.5 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih voda.

Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Rješenje buduće kanalizacijske mreže sagledano je u okviru ovog Plana prema konačnom rješenju sustava odvodnje utvrđenom u PPUG Novalja sa donesenim izmjenama i dopunama, kojima se predviđa izgradnja uređaja za pročišćavanje za potrebe naselja Potočnica i okolnih zona smještenih uz naselje Potočnica. Ostale okolne zone (uključivo područje Dubac-Varsan) svoje otpadne vode usmjeravaju putem gravitacijskih i tlačnih cjevovoda na taj uređaj.

Planom je predviđen mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda. Konačno rješenje planiranog sustava cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području Dubac-Varsan, a u okviru cjelovitog sustava odvodnje za područje naselja Potočnica.

Nakon izgradnje mreže javne kanalizacije sve postojeće i novoplanirane građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje određen ovim Planom.

Do izgradnje sustava javne odvodnje određenog ovim Planom, građevine sa manje od 10 ES moguće je priključiti na nepropusnu sabirnu jamu. Pri gradnji sabirne jame potrebno je:

- izvesti jamu kao trodijelnu i nepropusnu,
- smjestiti jamu izvan javnog pomorskog dobra,
- udaljiti jamu najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Do izgradnje sustava javne odvodnje određenog ovim Planom, građevine sa više od 10 ES moraju izgraditi vlastiti uređaj za biološko pročišćavanje fekalnih otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem manjih upojnih bunara na samoj parceli objekta prema rezultatima hidrogeološke studije za konkretnu lokaciju.

Ugradnja biodiskova potrebna je i kada nije moguće osigurati pražnjenje nepropusne septičke jame.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama.

Prilikom gradnje novih građevina mora se oblikovanjem čestice i izgradnjom manjih upojnih bunara na odnosnoj građevnoj čestici omogućiti upuštanje vlastite oborinske vode u teren na samoj građevnoj čestici.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje unutar područja obuhvata UPU-a detaljno su definirani:

- odredbama za provođenje
- kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000
- zakonskim odredbama.

Osim iznesenog uvjeti i način gradnje usklađeni su smjernicama iz PPUG Novalja.

3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske djelatnosti

Ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajem i s mogućnošću gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.), mogu se graditi na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planske oznake (T) te na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1)

Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.) mogu se graditi na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planskih oznaka (T) i (T5) te na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1)

Ugostiteljsko – turističke građevine sa smještajem u zonama planske oznake (T) i planske oznake (M1)

Uvjeti smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina sa smještajem na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planske oznake (T) i na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1) obuhvaćaju:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m², a najveća dopuštena površina može biti do 8000 m²,
- Najveći dopušteni kapacitet građevine iznosi 80 kreveta
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi 0,30
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) iznosi 1,20
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi Po(ili S)+P+1+Pk, ili Po(ili S)+P+2, a mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (čija visina ne može biti viša od 1,20 m) odnosno 11,0 m.
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 5,0 m,

- Najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 3,0 m,
- Pojas od 3 m prema susjednim građevinama potrebno je urediti sadnjom visokog i niskog zelenila

Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene u zonama planske oznake (T5)

Uvjeti smještaja i gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.) na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planskih oznaka (T) i (T5) i na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1) obuhvaćaju:

- Građevine i površine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se realizirati kao jedna ili više građevina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu te mogu sadržavati: društveno-zabavne, rekreacijske, ugostiteljske, trgovačke i uslužne sadržaje, sadržaje kulture te uređene zelene površine
- Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi 0,20
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) iznosi 0,60
- Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi Po(ili S)+P+Pk,
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 4,5 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ruba stropne konstrukcije, odnosno vrha nadozida
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 5,0 m,
- Najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 3,0 m,
- Pojas od 3 m prema susjednim građevinama potrebno je urediti sadnjom visokog i niskog zelenila

Opći uvjeti gradnje građevina gospodarske namjene

Opći uvjeti za smještaj i gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:

- Uređene zelene površine treba izvesti na najmanje 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 4,5 m
- Parkirališni prostor rješava se za ukupni kapacitet građevine u okvirima građevne čestice.
- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju
- Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.
- Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe
- Najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,20 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja

- mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).
- Građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
 - Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
 - Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a nagib krova ograničen je sa 25°,
 - Na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

3.6.1.2. Uvjeti i način gradnje građevina društvene djelatnosti

Na području obuhvata plana ne planiraju se građevine društvenih djelatnosti.

3.6.1.3. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Individualne stambene i stambeno – poslovne građevine se grade u zonama stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1), prema sljedećim uvjetima:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m²,
- Najmanja širina građevne čestice iznosi 16,0 m,
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25,
- Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,5,
- Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi Po (ili S) + P +Pk.
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 4,5 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ruba stropne konstrukcije, odnosno vrha nadozida
- Uređene zelene površine treba izvesti na najmanje 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 4,5 m
- Parkirališni prostor rješava se za ukupni kapacitet građevine u okvirima građevne čestice
- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju
- Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.
- Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe
- Najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,20 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja

mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

- Građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
- Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a nagib krova ograničen je sa 25°,
- Na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

Rekonstrukcija postojećih građevina provodi se prema uvjetima za gradnju novih građevina. Postojeće građevine koje premašuju uvjete propisane ovim Planom, zadržavaju se bez mogućnosti daljnjeg povećavanja.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Uz individualne stambene i stambeno-poslovne građevine, mogu se na istoj građevnoj čestici graditi i pomoćne građevine.

Uvjeti gradnje za pomoćne građevine obuhvaćaju:

- izgradnja pomoćne poslovne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (Kig) i iskorištenosti (Kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
- Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi $P_0 + P + P_k$, uz uvjet da visina nadozida iznosi najviše 60 cm.
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 3,50 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vrha nadozida
- najmanja dopuštena udaljenost do regulacijskog pravca iznosi 3,0 m, a iznimno 0,0 m (samo za garaže) ako su na takav način locirane građevine na susjednim česticama, odnosno ukoliko radi nagiba terena i već formiranih poteza potpornih ili ogradnih zidova nije moguće, ostvariti veću udaljenost
- najmanja dopuštena udaljenost od ruba susjednih čestica iznosi 3,0 m, a iznimno kod postojećih građevina, 1,0 m od samo jedne međe prema susjednoj čestici i to bez mogućnosti izvođenja otvora na toj strani
- iznimno se mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.
- pomoćna građevina može se izvesti prislonjeno uz stambeni objekt na istoj građevnoj čestici,
- krov pomoćnih građevina se oblikuje kao ravni i/ili kosi nagiba 20-30 stupnjeva; upotreba i ravnog i kosog krova treba proizaći iz funkcionalnih i oblikovnih zahtjeva prilagodbe zatečenoj prostornoj situaciji; ravne krovne plohe trebale bi biti dominantno prohodne terase ili ozelenjene površine, posebno u slučajevima neposrednog kontakta sa terasiranim terenom,

- ako je nagib krova prema susjednoj građevnoj čestici trebaju od njezine granice biti udaljeni najmanje 1,0 m, a krov mora imati oluke,

3.6.1.4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:

- javne zelene površine – dječje igralište (Z2)
- zaštitne zelene površine (Z)

Oblikovanje **javnih zelenih površina za potrebe dječjih igrališta (Z2)** provodi se u formi parkovnog uređenja sa formiranim prostorima za igru djece.

Površine dječjih igrališta se uređuju prema vrtno-tehničkim i krajobraznim projektima kojima se definiraju vrste i smještaj vegetacije, pješačke površine, površine za igru, te urbana oprema (klupe, javna rasvjeta i dr.), a nije dozvoljena gradnja građevina.

Najmanje 50% površine dječjeg igrališta treba biti uređeno hortikulturno kao zelena površina sa visokim i niskom vegetacijom.

Zaštitne zelene površine uređuju se na način da se očuva postojeća vrijedna vegetacija te da se dopuni sadnjom nove visoke i niske autohtone vegetacije, uz zatravnjivanje.

Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa radi smanjenja preglednosti.

Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljava se gradnja građevina komunalne infrastrukture, uređivanje pješačkih puteva te postavljanje jednostavnih građevina. Nije obvezno postavljanje urbane opreme (klupe i dr.).

3.6.1.5. Uvjeti uređenja sportsko-rekreacijskih površina

Zone sportsko-rekreacijske namjene (R6) obuhvaćaju površine uređenih plaža na kojima se dozvoljava:

- uređivati staze, stepenice i rampe za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru,
- postavljati infrastrukturnu i komunalnu opremu,
- provoditi nasipavanje šljunka ili pijeska do maksimalne udaljenosti 20 m od obalne linije i graditi zaštitne građevine - valobrane (radi zadržavanja šljunka i pijeska ili postavu plažne opreme), uz uvjet da gradnja nije dozvoljena na cjelovitom potezu obale već predmetno uređenje treba provesti putem niza pojedinačnih površina predviđenih Planom, između kojih se zadržavaju dijelovi postojeće konfiguracije stjenovite ili šljunčane obale sa uvlačenjem morskog akvatorija.
- postavljati montažnu komunalnu opremu (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne table),
- uređivati sunčališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (kamen, drvo)

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Mjere zaštite posebno vrijednih područja prirode

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Nacionalne ekološke mreže, prikazane na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Mjere zaštite posebno vrijednih izgrađenih područja

Na prostoru obuhvata Plana, nema utvrđenih zaštićenih kulturnih dobara.

Prema PPUG Novalja područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone zaštite krajolika kulturno povijesne cjeline, u kojoj je potrebno očuvati tipološki prepoznatljive oblike naselja, odnosno nastojati očuvati karakter naselja, s obzirom na tip (zbijeni zaselak, ili longitudinalno selo), i vrstu (selo sa središnjim funkcijama, zaselak). Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, kamenjara, poljodjelskih površina, šuma i sl. jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno okruženje. Novu građevnu strukturu - stambenu i gospodarsku, projektirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa s tradicionalnim oblicima. To znači da mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebi građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i prostora kao povijesnog kulturnog krajolika.

3.6.3. POSTUPANJE SA OTPADOM

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i propisa donesenih temeljem Zakona.

Otpad se prikuplja na svakoj pojedinoj čestici putem odgovarajućih spremnika, kontejnera i druge opreme kojom se sprečava rasipanje i proljevanje otpada te širenje prašine, mirisa i buke, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.

Svi gospodarski subjekti moraju imati osiguran prostor za privremeno skladištenje vlastitog proizvodnog otpada na vlastitoj čestici koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode, a sve u skladu s odredbama važećeg Zakona i podzakonskih propisa.

Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se Planom gospodarenja otpadom grada koji donosi Gradsko vijeće.

Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje svim vrstama otpada, osim opasnog otpada, osigurava Županija, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.

Treba izbjegavati i smanjiti nastajanje otpada uz mjere iskorištavanje vrijednih osobina otpada tj. program odvojenog skupljanja, recikliranje, kompostiranje i dr. mora se provoditi prema zakonskoj regulativi.

Izdvojeno prikupljanje otpada potrebno je omogućiti u posebnim posudama smještenim na javnim površinama u kojima će se otpad odvajati prema vrsti.

U more i na morsku obalu zabranjeno je bacati, odlagati ili ispuštati krute, tekuće ili plinovite tvari kojima se onečišćuje pomorsko dobro.

Tvari koje se ne mogu odlagati ili ispuštati u more, odnosno koje se mogu odlagati ili ispuštati samo uz opću ili posebnu dozvolu propisuje i izdaje ministarstvo nadležno za graditeljstvo i zaštitu okoliša uz suglasnost ministra.

Odlaganje materijala na morsku obalu ili u more (od iskopa, rušenja objekata, otpadnog materijala i dr.) dopušteno je samo uz odobrenje tijela uprave nadležnog za poslove graditeljstva.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.7.1. ZAŠTITA TLA

U cilju očuvanja kvalitete tla na području obuhvata ovog Plana potrebno je na svakoj građevinskoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

Na prostoru unutar obuhvata područje je općenito povoljnih geotehničkih karakteristika za gradnju, a mogućnost erozije je vrlo mala. Unutar granica obuhvata Plana nema posebnih vrijednosti kao šumsko ili poljoprivredno tlo koje bi trebalo štititi.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

3.7.2. ZAŠTITA PODZEMNIH VODA

Zone zaštite izvorišta na području Grada Novalje nalaze se izvan obuhvata ovog Plana.

Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera, odnosno privremeno (do izgradnje javnog sustava odvodnje) zbrinjavati putem individualnih uređaja na svakoj građevnoj čestici – nepropusne sabirne jame) kapaciteta do 10 ES, a ugostiteljsko-turističke građevine odnosno građevine kapaciteta većeg od 10 ES trebaju izgraditi vlastiti uređaj za pročišćavanje.

Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni.

3.7.3. ZAŠTITA MORA

Zaštita mora obuhvaća:

- mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora, što znači:
 - uz cijelu morsku obalu, između obalne linije i formiranog građevinskog pravca izgradnje na tom dijelu naselja, osigurava se prolaz uz obalu
 - u zaštićenom obalnom području, na pojasa kopna širine 70 m od obalne crte, zabranjuje se izgradnja osim pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, prometnica i infrastrukture, te uređenja rekreativnih i kupališnih površina,
- izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more.

3.7.4. ZAŠTITA OD POŽARA

U svrhu sprječavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s vežećim Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Potrebno je za svaku složeniju građevinu ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Za građevine turističke namjene potrebno je poštivati propise važećeg Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata.

3.7.5. ZAŠTITA ZRAKA

Zaštita zraka treba se provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja izvora onečišćenja zraka.

3.7.6. ZAŠTITA OD BUKE

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona.

3.7.7. POSEBNE MJERE ZAŠTITE

3.7.7.1. Mjere zaštite i sklanjanja ljudi

Sukladno važećem Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, na području obuhvata Plana nije potrebno graditi skloništa.

Protupotresno projektiranje i građenje građevina potrebno je provoditi sukladno tehničkim i drugim propisima.

Proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica) potrebno je provesti sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

Kod rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje akata kojima se dozvoljava rekonstrukcija treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata građevine.