



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVALJA

**TEKSTUALNI DIO  
(ODREDBE ZA PROVOĐENJE)**

**PRIJEDLOG PLANA**  
**- PONOVLJENA JAVNA RASPRAVA -**

Zagreb, rujan 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 IZRADIVAČ PLANA** **Urbanistički institut Hrvatske, d.o.o.**  
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

**Odgovorni voditelj plana:** do prosinca 2013.g. Lusiana Iveković, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt  
od siječnja 2014.g. Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica  
od srpnja 2014.g. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica

**Stručni tim u izradi plana:** Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.  
Tamara Mihinjač, dipl.ing.arh.  
Dean Vučić, ing.geod.  
Lusiana Iveković, dipl.ing.arh.  
Nataša Fiolica, mag.ing.kraj.arh.  
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.  
Marijan Prus, dipl.iur.  
Juraj Dusper, dipl.oec.

<b>SADRŽAJ</b>	<b>str.</b>
I. TEMELJNE ODREDBE.....	6
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....	9
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.....	9
1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih namjena.....	10
1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina drugih namjena .....	13
1.3. Primjena planskih uvjeta .....	17
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti .....	18
2.1. Građevine poslovne namjene (K).....	18
2.2. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene (T).....	21
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti.....	26
3.1. Opći uvjeti .....	26
3.2. Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti.....	28
3.3. Uvjeti rekonstrukcije i zamjenske gradnje građevina društvenih djelatnosti .....	30
4. Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijskih (R1) i rekreacijskih (R3) građevina.....	31
4.1. Opći uvjeti .....	31
4.2. Uvjeti gradnje sportsko-rekreacijskih i rekreacijskih građevina .....	32
4.3. Uvjeti za rekonstrukciju sportsko-rekreacijskih građevina .....	34
5. Oblici korištenja i način gradnje stambenih građevina .....	35
5.1. Opći uvjeti.....	35
5.2. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambenih građevina.....	38
5.3. Povijesna jezgra – rekonstrukcije i zamjenska gradnja u zoni S3 .....	42
5.4. Uvjeti gradnje višestambenih građevina u zonama mješovite gradnje – S1 .....	43
6. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama..	45
6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže .....	45
6.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže .....	52
6.3. Uvjeti gradnje komunalno infrastrukturne mreže .....	53
7. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.....	58
7.1. Javne zelene površine.....	58
7.2. Postavljanje jednostavnih građevina .....	58
8. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.....	60
8.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti.....	60
8.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti.....	60
8.3. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina.....	61

9.	Postupanje s otpadom.....	63
10.	Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	64
10.1.	Zaštita tla.....	64
10.2.	Zaštita zraka.....	65
10.3.	Zaštita od buke.....	65
10.4.	Zaštita voda.....	66
10.5.	Zaštita mora.....	67
10.6.	Zaštita od požara i eksplozije.....	68
10.7.	Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa).....	69
11.	Mjere provedbe plana.....	71
11.1.	Obveza izrade detaljnih planova uređenja.....	72
11.2.	Potrebna provedba procjene utjecaja na okoliš.....	72
11.3.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.....	72

## **TEKSTUALNI DIO**

---

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Obveza izrade Plana proizlazi iz Prostornog plana uređenja Grada Novalje kojim je u članku 118. Odredbi za provođenje pod točkom 15. predviđena njegova izrada.

(2) Izrada Plana utvrđena je Odlukom o izradi UPU naselja Novalja koja je objavljena u Županijskom glasniku Ličko-senjske županije br. 26/07 i 22/13.

(3) Plan sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora, način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za područje naselja Novalja.

(4) Planom se utvrđuje neposredna provedba uređenja prostora na području unutar njegovog obuhvata uz primjenu donesenog plana niže razine na lokaciji „Dubić“ u djelu koji nije suprotan ovim Odredbama.

### Članak 2.

(1) Elaborat Plana sastoji se od tekstulanog dijela - Odredbi za provođenje, obveznih priloga sa obrazloženjem Plana te grafičkog dijela sa kartografskim prikazima.

(2) Ove Odredbe provode se uz zajedničku primjenu sa ostalim dijelovima Plana.

### Članak 3.

U smislu ovih Odredbi, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

#### 1. Stambena građevina:

- **Individualna stambena građevina** je građevina koja sadrži najviše tri stambene jedinice, a može sadržavati i poslovni prostor. U građevini se kao poslovni prostor može koristiti do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP).
- **Višestambena građevina** je građevina koja sadrži najviše pet stambenih jedinica, a može sadržavati i poslovni prostor. U građevini se kao poslovni prostor može koristiti do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP).

#### 2. Građevina mješovite stambeno-poslovne namjene:

**Stambeno-poslovna građevina** (individualna ili višestambena) jest građevina u kojoj se 31-49% GBP koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 51% ukupne GBP koristi kao stambeni prostor. Samo kod individualne stambene građevine u okviru poslovnog prostora moguć je smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta). Poslovni prostor može se realizirati unutar stambene građevine, a kod individualne i kao zasebna građevina na istoj građevnoj čestici.

### 3. Građevina mješovite poslovno-stambene namjene

**Poslovno-stambena građevina** (individualna ili višestambena) jest građevina u kojoj se 51-70% GBP koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 30% ukupne GBP koristi kao stambeni prostor. Samo kod individualne stambene građevine u okviru poslovnog prostora moguć je smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta). Poslovni prostor može se realizirati unutar stambene građevine, a kod individualne i kao zasebna građevina na istoj građevnoj čestici.

**4. Poslovni prostor** u okviru stambenih građevina i u građevinama mješovite namjene obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljsko-turističke sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim građevinama), te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori – odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), u skladu sa zakonskim propisima za pojedinu djelatnost.

**5. Pomoćna građevina** je građevina koja se gradi na građevnoj čestici individualne stambene građevine (stambeno-poslovne ili poslovno-stambene) čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i slično) ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš kako je definirano u točki 4. ovog članka.

**6. Javne i društvene građevine** su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske i slične namjene.

**7. Poslovne građevine** obuhvaćaju uslužne, servisno-zanatske i trgovačke sadržaje (poslovni prostori-kancelarije, biroi, ambulante, apoteke, manje zanatsko-servisne sadržaje, specijalizirane trgovine i trgovine za dnevne potrebe stanovništva i dr.), pri čemu navedeni sadržaji ne proizvode povećani pješački, opskrbeni i drugi kolni promet te ne rezultiraju negativnim utjecajem na okoliš (zrak, buka).

**8. Ugostiteljsko-turističke građevine** tipa hotel, pansion, aparthotel, definirane su u Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13).

**9. Sportsko-rekreacijske građevine** obuhvaćaju građevine i površine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta, bazeni i slično).

**10. Jednostavnim (privremenim) građevinama** u smislu ovih Odredbi smatraju se kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoji i dr.

**11. Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji** obuhvaćaju površine namijenjene za potrebe prometa i prometa u mirovanju, pošte, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva te groblja i tržnice.

**12. Javnom prometnom površinom** smatraju se javne i nerazvrstane ceste koje služe za promet vozila i određene su odlukom Grada Novalje a obuhvaćaju: glavne mjesne ulice, sabirne ulice, ostale ulice i kolno-pješačke površine.

**13. Pristupom** se smatra neposredni izlaz građevne čestice na javnu prometnu površinu. To može biti kolni i pješački pristup minimalne širine 3,5 m za individualne stambene građevine, a 6,0 m za ostale građevine (javno-društvene, poslovne, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske građevine), odnosno 5,5 m ako se priključuje najviše 4 višestambene građevine te pravo služnosti prolaza. Iznimno, prilikom rekonstrukcije postojeće individualne stambene građevine 3,0 m, a 5,0 m za ostale građevine i duljine do 50 m (duljine veće od 50,0 m moguće su ukoliko nema druge prostorne mogućnosti). Iznimno, kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put ili stube širine najmanje 1,5 m, kao i pravo služnosti prolaza preko drugih površina.

**14. Površina prometnice** označava građevnu česticu prometnice, a obuhvaća poprečni profil ceste te usjeka i nasipe koji se u građevinskom području rješavaju potpornim zidovima u okvirima utvrđenog koridora prometnice.

**15. Visokom vegetacijom** smatraju se stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od 3,0 m.

**16. Niska vegetacija** obuhvaća grmove do 3,0 m visine te površine trajnica ili jednogodišnjih vrsta (cvjetnica i sl.) uključivo druge pokrivače tla.

**17. Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m (iznimno 3,0 m ako je izgrađena puna visina suterena) iznad konačno uređenog i zaravnog terena, mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),

**18. Suteran (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,

**19. Podrum (Po)** dio građevine koji je potpuno ukopan ili ukopan više od 90% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,

**20. Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,

**21. Uvučeni kat (Ku)** je najviši kat oblikovan ravnim krovom, uvučen sa svih strana, čiji zavoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% tlocrtno površine donje etaže,

**22. Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova,

**23. Visina građevine** mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Kota uređenog terena ne može biti viša od 0,5 m od kote prirodnog terena uz pročelje građevine,

**24. Iznad utvrđene visine** koja se mjeri do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, dozvoljeno je izvesti kosu krovnu konstrukciju (potkrovlje bez nadozida). **Prostor ispod kosog krova** može se koristiti kao sastavni dio zadnjega kata sa direktnom vezom sa tim katom. Za ugostiteljsko-turističke građevine unutar zona oznake (T1) dozvoljeno je umjesto kose krovne konstrukcije (potkrovlja bez nadozida) izvesti uvučeni kat (Ku),



**25. Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove,

**26. Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena,

**27. Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine,

**28. Brutto tlocrtna površina (BTP)** jest izgrađena površina zemljišta pod građevinom. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U tlocrtnu površinu se ne uračunavaju bazeni površine do 100 m<sup>2</sup>, parkirališta te igrališta bez gledališta i javne rasvjete.

**29. Građevinska (bruto) površina zgrade (GBP)** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaže) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade,

**30. Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ )** jest odnos brutto tlocrtne površine i ukupne površine građevne čestice. Planski  $K_{ig}$  moguće je ostvariti samo ako su prethodno zadovoljeni uvjeti minimalne udaljenosti od regulacijskog pravca i ostalih međa građevne čestice te uvjetovana minimalna zelena površina na građevnoj čestici.

**31. Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ )** jest odnos građevinske bruto površine građevina i površine građevne čestice.

**32. Širina građevne čestice**, vezano uz utvrđivanje uvjeta gradnje, mjeri se po građevinskom pravcu građevine na mjestu najmanje udaljenosti nasuprotnih međa.

**33. Uvjetovane minimalne udaljenosti** od regulacijskog pravca i ostalih međa građevne čestice mjere se od najistaknutijih dijelova građevine (balkoni i sl.) koji predstavljaju njezin sastavni dio.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su označeni na kartografskom prikazu br.1. »Korištenje i namjena površina« u mjerilu 1 : 2.000.

(2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana razgraničene su kao:

#### 1. Javna namjena

- javna i društvena namjena: upravna (D1), socijalna (D2), zdravstvena (D3), predškolska (D4), školska (D5), vatrogasci (D6), kultura (D7), vjerska (D8), policija (D9);
- javne zelene površine (javni park – Z1; dječje igralište – Z2, mediteranski vrt – Z3, gradski perivoj – Z4)
- površine prometnica, te infrastrukturnih sustava i građevina – (IS1),
- sportsko-rekreacijska namjena (R1),
- kupališno-rekreacijska namjena - uređene plaže-kupališta (R3),
- tržnica (K4),
- groblje (+),

#### 2. Druga namjena

- mješovita namjena - pretežito stambena (M1), pretežito poslovna (M2),
- gospodarska namjena - poslovna: pretežito uslužna (K1), pretežito trgovačka i/ili ugostiteljska (K2), komunalno-servisna (K3),
- gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička: hoteli (T1), (obiteljski) hoteli, pansioni i aparthoteli (T4),
- zaštitne zelene površine (Z).

#### Članak 5.

Pojedina namjena prostora razgraničena je određivanjem površine označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000.

### 1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH NAMJENA.

#### Članak 6.

Površine javne namjene navedene u članku 4. stavak (2) točka 1. označene su i detaljno razgraničene rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

#### 1.1.1. Javna i društvena namjena (D)

#### Članak 7.

(1) Planom su određene površine na kojima se mogu graditi, rekonstruirati i održavati građevine javne i društvene namjene i prateći sadržaji koji s istima čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

(2) Površine za smještaj građevina društvenih djelatnosti obuhvaćaju:

- upravnu namjenu (D1),
- socijalnu namjenu (D2),
- zdravstvenu namjenu (D3),
- predškolsku namjenu (D4),
- školsku namjenu (D5),
- vatrogasci (D6),
- kulturnu namjenu (D7),
- vjersku namjenu (D8),
- policija (D9).

(3) Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta, a u okviru površina za građevine kulture D7 i prateća ugostiteljska, poslovna, trgovačka i uslužna namjena, koje mogu obuhvatiti samo do 49% GBP-a osnovne namjene.

(4) Unutar zona javne i društvene namjene mogu se voditi trase prometne i komunalne infrastrukture.

### 1.1.2. Javne zelene površine (Z1, Z2, Z3, Z4)

#### Članak 8.

(1) **Javne zelene površine** u naselju razgraničavaju se na:

- javni park - Z1;
- dječje igralište - Z2;
- mediteranski vrt - Z3,
- gradski perivoj - Z4.

(2) **Javni park (Z1)** je javni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. Smjernice za oblikovanje strukture parka su: 30 % pod visokom vegetacijom, 20% su livade i travnjaci te 50% staze i tereni za igru-razonodu.

(3) U sklopu dijela planiranih javnih parkova moguće je uređenje dječjih igrališta (Z2). Struktura tako uređenog parka može odstupati od smjernica za strukturu određenih u stavku (2) ovog članka.

(4) **Dječja igrališta (Z2)** uređuju se na Planom utvrđenim lokacijama. Ove površine uređuju se prema posebnom projektu te se osim pješačkih površina i uređenog prostora za igru djece preostali dio oblikuje kao javni park.

(5) **Mediteranski vrt (Z3)** na lokalitetu „Vrtić“, krajobrazno-hortikulturni vrtno-tehnički oblikovano i uređeno područje, uključivo uređenje, obnovu i prezentaciju sakralnih građevina u okviru cjelovitog prostora s interpolacijom sadržaja rekreacije, uređenje kupališnog pojasa te manjeg botaničkog vrta s uzgojem bilja (kao dijela šireg krajobrazno i hortikulturno uređenog prostora) iz mediteranskog podneblja, a u svrhu edukacije i odmora. Unutar predmetne površine mogu se smjestiti prateće građevine i druge uređene površine (otvoreni amfiteatar za kulturne manifestacije, dio uređene plaže, ugostiteljstvo, sanitarni čvorovi i dr.)

pri čemu nove građevine mogu obuhvatiti do 5% površine unutar zone (Z3) u sklopu mediteranskog vrta.

(6) **Gradski perivoj (Z4)** - šuma na lokalitetu Straško, u funkciji gradskog perivoja unutar naselja, predstavlja javnu parkovnu površinu unutar koje se zadržava sva postojeća vegetacija, a zahvati obuhvaćaju hortikulturno i vrtno-tehničko uređenje površina te izvedbu pješačkih staza, odmorišta i površina za igru djece, fontane, manjeg otvorenog paviljona i sl. bez izvedbe drugih građevina.

(7) Unutar zona javnih zelenih površina mogu se voditi trase prometne i komunalne infrastrukture.

### 1.1.3. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

#### Članak 9.

Površine infrastrukturnih sustava na području obuhvata Plana razgraničavaju se na infrastrukturne građevine i infrastrukturne trase kako slijedi:

#### 1.0. Površine za građevine prometa:

##### Kopneni promet:

- trase glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih prometnica te građevine prometne infrastrukture,

#### 2.0. Površine infrastrukturnih sustava i građevina

- trafostanice (TS),
- crpne stranice.

### 1.1.4. Sportsko rekreacijska namjena (R)

#### Članak 10.

(1) Površine ove namjene razgraničavaju se na:

- površine za sport i rekreaciju (R1)

(2) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R1) grade se, rekonstruiraju i održavaju sljedeće građevine:

- sportski stadioni,
- otvorena i natkrivena igrališta za sport i rekreaciju,
- otvoreni i zatvoreni bazeni za sport i rekreaciju,
- dvorane za sport i rekreaciju.

(3) Na površinama iz stavka (2) ovog članka mogu se graditi, rekonstruirati i održavati:

- gledališta uz igrališta i druge površine za sport i rekreaciju,
- prateće građevine za potrebe osnovne djelatnosti,
- sauna, wellness, fitness,
- svlačionice, sanitarije, spremišta i sl.
- društveni i klupski prostori,
- ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori,
- zelene površine,

- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji, sa pratećom urbanom opremom.

(4) Prateći sadržaji navedeni u stavku (3) ovog članka mogu se graditi/smjestiti samo unutar građevine osnovne namjene.

#### **1.1.5. Tržnica (K4)**

##### **Članak 11.**

(1) Na površini komunalne namjene (K4) – gradska tržnica provodi se rekonstrukcija postojeće strukture, a u cilju proširenja ponude u pogledu broja sadržaja, te osiguranja potrebnog standarda i kvalitete opskrbe stanovništva.

(2) Planom se omogućavaju zahvati rekonstrukcije kojima se mogu realizirati sljedeći sadržaji:

- garaže u podrumu ili suterenu građevine
- sadržaji tržnice u prizemnom dijelu građevine kao i na otvorenom prostoru čestice
- ugostiteljsko-turistički kapaciteti (turistički smještaj) na etažama iznad prizemlja.

#### **1.1.6. Groblja (+)**

##### **Članak 12.**

(1) Planom se određuje obnova i uređenje, te proširenje postojećeg groblja u skladu s potrebama naselja.

(2) Na prostoru groblja u obuhvatu Plana mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice) te prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (mrtvačnice, vjerske građevine: kapele, obredne dvorane i sl., memorijalna obilježja, ograde i slično) te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

## **1.2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA DRUGIH NAMJENA**

##### **Članak 13.**

Površine drugih namjena navedenih u članku 4. stavak (2) točka 2. označene su i razgraničene rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

#### **1.2.1. Mješovita namjena (M1, M2)**

##### **Članak 14.**

Mješovita namjena razgraničava se na: stambeno-poslovnu i pretežito stambenu (M1) te poslovno-stambenu i pretežito poslovnu namjenu (M2).

##### **1.2.1.1. Mješovita namjena: stambeno-poslovna, pretežito stambena (M1)**

### Članak 15.

(1) Na površinama mješovite stambeno-poslovne, pretežito stambene namjene (M1) grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- stambene građevine,
- stambeno-poslovne (pretežito stambene) građevine,
- poslovno-stambene (pretežito poslovne) građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.),
- ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel, pansion i aparthotel,
- poslovne građevine (K1, K2),
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(2) Individualne stambeno-poslovne građevine grade se u zonama individualne i mješovite gradnje (zone: S1, S2, S4, S5).

(3) Višestambene građevine (stambeno-poslovne) grade se unutar prostora predviđenog za mješovitu gradnju unutar zona: S1 i S2, kao i na lokaciji važećeg DPU dijela centralne zone-lokalitet „Dubić“ u dijelu koji nije suprotan ovom Planu.

(4) Individualne stambeno-poslovne građevine grade se kao samostojeće, a poslovni prostor smještava se unutar stambene i/ili zasebne građevine na istoj građevnoj čestici, uvažavajući uvjete iz članka 1. ovih Odredbi.

(5) Na građevnoj čestici individualne stambeno-poslovne građevine dozvoljena je gradnja poslovnih i pomoćnih građevina, a kod višestambene građevine pomoćnih građevina - garaža.

(6) Planom je dozvoljena samo pojedinačna interpolacija, rekonstrukcija i održavanje individualnih dvojnih ili skupnih stambeno-poslovnih građevina samo unutar zona S2, S4, S5.

#### 1.2.1.2. Mješovita namjena: poslovno-stambena, pretežito poslovna (M2)

### Članak 16.

(1) Na površinama mješovite namjene (M2) grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- poslovno-stambene (pretežito poslovne) građevine,
- stambeno-poslovne (pretežito stambene) građevine,
- poslovne građevine za uslužne, trgovačke i komunalno-servisno-zanatske djelatnosti (K1, K2, K3),
- ugostiteljske (sa ili bez smještaja) i ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotela, pansiona, aparthotela,
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji.

(2) Poslovno-stambene građevine grade se kao individualne ili višestambene građevine.

(3) Višestambene građevine (poslovno-stambene) grade se u zonama mješovite gradnje (S1 i S2), kao i unutar prostora važećeg DPU dijela centralne zone (lokalitet „Dubić“) u dijelu koji nije suprotan ovom Planu.

(4) Na građevnoj čestici individualne poslovno-stambene građevine dozvoljava se izgradnja poslovnog prostora u skladu s člankom 3. ovih Odredbi.

(5) Individualne poslovno-stambene građevine grade se kao samostojeće, a poslovni prostor smješta se unutar stambene ili zasebne građevine na istoj građevnoj čestici, a kod višestambene građevine samo pomoćne građevine - garaže.

(6) Planom je dozvoljena samo pojedinačna interpolacija, rekonstrukcija i održavanje individualnih dvojnih i/ili skupnih stambenih građevina, unutar zona S2, S4 i S5.

### **1.2.2. Gospodarska namjena – poslovna (K)**

#### **Članak 17.**

(1) Planom su određene površine gospodarske namjene – poslovne (K), s razgraničenjem na:

- poslovnu – pretežito uslužnu (K1),
- poslovnu – pretežito trgovačku i/ili ugostiteljsku (K2),
- komunalno-servisnu (K3).

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se i rekonstruiraju sljedeće građevine:

- površine poslovno-uslužne namjene (K1) s građevinama uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovne centre, financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.
- površine poslovno-trgovačke i/ili ugostiteljske namjene (K2) s građevinama trgovačke i/ili ugostiteljske djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovačke centre, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, restorane, cafe barove, konobe, izložbeno-prodajne salone i sl.
- površine servisno-komunalne namjene (K3) s građevinama servisnih i komunalnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: različite servise, sjedišta komunalnih poduzeća i sl.

(3) Unutar površine poslovne namjene (K2) kod smještaja sadržaja za ugostiteljske djelatnosti mogu se graditi:

- ugostiteljske djelatnosti sa ili bez smještaja.

(4) Ostale površine i namjene koje se mogu realizirati unutar zona poslovne namjene jesu:

- javne zelene površine (parkovi),
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji.

(5) Građevine iz stavka (3) ovog članka koje se grade na građevnoj čestici poslovne namjene kao prateći sadržaj osnovnoj namjeni, grade se i uređuju temeljem odredbi za poslovne građevine dok se zasebne ugostiteljske građevine grade temeljem odredbi za ugostiteljsko-turističke građevine.

(6) Unutar građevina navedenih u stavku (3) ovog članka moguće je stanovanje, kao prateći sadržaj osnovne namjene u veličini 1 stambene jedinice (stana) površine do 100 m<sup>2</sup>, ali ne više od 30% GBP-a.

### **1.2.3. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)**

#### **Članak 18.**

(1) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T) grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- hotelske građevine, na površinama označenim s (T1),
- (obiteljski) hoteli, pansioni i aparthoteli, na površinama označenim s (T4).

(2) Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se graditi i uređivati i druge prateće građevine i površine kao što su:

- uslužno-trgovački i ugostiteljski sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji.

(3) Građevine iz stavka (2), smještene na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene kao prateći sadržaji, grade se i uređuju temeljem odredbi za osnovnu namjenu.

(4) Unutar ugostiteljsko-turističke građevine tipa (obiteljski) hotel, pansion i aparthotel može se smjestiti jedna (1) stambena jedinica površine do 100 m<sup>2</sup>, ali ne više od 30% GBP-a.

#### **1.2.4. Zaštitne zelene površine (Z)**

##### **Članak 19.**

(1) Planom su određene zaštitne zelene površine (Z) koje se u naselju smještaju kao tampon zone između prometnih površina i drugih namjena ili se predviđaju radi zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka i dr.).

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

(3) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina, a u njima se mogu graditi građevine i trase komunalne infrastrukture.

#### **1.2.5. Kupališno-rekreacijska namjena (R3)**

##### **Članak 20.**

(1) Planom su određene površine kupališno-rekreacijske namjene kao uređene plaže (R3).

(2) Površine uređenih plaža obuhvaćaju uređeni dio kopna, a namijenjena su kupanju i sportsko-rekreativnim sadržajima.

(3) Unutar površina uređenih plaža iz stavka (2) ovog članka mogu se graditi prateći sadržaji (rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) i građevine infrastrukture.

#### **1.2.6. Površine i građevine infrastrukturnih sustava**

##### **Članak 21.**

Površine infrastrukturnih sustava razgraničavaju se na:

- **Površine za građevine prometa - kopneni promet**



- trase glavnih mjesnih, sabirnih, ostalih prometnica, kolno pješačkih i pješačkih puteva te parkirališnih površina.

▪ **Površine za trase i građevine infrastrukturnih sustava:**

- trase i građevine sustava vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

### 1.2.7. Prirodne površine

#### 1.2.7.1. Šumske površine

##### Članak 22.

(1) Prostornim planom uređenja Grada Novalje utvrđene su šumske površine na širem području lokaliteta „Straško“ koje se ovim Planom predlažu za zaštitu kao prirodna vrijednost – park šuma, unutar koje se uređuje prostor gradskog perivoja (Z4) kao gradskog parka.

(2) Unutar šuma iz stavka (1) ovog članka dozvoljeno je uređenje prostora, temeljem projektne dokumentacije te posebnih uvjeta Hrvatskih šuma i nadležne službe za zaštitu prirode, u skladu s odredbama iz članka 8. uz uvjet zadržavanja postojeće vegetacije.

### 1.3. PRIMJENA PLANSKIH UVJETA

##### Članak 23.

(1) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se Zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima.

(2) Kod nove gradnje i rekonstrukcije kojom se povećava GBP građevina ili broj samostalnih uporabnih cjelina potrebno je unutar čestice osigurati parkirališna mjesta, a prema normativima iz tablice ovih Odredbi, osim na dijelu povijesne jezgre za koju se parkirališni prostor može predvidjeti na drugoj lokaciji.

(3) U postupku ishoda lokacijske dozvole, akta kojim se dozvoljava građenje, potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti hortikulturno rješenje uređenja čestice, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom.

(4) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama, mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

(5) Prilikom izgradnje ili rekonstrukcije građevina u zonama zaštićenima kao kulturno dobro ili prirodna vrijednost, ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno rekonstrukcije građevina zaštićenih kao kulturno dobro, treba ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s Planom mogu se zadržati sve do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni.

(7) U okviru Planom utvrđene visine i katnosti građevine može se izgraditi jedna etaža suterena, koja u slučaju izgradnje pune visine etaže na jednom pročelju predstavlja prvu nadzemnu etažu (na pr. umjesto P+1 može se izgraditi S+P itd.).

(8) Ukoliko se građevna čestica nalazi u dvije ili više zona s različitim namjenama i uvjetima gradnje, za istu se primjenjuju namjena i uvjeti gradnje zone u kojoj se nalazi pretežiti (najveći) dio građevne čestice.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 2.1. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE (K)

#### 2.1.1. Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene

##### Članak 24.

(1) Površine smještaja poslovnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

(2) Smještaj građevina poslovne namjene Planom se smještavaju na:

- površinama poslovne namjene (K1, K2, K3, K4),
- površinama mješovite namjene (M1) – samo poslovne građevine (tipa K1, K2),
- površinama mješovite namjene (M2) – sve poslovne građevine (K1-K4).

(3) Planom je dozvoljena gradnja novih te rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje građevina poslovnih djelatnosti, uključivo zamjensku gradnju.

##### Članak 25.

(1) Opći uvjeti za smještaj građevina poslovne namjene:

#### 1.1. Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice poslovne građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- osim građevina osnovne namjene, na građevnoj čestici mogu se, u okviru poslovne građevine ili u zasebnim građevinama, smjestiti prateći sadržaji (ugostiteljski, rekreacijski i dr.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba u zonama nove gradnje (S1) osigurati zeleni pojas širine najmanje 5,0 m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- zaštita postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama ostvaruje se kroz zabranu sječe stabala, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- 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 1,50 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 kamena, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

#### 1.2. Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno-prometnu površinu ili javno-prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola. Ukoliko se izvodi pristupni put, njegova najmanja širina iznosi 6,0 m (iznimno 5,0 m) kod rekonstrukcije postojećih građevina, a njegova najveća dužina može biti do 50 m.

- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

### 1.3. Broj parkirališnih mjesta

- parkirališna mjesta osiguravaju se prema članku 67. stavku (2) ovih Odredbi.

### 1.4. Arhitektonsko oblikovanje građevina

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja, u skladu s funkcionalnim zahtjevima građevine te primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili može biti drugog oblika, a nagib kosog krova iznosi od  $20^{\circ}$  do  $25^{\circ}$ ,
- na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

(2) U građevinama poslovne namjene može se graditi jedna suterenska etaža i jedne ili više podzemnih etaža (podruma) veličine do 80% površine građevne čestice, u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža. Podrumska etaža građevine može se koristiti višenamjenski i kao sklonište. Ukoliko se podrumska i/ili suterenska etaža koristi kao garaža  $K_{ig}$  se može povećati za najviše 0,8, pri čemu iznad površine garaže, treba ostvariti uvjetovane minimalne zelene površine.

### (3) Posebni uvjeti

- Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti provodi se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

## 2.1.2. Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene

### Članak 26.

(1) Uvjeti gradnje za građevine poslovne namjene određuju se prema položaju u prostoru sa smještajem u zonama iste ili druge namjene te ovisno o vrsti zahvata: nova gradnja ili rekonstrukcija.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije za poslovne građevine u zonama poslovne namjene K1 i K2:

- Najmanja površina građevne čestice ..... 1500 m<sup>2</sup>
- Najveća veličina građevne čestice nije ograničena
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi  $Po+S+P+2+Pk$  ili  $P+3$  odnosno do ..... 14,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 5,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20% površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m sa okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi

### Članak 27.

Utvrđuju se uvjeti gradnje za poslovne građevine u zonama mješovite namjene M1 i M2:

- Najmanja površina građevne čestice ..... 1000 m<sup>2</sup>
- Maksimalna površina građevne čestice ograničena je s veličinom ..... 5000 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena GBP iznosi ..... 2000 m<sup>2</sup>
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 5,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.

### Članak 28.

Utvrđuju se uvjeti rekonstrukcije postojećih poslovnih građevina kao i gradnja zamjenskih građevina u zonama (K1, K2, K3 i K4).

#### A. Rekonstrukcija građevina

- Najmanja površina građevne čestice ..... postojeća površina
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena GBP iznosi ..... 2000 m<sup>2</sup>
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 3,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice, osim u zoni K<sub>4</sub>
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi, osim u zoni K<sub>4</sub> gdje se mogu koristiti okolna javna parkirališta.
- Unutar građevine u zoni K<sub>4</sub>, sadržaji gradske tržnice koriste prizemni dio građevine, a na etažama iznad prizemlja mogu se graditi ugostiteljsko-turistički sadržaji (smještajni kapaciteti) dok se u podrumu mogu smjestiti garažni i pomoćni prostori.

## B. Gradnja zamjenskih građevina

- Kod gradnje zamjenskih građevina može se zadržati postojeća manja veličina građevne čestice, uključivo veći  $K_{ig}$ ,  $K_{is}$  i visinu, te zadržati zatečene udaljenosti od međe i regulacijskog pravca odnosno zelene površine kao kod postojeće građevine.
- Ukoliko su prostorni pokazatelji za postojeću građevinu manji od uvjeta ( $K_{ig}$ ,  $K_{is}$  i visina), odnosno veći (udaljenost do međe i regulacijskog pravca), tada se zamjenska građevina gradi prema uvjetima iz točke A. ovog članka.

## 2.2. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T)

### 2.2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene

#### Članak 29.

(1) Površine smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina označene su na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina.

(2) Ugostiteljsko-turističke građevine Planom se smještaju na površinama sljedećih namjena:

- ugostiteljsko-turistička (T1 – hotel),
- ugostiteljsko-turistička (T4 – ((obiteljski) hotel, pansion, aparthotel i sl.),
- mješovita (M1, M2) s izgradnjom ugostiteljsko-turističke građevine tipa (obiteljskih hotela) i pansiona,
- mješovita (M1 i M2) te poslovna (K2) za građevine ugostiteljske djelatnosti sa ili bez smještaja.

#### Članak 30.

(1) Opći uvjeti za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene:

##### 1.1. Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- osim građevina osnovne namjene, mogu se na građevnoj čestici u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u zasebnim građevinama smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.), koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a ugostiteljsko-turističke građevine,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba, ovisno o zoni u kojoj se gradi građevina, osigurati zeleni pojas širine 3,0-5,0 m s visokom vegetacijom, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- zaštita postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama ostvaruje se kroz zabranu sječe stabala, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- 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 1,50 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 kamena, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

#### 1.2. Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno-prometnu površinu ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola. Ukoliko se izvodi pristupni put njegova najmanja širina iznosi 6,0 m (iznimno 5,0 m kod rekonstrukcije postojećih građevina), a njegova najveća dužina može biti do 50 m (iznimno veća od 50 m ukoliko nema druge prostorne mogućnosti rješavanja pristupa),
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

#### 1.3. Broj parkirališnih mjesta

- parkirališna mjesta osiguravaju se prema članku 67. stavku (2) ovih Odredbi pri čemu se, ovisno o kategorizaciji, dio potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora osigurava u garaži, a sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

#### 1.4. Arhitektonsko oblikovanje građevina

- 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 te primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a nagib kosog krova iznosi od 20° do 25°,
- na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

(2) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel, obiteljski hotel, pansion) 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani, odnosno za aparthotel prema pravilniku navedenom u članku 3. točki 8. ovih Odredbi.

(3) Smještaj građevina ugostiteljske djelatnosti sa ili bez smještajnih kapaciteta predviđa se u zonama mješovite namjene (M1 i M2) i poslovne (K2) namjene.

(4) U okviru građevine za ugostiteljske djelatnosti sa smještajem može se ostvariti smještajni kapacitet do najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta.

(5) U svim građevinama dopuštena je izgradnja jedne suterenske i više podrumskih etaža koje u slučaju izvedbe podzemne garaže mogu zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa), pri čemu se kod izvedbe podzemne garaže  $K_{is}$  može povećati za 50%. Iznad podzemne garaže treba ostvariti uvjetovane minimalne zelene površine.

#### (6) Posebni uvjeti

- Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

## 2.2.2. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko - turističke namjene

### Članak 31.

(1) Uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine određuju se prema tipu građevine, položaju u prostoru, sa smještajem u zonama iste ili druge namjene te ovisno o vrsti zahvata: nova gradnja ili rekonstrukcija.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine u neizgrađenim dijelovima u zonama ugostiteljsko-turističke namjene oznake (T1):

- Najmanja površina građevne čestice iznosi ..... 2000 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,5
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi  $Po+S+P+2+Pk$  ili  $P+3$  odnosno do 14,0 m, a ako se umjesto potkrovlja izvodi i uvučeni kat iznosi do 16,0 m,
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi 5,0 m, odnosno 3,0 m prema samo jednoj susjednoj međi.
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m (iznimno veća od 50 m ukoliko nema druge prostorne mogućnosti rješavanja pristupa) s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.
- Unutar ugostiteljsko-turističke građevine oznake (T1) može se realizirati jedna stambena jedinica građevinske bruto površine 100 m<sup>2</sup> odnosno do najviše 30% ukupnog GBP-a predmetne građevine.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine u neizgrađenim dijelovima u zonama ugostiteljsko-turističke namjene oznake (T4):

- Najmanja površina građevne čestice iznosi ..... 1500 m<sup>2</sup>
- Najveći dopušteni kapacitet građevine iznosi .....80 kreveta
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,5
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi  $Po+S+P+2+Pk$  ili  $P+3$  odnosno do 14,0 m, a ako se zadnja etaža izvodi kao uvučeni kat ( $Ku$ ),  $P+2+Ku$ ,
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i najmanje jedne susjedne međe iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi .....5,0-5,0-3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m (iznimno veća od 50 m ukoliko nema druge prostorne mogućnosti rješavanja pristupa) s okretištem na kraju.



- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi
- Unutar ugostiteljsko-turističke građevine oznake (T4) može se realizirati jedna stambena jedinica građevinske bruto površine 100 m<sup>2</sup> odnosno do najviše 30% ukupnog GBP-a predmetne građevine

### Članak 32.

Utvrđuju se uvjeti gradnje za ugostiteljsko-turističke građevine u neizgrađenim dijelovima mješovite (M1) i (M2) namjene:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi ..... 1000 m<sup>2</sup>  
a u izgrađenom dijelu GPN ..... 800 m<sup>2</sup>
- Najveća dopuštena površina može biti do ..... 5000 m<sup>2</sup>
- Najveći dopušteni kapacitet građevine iznosi ..... 40 kreveta
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 odnosno 13,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i najmanje jedne susjedne međe iznosi ..... 8,0 m  
a u izgrađenom dijelu GPN ..... 5,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice, (30% u izgrađenom dijelu GPN).
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.
- Unutar ugostiteljsko-turističke građevine može se realizirati jedna stambena jedinica građevinske bruto površine 100 m<sup>2</sup> odnosno do najviše 30% ukupnog GBP-a predmetne građevine.

### Članak 33.

(1) Utvrđuju se uvjeti rekonstrukcije (dogradnje, nadogradnje) postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotela, obiteljskih hotela, pansiona i aparthotela:

- Najmanja površina građevne čestice ..... postojeća površina
- Ostali uvjeti kao u članku 31. za građevine u zonama (T1 i T4), odnosno kao u članku 32. za građevine u zonama (M1 i M2).

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje zamjenskih građevina za građevine niskog konstruktivnog i građevinskog standarda (konstrukcija, oprema, instalacije):

- Kod gradnje zamjenskih građevina može se zadržati postojeća manja veličina građevne čestice, uključivo veći  $K_{ig}$ ,  $K_{is}$  i visinu, te se mogu zadržati zatečene udaljenosti od međe i regulacijskog pravca odnosno zelene površine kao kod postojeće građevine.

- Ukoliko su prostorni pokazatelji za postojeću građevinu manji od uvjeta ( $K_{ig}$ ,  $K_{is}$  i visina), odnosno veći (udaljenost do međe i regulacijskog pravca), tada se zamjenska građevina gradi prema uvjetima iz članka 32.

#### Članak 34.

(1) Interpolacija novih ugostiteljsko-turističkih građevina unutar izgrađenog dijela područja mješovite (M1 i M2) namjene provodi se prema uvjetima iz članka 32.

(2) Prenamjena postojećih (stambenih i dr.) građevina za potrebe ugostiteljsko-turističke namjene (hoteli, obiteljski hoteli, pansioni, aparthoteli) moguća je za sve postojeće građevine prema uvjetima iz članka 32. ovih Odredbi, uz zadržavanje postojeće veličine građevne čestice, ako udovoljavaju posebnim propisima koji reguliraju uvjete koje trebaju zadovoljiti ugostiteljsko-turističke građevine i ako imaju osiguran potreban parkirališni prostor prema uvjetima ovih Odredbi.

(3) Na lokaciji postojeće ugostiteljsko-turističke građevine koja ne udovoljava posebnim propisima i standardima za ugostiteljsko-turističke građevine ili je u lošem građevinsko-konstruktivnom stanju, može se izgraditi zamjenska građevina iste namjene uz prethodno uklanjanje postojeće neadekvatne građevine.

Gradnja zamjenske građevine provodi se na građevnoj čestici postojeće površine uz zadovoljenje drugih uvjeta ovih Odredbi iz članka 31. u zonama (T1 i T4), odnosno prema članku 32. za zone (M1 i M2).

#### Članak 35.

Utvrđuju se uvjeti gradnje, rekonstrukcije i zamjenske gradnje za građevine ugostiteljske djelatnosti u zonama (M1, M2 i K1, K2) sa ili bez smještajnih kapaciteta koji se ograničavaju na najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta:

##### A. *Građevine za ugostiteljsku djelatnost bez smještajnih kapaciteta*

- Najmanja površina građevne čestice u zonama M1 i M2 ..... iznosi 650 m<sup>2</sup>
- Najmanja površina građevne čestice u zonama K1 i K2 ..... iznosi 800 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili 9,5 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 5,0 m, a iznimno na regulacijskom pravcu ako su i susjedne građevine smještene na isti način
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 30 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.
- Unutar ugostiteljske građevine može se realizirati jedna stambena jedinica građevinske bruto površine 100 m<sup>2</sup> odnosno do 30% ukupnog GBP-a predmetne građevine.

*B. Građevine za ugostiteljsku djelatnost sa smještajnim kapacitetima do 10 soba, odnosno 20 kreveta*

- Najmanja površina građevne čestice ..... iznosi 800 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 9,5 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 5,0-5,0-3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.
- Unutar ugostiteljske građevine može se realizirati jedna stambena jedinica građevinske bruto površine do 100 m<sup>2</sup> odnosno do 30% ukupnog GBP-a predmetne građevine.

*C. Rekonstrukcije, zamjenska gradnja i prenamjena građevina*

- Zahvati na postojećim građevinama ugostiteljske djelatnosti ili drugim koje se prenamjenjuju za predmetnu djelatnost realiziraju se prema uvjetima iz točke A. ili B. ovisno o smještajnim kapacitetima unutar ugostiteljske građevine, osim veličine građevne čestice koja se zadržava kao postojeća.
- Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljskih djelatnosti, ukoliko iste ne udovoljavaju maksimalnim odnosno minimalnim uvjetima utvrđenim u točki A. ili B., izvodi se u okviru postojećeg gabarita zatečene lokacije.
- Parkirališni prostor treba osigurati unutar građevne čestice za ukupni kapacitet građevine nakon rekonstrukcije ili zamjenske gradnje.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **3.1. OPĆI UVJETI**

##### **Članak 36.**

(1) Površine smještaja građevina društvenih djelatnosti označene su na kartografskom prikazu br.1: Korištenje i namjena površina.

(2) Planom se predviđa smještaj građevina društvenih djelatnosti u sklopu slijedećih površina:

- upravne namjene (D1),
- socijalne namjene (D2),
- zdravstvene namjene (D3),
- predškolske namjene (D4),
- školske namjene (D5),
- vatrogasci (D6),
- kulturne namjene (D7),
- vjerske namjene (D8),
- policija (D9).

(3) Osim unutar površina navedenih u stavku (1) ovog članka građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti i u površinama mješovite (M1) namjene.

(4) Na građevnoj čestici za gradnju građevina društvenih djelatnosti može se graditi jedna ili više građevina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

(5) Osim građevina osnovne namjene mogu se na građevnoj čestici u okviru građevine društvene djelatnosti-kultura (D7) ili u zasebnim građevinama smjestiti prateći sadržaji (zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski i sl.) kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a građevine društvenih djelatnosti.

(6) Planom se predviđa nova gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina.

(7) Utvrđuju se uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti:

**7.1. Uvjeti uređenja građevinske čestice:**

- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba, ovisno o području gradnje, osigurati zeleni pojas širine 3,0-5,0 m sa visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- zaštita postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama ostvaruje se kroz zabranu sječe stabala, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- vanjski prostori građevina u zonama oznake D4, D5, D7, D8 mogu biti opremljeni urbanom opremom i/ili odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste predmetne građevine),
- oko građevnih čestica ograda se izvodi samo uz građevine u zonama D4 i D5, dok nije obvezna uz ostale građevine. U slučaju izgradnje ograde, visina iste ograničava se na najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamene opeke, drveta ili metala. Iznimno, prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar čestica društvenih djelatnosti (sportsko-rekreativne površine i sl.), visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno do 3,0 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,00 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine od 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,00 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

**7.2. Način i uvjeti priključenja građevne čestice**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno-prometnu površinu ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Ukoliko se izvodi poseban pristupni put, njegova najmanja širina iznosi 6,0 m (iznimno kod rekonstrukcije postojećih građevina 5,0 m), a najveća dužina može biti do 50,0 m.
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

**7.3. Broj parkirališnih mjesta**

- parkirališna mjesta osiguravaju se prema članku 67. stavku (2). ovih Odredbi

**7.4. Arhitektonsko oblikovanje građevina**

- 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, sukladno s funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine te primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili može biti drugog oblika, sa nagibom kosog krova od 20° do 25°,
- na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

(8) U svim građevinama dopuštena je izgradnja jedne suterenske i više podrumskih etaža koje u slučaju izvedbe podzemne garaže mogu zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa), pri čemu se kod izvedbe podzemne garaže Kis može povećati za 0,80. Iznad podzemne garaže treba ostvariti uvjetovane minimalne zelene površine.

### (9) Posebni uvjeti

-Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

## 3.2. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### 3.2.1. Građevine društvenih djelatnosti u zonama društvene namjene (D)

#### Članak 37.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina javne i društvenih djelatnosti:

- Najmanja površina građevne čestice ..... iznosi 2000 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,5
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 10,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi..... 10,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.

(2) Ostali uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 36.

## Članak 38.

### 3.2.2. Smještaj građevina društvenih djelatnosti u zonama mješovite namjene (M1)

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje za građevine društvenih djelatnosti unutar neizgrađenog dijela naselja mješovite namjene (M1):

- Najmanja površina građevne čestice ..... iznosi 2000 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,5
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 10,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 10,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje za građevine društvenih djelatnosti unutar izgrađenog dijela naselja mješovite namjene (M1):

- Najmanja površina građevne čestice ..... iznosi 800 m<sup>2</sup>
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,6
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 2,4
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 3,0 (0,0) m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi ..... 3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se sukladno članku 67. ovih Odredbi.

(3) Ostali i posebni uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 36.

### 3.3. UVJETI REKONSTRUKCIJE I ZAMJENSKE GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 39.

(1) Planom se predviđa rekonstrukcija ili zamjenska gradnja postojećih građevina društvenih djelatnosti.

(2) Građevine društvene djelatnosti mogu se prenamijeniti sukladno namjeni određenoj Planom.

(3) Utvrđuju se uvjeti rekonstrukcije i zamjenske gradnje građevina društvenih djelatnosti:

- Najmanja površina građevne čestice ..... postojeća površina
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,8
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 3,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 12,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi .....3,0 m odnosno 0,0 m, ako su i susjedne građevine izgrađene na takav način,
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi..... 3,0 m, odnosno 0,0 m ako su i susjedne građevine izgrađene na takav način,
- Zadržavaju se postojeće uređene zelene površine.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 5,0 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

(4) Ostali uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 36.

#### Članak 40.

(1) Uređenje prostora u zoni Z3 – Vrtić („mediteranski vrt“) obuhvaća uređenje površina (gradnja amfiteatra u terenu, pješačke i parkovne zelene površine te urbana oprema) uz rekonstrukciju, sanaciju i održavanje postojećih građevina i ograničenu gradnju novih građevina pri čemu se ukupna izgrađenost zone Z3 ograničava s najviše  $K_{ig}= 0,05$ , ali ne više od 500 m<sup>2</sup> BTP za nove građevine.

(2) Unutar zone Z3 - Vrtić („mediteranski vrt“) moguće je održavanje i sanacija postojećih ugostiteljskih i sakralnih građevina.

(3) Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, poklonci, križevi i sl.) građevinske bruto površine do 30 m<sup>2</sup>, mogu se graditi unutar svih planiranih namjena ovog Plana, uključivo i unutar zelenih površina.

## 4.0. UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH (R1) I REKREACIJSKIH (R3) GRAĐEVINA

### 4.1. OPĆI UVJETI

#### Članak 41.

(1) Površine smještaja sportsko-rekreacijskih i rekreacijskih građevina označene su na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

(2) Planom se predviđa smještaj sportsko-rekreacijskih i rekreacijskih građevina na slijedećim površinama:

- 2.1. Na površinama za sport i rekreaciju (R1)
- 2.2. Rekreacija na moru – plaže
- Uređene plaže – kupališta (R3).

(3) Planom se utvrđuju opći uvjeti za smještaj površina i građevina za sport i rekreaciju:

#### 3.1. Uvjeti uređenja građevinske čestice obuhvaćaju:

- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba u zonama (R1 i R2) osigurati zeleni pojas širine najmanje 3,0-5,0 m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- zaštita postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama ostvaruje se kroz zabranu sječe stabala, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- prostori moraju biti opremljeni odgovarajućom urbanom opremom,
- oko građevnih čestica sportsko-rekreacijskih površina i građevina navedenih u točkama 2.1. i 2.2. stavka (2) ovog članka izvodi se ograda, a visina iste ograničava se na najviše 1,80 m, a može se izvesti kao zelena ili metalna. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (pojedine sportsko-rekreativne površine i sl.) visina ograde može iznositi maksimalno do 4,0 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,00 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine od 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
- ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora.

#### 3.2. Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno-prometnu površinu ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Ukoliko se izvodi poseban pristupni put, njegova najmanja širina iznosi 6,0 m (iznimno 5,0 m kod rekonstrukcije postojećih građevina), a najveća dužina može biti do 50,0 m.
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda), elektroopskrbe i telekomunikacija.

#### 3.3. Broj parkirališnih mjesta

- parkirališna mjesta osiguravaju se prema članku 67. stavku (2) ovih Odredbi

#### 3.4. Arhitektonsko oblikovanje građevina



- 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 s funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine, primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili može biti drugog oblika, a nagib kosog krova iznosi od 20° do 25°,
- na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

#### (4) Posebni uvjeti

- Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

### 4.2. UVJETI GRADNJE I UREĐENJA UNUTAR SPORTSKO-REKREACIJSKIH (R1) I KUPALIŠNO - REKREACIJSKIH (R3) ZONA

#### Građevine i površine u zonama za sport i rekreaciju (R1)

##### Članak 42.

(1) Na građevnoj čestici za gradnju površina i/ili građevina sporta i rekreacije može se graditi jedna ili više površina, odnosno građevina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

(2) Osim građevina osnovne namjene, mogu se na građevnoj čestici u okviru sportsko-rekreacijske građevine ili u zasebnim građevinama smjestiti prateći sadržaji (kulturni, zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl.) koji moraju biti kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene, a mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a sportsko-rekreacijske građevine.

(3) Planom se utvrđuje mogućnost nove gradnje i rekonstrukcije površina i građevina sporta i rekreacije.

(4) Utvrđuju se uvjeti izgradnje građevina sporta i rekreacije:

- unutar površina planom predviđenih za sport i rekreaciju oznake (R1) grade se građevine i/ili uređuju igrališta za različite sportove (nogomet, rukomet, košarka – odbojka, tenis, boćanje i sl.),
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 15.000 m<sup>2</sup>,
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatavljanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 5,0 m, uključivo druge zelene površine, koje zajedno trebaju obuhvatiti minimalno 30% površine građevne čestice,
- u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (sportska dvorana, zatvoreni i otvoreni bazen, boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sauna, wellnes, fitness, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.),
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi  $K_{ig} = 0,30$  kod gradnje sportsko-rekreacijskih, pratećih i pomoćnih građevina. Kod gradnje samo pratećih i pomoćnih građevina najveći dozvoljeni  $K_{ig}=0,05$ , sa BTP najviše 750 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice iznosi  $K_{is}=1,0$ , kod gradnje sportsko-rekreacijskih, pratećih i pomoćnih građevina, dok kod gradnje samo pratećih i pomoćnih građevina iznosi najviše  $K_{is}=0,1$ ,

- ukupno uređenje čestice s gradnjom građevina i površina za sport i rekreaciju može zauzeti najviše 60% njezine površine,
- visina građevina ograničava se na (P+1) ili 20,0 m za sportsko rekreacijske i 8,0 za prateće – pomoćne građevine od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno s povećanjem 2,0 m do sljemena građevine,
- uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se, u okvirima čestice i njezine maksimalno dopustive izgrađenosti graditi tribine visine najviše 10,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine čija površina ulazi u najveći dopušteni  $K_{ig}$ ,
- unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i objektima) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Novalja,
- sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina i dr.) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 5,0 m do međa i regulacijskog pravca prometne površine,
- sportsko-rekreacijske površine moguće je natkriti, na najviše 30% njihove površine ili površine čestice pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine,
- u okviru čestice sportsko-rekreacijske namjene treba osigurati potreban parkirališni prostor prema standardu utvrđenom u članku 67. stavak (2) ovih Odredbi,
- na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova, može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaža za prihvat prometa u mirovanju, te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže  $K_{is}$  može povećati za 0,8, a iznad podzemnih etaža treba izvesti propisanu zelenu površinu,
- prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m i dužine najviše 50 m s okretištem na kraju.

### **Kupališno-rekreacijska namjena (R3)**

#### **Članak 43.**

(1) Dio priobalnog područja koji se nalazi unutar obuhvata Plana određen je kao površina uređene plaže - kupališta (R3).

(2) Na površini uređene plaže označene s (R3) dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, izgradnja otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje plaže (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica i sl.), uključivo javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl.

(3) Unutar površine uređene plaže moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje (zamjena) postojećih sadržaja (građevina).

(4) Unutar površine uređene plaže, (u okviru zone Z3 u sklopu područja Vrtić predviđenog za uređenje kao „mediteranski vrt“), Planom se predviđa gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čija tlocrtna bruto površina zajedno s postojećim građevinama ne prelazi 5% površine zone odnosno do maksimalnog BTP-a od 500 m<sup>2</sup> za nove građevine, uz uvjet očuvanja postojeće vegetacije. Građevine se izvode visine  $P_0+P+P_k$  ( $V=5,0$  m) s kosim krovom, a smještavaju se na udaljenosti najmanje 5,0 m od rubnih granica zone i 20,0 m od obalne linije.

(5) U sklopu uređene plaže treba najmanje 10% površine urediti kao zelenu površinu s visokom vegetacijom.

(6) Izgradnja novih pratećih sadržaja na površinama označenim s (R3) moguća je samo uz uvjet zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije.

(7) Na dijelu planirane uređene plaže u zoni „Vrtić“ oznake „Z3“ predviđaju se sljedeći zahvati:

- izvedba platoa – sunčališta kao drvenih platformi i sl. na kopnu i u moru, povezanih s kopnom, postavljenim u pojasu mora na udaljenosti najviše 20,0 m od obalne linije,
- na dijelu obale može se ostvariti proširenje uređene plaže na raspoloživi neizgrađeni prostor na kopnu dubine do 20 m od obalne crte i to samo na dijelu izvan zone zaštite postojećih sakralnih građevina, pri čemu se ostvareno proširenje uređuje kao površina za boravak i rekreaciju (odbojka na pijesku i sl.) uz obvezu očuvanja ukupne postojeće vegetacije,
- unutar zone (Z3) moguća je izgradnja novih i/ili sanacija, održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina za potrebe smještaja pratećih sadržaja uređene plaže (ugostiteljstvo, sanitarni čvor i dr.) do 5% površine zone ali ne više od  $BTP=500\text{ m}^2$  za nove građevine, visine P0+P+Pk, odnosno 5,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Postojeći prirodni i povijesni ambijent treba sačuvati na najmanje 50% ukupne površine zone (Z3). Na dijelu prostora može se urediti površina za igru djece, uključivo amfiteatar za održavanje manjih kulturnih i sl. manifestacija smješten u terenskoj depresiji. Poseban naglasak stavlja se na uređenje manjeg botaničkog vrta koji treba zauzeti površinu od najmanje 50% zone (Z3).

#### **4.3. UVJETI ZA REKONSTRUKCIJU SPORTSKO-REKREACIJSKIH GRAĐEVINA**

##### **Članak 44.**

(1) Planom se dozvoljava rekonstrukcija i održavanje postojećih sportsko-rekreacijskih građevina i površina.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina kojom se povećava njihov gabarit, provodi se temeljem uvjeta utvrđenih u članku 45. ovih Odredbi.

(3) **Ostali uvjeti**

-Primjenjuju se odredbe članka 41.

## 5. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### 5.1. OPĆI UVJETI

#### Članak 45.

Oblici korištenja i način gradnje stambenih građevina označeni su na kartografskim prikazima br. 4A: Oblici korištenja i br. 4B: Način gradnje u mjerilu 1:2000.

#### A. Oblici korištenja

#### Članak 46.

(1) Oblici korištenja utvrđuju se ovisno ostvarenom stupnju dovršenosti – konsolidiranosti urbanog područja naselja.

(2) Planom su određena visokokonsolidirana ili potpuno dovršena područja (područje povijesne jezgre s visokim stupnjem izgrađenosti građevina, prometne i komunalne infrastrukture), konsolidirana područja koja obuhvaćaju pretežito izgrađene dijelove naselja (izgrađeni dio građevinskog područja naselja) izvan prostora povijesne jezgre, te u cijelosti neizgrađena, prometno – infrastrukturno djelomično ili potpuno neopremljena građevinska područja, za realizaciju nove gradnje.

(3) Unutar visokokonsolidiranih područja naselja provodi se rekonstrukcija, zamjenska gradnja, prenamjena, sanacija i održavanje postojećih građevina u zatečenim gabaritima unutar ostvarenog  $K_{ig}$ -a,  $K_{is}$ -a i visine, uz primjenu posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Unutar konsolidiranih područja naselja, moguća je nova gradnja u manjem opsegu (pretežito interpolacije), dok se glavni dio zahvata odnosi na rekonstrukcije, zamjensku gradnju, prenamjenu i održavanje (sanacija) postojećih građevina i površina.

(5) Unutar neizgrađenih područja, smještenih pretežito na rubnim dijelovima naselja, realizira se nova gradnja.

#### B. Vrsta i smještaj građevina

#### Članak 47.

Nove građevine stambene namjene mogu se graditi u zonama označenim na kartografskom prikazu br.1: Korištenje i namjena površina, te prikazu br. 4B: Način i uvjeti gradnje, kako slijedi:

- individualne samostojeće građevine
- stambene u zonama M1
- stambeno-poslovne u zonama M1, M2
- poslovno-stambene u zonama M1, M2
- višestambene građevine, samo u zonama mješovite gradnje i unutar obuhvata DPU-a na lokaciji „Dubić“

#### C. Način gradnje

#### Članak 48.

(1) Način gradnje stambenih građevina Planom je utvrđen na kartografskom prikazu br. 4B: Način i uvjeti gradnje sa sljedećim vrstama građevina:

- nova gradnja i rekonstrukcija individualnih samostojećih stambenih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovno-stambenih) na površinama označenim sa „S1“, „S2“, „S4“ i „S5“.

- nova gradnja i rekonstrukcija višestambenih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) na površinama označenim sa „S1“ i „S2“
- rekonstrukcija, održavanje i sanacija postojećih građevina na površinama označenim sa „S3“.

(2) Na građevnoj čestici individualne stambene građevine može se graditi jedna stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena građevina.

(3) Individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine grade se kao samostojeće u zonama oznake „S1“, „S2“, „S4“ i „S5“, a poslovni prostor smještava se unutar stambene ili zasebne građevine na istoj građevnoj čestici uvažavajući uvjete iz članka 3. ovih Odredbi.

(4) Nova gradnja, rekonstrukcija i održavanje dvojnih ili skupnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina dozvoljena je samo u zonama S2, S4, S5 kao kompletiranje započete gradnje na susjednim česticama.

(5) Osim individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine mogu se na istoj građevnoj čestici graditi pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene građevine, uključivo manje poslovne građevine sa sadržajima – djelatnostima prema članku 3. ovih Odredbi.

(6) Uvjeti gradnje za pomoćne ili manje poslovne građevine:

- izgradnja pomoćne i/ili manje poslovne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $K_{is}$ ) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
- grade se s maksimalnom visinom prizemlja (P) 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- najmanja dopuštena udaljenost do regulacijskog pravca iznosi 3,0 m, a iznimno 0,0 m 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, uz uvjet da se ispred tako locirane građevine nalazi pješački hodnik najmanje širine 1,50 m dok udaljenost do drugih međa treba biti najmanje 3,0 m,
- iznimno se mogu graditi prislonjeno 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.

(7) Višestambene građevine (smještene u zonama „S1“ i „S2“ uključivo zonu „Dubić“) mogu obuhvaćati više građevnih jedinica međusobno povezanih toplom vezom.

(8) Minimalna površina građevne čestice višestambene građevine treba zadovoljiti standard od 150 m<sup>2</sup> čestice/1 stambenu jedinicu.

(9) Na građevnoj čestici višestambene stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene građevine dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u skladu s člankom 3. ovih Odredbi, a isti se smještava samo unutar njezinog gabarita.

D. *Ostali uvjeti*

**Članak 49.**

**(1) Uređenje građevne čestice:**

- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba, ovisno o tipu građevine i zoni izgradnje, osigurati zeleni pojas širine najmanje 3,0-5,0 m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati.
- zaštita postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama ostvaruje se kroz zabranu sječe stabala, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- 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 ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja može biti izveden od kamena, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).
- visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,80 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena, izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 2,0 m, isti se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

**(2) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**

- Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno prometnu površinu koja je izgrađena ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi. Ukoliko se izvodi pristupni put njegova najmanja širina za individualne građevine iznosi 3,5 m, a 6,0 m, odnosno iznimno 5,5 m kod višestambenih građevina kada se priključuje najviše 4 višestambenih građevina. Iznimno, kod rekonstrukcija postojećih građevina pristupni put može biti širine 3,0 m, za individualne odnosno 5,0 m za višestambene građevine. Najveća dužina pristupnog puta može biti do 50 m.
- Za čestice koje se ne nalaze neposredno uz prometnu površinu, a posebno u zonama nove gradnje, treba prilikom određivanja čestica i uvjeta gradnje za građevine smještene uz prometnicu rezervirati potreban prostor širine minimalno 6,0 m za prometni pristup do čestica u unutarnjem dijelu tih zona te na taj način definirati novu parcelaciju.
- Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

**(3) Broj parkirališnih mjesta**

- parkirališna mjesta osiguravaju se prema članku 67. stavku (2) ovih Odredbi. Parkiranje nije moguće realizirati unutar uvjetovanog postotka površine predviđene za uređenje kao zelena površina, osim podzemne garaže na čijoj površini se može izvesti uređena zelena površina.

#### (4) Arhitektonsko oblikovanje građevina

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja te primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili može biti drugog oblika, a nagib kosog krova iznosi od 20° do 25°,
- na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije.

(5) U slučajevima kada je ovim Planom visina građevine određena do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, iznad zadnjeg kata dozvoljeno je još izvesti kosu krovnu konstrukciju (potkrovlje bez nadozida) sa direktnom vezom sa zadnjom etažom.

(6) U svim građevinama dopuštena je izgradnja jedne suterenske i više podrumskih etaža.

(7) U slučaju izvedbe podzemne garaže kod individualnih stambenih građevina ista može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa), pri čemu se kod izvedbe podzemne garaže  $K_{is}$  može povećati za 0,50, uz osiguranje uvjetovane površine zelenila i izvedbom zelene površine iznad podzemne garaže.

(8) Kod gradnje višestambenih građevina, u slučaju izvedbe podzemne garaže, ista može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa), pri čemu se za potrebe izvedbe podzemne garaže  $K_{is}$  može povećati za 0,80, a uvjetovana minimalna zelena površina ostvaruje se na način da se dio površine iznad garaže uredi kao zelena površina.

#### (9) Posebni uvjeti

-Zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. stavku (5) ovih Odredbi.

## 5.2. UVJETI GRADNJE INDIVIDUALNIH STAMBENIH GRAĐEVINA

### 5.2.1. Individualne stambene građevine u zonama nove gradnje – S1

#### Članak 50.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno stambenih građevina u zonama označenim na kartografskom prikazu br. 4B: Način i uvjeti gradnje s oznakom „S1“:

#### A. Individualne stambene i stambeno-poslovne samostojeće građevine

- Najmanja površina građevne čestice iznosi ..... 650 m<sup>2</sup>
- Najmanja širina građevne čestice iznosi ..... 16,0 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,25
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi ..... 1,0
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili Po+P+2 ili 9,5 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 600 m<sup>2</sup>
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 900 m<sup>2</sup>

- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi..... 500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 5,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi..... 3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 30 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

#### B. Individualne poslovno-stambene samostojeće građevine

- Najmanja površina građevne čestice iznosi ..... 650 m<sup>2</sup>
- Najmanja širina građevine čestice iznosi ..... 16,0 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili Po+P+2 ili 9,5 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 800 m<sup>2</sup>
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 1000 m<sup>2</sup>
- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi..... 500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi..... 5,0-5,0-3,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 30 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

#### (2) Ostali uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 49. ovih Odredbi.

### 5.2.2. Individualne stambene građevine u priobalnim zonama (S4, S5)

#### Članak 51.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje, rekonstrukcije i zamjenske gradnje individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina u zonama označenim na kartografskom prikazu br. 4B: Način i uvjeti gradnje s oznakom „S4“ i „S5“:

#### A. Individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine (samostojeće, dvojne i skupne) u zoni S4

- Najmanja površina/širina građevne čestice iznosi



- samostojeće građevine .....450 m<sup>2</sup>/16,0 m
- dvojne građevine .....350 m<sup>2</sup>/14,0 m
- skupne građevine (niz) .....250 m<sup>2</sup> /8,0 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi:
  - za rekonstrukciju i zamjensku gradnju ..... 0,8
  - za novu gradnju (na neizgrađenim građevnim česticama)..... 0,25
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi:
  - za rekonstrukciju i zamjensku gradnju ..... 3,2
  - za novu gradnju (na neizgrađenim građevnim česticama)..... 1,0
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+2 ili 13,0 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 600 m<sup>2</sup>  
za stambene i stambeno-poslovne, a za poslovno-stambene građevine iznosi ..... 800 m<sup>2</sup>
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 900 m<sup>2</sup>  
stambene i stambeno-poslovne, a za poslovno-stambene građevine iznosi ..... 1000 m<sup>2</sup>
- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi ..... 500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca/ostalih međa iznosi
  - samostojeće građevine.....3(0)/3-3-3 m
  - dvojne građevine .....3(0)/3-3-0 m
  - skupne građevine (niz) .....3(0)/3-0-0 m
- Uredene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m i dužine najviše 50,0 m sa okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

*B. Individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine (samostojeće, dvojne i skupne) u zoni S5*

Gradnja, rekonstrukcija i zamjenska gradnja za građevine u zoni S5 provodi se prema uvjetima iz članka 50. točka A, osim udaljenosti građevine do regulacijske linije (prema morskoj obali) koja treba iznositi najmanje 20,0 m.

### 5.2.3. Individualne stambene građevine u u zoni S2

#### Članak 52.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje, rekonstrukcije i zamjenske gradnje individualnih (samostojećih, dvojnih i skupnih) stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih u zonama označenim na kartografskom prikazu br.4B: Način i uvjeti gradnje s oznakom „S2“. Gradnja unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je na postojećoj građevnoj čestici manje površine i širine od Planom uvjetovane, ali najmanje površine 300 m<sup>2</sup> i širine 12,0 m uz maksimalnu visinu građevine S+P+1 ili Po+P+1.

*A. Individualne stambene i stambeno-poslovne građevine*

- Najmanja površina/širina građevne čestice iznosi

- samostojeće građevine .....450 m<sup>2</sup>/12,0 m
- dvojne građevine .....350 m<sup>2</sup>/10,0 m
- skupne građevine (niz) .....250 m<sup>2</sup> /6,0 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,25
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,0
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili Po+P+2 ili 9,5 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi .....600 m<sup>2</sup>
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi .....900 m<sup>2</sup>
- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi.....500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca/ostalih međa iznosi
  - samostojeće građevine.....3(0)/3-3-1 m
  - dvojne građevine .....3(0)/3-1-0 m
  - skupne građevine (niz) .....3(0)/3-0-0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

#### B. Individualne poslovno-stambene građevine

- Najmanja površina/širina građevne čestice iznosi
  - samostojeće građevine .....450 m<sup>2</sup>/12,0 m
  - dvojne građevine .....350 m<sup>2</sup>/10,0 m
  - skupne građevine (niz) .....250 m<sup>2</sup> /6,0 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,3
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili Po+P+2 ili 9,5 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi .....800 m<sup>2</sup>
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi .....300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi .....1000 m<sup>2</sup>
- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi.....500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca/ostalih međa iznosi
  - samostojeće građevine .....5(0)/3-3-1 m
  - dvojne građevine .....5(0)/3-3-0 m
  - skupne građevine (niz) .....5(0)/3-0-0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 20 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

### C. *Rekonstrukcija i zamjenska gradnja individualnih stambenih građevina*

Primjenjuju se uvjeti iz članka 52. točke A. pri čemu je dozvoljeno:

- zadržati manju površinu građevne čestice
- zadržati veći  $K_{ig}$ ,  $K_{is}$ , i visinu kao kod postojeće građevine
- zadržati manje udaljenosti do regulacijskog pravca i ostalih međa, te zelene površine kao kod postojeće građevine

#### (2) Ostali uvjeti

- Primjenjuju se odredbe članka 49. ovih Odredbi.

## 5.3. POVIJESNA JEZGRA – REKONSTRUKCIJE I ZAMJENSKA GRADNJA U ZONI S3

### Članak 53.

(1) Utvrđuju se uvjeti rekonstrukcije ili gradnje zamjenskih (individualnih samostojećih, dvojnih i skupnih – niz) stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina te isti obuhvaćaju:

*Individualne stambene građevine (samostojeće, dvojne i skupne)*

- Najmanja površina/širina građevne čestice iznosi ..... postojeća
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,8
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 3,2
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi ..... Po+S+P+1+Pk ili P+2, visine do 9,5 m
- Za čestice površine 800-2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 200 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 600 m<sup>2</sup>  
(stambeno i stambeno-poslovne), a 800 m za poslovno-stambene građevine
- Za čestice površine veće od 2000 m<sup>2</sup> maksimalna BTP iznosi ..... 300 m<sup>2</sup>  
a maksimalni GBP iznosi ..... 900 m<sup>2</sup>  
(stambeno i stambeno-poslovne), a 1000 m za poslovno-stambene građevine
- Maksimalna veličina poslovnog prostora u okviru GBP-a građevine iznosi ..... 500 m<sup>2</sup>
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca/ostalnih međa iznosi
  - samostojeće građevine ..... 0/3-1-1(0) m
  - dvojne građevine ..... 0/1-3-0 m
  - skupne građevine (niz) ..... 0/3-0-0 m
- Uređene zelene površine zadržavaju se kao postojeće
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije
- Prometni pristup treba osigurati s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 3,50 m, odnosno kolno-pješačke ili pješačke površine uključivo putem prava služnosti.
- U ovoj zoni treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice ili na parkirališnom prostoru izvan područja povijesne jezgre sukladno članku 67. ovih Odredbi.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotela (hotel baština, „boutique“ hotel i sl.) unutar prostora utvrđene urbane cjeline (povijesna jezgra), a provodi se uz maksimalno dozvoljenu izgrađenost građevne čestice  $K_{ig}=0,8$  i visinu  $Po+P+3$ , ali najviše 13,0 m, te minimalno odstojanje od međa s 1,0 m uz izgradnju građevine do regulacijskog pravca javne prometne površine, odnosno prislonjeno uz među i regulacijski pravac, ako su i susjedne građevine izvedene na takav način te uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Unutar povijesne jezgre dozvoljena je prenamjena postojećih građevina za potrebe javno-društvenih, ugostiteljsko-turističkih i poslovnih sadržaja u okvirima postojećeg gabarita, prema posebnim konzervatorskim uvjetima.

#### (4) Ostali uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 49. ovih Odredbi.

### 5.4. UVJETI GRADNJE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA U ZONAMA MJEŠOVITE GRADNJE – S1 I S2

#### Članak 54.

##### 5.4.1. Nove višestambene građevine

(1) Planom se predviđa izgradnja višestambenih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) na lokaciji označenoj na kartografskom prikazu br. 4B: Način i uvjeti gradnje sa znakom „S1“, „S2“.

(2) Osim u zonama S1 i S2, višestambene građevine grade se i na lokalitetu „Dubić“ prema uvjetima važećeg DPU-a.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje višestambenih (stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) građevina, te isti obuhvaćaju:

- Najmanja površina/širina građevne čestice iznosi .....900 m<sup>2</sup>/20 m
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi ..... 0,25
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi..... 1,25
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi .....  $Po+S+P+2$  ili 11,0 m
- Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ..... 8,0 m  
Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa građevne čestice iznosi.....3,0-5,0-5,0 m
- Uređene zelene površine treba izvesti na 40 % površine građevne čestice.
- Zabranjena je sječa postojeće visoke vegetacije, a uređenje zelenih površina rješava se putem hortikulturalnog projekta sa snimkom postojeće vegetacije.
- Prometni pristup treba osigurati direktno s javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 6,0 m, iznimno 5,5 m kada se priključuje najviše 4 višestambene građevine i dužine najviše 50,0 m s okretištem na kraju.
- U zonama koje su Planom utvrđene kao područja od kulturno-povijesnog značaja treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Parkirališni prostor rješava se u okvirima građevne čestice sukladno članku 67. ovih Odredbi.

#### (4) Ostali uvjeti

-Primjenjuju se odredbe članka 49. ovih Odredbi.

#### Članak 55.

#### 5.4.2. *Rekonstrukcije i zamjenske gradnje višestambenih građevina*

(1) Kod zamjenske gradnje višestambene građevine zadržava se postojeća veličina građevne čestice uz primjenu uvjeta iz članka 54. ovih Odredbi, osim uvjeta koji se odnose na udaljenosti prema regulacijskom pravcu, ostalim međama i veličine obvezne zelene površine pa isti trebaju iznositi:

- udaljenost do regulacijskog pravca 5,0 m,
- udaljenost do ostalih međa 3,0 m,
- uređenu zelenu površinu treba izvesti na 30% površine građevne čestice.

(2) Prilikom rekonstrukcije postojeće građevine zadržava se postojeća veličina građevne čestice, uključivo veći  $K_{ig}$ ,  $K_{is}$  i visina, kao i postojeće manje udaljenosti građevine od regulacijskog pravca i ostalih međa u odnosu na uvjete iz članka 55. ovih Odredbi. U slučaju postojećih prostornih pokazatelja koji su manji ( $K_{ig}$ ,  $K_{is}$ , visina), odnosno veći (udaljenost od regulacijskog pravca i međa) od uvjeta iz članka 55. ovih Odredbi rekonstrukcija se može izvesti prema članku 55. ovih Odredbi.

(3) Poseban uvjet za rekonstrukciju postojeće višestambene građevine, kojoj se povećava broj stanova ili dio prostora prenamjenjuje u poslovnu namjenu, predstavlja osiguran kolni pristup širine najmanje 5,0 m i dodatni parkirališni prostor prema normativima ovog Plana za povećani kapacitet građevine.

(4) Unutar postojećih građevnih čestica višestambenih građevina mogu se graditi nadzemne i podzemne garaže pri čemu se veličina nadzemne garaže (prizemlje, suteran) ograničava maksimalno dozvoljenom izgrađenosti čestice sa  $K_{ig} = 0,5$ , dok se podzemna garaža može izgraditi u više podzemnih etaža na 80% površine čestice na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice, uz uvjet da se ne smanjuje postotak zelenih površina.

#### (5) **Ostali uvjeti**

- Primjenjuju se Odredbe članka 49.

## **6. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE, KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA**

### **Članak 56.**

(1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- sustave prometa - kopneni (cestovni, pješački, autobusni),
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda),
- energetski sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata (elektroopskrba),
- sustav elektroničkih komunikacija.

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima Plana br. 2A-2E »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža« u mjerilu 1:2.000.

### **Članak 57.**

(1) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz članka 56. ovih Odredbi grade se odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom na području obuhvata ovoga Plana, sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

(2) 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.

(3) Iznimno, trase komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da ne ograničavaju korištenje tih površina, uz osigurani koridor minimalne širine 1,5 m, uključivo neometani pristup do tih instalacija za slučaj popravaka ili zamjena.

## **6.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

### **Članak 58.**

(1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2A. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža« u mjerilu 1:2.000.

(2) Prometno-tehnički elementi prometnica i raskrižja rješavaju se detaljnom tehničkom dokumentacijom, na temelju koje je moguće odstupanje trasa, odnosno površina iz stavka (1) ovog članka te, ukoliko postoji opravdani tehnički razlog, moguće je „ulaženje“ u zone druge namjene.

(3) Planom je omogućena gradnja i drugih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije.

(4) Javne prometne površine mogu se smjestiti i u zonama druge namjene.

(5) Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 78/13) uvjetuje osiguranje nesmetanog pristupa građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

### 6.1.1. Cestovni promet

#### Članak 59.

(1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica.

(2) 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.

(3) Podjela ulica prema funkciji i značaju provodi se na:

- **glavne mjesne ulice** koje obuhvaćaju: gradsku obilaznicu, županijsku cestu Ž-6274 i županijsku cestu Ž-5151,
- **sabirne ulice** koje obuhvaćaju: Put Lokvice, Lunjski put, Škopaljska ulica, Caskin put te ulice Slatinska, kneza Branimira i Trpimira, obalni potez ulica i ulice oko povijesne jezgre, uključivo planirane prometnice u kategoriji sabirnih ulica,
- **ostale ulice** koje obuhvaćaju: sve ostale ulice prema Odluci o nerazvrstanim cestama Grada Novalje, koje služe za promet motornih vozila, uključivo planirane ulice takve kategorije.

#### Članak 60.

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

(2) Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih gradskih ulica s kolnim i pješačkim površinama.

(3) Unutar površine ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.

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

(5) Ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je prilikom gradnje ili rekonstrukcije ulice obostrano (ili jednostrano) urediti drvorede.

(6) 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.

#### Članak 61.

(1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju ulica unutar prometne mreže naselja, ovisno o funkciji i rangu pojedine prometnice, su:

##### a) Glavna mjesna ulica (postojeća Ž-6274 i Ž-5151)

- računaska brzina 50 km/h
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje ili izvedba „rotora“ samo na raskrižjima sa sabirnim prometnicama

- sa prometnice se ostvaruju prilazi zgradama
- pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,5 (iznimno 1,0 m)
- parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima (garažama) uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
- ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet
- planom se zadržava postojeći poprečni profil prometnice, uz izvedbu jednostranog pješačkog pločnika (jugozapadna strana) širine 1,0-1,5 m.

**b) Sabirne ulice (postojeće i nove)**

- računska brzina 40 km/h
- maksimalni nagib nivelete 10% (12%) za nove trase
- raskrižja u nivou
- sa prometnice se ostvaruju prilazi zgradama
- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m)
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje
- minimalna širina planiranog poprečnog profila novih ulica za dvosmjerni promet iznosi 8,50 m (5,50 + 2x1,5 m), iznimno 6,0 m, odnosno 5,0 m, za jednosmjerni promet
- postojeće prometnice iz kategorije "sabirne ulice" prilikom rekonstrukcije dimenzioniraju se sa širinom 7,0 m (5,5+1,5) radi proširenja na dijelovima gdje postoje prostorni uvjeti ili se zadržavaju sa zatečenim profilom, koji može biti i manji od naprijed navedenog, pri čemu se na širini 5,50 m (4,50 + 1,0 m) realizira dvosmjerni, a kod širine 4,50 m (3,50 + 1,0 m) ili manje samo jednosmjerni promet. Iznimno, u uvjetima prostornog ograničenja postojeće prometnice mogu imati najmanju širinu 3,50 m (bez pješačkog pločnika, a tretiraju se kao kolno-pješačke) i služe samo za jednosmjerni promet.

**c) Ostale ulice (postojeće i nove)**

- računska brzina 40 (30) km/h
- maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 14%)
- raskrižja u nivou
- sa prometnice se ostvaruju prilazi zgradama
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (iznimno 1,0 m)
- minimalna širina planiranog poprečnog profila novih ulica iznosi 7,0 m (5,5 + 1,5 m), a iznimno kod dvosmjernog prometa 6,0 m, odnosno kod jednosmjernog prometa 5,0 m
- postojeće prometnice iz kategorije "ostale ulice" zadržavaju se sa zatečenim poprečnim profilom, koji može biti i manji od naprijed navedenog, pri čemu se kod rekonstrukcije treba osigurati minimalna širina od 4,5 m (iznimno 4,0 m na kraćim dionicama) odvija dvosmjerni, dok se na manjoj širini (minimalno 3,5 m, iznimno na kraćim dionicama 3,0 m) organizira samo jednosmjerni promet.

(2) Iznimno, samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih ulica, mogu se primjenjivati minimalne ili iznimne najmanje vrijednosti širine ulica koje su u zagradama u stavku (1) ovog članka.

**Članak 62.**

(1) Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice.



(2) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u članku 61. ili iznimno kao u stavku (4) ovog članka.

(3) Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m za individualne stambene građevine i 6,0 m za ostale (višestambene, javno-društvene, poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske građevine i javne garaže), odnosno 5,5 m kada se priključuje najviše 4 višestambene građevine, a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće individualne stambene građevine 3,0 m i 5,0 m za ostale građevine s dužinom do 50,0 m.

(4) Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stube najmanje dozvoljene širine 1,50 m, odnosno pristup se može ostvariti putem prava služnosti.

### **Članak 63.**

(1) Nove ulice unutar zona, koje se rješavaju lokacijskom dozvolom i projektnim rješenjem, trebaju prilikom parcelacije zone imati širinu od najmanje 8,50 m, a iznimno 6,0 m za dvosmjerni promet.

(2) Za ostale ulice unutar izgrađenih dijelova naselja može se iznimno za dvosmjerni promet zadržati postojeća širina od 3,50 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m.

(3) Pristup s građevne čestice na površinu ulice mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski ili državni značaj, pristup se mora izvesti preko sporedne ulice.

(4) Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.

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

## **6.1.2. Javni autobusni promet**

### **6.1.2.1. Kolodvor i stajališta**

#### **Članak 64.**

(1) Planom se za javni autobusni promet predviđa korištenje prometnica u rangju glavne mjesne ulice. Druge ulice se mogu koristiti za istu namjenu ako zadovoljavaju tehničkim karakteristikama.

(2) U ulicama iz stavka (1) ovog članka grade se ugibališta s nadstrešnicama za putnike pri čemu njihova međusobna udaljenost iznosi najviše 800 m.

(3) Autobusni kolodvor za potrebe naselja Novalja smješten je izvan obuhvata ovog Plana.

### 6.1.3. Parkirališta i garaže

#### 6.1.3.1. Javna parkirališta i garaže

##### Članak 65.

(1) Planom se potrebe za prometom u mirovanju obvezno zadovoljavaju u okviru građevne čestice pojedinog korisnika prostora, a dijelom na javnim parkiralištima koja se, ovisno o lokalnim uvjetima (potreba za parkiranjem, raspoloživi prostor, horizontalna i vertikalna preglednost) grade na javnim površinama (posebnim parkirališnim površinama).

(2) Za parkiranje osobnih vozila, kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik sabirnih i ostalih ulica kad širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa promet i prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći.

(3) Glavna gradska parkirališta smještena su izvan obuhvata ovog Plana.

##### Članak 66.

(1) Obzirom na veličinu naselja, tipologiju izgradnje i koncentraciju sadržaja javne namjene, Planom nije predviđena izgradnja javnih garaža.

(2) Izgradnja garažnog prostora moguća je na svakoj građevnoj čestici u sklopu suterenske i podzemnih etaža pojedine građevine s ciljem zadovoljenja uvjetovanog broja mjesta za potrebe prometa u mirovanju.

(3) Gradnja garaža na građevnoj čestici pojedine građevine izvodi se kao:

- nadzemna ili podzemna potpuno ukopana uz individualne stambene građevine u okviru planskih uvjeta za gradnju pojedine građevine
- podzemno uz višestambene i građevine druge namjene pri čemu se može koristiti do 80% površine građevne čestice na udaljenosti najmanje 1,0 m od svih međa. Kod izgradnje podzemne garaže prostor namijenjen za garažu ne uračunava se u Planom uvjetovani  $K_{is}$  za određenu građevinu, dok se u cilju osiguranja uvjetovane zelene površine prostor iznad podzemne garaže treba urediti kao zelena površina.

#### 6.1.3.2. Parkirališta i garaže uz druge namjene

##### Članak 67.

(1) Gradnja garažnog prostora moguća je u sklopu svih građevina prvenstveno radi osiguranja potrebnog prostora za promet u mirovanju prema standardu iz stavka (2) ovog članka.

(2) Minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta dimenzije 2,5×5,0 m koji treba osigurati na građevnoj čestici građevine određene namjene utvrđuje se prema veličini građevinske bruto površine ili broju korisnika (mjesta) uz primjenu sljedećih normativa:

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
Individualne stambene građevine	1 mjesto	1 stambena jedinica
Višestambene građevine	1 mjesto	1 stambena jedinica
Poslovni prostori uz stanovanje	30 mjesta	1000 m <sup>2</sup>
Turistički prostori uz stanovanje	1 mjesto	2 kreveta
Zanatstvo	20 mjesta	1000 m <sup>2</sup>

Škole (za nastavnike i učenike)	1,5 mjesta	razrednu jedinicu
Dječji vrtić	1,5 mjesta	vrtićku jedinicu
Športska igrališta i dvorane	1 mjesto	10 sjedala
	odnosno 1 mjesto na 500 m <sup>2</sup> uređene površine (za sportsko-rekreacijske površine bez gledališta)	
Dvorane za različite namjene	1 mjesto	10 sjedala
Uredi	20 mjesta	1000 m <sup>2</sup>
Trgovački i poslovni centri	50 mjesta	1000 m <sup>2</sup>
Trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta	1000 m <sup>2</sup>
Kulturni, vjerski i društveni sadržaji	40 mjesta	1000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> uređene površine

(3) Stambena jedinica određuje se veličinom od 40,0 m<sup>2</sup> neto korisne površine zatvorenog stambenog prostora. Kod stambenih prostora veličine manje ili veće od 40,0 m<sup>2</sup>, broj potrebnih parkirališnih (garažnih) mjesta izračunava se proporcionalno u odnosu na veličinu stambene jedinice. Ako je kod izračuna prva decimala jednaka ili veća 5, potreban broj zaokružuje se na prvu veću znamenku.

(4) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, kod individualnih stambenih građevina s jednom stambenom jedinicom, potrebno je osigurati 1 mjesto/65 m<sup>2</sup> neto korisne površine zatvorenog stambenog prostora.

### Članak 68.

(1) Parkiranje turističkih autobusa osigurava se izvan obuhvata ovog Plana u okviru terminala na lokaciji poslovne zone „Čiponjac“ ili „Zaglava“, pri čemu za 50 smještajnih jedinica u hotelima treba osigurati jedno parkirališno mjesto.

(2) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima, može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

(3) Ukoliko prilikom rekonstrukcije (uključivo izgradnju zamjenske građevine) građevine poslovne ili ugostiteljsko-turističke namjene nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 67. stavak (2) ovih Odredbi, ista se trebaju s najmanje 50% traženog kapaciteta osigurati unutar predmetne čestice, dok se preostalih 50% kapaciteta može osigurati i izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 300 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.

(4) Ukoliko prilikom rekonstrukcije (uključivo izgradnju zamjenske građevine) građevine javno-društvene namjene nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 67. stavak (2) ovih Odredbi, moguće je svih 100% parkirališnih mjesta osigurati izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 300 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.

(5) Rekonstrukcija građevina, kojom se povećava broj stanova ili građevna bruto površina određene namjene, moguća je uz uvjet da se na predmetnoj građevnoj čestici osigura dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 67. stavka (2) ovih Odredbi.

(6) Uvjeti i način osiguranja parkirališnih mjesta naveden u stavcima (3) i (5) ovog članka ne primjenjuje se na području povijesne jezgre i kontaktnom području povijesne jezgre koja ima istu tipologiju izgradnje na malim postojećim izgrađenim građevnim česticama, gdje se ukupno potreban parkirališni prostor može osigurati na drugoj lokaciji izvan područja povijesne jezgre.

(7) Na javnim parkiralištima treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati za automobile invalida najmanje 5% parkirališnih mjesta, dimenzija 3,75×5,0 m, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta te ista trebaju biti posebno označena i smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu.

(8) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.

(9) Postojeća parkirališna mjesta ili garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura zamjensko parkirališno-garažno mjesto.

#### **Članak 69.**

(1) Garaže uz druge namjene, osim individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina, grade se nadzemno i/ili podzemno, ovisno o raspoloživom prostoru u okvirima građevne čestice nakon zadovoljenja standarda minimalne uređene zelene površine.

(2) Garaža se može izvesti u više podzemnih potpuno ukopanih etaža ispod 50% površine građevne čestice kod individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina, odnosno 80% građevne čestice kod ostalih građevina.

(3) Granične vrijednosti za izgradnju garaža u sklopu drugih namjena odgovaraju uvjetima utvrđenim za odgovarajuću namjenu, pri čemu se utvrđeni  $K_{is}$  kod izgradnje podzemnih garaža može povećati za 0,5 kod individualnih stambenih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih) i 0,8 kod ostalih građevina (višestambenih, javno-društvenih, poslovnih, sportsko-rekreacijskih) uz povećanje utvrđenog  $K_{is}$ -a za 50% kod ugostiteljsko-turističkih građevina, pri čemu se predmetne vrijednosti za povećanje  $K_{is}$ -a primjenjuju samo za izgradnju podzemnih dijelova građevine u funkciji garaže. Pri tome se uvjetovana zelena površina može ostvariti ozelenjavanjem površine iznad podzemne garaže.

(4) Prometni pristup u garažu s javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

#### **6.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine**

#### **Članak 70.**

(1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se trase pješačkih puteva.

(2) Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s minimalnom širinom od 1,50 m.

(3) Pješačke površine uz kolnike ulica naselja na potezima gdje postoje prostorna ograničenja treba izvesti najmanje jednostrano s minimalnom širinom 1,50 m (iznimno 1,0 m).

(4) Planom se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) cijelim potezom obale na području naselja Novalje, s minimalnom širinom 2,50 m.

(5) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) U sklopu zaštitnih javnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica.

(7) Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji nisu prikazani na grafičkom dijelu plana, a nalaze se unutar planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u funkciji prema postojećem obliku ili ako je potrebno, izmještaju se na rubove zona ili kao prolaz (pasaž) kroz planirani (javni) objekt, što će se rješavati posebnom dokumentacijom.

#### **Članak 71.**

(1) Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s općim uvjetima iz članka 58. stavak (4).

(2) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, 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.

### **6.1.5. Biciklistički promet**

#### **Članak 72.**

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina na prostoru kolnika te na trasi obalne pješačke šetnice budući da prostorna ograničenja ne omogućavaju formiranje zasebne biciklističke staze na pravcima gradskih ulica.

### **6.1.6. Benzinske postaje**

#### **Članak 73.**

(1) Unutar obuhvata Plana postoji jedna benzinska postaja koja služi za opskrbu plovila. Planom se ne predviđa izgradnja nove benzinske postaje.

(2) Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće benzinske postaje u postojećim gabaritima, s mogućnošću izgradnje podzemne veze s lučkim područjem, za što se ne utvrđuju uvjeti ovim Planom već će se utvrditi projektom.

## **6.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE**

#### **Članak 74.**

(1) Sustav elektroničkih telekomunikacija prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.B »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Pošta i elektroničke komunikacije« u mjerilu 1 : 2.000.

(2) Unutar urbanog područja naselja Novalje, izgradnja nove i rekonstrukcija postojeće elektroničke komunikacijske mreže provodi se polaganjem podzemnih kabela uvučenih u DTK.

(3) Izgradnja podzemne kabelaške kanalizacije (DTK) treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima  $\varnothing$  110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.

(4) Trase elektroničke komunikacijske infrastrukture (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) trebaju se po mogućnosti polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

(5) U okviru postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture moguće je postavljati dodatne instalacije (vanjski kabinet-ormarići) radi uvođenja novih tehnologija ili potrebe rekonfiguracije mreže. Navedene dodatne instalacije smještavaju se unutar prometnih – pješačkih – zelenih površina odnosno na rubove građevnih čestica na način da ne ometaju druge korisnike prostora.

#### **Članak 75.**

(1) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu, predviđena je u skladu s Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži (»Narodne novine« broj 58/95) kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

(2) Planom se omogućava daljnji razvoj mobilne elektroničke komunikacijske infrastrukture kroz postavljanje antenskih prihvata na postojećim građevinama (uz suglasnost vlasnika). Na području povijesne jezgre realizacija proširenja mreže mobilnih elektroničkih komunikacija provodi se i uz posebne uvjete nadležne konzervatorske službe.

(3) Prilikom izgradnje antenskih prihvata za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture na postojećim građevinama potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju naročito u blizini zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara za koje je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Unutar područja obuhvata Plana – urbane zone naselja Novalje nije predviđeno postavljanje elektroničke komunikacijske opreme na samostojećim antenskim stupovima.

### **6.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **6.3.1. Energetski sustav**

#### **Članak 76.**

(1) Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:  
- elektroenergetsku mrežu.

(2) Energetski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.C »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav« u mjerilu 1 : 2.000.

### 6.3.1.1. Elektroenergetska mreža

#### Članak 77.

(1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe, unutar obuhvata Plana predviđa se gradnja novih 20 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim u kartografskom prikazu obzirom na očekivanu potrošnju u okvirima buduće izgradnje.

(2) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće) ili ugrađene u sklopu objekta, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja, naročito u centralnom dijelu naselja, odnosno u zonama zaštite kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) U narednom razdoblju u području obuhvata Plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV planirano je:

- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija postojećih trafostanica;
- izgradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 20/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača;
- povezivanje više trafostanica kabelskim (podzemnim) dalekovodima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

(4) Nove TS 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu većih građevina. Samostojeće transformatorske stanice smještavaju se na Planom osiguranim zasebnim građevnim česticama veličine 7,0 x 7,0 m smještenim uz gradske ulice radi pristupa i servisiranja.

(5) Građevne čestice za gradnju novih 20/0,4 kV trafostanica mogu biti i manje površine od navedene u stavku (4) ovog članka, ovisno o prostornim ograničenjima, izgrađenosti prostora i mogućem rješenju imovinsko-pravne problematike, što se utvrđuje projektom dokumentacijom i posebnim uvjetima, pri čemu treba od objekta trafostanice do svih međa osigurati najmanju udaljenost od 1,0 m, a iznimno u izgrađenim dijelovima prostora 0,0 m do regulacijskog pravca.

(6) Lokacije novih Planom predloženih trafostanica 20/0,4 kV i trase priključnih dalekovoda 20 kV mogu se izmijeniti, a bit će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i projektom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

(7) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom definiranih lokacija trafostanica, smještaj trafostanice moguće je osigurati na parceli takvog potrošača.

#### Članak 78.

(1) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice. Priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina.

(2) Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće 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.

(3) Priključci građevina na elektroenergetski sustav realiziraju se preko tipskih razvodnih ormara u okviru niskonaponske mreže naselja.

(4) Niskonaponska mreža izvodi se podzemnim kabelima i polaže ispod pješačkih i zelenih (iznimno kolnih) površina, a po potrebi i rubovima građevnih čestica.

(5) U slučaju izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata svi troškovi idu na teret investitora koji je uzrokovao potrebu njihovog izmještanja.

#### **Članak 79.**

(1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu podzemne niskonaponske mreže na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće mreže.

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

(3) Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana definira se u izvedbenim projektima, koji će do kraja utvrditi njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

(4) Iznimno se dozvoljava odstupanje kod realizacije javne rasvjete u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom.

### **6.3.2. Vodnogospodarski sustav**

#### **Članak 80.**

(1) Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu i
- odvodnju otpadnih voda.

(2) Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava bit će točno utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

#### **6.3.2.1. Vodoopskrba**

#### **Članak 81.**

(1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.D »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba« u mjerilu 1 : 2.000.

(2) Za potrebe opskrbe vodom područja naselja Novalja koriste se dvije vodospreme: „Šegovice“ i „Močišćak“ smještene izvan obuhvata ovog Plana.



- (3) Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.
- (4) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenja vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.
- (5) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima gradskih ulica.
- (6) Minimalni profil vodovodnih cjevovoda treba imati veličinu od 100 mm.
- (7) Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru, potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

#### **Članak 82.**

- (1) 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. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.
- (2) Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (3) Vodomjerna okna izvode se unutar građevne čestice prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.
- (4) Vodovodne cijevi polažu se 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. Cijevi se polažu na propisnu dubinu radi zaštite od smrzavanja.
- (5) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu potrebno je izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.
- (6) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetska i telekomunikacijski kabeli, i sl.) potrebno je uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija.

#### **6.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda**

#### **Članak 83.**

- (1) Planom je predviđen razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Sustav odvodnje otpadnih voda sastoji se od gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te crpnih stanica dok se odvodnja oborinskih voda rješava samo putem gravitacijskih cjevovoda.
- (2) Unutar područja obuhvata Plana prikazan je sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda na kartografskom prikazu broj 2.E. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda« u mjerilu 1 : 2.000.

(3) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- izrađenoj projektnoj dokumentaciji,
- detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području naselja Novalje,
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(4) Planom se predviđa gradnja nove, te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje cijelog područja obuhvata Plana.

(5) Sve građevine na području naselja trebaju biti priključene na mrežu odvodnje otpadnih voda. Iznimno, do izgradnje mreže odvodnje u dijelovima naselja gdje takva mreža ne postoji, mogu se uz individualne stambene (stambeno-poslovne i poslovno-stambene) građevine graditi uređaji za prihvaćanje otpadnih voda – sabirne jame maksimalnog kapaciteta do 10 ES. Višestambene građevine kao i građevine javno-društvene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene trebaju svoje otpadne vode zbrinjavati putem lokalnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uz upuštanje pročišćenih voda u teren putem upojnog bunara.

#### **Članak 84.**

(1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže u smjeru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji „Vrtić“ koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

(2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda treba izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz objekata ispuštati će se u kanalizacijski sustav preko priključno-kontrolnih okana.

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode, moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a sve prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 82/2010).

#### **Članak 85.**

(1) Oborinsku kanalizaciju treba izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.

(2) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki s ugrađenim taložnikom te, gdje god je moguće, koristiti kao tehnološku vodu.

(3) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

(4) Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.

(5) Sve čiste oborinske vode treba odvesti oborinskom kanalizacijom prema moru kao recipijentu.

(6) Oborinske vode čestica i građevina ne smiju se ispuštati na prometne površine već ih treba prihvatiti kanalizacijskom mrežom ili oborinskim kanalima.

(7) Iznimno, do izgradnje mreže oborinske kanalizacije, oborinske vode sa građevne čestice treba putem upojnih bunara prihvatiti na samoj čestici bez usmjeravanja na javne prometne površine.

#### **Članak 86.**

(1) Minimalni dozvoljeni profil cijevi je DN 250 (iznimno DN 200, ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2 ‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

(2) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

(3) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

#### **Članak 87.**

(1) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.

(2) 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 (NN 107/95, 150/05).

## 7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### 7.1. JAVNE ZELENE POVRŠINE

#### Članak 88.

(1) Planom je predviđeno uređenje javnih zelenih površina (javni park Z1, dječje igralište Z2, mediteranski vrt Z3 – zona „Vrtić“ i gradski perivoj Z4 – zona „Straško“), u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti.

(2) Javne zelene površine koje su ovim Planom tretirane kao osobito vrijedan predjel – objekt parkovne arhitekture – mediteranski vrt (Z3) i park šuma – gradski perivoj (Z4) obuhvaćaju sjeverni rub područja „Vrtić“ i šumsko područje oko stadiona, groblja i šumarije.

(3) Na dijelu područja iz stavka (2) ovog članka (mediteranski vrt – Z3) obvezno je očuvanje izvorne strukture vegetacije. Mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje građevina s pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, pomoćni sanitarni i sl. prostori) odnosno uređenih površina za kulturne manifestacije, manje rekreacijske površine (badminton, odbojka na pijesku), uključivo uređene površine proširene uređene plaže koja zauzima dio prostora kopna s dubinom 20,0 m. Postojeći prirodni ambijent treba sačuvati na najmanje 50% ukupne površine zone (Z3). Unutar granica zone mediteranskog vrta poseban naglasak stavlja se na uređenje manjeg botaničkog vrta koji treba obuhvatiti najmanje 50% površine zone (Z3). Zatečeni sakralni objekti koji predstavljaju kulturno dobro štite se i obnavljaju prema posebnim konzervatorskim uvjetima. Površine pod građevinama (nove i postojeće) mogu zauzeti do 5% područja zone (Z3), pri čemu površina pod novim građevinama može iznositi najviše do  $BTP=500\text{ m}^2$ , odnosno  $GBP=1000\text{ m}^2$ . Postojeće građevine se rekonstruiraju, a nove grade sa visinom najviše do  $V=P_0+P+P_k$  ili do 5,0 m s kosim krovom.

(4) Unutar područja predviđenog ovima Planom za oblikovanje i uređenje kao gradskog perivoja – zona (Z4) uređenje prostora provodi se kroz izvedbu šetnih staza i odmorišta, dječjih igrališta, postavu manjeg otvorenog paviljona i sl.

(5) Javne zelene površine ne mogu se prenamijeniti za drugu namjenu.

(6) U sklopu površina iz stavka (1) ovoga članka koje nisu pod režimom zaštite (temeljem Zakona ili prema prijedloga ovog Plana) omogućeno je uređenje i gradnja:

- dječjih igrališta,
- staza, odmorišta i sl.,
- pješačkih putova.

### 7.2. POSTAVLJANJE JEDNOSTAVNIH GRAĐEVINA

#### Članak 89.

(1) Plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoji i dr., na javnim površinama naselja, uz sljedeće uvjete:

- smještaj predmetnih građevina dozvoljava se uz sadržaje i površine javne namjene (prometni terminali, stajališta javnog prijevoza putnika, zgrade škola, kulture, javnih službi, sporta i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove).

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

- dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- izvode se kao tipske građevine urbane opreme, veličine do 15 m<sup>2</sup> tlocrtna površine i visine najviše 3,0 m.

(3) Nadstrešnice te informativne i promidžbene panoe na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

(4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 2,0 m, pri čemu ne smiju ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka te ne smiju smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

(5) Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene, a u zaštićenim dijelovima naselja primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Novalje utvrđuje se Odlukom Gradskog vijeća o privremenom korištenju javnih površina.

## **8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

### **Članak 90.**

(1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina kao područja posebnih ograničenja u korištenju, određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.

(2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja u mjerilu" 1:2000.

### **8.1. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

#### **Članak 91.**

(1) Unutar Planom obuhvaćenog područja nema Zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.

(2) Planom se za zaštitu predlažu sljedeće prirodne vrijednosti:

- objekt parkovne arhitekture sa uređenjem mediteranskog vrta (Z3)
- park šuma sa uređenjem gradskog perivoja (Z4)

(3) Uređenje i korištenje prostora iz stavka (2) ovog članka provodi se prema uvjetima iz članka 88. ovih Odredbi.

### **8.2. MJERE OČUVANJA BIOLOŠKE I KRAJOBRAZNE RAZNOLIKOSTI**

#### **Članak 92.**

(1) U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti, planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:

- zaštita šuma s njihovom osnovno-biološko-ekološkom funkcijom,
- formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce s ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina te povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja,
- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.
- sprečavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe zelenila i stabala.

(2) Ostvarenje unaprjeđenja krajobraznih vrijednosti na užem urbanom području naselja postiže se i mjerama obveznog ozelenjavanja građevnih čestica te zaštitom postojećeg zelenog fonda na način da se:

- unutar zone obveznog uređenja zelene površine u okviru čestice zabranjuje izgradnja objekata, a dozvoljava se uređenje pristupnog puta najveće širine 5 m uz najkraću liniju prolaska kroz zelenu površinu.
- prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije, koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.
- u cilju zaštite postojeće vegetacije, na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je uklonjeno zelenilo supstituirati novom sadnjom,

- Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema posebnom hortikulturnom rješenju, a sa širinom najmanje 3,0-5,0 m ili manje u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca uz javne prometne površine.

### **8.3. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA**

#### **Članak 93.**

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina ostvaruju se putem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara s Izmjenama i dopunama (NN br. 69/99 i 151/03), te temeljem ovog Plana.

(2) Zaštićena kulturna dobra, kao i ona Planom predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog Plana, prikazana su na kartografskom prikazu 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina: Područja posebnih uvjeta korištenja u mjerilu 1:2000.

#### **Članak 94.**

Registrirane i preventivno zaštićene kulturno-povijesne cjeline i građevine koje se štite temeljem Zakona obuhvaćaju:

- I. Pojedinačna registrirana kulturna dobra
  - arheološki lokalitet – naselje Novalja (sa zaštitom pojedinačnih kulturnih dobara unutar tog područja)
  - Novalja – bazilika urbana
- II. Preventivno zaštićena kulturna dobra
  - antička utvrda Gozdenica
  - kaštel u Novalji

#### **Članak 95.**

Unutar arheološkog lokaliteta – naselje Novalja iz članka 94. ovih Odredbi štite se sljedeća pojedinačna kulturna dobra:

- „Vela Crikva“ Sv. Katarine
- „Mala Crikva“ Majke Božje od Ružarija
- Sv. Marija – ostaci bazilike urbane
- Sv. Ivan i Pavao u Jazu
- ostaci cemeterijalne starokršćanske bazilike u Jazu
- ostaci cemeterijalne starokršćanske bazilike u Gaju (Punta Mira)
- Sakatur
- Košlja Gramača – Smokovac.

#### **Članak 96.**

Utvrđuje se proširenje zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite temeljem Zakona kroz prijedlog za registraciju sljedećih građevina kao pojedinačnih kulturnih dobara, koja se do registracije štite temeljem ovog Plana, i to:

- Sv. Katarina
- Sv. Marija
- Sv. Ivan i Pavao s bazilikom u Jazu
- antički kamenolom

- antički vodovod „Talijanova buža“
- kulturno-povijesna cjelina: uža jezgra naselja Novalja.

#### **Članak 97.**

U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih registriranih kulturnih dobara navedenih u članku 94. i 95. ovih Odredbi koji se štite temeljem zakona, primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

- Građevine se zadržavaju u izvornom izgledu te se zabranjuje svaka intervencija kojom bi se mijenjalo zatečeno stanje. Na predmetnim građevinama dopušta se samo sanacija i održavanje kojima se ne mijenjaju oblikovna i druga svojstva građevine.
- Iznimno se dopuštaju zahvati kojima se umanjuju degradirajući elementi uvedeni ranijim nekorektnim zahvatima.
- Sve intervencije na predmetnim građevinama provode se temeljem utvrđenog sustava zaštite, a prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe i posebnim konzervatorskim studijama – projektima.
- Na susjednim građevnim česticama nije dopuštena izgradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina koja bi, svojim gabaritom (prvenstveno visinom) ili blizinom, narušila kvalitetu kulturnog dobra.

#### **Članak 98.**

U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara predviđenih za registraciju navedenih u članku 96. ovih Odredbi, koji se do trenutka registracije štite ovim Planom, primjenjuju se mjere utvrđene u članku 97.

#### **Članak 99.**

Mjere očuvanja i zaštite kulturnih dobara od lokalnog značaja, koja se štite ovim Planom (povijesna urbana cjelina Novalja, bazilika u Gaju, kapela na Miriću), utvrditi će se ovim Planom i odlukom Grada kojom se predmetno kulturno dobro proglašava zaštićenim. Mjere zaštite do proglašenja pojedine građevine kao kulturnog dobra od lokalnog značaja provode se temeljem ovog Plana i iste obuhvaćaju:

- vanjski izgled građevine zadržava se u zatečenom stanju,
- moguće intervencije na vanjskom izgledu građevine obuhvaćaju samo zahvate koji se odnose na obnovu izvornog izgleda građevine,
- nije dopustivo mijenjanje horizontalnog i/ili vertikalnog gabarita građevine,
- mogući su zahvati na uklanjanju dijelova građevine nastalih nekorektnim zahvatima koji degradiraju izvorni izgled građevine,
- mogući su zahvati na prenamjeni građevine, kao i zahvati održavanja koji ne mijenjaju izgled i gabarite građevine,
- nova gradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina na kontaktnim susjednim građevnim česticama moguća je uz uvjet da ne prelazi visinu građevine zaštićene kao kulturno dobro, a uz ostvarenu udaljenost između građevina od najmanje 10,0 m,
- mogući su zahvati na promjeni unutrašnjeg funkcionalnog sklopa.

#### **Članak 100.**

Mjere zaštite na području povijesne urbane cjeline Novalje obuhvaćaju ograničenje visine izgradnje (prilikom izvedbe rekonstrukcije postojećih građevina kao i gradnje zamjenskih građevina) s najviše P+2 ili 9,50 m od terena do vijenca (11,50 m od terena do sljemena građevine) uz maksimalnu izgrađenost građevne čestice s  $K_{ig}=0,8$  i uz zadržavanje postojećeg regulacijskog pravca prema javnoj prometnoj površini.



## 9. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 101.

(1) Na razmatranom području potrebno je prikupljati komunalni otpad i zbrinjavati ga na sanitarnom odlagalištu lociranom izvan obuhvata ovog Plana, sukladno sustavu za gospodarenje otpadom u okviru Ličko-senjske županije. Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza na gradsko sanitarno odlagalište, ostvaruje se spremnicima - kontejnerima uz osiguranje minimalno 1 kontejner/100 stanovnika.

(2) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvoziti će se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.

(3) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavom tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

(4) Za postavljanje spremnika iz stavaka 1. i 3. ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu javne zelene površine, neposredno uz prometni koridor ili u okviru građevne čestice višestambene gradnje, te uz gospodarsku, javno-društvenu i druge građevine, u skladu s projektom i posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe. Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješačkog prometa te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

(5) Lokacije spremnika na javnim površinama određuju se posebnim programima koje izrađuju komunalne službe Grada, a prihvaća Gradsko vijeće.

### Članak 102.

Zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i septičkih taložnica provodi se izvan područja obuhvata Plana u skladu s rješenjem cjelovitog sustava gospodarenja otpadom Ličko-senjske županije.

### Članak 103.

(1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(3) Prostori za privremeno skladištenje otpada iz stavka (2) ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

(4) Svi proizvođači otpada na području naselja Novalja dužni su postupati s otpadom u skladu s važećim zakonskim propisima.

## **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 104.**

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskim prikazu broj 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:2.000.

(2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

(3) Unutar građevinskog područja naselja Novalja, odnosno u njenoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj iznad dozvoljenih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima za zaštitu okoliša u naselju.

### **10.1. ZAŠTITA TLA**

#### **Članak 105.**

(1) Osnovne mjere zaštite tla postižu se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika, te dokazivanjem potrebite stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.

(2) Zaštita tla posredno se provodi zaštitom uređenih zelenih površina (novih i postojećih) te zaštitnih zelenih površina i većih krajobraznih područja (Vrtić, Straško).

(3) Posebna pažnja posvećena je očuvanju zelenih površina unutar zona stanovanja i zona ugostiteljsko-turističke namjene te njihovim zadržavanjem kao parkovnih ili zaštitnih zelenih površina, odnosno uklapanjem u zone izgradnje, uz planiranje novih parkovnih površina.

(4) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.

(5) Na području naselja Novalja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

### **10.2. ZAŠTITA ZRAKA**

#### **Članak 106.**

(1) Obzirom na postojeću namjenu površina te gospodarsku orijentaciju na turizam bez proizvodnih pogona štetnih po kvalitetu zraka, može se temeljem praćenja kvalitete zraka

utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema Zakonu o zaštiti zraka pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana.

(2) Na području Novalje trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na Zakonu o zaštiti zraka, kojima se može očuvati postojeća najviša kategorija kakvoće zraka.

(3) Suglasno zakonskoj regulativi, provodit će se potrebne mjere za sprečavanje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa i u tom smislu će se poduzimati sljedeće aktivnosti:

- korištenje energije koja ne rezultira štetnim emisijama u okoliš,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema uvjetima Zakona o zaštiti zraka - NN 178/2004. i Uredbe o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.
- ograničenje smještaja i rada za sadržaje i djelatnosti kojima se utječe na zagađenje zraka iznad zakonom dopuštene razine.
- ograničenje tranzitnog prometa kroz područje naselja te poboljšanje prometne cirkulacije sa smanjenjem negativnog utjecaja na kakvoću zraka.

### 10.3. ZAŠTITA OD BUKE

#### Članak 107.

(1) Područje naselja Novalja nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom nalazi se uz gradske ulice te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave pa u tim koridorima odnosno uz zone navedenih sadržaja, treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

(2) Unutar građevinskog područja naselja Novalja dopušta se maksimalna razina buke prema Zakonom utvrđenom standardu prikazanom u tablici:

Tablica 1 dopuštenih razina buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke emisije $L_{RAeq}$ u dB(A)	
		za dan ( $L_{day}$ )	noć ( $L_{night}$ )
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
		– na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Tablica 2

Zona prema Tablici 1. ovog Pravilnika	1	2	3	4	5
Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke $L_{Req}$ u dB(A) – za dan	30	35	35	40	40
– za noć	25	25	25	30	30

Tablica 3.

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30

(3) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene (K) na granici građevne čestice unutar zone, dnevna buka ne smije prelaziti 65 dBA, odnosno ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči (prema stambenim zonama 55 dBA, odnosno prema zonama namijenjenim odmoru 50 dBA).

#### Članak 108.

(1) Na području naselja Novalja uspostaviti će se monitoring buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku, te izraditi karta s prikazom razine buke na gradskom području.

(2) S ciljem da se sustavno onemogući ugrožavanje bukom, ovim Planom su predviđene sljedeće mjere :

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stambene i turističke zone ili remete rad u mirnim djelatnostima (škole, socijalne ustanove, parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena, koje predstavljaju potencijalan izvor buke, predvidjet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa u centru naselja, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

### 10.4. ZAŠTITA VODA

#### Članak 109.

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

(2) Zaštita voda na području naselja Novalja ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima onečišćenja (npr. ispiranje onečišćenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

(3) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

(4) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve čestice / građevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.

(5) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(6) Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja disperzno ispustiti u podzemlje.

(7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području naselja Novalja investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

#### **10.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda**

##### **Članak 110.**

(1) Prostor obuhvata ovog Plana nije ugrožen površinskim bujičnim vodama, a sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije postiže se izvedbom oborinske kanalizacije u sklopu prometnih površina ili kanala za prihvaćanje oborinskih voda te njihovo usmjeravanje prema moru kao recipijentu.

(2) Efikasna zaštita od štetnog djelovanja voda realizira se kroz izradu projekata odvodnje oborinskih voda kao i izgradnju potrebne infrastrukture na čitavom području naselja.

#### **10.5. ZAŠTITA MORA**

##### **Članak 111.**

(1) Zaštita mora obuhvaća:

- a) realizaciju Planom utvrđene namjene površina kojom nije predviđena gradnja takvih djelatnosti i sadržaja koji bi predstavljali potencijalne zagađivače morskog akvatorija,
- b) izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more.

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak monitoringa kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite,
- proširenje ispitivanja kakvoće mora u lukama.

##### **Članak 112.**

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama otvorenim za javni promet i lukama nautičkog turizma treba osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, kao i krutog otpada,

- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
- izviđanje i obavješćivanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja.

## 10.6. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

### Članak 113.

(1) Zaštitu od požara na području naselja Novalja treba realizirati temeljem posebne studije ("Procjena ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Novalje"), kojom će se utvrditi osjetljivost prostora i potrebne mjere zaštite.

(2) Mjere zaštite od požara i eksplozije provode se primjenom sljedećih propisa:

- prilikom svih intervencija u prostoru te izrade dokumenata prostornog uređenja obavezna je primjena odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03) i Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN br. 8/06),
- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95).

(3) Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz oblasti zaštite od požara, uključivo pravila struke.

(4) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(5) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina, treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.

(6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 mm na međurazmaku od 150 m.

(7) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 6,0 m, iznimno 5,5 m za višestambene zone, odnosno 3,5 m za individualne stambene građevine (5,0 m za višestambene zone odnosno 3,0 m za individualne stambene građevine u izgrađenim dijelovima naselja) uz obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.

(8) Planom se uvjetuje primjena sljedećih mjera zaštite:

- potrebno je predvidjeti vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03).
- treba osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06),
- u svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti

udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

(9) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishodenje suglasnosti nadležnih državnih upravnih tijela.

(10) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

## **10.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)**

### **10.7.1. Sklanjanje ljudi**

#### **Članak 114.**

(1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za sklanjanje stanovništva (NN br. 2/91) kao i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86).

(2) Naselje Novalja, s maksimalno mogućih 4800 stanovnika u dugoročnom planskom periodu, ulazi u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 3. stupnja ugroženosti.

(3) Za sklanjanje stanovništva koristit će se dvonamjenski prostori unutar podzemnih dijelova javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih i višestambenih građevina te garaža kao potencijalna sloništa.

(4) Skloništa osnovne i dopunske zaštite u načelu se projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, a s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(5) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta koristi se prema potrebi kao dvonamjenski prostor za sklanjanje ljudi, ako u krugu od 250 metara isto nije osigurano na drugi način.

(6) Sklanjanje ljudi u naselju Novalja osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, izgradnjom zaklona te prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

(7) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija (benzinske postaje i sl.), u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima, odnosno ispod morske razine.

(8) Ovim Planom su dvonamjenski prostori koji se mogu koristiti kao skloništa osnovne i dopunske zaštite, razmješteni u sljedećim zonama:

- građevine javne i društvene namjene,
- podrumski prostori stambenih građevina,
- turističke i poslovne zone,
- javna garaža,
- sportsko-rekreacijska zona.

### **10.7.2. Zaštita od rušenja**

#### **Članak 115.**

(1) Ovim Planom utvrđene su trase novih gradskih ulica s najmanjom dopuštenom udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina, a kako bi se spriječilo da eventualne ruševine ne zapriječe prometnice te time onemogućavaju evakuaciju i pristup interventnim vozilima.

(2) Kod projektiranja većih raskrižja mora se osigurati cijeli lokalitet na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati u uvjetima većeg opsega rušenja urbane strukture.

(3) Pri rekonstrukciji građevina, osobito onih koje se nalaze u središtu naselja, a koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, obavezna je analiza otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

(4) Sustav prometnica u ovom Planu je tako postavljen i dimenzioniran da se osigura potrebna protočnost vozila i brza dostupnost ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

(5) Građevine naglašene ugroženosti u naselju Novalja su građevine društveno-javne namjene (predškolske, školske i socijalne ustanove i zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi), višestambene i hotelske zgrade, poslovni centri uključivo glavne prometnice. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(6) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:

- a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute – deponij Caska.
- b) sahranjivanje stradalih na groblje Novalja,
- c) opasni otpad na županijski deponij (izvan naselja Novalja).

### **10.7.3. Zaštita od potresa**

#### **Članak 116.**

(1) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje provodi se sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Ličko-senjske županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VI stupnja MCS ljestvice.



(3) Zaštita stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina od potresa provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i pravilima struke.

(4) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Ličko-senjske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

#### **10.7.4. Uzbunjivanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva**

##### **Članak 117.**

(1) Uzbunjivanje stanovništva osigurava se postavljanjem sirena na građevine javno-društvene, infrastrukturne ili poslovne namjene (gradska uprava, pošta, hoteli, policija, vatrogasci i sl.) pri čemu se u dometu čujnosti radijusa 1200 m nalazi gotovo čitavo Planom obuhvaćeno područje.

(2) Evakuacija stanovništva i turista iz stambenih i ugostiteljsko-turističkih zona provodi se preko glavnih gradskih ili sabirnih ulica smještenih na rubovima i unutar zona sa širinom prometnog koridora 7,0 – 10,0 m.

Evakuacija stanovništva, je osim putem naprijed navedenih prometnica, osigurana i pomorskim putem preko luke Novalja otvorene za javni promet.

(3) Zbrinjavanje stanovništva u slučaju prirodnih i/ili drugih nesreća provodi se na lokalitetu kampa Straško uz mogućnost organiziranja smještaja s osiguranjem pristupa preko evakuacijskih pravaca i morskim putem.

### **11. MJERE PROVEDBE PLANA**

##### **Članak 118.**

Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite prikazani su na kartografskom prikazu broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u dijelovima koji se odnose na zaštitu kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti te primjenu planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1 : 2.000.

##### **Članak 119.**

(1) Provedba ovog Plana vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

(2) Neposredna primjena ovog Plana odnosi se također na izgradnju i rekonstrukciju prometne i komunalne infrastrukture.

(3) Posredna provedba ovog Plana propisuje se na području zone „Dubić“, temeljem važećeg detaljnog plana uređenja, u dijelu koji nije suprotan ovom Planu.

### **Članak 120.**

(1) Mjere uređenja i zaštite zemljišta sadržane su u organizaciji, korištenju, namjeni, uređenju i zaštiti prostora te u obvezi izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja.

(2) Prioriteti izrade dokumenata prostornog uređenja te komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata Plana određuje se "Izvješćem o stanju u prostoru Grada Novalje".

## **11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

### **Članak 121.**

Ovim Planom nije utvrđena obveza izrade planova detaljnije razine.

### **Članak 122.**

Na području naselja Novalja nalazi se u primjeni važeći detaljni plan uređenja dijela centralne zone za lokalitet „Dubić“ („Županijski glasnik“ br. 23/03), a primjenjuje se u dijelu koji nije suprotan ovom Planu.

## **11.2. POTREBNA PROVEDBA PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 123.**

Zahvati za koje je obavezan postupak procjene utjecaja na okoliš te ocjena o potrebi procjene utjecaja za okoliš definirani su posebnim propisima.

## **11.3. REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA**

### **Članak 124.**

(1) Postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim ovim Planom za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, održavati i rekonstruirati u okviru postojećeg GBP-a bez promjene lokacijskih uvjeta (Kig, Kis, visina i dr.).

(2) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s planiranom namjenom, moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

(3) Građevine u prometnim i infrastrukturnim koridorima mogu se samo sanirati i održavati u okvirima zatečenog gabarita.