



LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

GRAD NOVALJA

DETALJNI PLAN UREĐENJA

DIJELA CENTRALNE ZONE NOVALJE

(LOKALITET “DUBIĆ”)

Zagreb, SIJEČANJ 2004.



1947 2004
UIH urbanistički
institut
hrvatske d.d.
dioničko društvo za prostorno planiranje i uređenje prostora
Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, Hrvatska
tel 01 480 4 300
fax 01 481 2 708
e-mail uih@zg.tel.hr

INVESTITOR: "TETRIS COMERCE" d.o.o. SLAVONSKI BROD,

Direktor
Damir Kristofić

**NARUČITELJ
(NOSITELJ IZRADE):**

GRAD NOVALJA

Gradonačelnik
Ivan Dabo

**IZVRŠITELJ
(STRUČNI IZRAĐIVAČ):**

**URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d.
Zagreb**

Direktor Instituta,
mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Broj radnog naloga: **9760**
Dokumentacijski broj: **1201**



**Odgovorni koordinatori
izrade Plana:**

- Za Naručitelja:

GRAD NOVALJA

Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i
uprave, referada za prostorno uređenje, društvene i
komunalne djelatnosti

Samostalni upravni referent
Anton Zeneral, dipl.ing.arh.

- Za Institut:

Voditelj izrade Plana:

Izvršni direktor za poslovnu koordinaciju
Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Radni tim na izradi Plana

Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.
Ester Čehil, dipl.ing.arh.
Lusiana Iveković, dipl.ing.arh.
Božica Munjić, ing.arh.
Manuela Gortan, dipl.ing.arh.
Vesna Marijetić, arh.tehn.
Mladen Kardum, ing.građ.
Hrvoje Kapetanić, dipl.ing.građ.

Prijepis:

Mirjana Stančić-Belanović, ek.teh.

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA:	Str.
I. OBRAZLOŽENJE	
1.0. UVOD.....	7
1.1. Uvodno razmatranje	7
1.2. Pravna osnova za pristup izradi Plana.....	8
1.3. Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja.....	9
1.4. Metodologija i radovi provedeni tijekom izrade prostorno-planskog dokumenta	10
2.0. POLAZIŠTA PLANA	12
2.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana	12
2.1.1. Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti.....	12
2.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost.....	16
2.1.3. Obveze iz plana šireg područja	18
2.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora.....	18
3.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	19
3.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	19
3.2. Detaljna namjena površina	23
3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	23
3.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	26
3.3.1. Uvod	26
3.3.2. Prometna - ulična mreža.....	26
3.3.3. Telekomunikacijska mreža	28
3.3.4. Komunalna infrastrukturna mreža.....	29
3.4. Uvjeti korištenja, uređenja, zaštite površina i građevina	33
3.4.1. Uvjeti i način gradnje	33
3.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	35
3.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	36
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	38
0. Opće odredbe.....	39
1. UVJETI UTVRĐIVANJA NAMJENA POVRŠINA.....	42
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA	46
2.1. Veličine i oblik građevnih čestica	46
2.2. Veličina i površina građevina	49
2.3. Namjena građevine.....	50
2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici.....	51
2.5. Oblikovanje građevina	52
2.6. Uređenje građevnih čestica	53
3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM MREŽOM	54
3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže	54
3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja	54
3.1.2. Gradske i pristupne ulice	55



3.1.3. Površine za javni prijevoz	56
3.1.4. Javne garaže	56
3.1. Biciklističke staze	57
3.1.1. Trgovi i veće pješačke površine	57
3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže	57
3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže	58
3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina	59
3.4.1. Opskrba pitkom vodom	59
3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda	60
3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta	61
4. UVJETI UREĐENJA I OPREMA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	63
5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA	64
6. UVJETI I NAČIN GRADNJE	65
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	68
8. MJERE PROVEDBE PLANA	68
9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	69
9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	69

SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA:

1.0. GRANICA OBUHVATA PLANA	1:500
2.0. NAMJENA POVRŠINA - POSTOJEĆE STANJE	1:500
3.0. PLANIRANA DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1000
4.0. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	1:500
4.1. PROMET	1:500
4.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	1:500
4.3. ELEKTROENERGETIKA	1:500
4.4. VODOOPSKRBA	1:500
4.5. ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA	1:500
5.0. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:500
6.0. UVJETI GRADNJE	1:500



1.0. UVOD

1.1. UVODNO RAZMATRANJE

Razmatrani prostor ove zone nalazi se na jugoistočnom rubu gradskog područja i obuhvaća dio naselja koji je većim dijelom izgrađen sa jednoobiteljskim-višeobiteljskim stambenim i poslovno-stambenim objektima, uključivo dva objekta s poslovnim sadržajima. Obzirom na samo djelomičnu izgrađenost predmetnog područja kao i potrebe grada Novalja za novom stambenom izgradnjom, ali i drugim pratećim poslovnim i javnim sadržajima, neophodno je iskoristiti danas neizgrađene ili neracionalno korištene dijelove prostora u cilju izgradnje, čime bi se dopunila i završila zatečena urbana struktura na predmetnom području. Znači, osnovni cilj ovog Plana jeste osigurati nove prostore za daljnju izgradnju, te kroz novu izgradnju završiti (dopuniti) oblikovanje ovog dijela urbanog područja grada Novalja uz dodatnu kvalitetu realizacije nedostatnih prostora javne namjene (gradska tržnica i dr.). Interpolacijom nove izgradnje treba postići i podizanje razine oblikovanja urbane strukture na predmetnom dijelu naselja.

Naime, može se konstatirati da za urbano područje grada Novalje ne postoji detaljniji prostorno-planski dokument koji bi mogao predstavljati podlogu za takovu dogradnju i završenje postojeće urbane strukture. Za ovo područje postoji samo važeći Prostorni plan bivše općine Pag, dok je u izradi Prostorni plan uređenja Grada Novalja. Međutim, navedeni planovi nisu dovoljno precizni da predstavljaju kvalitetnu osnovu za detaljne zahvate izgradnje u okviru zatečene urbane strukture. Temeljem iznesenog može se konstatirati da je izrada novog Detaljnog plana uređenja dijela centralne zone grada Novalja neophodna kako bi se osigurao takav prostorno-planski dokument (dovoljno detaljne razine), kojim je moguće točno utvrditi i precizirati uvjete uređenja prostora za novu izgradnju, uključivo uređenje urbanih površina, te time osigurati potrebnu kvalitetu buduće realizacije uređenja ovog dijela grada Novalja.



1.2. PRAVNA OSNOVA ZA PRISTUP IZRADI PLANA

Izrada Detaljnog plana uređenja dijela centralne zone grada Novalje bazirana je na programskim smjenicama i projektnom zadatku postavljenim u okvirima idejnog arhitektonskog rješenja poslovno-stambenog centra Dubić usvojenog od Grada Novalje, a vezano uz generalne parametre za građenje unutar predmetnog urbanog područja naselja Novalja.

Druga važna podloga koja predstavlja i pravnu osnovu za izradu ovog Plana jesu izrađeni dokumenti praćenja stanja u prostoru koji se sastoje od Izvješća o stanju u prostoru i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Novalje. Oba navedena dokumenta donesena su od strane Gradskog vijeća Grada Novalje i objavljena u Službenom glasilu te na taj način predstavljaju obvezu u pogledu izrade dokumenata prostornog uređenja.

Kako je Izvješćem i Programom mjera utvrđena potreba izrade Detaljnog plana uređenja predmetnog lokaliteta stvorene su zakonske pretpostavke koje omogućavaju početak potrebnih pripremnih radnji u cilju izrade takovog dokumenta prostornog uređenja. U okviru pripremnih radnji Grad Novalja, kao nositelj izrade zajedno sa investitorom tvrtkom “Tetric Commerce”, d.o.o. odabrao stručnog izrađivača Plana – Urbanistički institut Hrvatske d.d. iz Zagreba, pa je potpisom Ugovora započela izrada ovog Plana.



1.3. PODRUČJE OBUHVATA DETALJNOG PLANA UREĐENJA

Granica prostora razmatranog ovim Planom proizašla je iz potreba uređenja i privođenja namjeni pojedinih lokaliteta u okvirima predmetnog dijela centralne zone grada Novalje, uvažavajući postojeću izgrađenu strukturu unutar koje treba uklopiti novo plansko rješenje.

Tako se unutar granica ovog Plana nalazi prostor između i oko slijedećih ulica: Slatinske na zapadnom rubu, Brneštre na istočnom dijelu te S.S. Kranjčevića sa sjeverne strane, uključujući slijedeće katastarske čestice: 1665, 1663/1, 1663/2, 1661/7, 1661/1, 1661/6, 1661/2, 1661/4, 1661/5, 1661/6, 1661/8, 1661/3, 1660/7, 1660/8, 1660/9, 1660/6, 1730/1, 1730/2, 1730/13, 1732/1, 1732/2, 1730/6, 4745/5, 1669, 1668/12, 1670, 1668/10, 1668/3, 1668/2, 1668/11, 1667/17, 1667/19, 1667/14, 1667/13 i 1667/12.

Prostor navedenih čestica i gradskih ulica obuhvaća područje orijentacionih dimenzija 150 m x 160 m sa površinom obuhvata Plana od 2,23 ha.



1.4. METODOLOGIJA I RADOVI PROVEDENI TIJEKOM IZRADE PROSTORNO-PLANSKOG DOKUMENTA

Metodologija izrade Plana definirana je na određeni način postojećom zakonskom regulativom (Zakon, Pravilnik i Uredba). U okviru metodologije izrade, odmah po potpisu Ugovora o izradi Detaljnog plana, Institut je kao stručni izrađivač Plana pristupio obavljanju potrebnih pripremnih radova.

Pripremnii radovi obuhvaćali su pribavljanje neophodnih geodetskih i katastarskih podloga, podatke iz važeće prostorno-planske dokumentacije, te pokazatelje o izvedenoj komunalnoj infrastrukturi, uključivo projekte komunalne infrastrukture. Detaljnim obilaskom i analizom zatečenog uređenja dobiveni su potrebni prostorni odnosi unutar same zone ali i između zone i njezinog današnjeg okruženja.

Stručne službe nositelja i investitora izrade Plana pripremile su odgovarajuće kartografske podloge izrađene u računarskoj tehnologiji – digitalno, te prikupile podatke o postojećoj izgrađenosti komunalne infrastrukture na predmetnom području. Osiguranjem kvalitetne geodetske podloge i podataka o stanju komunalne infrastrukture dobiveni su neophodni pokazatelji za izradu I. faze planskog rješenja – Nacrta prijedloga plana i provođenja prethodne rasprave.

Osnovni programski parametri, odnosno okvirni projektni zadatak definiran je od strane Grada i investitora, te je načelno utvrđena potreba dogradnje postojeće urbane strukture slijedećim novim strukturama - objektima:

- formiranje manjeg poslovno-stambenog centra sa značajnim sadržajima javne namjene (tržnica i ostali poslovni prostori) na k.č. 1665.
- realizacija jednoobiteljskih - višeobiteljskih stambeno-poslovnih građevina na danas neizgrađenim k.č. 1663/1, 1663/2, 1661/7, 1668/11, 1667/13 i 1667/12.
- realizacija adekvatne prometne i komunalne infrastrukture.



Ovi okvirni parametri vezano uz generalnu raspodjelu nove izgradnje unutar Planom obuhvaćenog područja poslužili su kao podloga za daljnju razradu rješenja Detaljnog plana uređenja. Tako je temeljem važećeg Zakona i Pravilnika, a u skladu sa programskim smjernicama izrađen Nacrt prijedloga plana o kojemu je 12. kolovoza 2003. godine provedena prethodna rasprava.

Kako tijekom prethodne rasprave nije bilo primjedbi koje bi mijenjale koncepciju rješenja prostornog uređenja predmetne zone stručni izrađivač je pripremio ovaj Prijedlog plana za upućivanje u proceduru javne rasprave.

Gradsko poglavarstvo je na sjednici 02.09.2003. godine razmotrilo Izvješće sa prethodne rasprave, te je isto zajedno sa Nacrtom Prijedloga plana usvojilo i planski dokument u formi Prijedloga plana uputilo u proceduru javne rasprave.

Javna rasprava objavljena je u javnom tisku te je javni uvid proveden u periodu 15.09.-15.10.2003. godine, sa javnim izlaganjem Plana održanim 26.09.2003. godine.

Tijekom javne rasprave nije bilo primjedbi koje bi uvjetovale izmjene ili korekcije planske dokumentacije, te se ista u formi Konačnog prijedloga plana upućuje Gradskom poglavarstvu i Vijeću na donošenje.



2.0. POLAZIŠTA PLANA

2.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA.

2.1.1. Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Predmetna zona obuhvaćena granicama ovog Plana, u okviru koje će se realizirati nova izgradnja i uređenje prostora, smještena je na rubnom jugoistočnom dijelu centralnog područja grada Novalja i ima površinu od 2,23 ha.

Kao što je već rečeno, razmatrano područje predstavlja rubni prostor u okviru centralnog dijela urbane zone grada Novalje, koji je većim dijelom realiziran sa novijom izgradom tipa jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih i stambeno-poslovnih objekata te manjeg broja poslovnih objekata sa sadržajima javne namjene. Radi toga se ovim Planom praktično realizira dogradnja i završenje postojeće urbane strukture u okvirima obuhvata ovog Plana kroz zamjenu - uklanjanje neadekvatnih objekata, te popunjavanje još neizgrađenih parcela između postojeće izgradnje.

Unutar granica obuhvata Plana određeni dijelovi prostora, vezano uz izgrađene objekte, već su uređeni u skladu s generalnim karakterom predmetne zone koja se, obzirom na veličinu i kapacitet objekata može definirati kao gušće i intenzivnije izgrađeni dio Novalje. Naime, ovaj dio urbanog područja grada spada u suvremeno urbanizirano područje koje sa susjednim - okolnim dijelovima (sa sjeverne, južne, istočne i zapadne strane) čini novi dio urbane strukture Grada, formiranu oko njegove povijesne jezgre.



Ambijentalne vrijednosti ovog područja nemaju poseban značaj, jer se radi o novoj urbanoj strukturi, standardnog oblikovanja bez posebne vrijednosti koje bi tražile određeni stupanj zaštite. Također i relativna udaljenost povijesne jezgre Novalje omogućava da se daljnja dogradnja postojeće strukture provede bez posebnih ograničenja, osim onih koja proizlaze iz potreba stvaranja humanih dimenzija i kvalitetnog urbanog prostora adekvatnog značaju grada Novalje kao povijesnog i gradskog središta.

U sklopu ukupno izgrađene strukture prisutni su prostori stambene namjene u tipologiji jednobiteljskih i višeobiteljskih stambeno-poslovnih objekata. Osim navedenih stambeno-poslovnih objekata (16) na tom području izgrađeni je stambeni objekt koji je trenutno izvan korištenja (1), uz manji opseg objekata sa sadržajima javne namjene (2) pa se može govoriti o prostoru koji ima na neki način i određeni (ograničeni) centralni značaj u okvirima ukupnog naselja Novalja.

Analizom postojeće urbane strukture mogu se definirati njezina osnovna obilježja vezano uz namjensku strukturu prostora odnosno namjenu i tipologiju objekata izgrađenih unutar obuhvata ovog Plana, koja se sastoji od:

A) Objekti isključive namjene sa sadržajima javne namjene - K1, K2 (2 objekta)

- Trgovina (supermarket)
- Turističke agencije
- Allianz osiguranje
- Restaurant
- Caffe

B) Objekti mješovite namjene (M1)

- jednoobiteljski i višeobiteljski objekti stambeno poslovne namjene - sa poslovnim prostorom vezanim pretežito uz turističku djelatnost (kućna radinost) uključivo praonicu automobila.



C) Objekti stambene namjene (S)

- jednoobiteljski stambeni slobodnostojeći objekt izvan korištenja (1).

D) Sveukupna postojeća izgradnja obuhvaća 19 objekata.

Postojeća namjena površina prikazana u narednoj tabelici daje stvarnu sliku postojeće urbane strukture te ukazuje na raspoložive prostorne resurse za novu izgradnju.

Tablica 1: Postojeća namjena površina

Red. br.	Namjena prostora	Površina m ²	Učešće %
1	Stambeno-poslovna namjena (jednoobiteljski i višeobiteljski samostojeći stambeno-poslovni objekti)	8691,36	38,98
2	Stambena namjena (objekt izvan korištenja) oznaka "S"	4899,44	21,98
3	Javni sadržaji - poslovna namjena - (K1 i K2)	3296,04	14,78
4	Javne prometne površine	1918,40	8,60
5	Neizgrađene površine	3491,94	15,66
UKUPNO:		22.297,18	100%

Temeljem zatečene izgrađenosti prostora, vezano uz postojeće građevne čestice i objekte različite namjene, moguće je iskazati kvantificirane pokazatelje postojećeg korištenja prostora koji su prikazani u narednoj tablici.

Tablica 2.

OZNAKA PARCELE NA KARTI	NAMJENA	POVRŠINA PARCELE m ²	POVRŠINA POD GLAVNIM OBJEKTOM	POMOĆNI OBJEKTI	POVRŠINA POD SVIM OBJEKTIMA U	VISINA OBJEKTA - ETAŽA (PO+P+1+M)	UKUPNO IZGRAĐENA POVRŠINA U OBJEKTIMA	Kig	Kis
1	M1	516,35	110,63	45,69	156,32	4	488,2	0,3	0,945
2	M1	634,35	116,53	70,17	186,39	4	536,29	0,29	0,845
3	M1	688,65	132,75	30,24	163,27	4	561,24	0,23	0,814
4	M1	640,42	136,43	34,32	182,72	4	580,04	0,28	0,905
5	M1	649,64	124,74	54,33	194,46	4	553,29	0,29	1,119
6	M1	631,02	156,11	81,98	238,09	4	706,42	0,37	1,024
7	M1	658,15	168,63	-	168,63	4	674,52	0,26	1,024
8	M1	755,14	149,05	-	149,05	4	606,67	0,21	0,803
9	M1	454,38	143,58	60,15	203,73	4	634,47	0,44	1,396
10	M1	166,3	58,8	-	58,8	4	235,2	0,35	1,414
11	M1	207,17	73,13	-	73,13	4	292,5	0,35	1,411
12	M1	443,9	131,62	-	131,62	4	526,48	0,29	1,186
13	M1	460,11	168,3	57,48	225,78	4	730,68	0,49	0,972
14	M1	507,11	111,99	45,38	157,37	4	493,3	0,31	0,972
15	M1	515,3	134,3	-	134,3	4	537,2	0,26	1,042
16	M1	362,12	77,67	-	77,67	4	310,68	0,21	0,857
17	K1, K2	2352,3	976,33	-	976,33	4	3905,	0,41	1,660
18	K1, K2	581,58	197,68	48	198,16	4	838,72	0,42	1,442
19	S	4899,44	140,0	20,0	160,0	4	580,00	0,03	0,110
UKUPNO:		16123,43	3308,27	547,74	3835,82	-	13791,26	0,24	0,855

Pokazatelji o korisnicima te racionalnosti i intenzitetu korištenja prostora:

- Broj nastanjenih objekata.....16
- Broj domaćinstava / stanovnika.....16/56 (16 x 3,5)
- Ostali korisnici (turisti).....40 (16 X 2,5)
- Prosječna brutto gustoća naseljenosti:25 st/ha (43 korisnika /ha)
- Prosječna ntto gustoća naseljenosti:..... G = 56 / 1,319 = 42,5 st./ha (72,8 kor./ha)



2.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Razmatrani prostor predstavlja dio jugoistočnog ruba centralne zone grada Novalje sa racionalnom gustoćom naseljenosti, te značajnom razinom izgrađenosti i iskorištenosti prostora.

Međutim, unatoč naprijed navedenih karakteristika prostora u pogledu namjene i izgrađenih kapaciteta ukupna razina opremanja prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom nije zadovoljavajuća, pa ju kroz daljnju izgradnju objekata i racionalnije korištenje raspoloživog prostora treba dovesti na zadovoljavajuću razinu.

Prometne se površine sastoje od neadekvatno dimenzioniranih i građevinsko-tehnički uređenih internih prometnica (osim rubne Slatinske - glavne gradske ulice), što obuhvaća Ulicu S. S. Kranjčevića i Ulicu Brneštre koje se nalaze unutar obuhvata ovog Plana. Osim površina za promet u kretanju nisu izgrađene potrebne parkirališne površine uz sadržaje javne namjene smještene uz Slatinsku ulicu, a niti uz ostale stambeno-poslovne objekte. Osiguranje parkirališnih površina za potrebe individualnih stambeno-poslovnih objekata realizirano je samo djelomice na neuređenim površinama u sklopu pojedine parcele.

Obzirom na ukupni broj korisnika ove zone (stanovnici i poslovni prostori) potrebe za parking prostorom realiziraju se i na dijelovima okolnog područja izvan obuhvata ovog Plana.

Postojeća razvijenost TK mreže je dobra, iako nije izgrađena na tehnički adekvatnoj razini kroz DTK. Razmatrano područje pokriveno je putem TK kabela položenih u zemlji i povezanih sa lokalnom centralom. Glavni potezi telekomunikacijske infrastrukture prate pružanje Ulica Slatinske i Ul. S.S. Kranjčevića (dijelom u koridoru pješačkog pločnika).



Vodoopskrba predmetnog područja ostvaruje se danas putem cjevovoda položenog u gabaritu Ulica Slatinske i S.S. Kranjčevića. Pri tome realizirani cjevovod u Ulici S. S. Kranjčevića sa \varnothing 80 mm (ljevanoželjezne cijevi) neće moći zadovoljiti potrebe nove izgradnje te ga treba zamijeniti novim cjevovodom većeg profila.

Kanalizacijska mreža grada Novalje prolazi i područjem ove zone. Tako se u Ulici Slatinskoj nalazi glavna fekalna i oborinska kanalizacija, dok je u Ulici S. S. Kranjčevića položena lokalna fekalna kanalizacija \varnothing 300 mm. Sama kanalizacijska mreža u naselju izvedena je kao separata odvojeno za otpadne i oborinske vode.

Opskrba električnom energijom postojećih objekata unutar obuhvata Plana ostvaruje se danas preko postojeće TS 10/0,4 kV (Novalja - 2) snage 630 kVA, povezane kabelima na TS 10/0,4 kV "Liburnija". Obje navedene trafostanice locirane su izvan razmatranog područja "Dubić".

Unutar predmetne TS "Novalja 2" nema rezervne snage za priključenje novih potrošača. Postojeća trafostanica napajana je dvostrano podzemnim kabelima 10 (20) kV. Rasplet niskog napona izveden je kabelima 1 kV tip PPOO-A4 x 150 mm². Temeljem analize zatečenog stanja evidentno je da će novu izgradnju pratiti i dogradnja postojećeg elektroenergetskog sustava (nova TS i dr.).

Evakuacija kućnog otpada sa predmetnog područja organizirana je putem kontejnera postavljenih unutar razmatrane zone, ali i na okolnom području.



2.1.3. Obveze iz plana šireg područja

Predmetna zona obuhvaćena ovim Planom ulazi u prostor razmatran Prostornim planom bivše općine Pag (donesen 1981. godine - Službene novine 35/81), te njegovih izmjena i dopuna (donesene 1985. godine - Službene novine 54/85.), kao plana šireg područja.

Navedenim Planom šireg područja ova se zona razmatra kao dio ukupnog naselja Novalja i njegovog građevinskog područja i ulazi u prostor namjenske kategorije "naselja" t.j. lokalitet predviđen za proširenje postojećih urbanih struktura.

Prema Odredbama tog Plana na užem području naselja Novalja sa izgradnjom veće gustoće stanovanja i centralnih sadržaja (centralna zona) realizacija uređenja prostora obavlja se isključivo na osnovu Provedbenog urbanističkog plana (danas: Detaljnog urbanističkog plana).

Temeljem naprijed navedenih uvjeta iz plana višeg reda kao i usvojenog Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grad Novalja pristupio je izradi ovog Detaljnog plana uređenja kao podloge za buduće uređivanje predmetnog prostora unutar urbanog područja glavnog središnjeg naselja.

2.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Analizom zatečenog stanja u prostoru utvrđena je mogućnost daljnje izgradnje na neizgrađenim odnosno neracionalno korištenim prostorima u sklopu postojeće urbane strukture. U okvirima razmatrane zone raspoložive slobodne površine iznose 0,84 ha (0,49 + 0,35) ili oko 38% planom obuhvaćenog prostora. Obzirom na zatečeni karakter (namjena prostora i tipologija izgradnje) ovog područja, a uzevši u obzir njegovu lokaciju unutar rubnog dijela izgrađenog prostora naselja, nužno se nameće uvjet racionalnog korištenja raspoloživih - neizgrađenih površina unutar ove



zone u cilju dovršenja i zaokruženja (prostornog i oblikovnog) postojeće urbane strukture.

Povoljna mogućnost za novu izgradnju proizlazi također i iz zatečene izgrađenosti prometne i komunalne infrastrukture unutar koridora glavne gradske prometnice - Slatinske ulice ili u njezinoj neposrednoj blizini. Radi toga se može konstatirati da će se danas neizgrađeni odnosno neracionalno korišteni prostori, koji se predviđaju za novu izgradnju moći relativno jednostavno priključiti na gotovo sve postojeće sustave javnih prometnih površina i komunalne infrastrukture.

Određeno ograničenje predstavlja relativna usitnjenost pojedinačnih površina na kojima se predviđa daljnja izgradnja. Naime, takova veličina raspoloživog prostora svakako će ograničiti i veličinu gabarita pojedinog objekta, te utjecati na ekonomske pokazatelje rentabilnosti i isplativosti takove izgradnje. Također i nedovoljan kapacitet postojeće energetske infrastrukture (postojeća trafostanica TS 10/0,4 kV "Novalja - 2") predstavlja svojevrsno ograničenje, koje traži realizaciju nove TS 10/0,4 kV uz mjesto koncentracije buduće izgradnje koje nije pokriveno kapacitetom postojeće trafostanice.

3.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Već u ranijem opisu zatečene izgrađenosti predmetne zone može se uočiti da se nova izgradnja razvija kao daljnja dogradnja tj. prostorno-funkcionalni i oblikovni završetak (dovršenje) postojeće urbane strukture, uz interpolaciju novog poslovno-stambenog centra sa značajnim sadržajima javne namjene (gradska tržnica) na središnjem dijelu razmatranog područja.



Kvantificiranim pokazateljima postojećeg stanja u prostoru utvrđeno je da se za zahvate nove izgradnje može koristiti dio danas neizgrađenog odnosno neracionalno korištenog prostora sa ukupnom površinom od 0,84 ha ili 38% Planom obuhvaćenog područja.

Obzirom na karakteristike postojeće izgrađene strukture (kao i okolnog urbanog područja) može se konstatirati da se radi o području sa pretežitom izgradnjom jednoobiteljskih - višeobiteljskih slobodnostojećih stambeno-poslovnih, te ograničenim brojem građevina (2) sa sadržajima javne namjene. Radi toga se i Programom gradnje na neizgrađenim površinama, a sukladno postojećem urbanom okruženju, nova izgradnja definira kao:

- jedna lokacija - parcela sa izgradnjom višestambenog objekta sa poslovnim prostorom, namjene S, K1, K2, K3 i površine 0,49 ha, uz prethodno uklanjanje zatečene izgradnje (jednoobiteljski stambeni objekt izvan korištenja),
- šest lokacija - parcela sa izgradnjom jednoobiteljskih - višeobiteljskih slobodnostojećih stambeno-poslovnih objekata kao interpolacija na neizgrađene parcele unutar zatečene urbane strukture.

Položaj razmatrane zone unutar urbanog područja naselja Novalja reflektirao se je i na razinu uređenja javnih prometnih površina. Tako su na tom prostoru već izgrađene prometne površine kojima se pristupa do izgrađenih i neizgrađenih građevnih čestica. Obzirom na zatečeno stanje, daljnje planirano uređenje javnih površina obuhvaća samo dogradnju i povišenje standarda postojećih prometnih površina, vezano uz zadovoljenje potreba nove izgradnje.

Program uređenja površina i zemljišta obuhvaća prvenstveno realizaciju neophodnih prometnih površina radi osiguranja pristupa do pojedinih objekata - parcela, ali i neophodan prostor za promet u mirovanju. Naredni novi prostori koji se uređuju za potrebe pristupnog prometa unutar zone ukupno iznose 0,23 ha, uz dodatne



površine za potrebe prometa u mirovanju koji se realiziraju unutar svake pojedine parcele ovisno o namjeni i veličini planirane izgradnje.

Osim novih ili rekonstruiranih - proširenih postojećih prometnih površina vezano uz novu izgradnju, Programom uređenja predviđa se i realizacija dodatnih uređenih zelenih površina u kategoriji uređenih urbanih - parkovnih zelenih površina ali i zaštitnih zelenih površina lociranih na rubnim dijelovima parcele poslovno-stambenog centra. Također i unutar drugih parcela na kojima se planira nova izgradnja treba ostvariti određene zelene površine koje minimalno iznose 20% površine parcele.

Pješačke površine realiziraju se u koridorima glavne prometnice i prisutnih ulica, te unutar parcele poslovno-stambenog centra kao manji pješački trg formiran iznad prostora gradske tržnice, okružen nizom različitih sadržaja javne namjene.

Kvantificirani pokazatelji programa gradnje i uređenja površina i zemljišta dati su u narednoj tabeli:

Tablica 3.

ORIJENTACIJSKI PROGRAMSKI POKAZATELJI PLANIRANE IZGRADNJE SA MAKSIMALNIM ISKORIŠTENJEM PROSTORA

Oznaka parcele	Namjena	Površina parcele m ² ⁽¹⁾	Maksimalna izgrađenost parcele K _{ig}	Gradivi dio čestice m ²	Planom osigurana površina za građenje m ²	Visine objekta / etaža	Maksimalna iskorištenost parcele K _{is}	Maksimalna izgrađena bfto površina u objektu m ²	Stambeni prostor (max) bfto m ²	Poslovni prostor (max) bfto m ²	Stanova max. (prosječno 75 m ²)	Domaćinstava (3,5 stanovnika)	Stanovnika (max)	Ostali korisnici (turisti)	Ukupno korisnika
1	M1	763,2	0,25	190,80	461,76	Po+P+1+M / 4	1,00	763,20	381,60	190,80	2	2	7	7	14
2	M1	625,87	0,25	156,47	346,00	Po+P+1+M / 4	1,00	625,87	312,94	156,47	2	2	7	7	14
3	M1	591,96	0,25	147,99	320,80	Po+P+1+M / 4	1,00	591,96	295,98	147,99	2	2	7	7	14
4	S, K1, K2, K3	4591,30	0,65	2984,35	3391,70	Po+P+2+M / 5 ⁽²⁾	3,25	11.340,55	4178,10	7162,45	56	56	196	-	196
5	M1	300,00	0,25	75,0	122,96	Po+P+1+M / 4	1,00	300,0	150,00	75,00	2	2	7	7	14
6	M1	485,26	0,25	121,32	257,40	Po+P+1+M / 4	1,00	485,26	242,64	121,32	2	2	7	7	14
7	M1	492,59	0,25	123,15	259,37	Po+P+1+M / 4	1,00	492,59	246,30	123,15	2	2	7	7	14
UKUPNO		7850,18	(0,48)	3799,08	5159,99	-	(2,32)	14599,43	5807,56	7978,18	68	68	238	42	280

⁽¹⁾ Površine parcela su orijentacione - mjerene računarski na katastarskoj podlozi

⁽²⁾ Unutar gradivog dijela čestice gabarit poslovno-stambenog centra formira se na 70% površine sa visinom (Po+P+2+M), a na 30% površine sa (P).



3.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

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

Namjena površina u okviru prostornog obuhvata Plana proizlazi iz definiranog okvirnog programa za uređivanje predmetnog područja, uz uvažavanje svih ograničenja proizašlih iz zatečenog stanja u prostoru, te uvjeta i standarda utvrđenih planskom dokumentacijom više razine. Budući da se u ovom slučaju radi o dovršenju (prostorno-funkcionalnom i oblikovnom) postojećeg uglavnom definiranog urbanog prostora Novalje, to će i pokazatelji namjene površina većim dijelom proizaći iz već realizirane građevno-namjenske strukture. Naime, prostori za izgradnju novih objekata zauzimaju površinu od samo 0,84 ha (38%), što znači da se nova namjena prostora ugrađuje u pretežito izgrađeni urbani i namjenski okvir.

Planirana izgradnja u sklopu ove zone zauzima dvije grupe lokacija sa različitim tipologijom i namjenom objekata, a ukupno obuhvaća sedam (7) parcela na kojima je predviđena izgradnja slijedećih građevina:

- jugozapadno i sjeveroistočno rubno neizgrađeno područje (k.č. 1663/1, 1663/2, 1661/7, 1668/11, 1667/13, 1667/12) sa planiranom izgradnjom slobodnostojećih jednoobiteljskih - višeobiteljskih stambeno-poslovnih objekata ukupne površine obuhvaćenih parcela od 3257,28 m², namjene M1 (6 parcela / objekata) u kontaktu sa okolnom zonom pretežito individualnog stanovanja.
- planirana izgradnja poslovno-stambenog centra (gradska tržnica) na središnjem dijelu zone koja obuhvaća prostor k.č. 1665 jugoistočno od Ulice S.S. Kranjčevića (uz prethodno uklanjanje postojeće stambene građevine) sa formiranom parcelom novog poslovno-stambenog objekta koji obuhvaća poslovne prostore u etažama podruma, prizemlja i I. kata, te stanovanja (višestambeni objekt) na etažama II kata i stambenog potkrovlja - mansarde namjene S, K1, K2, K3 i površine parcele novog objekta (veličine 4608,50 m²).

Temeljem naprijed opisanih novih interpolacija predviđenih ovim Planom dolazi do promjena u okviru postojeće raspodjele namjenskih kategorija unutar zone, te se u narednoj tabeli daje prikaz planirane namjene površina.

Tablica 4.

Namjena površina - planirano uređenje prostora

Red br.	Namjena prostora	Površina m ²	Učešće %
1	Stambeno-poslovna namjena (jednoobiteljski-višeobiteljski samostojeći objekti) - oznaka "M1"	11.948,64	53,59
2	Poslovno-stambeni centar (višestambeno-poslovni objekt) poslovno-stambene, pretežito poslovne namjene - oznaka S, K1, K2, K3	4608,50	20,67
3	Sadržaji javne - pretežito poslovne namjene - oznaka K1 i K2	3192,10	14,32
4	Površina objekta infrastrukturnog sustava - objekt trafostanice (u sklopu parcele poslovno-stambenog centra)	(40)	-
5	Javne prometne površine	2319,89	10,40
6	Urbane zelene (uređene i zaštitne) i pješačke površine	228,05	1,02
	UKUPNO:	22.297,18	100

Osim podataka vezano uz namjenu površina (kao rezultat interpolacija nove izgradnje) u narednom pregledu daju se kvantificirani pokazatelji o potencijalnim mogućnostima izgradnje, te postignutoj razini izgrađenosti odnosno iskorištenosti prostora.

Sumiranjem pokazatelja postojeće izgrađenosti te planiranih interpolacija novih građevina unutar razmatrane zone grada Novalje dobivaju se konačni pokazatelji o ukupnim kapacitetima buduće urbane strukture:

- ukupna površina zone = 2,23 ha = 22.300 m²
- broj stanovnika 56 + 238 = 294
- broj stanova 16 + 68 = 84



- površina parcela = $11.223,99 + 7850,18 = 19.074,17 \text{ m}^2$,
- površine parcela stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih objekata = $8290,11 + 7850,18 = 16140,29 \text{ m}^2$,
- ukupna površina pod objektima = $3675,82 + 3799,08,74 = 7474,90 \text{ m}^2$,
- ukupno izgrađena površina u objektima = $13.211,26 + 14.599,43 = 27.810,69 \text{ m}^2$,
- prosječna visina izgradnje = 3,7 etaža,
- prosječni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (Kig) = $7474,9 / 19.072,57 = 0,39$
- prosječni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica (Kis) = $27.810,69 / 19.072,58 = 1,46$
- gustoća naseljenosti, prosječna u obuhvatu Plana = 131,8 st./ha
- gustoća naseljenosti, prosječna u zonama izgradnje = 153,9 st./ha,
- gustoća naseljenosti u zonama stanovanja = 175 st./ha.



3.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.3.1. Uvod

Prostorni obuhvat Plana "pokriva" dio urbanog područja naselja Novalja sa već dijelom zatečenom prometnom i komunalnom infrastrukturom, koja uglavnom zadovoljava potrebe zatečene izgradnje. Obzirom na kapacitet i standard postojeće infrastrukture, ista nije dostatna za zadovoljenje potreba dodatne - nove izgradnje.

Za potrebe izrade ovog Plana prikupljeni su od pravnih osoba s javnim ovlastima i komunalnih poduzeća tijekom pripreme faze njegove izrade potrebni podaci o postojećoj komunalnoj infrastrukturi.

Obzirom da se nova izgradnja interpolira na slobodne lokacije - parcele između postojećih objekata, to je nužno provesti obnovu i dopunu postojeće infrastrukture unutar zone obuhvata sa osiguranjem priključaka na glavnu gradsku mrežu lociranu u koridoru Slatinske ulice, odnosno izvan granica obuhvata ovog Plana.

3.3.2. Prometna - ulična mreža

Planskim rješenjem zadržava se u potpunosti postojeći koridor glavne mjesne ulice (Slatinska) sa zatečenim gabaritima. Radi osiguranja pristupa do pojedinih novih zona izgradnje ili objekata planirano je proširenje postojeće Ulice S.S. Kranjčevića na minimalnu širinu kolnika od 6,0 m što se realizira na račun okolnih parcela. Ostale prometne površine (Ulica Brneštre) te postojeći kolno-pješački pristupi za pojedine objekte zadržavaju se sa zatečenim gabaritom, ali uz uvjet minimalne širine od 3,0 m.



Potrebe za parkirališnim prostorom zadovoljavaju se dijelom na već izgrađenim površinama unutar pojedinih parcela. Nova izgradnja treba potresti potrebe za parkirališnim prostorom zadovoljiti unutar pojedine funkcionalne cjeline - parcele. Taj parkirališni prostor treba odgovarati planiranom broju stambenih jedinica te veličini i kapacitetu poslovnog prostora (turističkih ležaja ili m² prodajne - poslovne površine).

Temeljem iznesenog unutar pojedine funkcionalne cjeline treba osigurati slijedeći broj parking mjesta:

- jednoobiteljske i višeobiteljske stambeno-poslovne građevine:
 - jedna stambena jedinica (stan).....1 parking mjesto
 - jedna turistička jedinica (apartman ili 4 ležaja).....1 parking mjesto
 - poslovni prostor u objektu 100 m².....1 parking mjesto
- poslovno-stambeni centar
 - jedna stambena jedinica.....1 parking mjesto
 - poslovni prostor u objektu 100 m².....1 parking mjesto

Parkirališni prostor za novu izgradnju poslovno-stambenog centra i drugih poslovnih objekata osigurava se minimalno u iznosu od 60% na prostoru parcele, a 40% uz javne prometne površine ili javna parkirališta izgrađena na okolnom području izvan prostora obuhvata ovog Plana (obala, novo glavno parkiralište i dr.), dok se parkirališne potrebe za individualne stambeno-poslovne objekte trebaju osigurati na parceli sa 100% iznosom.

Obzirom na iznesene standarde i uvjete unutar ove zone osiguravaju se slijedeći kapaciteti parkirališnog prostora:

- jednoobiteljski / višeobiteljski stambeno-poslovni objekti (6 parcela), sa minimalnim kapacitetom 3 PM / parceli odnosno ukupno 18 parking mjesta;
- poslovno-stambeni centar (tržnica i drugi poslovni prostori) - 1 lokacija / parcela
 - parkirališno / garažni prostor na parceli 60%.....77 PM



- parkirališni prostor izvan parcele 40%.....51 PM
- ukupno:.....128 PM

U slučaju realizacije manjeg opsega izgradnje unutar poslovno-stambenog centra od iskazanog planskog maksimuma (tabela 3) adekvatno se smanjuje i broj parking mjesta u skladu sa naprijed iskazanim standardom.

3.3.3. Telekomunikacijska mreža

Unutar predmetnog područja izvedena je u okviru gabarita gradskih ulica (i okolnog slobodnog prostora) telekomunikacijska mreža kao dio ukupnog gradskog sustava. Telekomunikacijski sustav oslanja se na UPS Novalja - mjesnu telefonsku centralu izgrađenu izvan obuhvata ovog Plana. Telekomunikacijska mreža izvedena je podzemno, dijelom, a na manjim potezima kao zračni vodovi.

Za potrebe planirane izgradnje unutar zone "Dubić" izvodi se nova telekomunikacijska infrastruktura, koja buduće objekte uključuje u sustav telekomunikacija. Radi toga se u okviru prometnih površina i unutar parcele poslovno-stambenog centra izvodi nova telekomunikacijska infrastruktura kroz polaganje DTK u zemlju sa telefonskim kabelima potrebnog kapaciteta uz osiguranje dovoljnog broja priključaka za novih 68 stanova i oko 50-75 poslovnih subjekata. Priključci novih objekata predviđeni su kao ogranci - odvojci sa DTK koji se izvode u tipu AB zdenaca.



3.3.4. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodopostroba

Unutar postojećih koridora gradskih ulica i lokalnih puteva već je realizirana vodovodna mreža koja prolazi kroz predmetnu zonu i opskrbljuje vodom zatečene građevine. Cjevovod vodopostrobnog mreže izveden je na potezu Ulice S.S. Kranjčevića sa lijevano željeznim cijevima \varnothing 80 mm, te kao takav ne može udovoljiti potrebama vodopostroba i protupožarne zaštite u razmatranom području.

Naprijed navedeni nedostaci postojeće mreže uvjetuju da se unutar Ulice S.S. Kranjčevića za potrebe realizacije nove izgradnje, ali i za kvalitetniju vodopostrobu postojeće izgradnje unutar razmatrane zone i okolnog područja, izvede trasa novog glavnog vodopostrobnog cjevovoda \varnothing 250 mm. Ovaj cjevovod priključuje se na postojeći vodopostrobnog sustav Grada preko nove zasunske komore u Slatinskoj ulici.

Sa novog cjevovoda u Ul. S.S. Kranjčevića predviđeni su odvojci - ogranci za opskrbu pojedinih objekata (\varnothing 100), odnosno realizacija vodopostrobnog prstena \varnothing 150 mm unutar parcele poslovno-stambenog centra koji osigurava i izvedbu protupožarne zaštite kroz lokaciju protupožarnih hidranata na udaljenosti 80-100 m. Povezivanje ogranaka sa glavnim cjevovodom provodi se preko postojećih ili novih najbliže lociranih zasunskih komora kako bi se pojedini priključci po potrebi mogli izdvojiti iz pogona. Detaljni uvjeti priključka pojedinog objekta utvrdit će se kroz projektnu dokumentaciju izrađenu temeljem posebnih uvjeta.

Planirano povećanje broja korisnika prostora za orijentaciono novih 280 stanovnika i turista rezultira povećanom potrošnjom vode za oko 84,0 m³/dan što je u okvirima raspoloživih kapaciteta, te u tom smislu vodopostroba ne predstavlja ograničavajući faktor za daljnju izgradnju na prostoru obuhvata Plana.



Odvodnja

Kanalizacijski vodovi, kao dio cjelovitog gradskog sustava odvodnje, prolaze i predmetnim područjem.

Čitav sustav gradske kanalizacije izveden je kao separatan, pa se otpadne vode prihvaćaju u mrežu javne otpadne - fekalne kanalizacije dok se oborinske vode najkraćim putem preko cjevovoda oborinske kanalizacije usmjeravaju prema recipijentima (more i sl.).

Glavni cjevovodi gradskog kanalizacijskog sustava (fekalne i oborinske kanalizacije) smješteni su u koridoru Slatinske ulice. Na te glavne vodove provesti će se priključak nove kanalizacije unutar zone "Dubić" predviđene za prihvrat otpadnih i oborinskih voda. Povezivanje glavnih vodova sa cjevovodima iz zone "Dubić" provodi se preko revizionih okana.

Javna kanalizacija za prihvrat otpadnih voda predmetne zone izvedena je u okviru koridora javne prometne mreže (Ulice S.S. Kranjčevića) i lokalnih puteva sa cjevovodima PVC Ø 300 mm i 250 mm. Na taj način omogućena je evakuacija otpadnih voda iz objekata unutar područja obuhvata ovog Plana. Pri tome se na parceli poslovno-stambenog centra predviđa veći broj ogranaka radi terenskih uvjeta i potrebe prihvata otpadnih voda iz svih objekata.

Oborinske vode ove zone, koje će radi namjene prostora, tipologije izgradnje i većih tvrdo uređenih površina biti znatne, prihvaćaju se putem oborinske kanalizacije. Ista se preko revizionog okna u Slatinskoj ulici povezuje na gradski sustav oborinske kanalizacije. Unutar same zone oborinska se kanalizacija izvodi u Ulici S. S. Kranjčevića sa Ø 600 i 400 mm, dok se ogranak unutar poslovno-stambenog centra predviđa sa dimenzijama Ø 500 i 400 mm.



Sastavni dio sustava fekalne i oborinske kanalizacije čine reviziona okna koja se grade na svakih 30 - 50 m, odnosno na svim križanjima i lomovima trase, te se na lokaciji pojedinog okna realizira i priključak planiranih građevina.

Elektroopskrba

Postojeća izgradnja unutar Planom obuhvaćenog područja napajana je danas električnom energijom preko izgrađene trafostanice TS 10/(20)/ 0,4 kV "Novalja - 2", instalirane snage 630 kVA. Predmetna trafostanica povezana je dvostrano podzemnim 10 kV kabelima prema drugim trafostanicama. Prema podacima HEP-a u postojećoj trafostanici nema raspoložive snage za priključenje novih potrošača.

Obzirom na planiranu daljnju izgradnju novih jednoobiteljskih - višeobiteljskih stambeno-poslovnih objekata (6 lokacija) i poslovno-stambenog centra (1 lokacija) biti će neophodno (temeljem uvjeta HEP-a) izgraditi novu TS 10/(20)/ 0,4 kV preko koje će se osigurati energetska napajanje novih potrošača (stambeni i poslovni prostori).

Nova TS 10/0,4 kV sa radnim nazivom "Novalja - tržnica" izvodi se kao tipska sa snagom 630 kVA, a locira unutar parcele poslovno-stambenog centra (južni rub parcele) sa osiguranim prostorom minimalnih dimenzija 9 x 5 m. . Povezivanje nove trafostanice u gradski energetska sustav realizira se njezinim spajanjem (putem 10 kV kabela) po sistemu ulaz-izlaz na postojeći 10 kV kabel uz obalu (spoj TS "Liburnija" i TS-2). Spojni VN 10 (20) kV kabel izvodi se kao tipski, karakteristika XHE - 49-A (3x150 mm²). Napajanje objekata realizira se preko slobodnostojećih razvodnih ormara iz kojih se izvode niskonaponski priključci do KPO unutar pojedinih objekata ili funkcionalnih cjelina (tržnica).

Niskonaponska mreža razvodi se unutar Planom obuhvaćenog područja sa kabelima 1 kV (tipa:PPOO-A, 4 x 150 mm²).



Zatečena izgrađenost predmetnog područja prisutna kroz postojeće građevine, prometne površine i infrastrukturu rezultirala je relativno ograničenom izgradnjom mreže javne rasvjete.

Radi toga je neophodno na potezu Ulice S.S. Kranjčevića te rubno oko prostora poslovno-stambene zone izvesti novu javnu rasvjetu priključenu na planiranu "TS-Tržnica".

Unutar predmetne zone, obzirom na karakteristike prometa i planirane izgradnje, predviđena je rasvjeta klase "C" tj. jačine 10 LX uz jednolikost rasvjete od 25%. Mjerenje potrošnje javne rasvjete bit će u ormaru uz transformatorsku stanicu, a napajanje električnom energijom provodi se kabelima PP41A dimenzija 4 x 25 mm². Obzirom na planiranu klasu rasvjete planirane su žarulje VTNa 1 x 250 W djelomično zasjenjene refraktorima, postavljene na stupove visine 4-6,0 m na udaljenosti 15-20 m. Režim rada javne rasvjete je cjelonoćni - polunoćni, a paljenje rasvjete provodi se automatski putem luksomata.



3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA, ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

3.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje

Predmetno područje je većim dijelom izgrađeno te su time djelomice i determinirani određeni uvjeti gradnje (gabariti, regulacijski i građevinski pravci i dr.). Osim toga, postojeći koridori javnih površina, te položaj komunalne infrastrukture također imaju utjecaja na definiranje pojedinih parametara za izgradnju novih građevina.

Obzirom na specifičnosti pojedine nove građevine uvjeti gradnje definirati će se za svaku lokaciju na kojoj je Planom predviđena planirana izgradnja.

A. Zona jednoobiteljskih /višeobiteljskih stambeno-poslovnih građevina, oznake 1,2,3,5,6,7 na grafičkom prikazu Plana br. 3 - Uvjeti gradnje

Uvjeti gradnje za predmetno područje novih građevina obuhvaćaju slijedeće pokazatelje:

- Minimalna veličina parcele 300 m²,
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele $K_{ig}=0,25$ odnosno 25% njezine površine za sva objekte na parceli (stambeni, garaža, pomoćni i dr.),
- Maksimalna visina objekata Po+P+1+M ili 11,0 m od terena do sljemena objekta,
- Maksimalni koeficijent iskoristivosti parcele (0,25 x 4,0), $K_{is} = 1,00$,
- Obavezni građevinski pravac postavlja se na udaljenosti minimalno 3,0 m od ruba građevne čestice. Ovaj pravac na koji se prislanja objekt (linijom pročelja ili njegovim dijelom odnosno uglom - pojedinim točkama objekta) treba biti paralelan sa granicom parcele.



- Udaljenost ostalih dijelova objekta (od granične linije na drugim dijelovima parcele) iznosi minimalno 3,0 m,
- Namjena objekata 1,2,3,5,6,7 lociranih u ovoj zoni predviđa se kao stambeno-poslovna, pretežito stambena (M1),
- Oblikovanje objekata treba biti usklađeno sa autohtonim oblikovnim izrazom mediteranske arhitekture uz obaveznu izvedbu dvostrešnog-višestrešnog krovišta i pokrovom sa mediteran crijepom.

B. Poslovno-stambeni centar (sa zatvorenom tržnicom) na lokaciji k.č. 1665 (oznaka "4" na grafičkom prikazu plana br. 3 - Uvjeti gradnje).

Uvjeti gradnje za predmetni višestambeni objekt sa poslovnim sadržajima daju se za slijedeće parametre vezano uz određivanje gabarita, lokacije i namjene predmetne građevine:

- Namjena građevine: mješovita poslovno-stambena, S, K1, K2 i K3,
- Minimalna veličina parcele iznosi 4500 m²,
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele (K_{ig}) utvrđuje se sa 0,65 (65% površine parcele),
- Maksimalna visina objekta ograničava se sa $Po+P+2+M$ ili 16,0 m od terena do sljemena objekta,
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti parcele (K_{is}) utvrđuje se sa 3,25,
- Rubovi gradivog dijela čestice postavljaju se na udaljenost 5,0 m za sjeverne, južne i zapadne granice parcele, te 3,0 m na dijelu istočnog ruba parcele,
- Obavezni građevinski pravac nalazi se na udaljenosti 5,0 m od ruba nove trase Ulice S.S. Kranjčevića,
- Oblikovanje građevine treba biti usklađeno sa mediteranskim - autohtonim načinom oblikovanja građevine uz obavezu izvedbe kosog (dvostrešnog - višestrešnog) krovišta pokrivenog "mediteran" crijepom,



Način gradnje

Dosadašnja izgrađenost prostora realizirana je na gotovo 75% površine obuhvaćene ovim Planom iz čega su dijelom proizašli osnovni principi budućeg načina gradnje. Također i lokacija predmetnog područja unutar šireg urbanog prostora grada, te izrađene strukture na okolnom prostoru imaju svoj utjecaj na određivanje načina gradnje unutar neizgrađenih dijelova predmetne zone.

Temeljem iznesenog Planom su utvrđena dva osnovna tipa budućeg načina gradnje na lokacijama novih građevina, i to:

- rubno područje kao zona slobodnostojećih, jednoobiteljskih - višeobiteljskih stambeno-poslovnih objekata niže visine (Po+P+1+M), čime nove građevine u ovoj zoni korespondiraju sa tipologijom okolne izgradnje,
- središnja lokacija uz glavnu pristupnu ulicu S.S.Kranjčevića realizira se kao poslovno-stambeni centar (višestambeni objekt sa poslovnim sadržajima - gradska tržnica i ostalo u etažama podruma, prizemlja i I. kata) realiziran u vidu objekata višeg gabarita (Po+P+2+M) čime se na određeni značaj u okviru ovog i okolnog prostora naglašava koncentracija većeg broja sadržaja javne namjene.

Predloženim načinom gradnje novih interpolacija unutar razmatranog područja omogućiti će dovršenje (građevinsko-oblikovno) ovog dijela grada kao prostorno i oblikovno atraktivne urbane strukture sa posebnim naglaskom na poziciji lokalnog centra.

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

Razmatrana zona kao dio centralnog prostora predstavlja samo manji dio (površine 2,23 ha) izgrađenog urbanog područja grada Novalje unutar kojeg se u cilju urbano-oblikovnog dovršenja zatečene strukture provode interpolacije nove izgradnje.



Obzirom da ova zona čini dio gušće izgrađenog područja Grada, na neizgrađenim dijelovima predmetnog prostora nema značajnijih prirodnih vrijednosti koje su već pod određenim režimom zaštite ili bi trebalo posebno zaštititi ovim Planom.

Kako je to već naprijed opisano, zatečena urbana struktura je relativno nova, bez starijih objekata ili grupa građevina koje imaju karakter povijesne cjeline ili pojedinčanog kulturnog dobra. Temeljem takvih karakteristika prostora i zatečenih građevina ne postoje potrebe za uspostavljanjem posebnih režima ili uvjeta građenja vezano uz kulturno-povijesne vrijednosti.

Zatečene karakteristike izgrađenog dijela postojeće urbane strukture nisu rezultirale posebnim ambijentalnim vrijednostima na predmetnom području. Postojeća izgradnja ostvarena je uglavnom preko standardnih stambeno-poslovnih objekata individualnog-slobodnostojećeg tipa koji formiraju osnovnu ambijentalnu sliku ove zone. U skladu sa takvom ambijentalnom tipologijom unutar Planom obuhvaćenog područja (prisutne uglavnom i na okolnom području) provodi se uklapanje novih (interpoliranih) građevina prvenstveno u tipu jednoobiteljskih - višeobiteljskih (stambeno-poslovnih), pri čemu se na središnjem dijelu prostora realizira sadržajno i oblikovno najznačajniji objekt zone i šireg dijela naselja (lokalni centar sa tržnicom i drugim poslovnim prostorima), u kojem se na razini terena u kontaktu sa korisnicima prostora formiraju prostori sa sadržajima javne namjene.

3.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Predmetno područje grada Novalje predstavlja u namjenskom smislu stambeno-poslovnju zonu sa dijelom objekata isključivo poslovne namjene. U daljnjem kontinuitetu izgradnje, njezinim proširenjima na neizgrađene dijelove zone i nadalje se zadržava takva namjena prostora, što znači da temeljem planirane izgradnje neće doći do ugrožavanja okoliša.



Razina planirane izgrađenosti komunalne infrastrukture u razmatranom području je vrlo visoka, čime su ostvarene osnovne pretpostavke da će u budućnosti biti onemogućeni nepovoljni utjecaji postojeće i nove izgradnje na okoliš.

Također, i postojeća prometna mreža ima samo funkciju pristupnih prometnica na ovaj dio gradskog područja bez tranzita osobnih i teretnih vozila što značajno smanjuje negativan utjecaj prometa (buka, prašina, ispušni plinovi) na okolnu namjenu prostora.

Obzirom na iznesene karakteristike razmatranog područja postavljaju se određeni Planom utvrđeni uvjeti za sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš:

- uvjetovanje priključivanja svih novih građevina na komunalnu infrastrukturu, a prvenstveno na javne sustave vodovoda i kanalizacije,
- zadovoljavanje planskih uvjeta o minimalnoj veličini parcele i visini izgradnje,
- zadovoljenje planskih uvjeta o maksimalnoj izgrađenosti parcele,
- zadovoljenje planskih uvjeta o minimalnim udaljenostima građevine (gradivog dijela čestice) od javne prometne površine i ostalih okolnih parcela,
- zadržavanje i proširenje te dodatno uređenje (sadnja visoke vegetacije) pojasa urbanog zelenila,
- realizacija zelenih površina na rubnom dijelu čestice poslovno-stambenog centra,
- izvedba poslovnih sadržaja u okviru planiranih građevina na način da svojim radom ne ometaju korištenje susjednih prostora u objektu ili na okolnim parcelama, odnosno da se njihov utjecaj ostvaruje u Zakonom utvrđenim okvirima (mirisi, buka i dr.),
- osiguranje parkirališnog prostora,
- izgradnja protupožarne infrastrukture (hidranti i dr.).

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE



0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Detaljnim planom uređenja dijela centralne zone grada Novalje na lokalitetu "Dubić" (u daljnjem tekstu: DPU Dubić) definirana su rješenja prostornog uređenja koja se temelje na općim smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u okviru Prostornog plana Županije, Prostornog plana bivše općine Pag, Prostornog plana uređenja Grada Novalje (u fazi donošenja), uvažavajući uvjete i standarde proizašle iz podataka pravnih osoba s javnim ovlastima i komunalnih poduzeća, te programsko-projektni zadatak definiran od strane naručitelja i investitora. Uređivanje prostora utvrđeno ovim DPU-om "Dubić" usaglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, te programsko-projektnim zadatkom, uvažavajući sve specifičnosti obuhvaćenog prostora i potrebe njegovog kvalitetnog uređenja, kao i potrebe Grada Novalje u pogledu daljnjeg razvoja izgradnje i uređenja prostora na predmetnom području.

(2) Ovim DPU-om "Dubić" utvrđuju se uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju (objekata, prometne i druge komunalne infrastrukture) unutar obuhvaćenog prostora u kojemu se provodi uređenje na njegovim još neizgrađenim ili neadekvatno korištenim dijelovima. Takvim planskim rješenjem osigurava se kvalitetno i svrsishodno korištenje prostora u cilju unapređenja urbane strukture na tom dijelu naselja.

(3) Uređivanje prostora i izgradnja građevina predviđena ovim DPU-om "Dubić" provodi se sa ciljem postizanja višeg urbanog standarda unutar dijela urbanog kroz njegovo saniranje, uređenje i racionalno korištenje. Realizacijom novih struktura, sadržaja i površina javne namjene postižu se visoki standardi uređenja prostora ali ujedno osiguravaju i potrebni prostorni parametri zaštite urbane strukture kroz provođenje organiziranog građenja i kvalitetnog oblikovanja nove izgradnje.



Članak 2.

(1) Provođenje i realizacija DPU-a "Dubić" odvijat će se na pojedinim lokacijama unutar razmatranog područja prema ovim odredbama kojima se definiraju detaljni uvjeti i namjena korištenja prostora, te način izgradnje i uređenja javnih površina.

(2) Nova izgradnja planirana unutar ove zone provodi se na način da se ne ugrožavaju kvalitete postojećih izgrađenih struktura već se na kontaktnom području novih i postojećih struktura osiguravaju standardni uvjeti međusobne udaljenosti pojedinih građevina.

(3) Navedeni uvjeti realizacije planirane izgradnje detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio DPU-a "Dubić" koji zajedno s ovim Odredbama predstavljaju jedinstvenu cjelinu za njihovo tumačenje i primjenu.

Članak 3.

(1) Područje obuhvata DPU-a "Dubić" utvrđeno je sa površinom 2,23 ha.

(2) Detaljne granice prostora na kojemu se primjenjuju rješenja ovog DPU-a "Dubić" obuhvaćene su katastarskim česticama kako slijedi:

1665, 1663/1, 1663/2, 1661/7, 1661/1, 1661/6, 1661/2, 1661/4, 1661/5, 1661/6, 1661/8, 1661/3, 1660/7, 1660/8, 1660/9, 1660/6, 1730/1, 1730/2, 1730/13, 1732/1, 1732/2, 1730/6, 4745/5, 1669, 1668/12, 1670, 1668/10, 1668/3, 1668/2, 1668/11, 1667/17, 1667/19, 1667/14, 1667/13 i 1667/12.

Članak 4.

(1) Svi zahvati na prostoru obuhvata DPU-a "Dubić" vezani uz izgradnju objekata, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora proizašlih iz



tekstualnog i grafičkog dijela Plana, te ovih Odredbi, kao i na temelju Zakona i drugih propisa.

Članak 5.

Ostvarivanje planskih ciljeva i zadataka, predviđeno DPU-om "Dubić", a vezano uz uređivanje i korištenje prostora, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu preko nadležnih tijela i ustanova Ličko-senjske županije i Grada Novalje.

Članak 6.

Planom se utvrđuje detaljna prostorno – funkcionalna organizacija pojedinih međusobno povezanih ali i pojedinačnih lokacija, na kojima se definira namjena prostora, veličina i lokacija pojedinih građevina, odnosno maksimalna izgrađenost i iskoristivost prostora na području svake pojedine lokacije, pa se u skladu s iznesenim daju detaljni uvjeti za buduću izgradnju ili uređenje unutar predmetnog područja.

Članak 7.

Unutar lokacija obuhvaćenih DPU-om "Dubić" ne smiju se graditi objekti ili uređivati površine na način koji bi mogao neposredno ili potencijalno ugrožavati život, zdravlje i rad ljudi, te rezultirati negativnim utjecajem na prirodne vrijednosti i okolne izgrađene strukture, uključivo okoliš iznad Zakonom utvrđenih maksimalno dopuštenih vrijednosti. Predmetno zemljište ne smije se uređivati ili koristiti na način koji bi rezultirao naprijed navedenim posljedicama.

Članak 8.

Izdavanje izvoda radi utvrđivanja građevinske dozvole za građenje unutar DPU-om "Dubić" obuhvaćenih lokacija obavljati će se na osnovu tekstualnog i grafičkog dijela Plana, uključivo Odredbe za provođenje, koji čine jedinstvenu cjelinu za tumačenje, primjenu i provedbu svih zahvata unutar predmetnog područja.



1. UVJETI UTVRĐIVANJA NAMJENA POVRŠINA

Članak 9.

Namjena površina u okviru ukupnog Planom razmatranog prostora, ali i pojedine lokacije na kojoj se realizira nova izgradnja, utvrđena je u skladu sa okolnom urbanom strukturom, ali i kao dio ukupne organizacije šireg prostora naselja Novalja, uključivo specifičnosti njezinog smještaja na određenoj parceli. Na taj je način, kroz integralno razmatranje pojedine lokacije sa neposrednim okolnim užim i širim kontaktnim područjem, postignuta potrebna homogenost i funkcionalna povezanost novih zona izgradnje i ukupnog urbanog prostora naselja. Time je uspostavljena neophodna veza pojedinih lokacija sa preostalim dijelovima naselja u segmentu namjene prostora, strukturiranja i oblikovanja izgradnje, te ostvareno povezivanje na prometne i druge komunalno-infrastrukturne mreže.

Članak 10.

Namjena prostora utvrđena u okviru DPU-a "Dubić" kao i strukturiranje na različite sadržaje i korisnike, definirano je na kartografskom prikazu koji zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom predstavlja osnovu za utvrđivanje detaljne namjene u okviru pojedine lokacije, odnosno omogućava provedbu razgraničenja u pogledu namjene površina između pojedinih parcela obuhvaćenih ovim Planom.

Članak 11.

(1) Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata DPU-a "Dubić" koje se provodi za područja na kojima se planira nova izgradnja, utvrđena je detaljna namjena površina i objekata za slijedeće funkcije i djelatnosti unutar pojedine lokacije:



- Zona slobodnostojećih jednoobiteljskih / višeobiteljskih objekata sa oznakom objekata 1,2,3,5,6,7 na grafičkom prikazu Plana, predviđeni su sa namjenom za izgradnju stambeno-poslovnih objekata (pretežito stambenih) sa oznakom M1.
- Lokacija novog objekta sa južne strane Ulice S.S. Kranjčevića - k.č. 1665 (oznaka "4" na grafičkom prikazu Plana), predviđena je za izgradnju poslovno-stambenog centra koji u svom cjelokupnom opsegu obuhvaća veći broj različitih namjena i sadržaja (stanovanje, zatvorena tržnica, poslovni prostori i dr.) organiziranih kao višestambena građevina generalne namjene M2 sa poslovnim sadržajima u dijelu objekta (oznaka pojedinačnih namjena S, K1, K2, K3).

(2) Poslovni sadržaji unutar podrumске i prizemne etaže te I. kata stambenog objekta odnosno poslovno-stambenog centra, generalno obuhvaćaju: ugostiteljstvo, trgovinu, gradsku tržnicu, zanatsko-servisne prostore (frizer, urar, kućanski i sl. aparati, električar), poslovne prostore (banke, mjenjačnice, kladionice, biroe, urede, liječničke ordinacije i sl.) te nije dozvoljena lokacija sadržaja koji ostvaruju povećanu buku, mirise ili drugi negativni utjecaj na okolni prostor.

(3) Unutar svih lokacija-zona, uz rubove parcela na kojima je planirana nova izgradnja, organiziraju se pripadajuće javne ili zaštitne zelene površine kao dio sustava urbanog zelenila.

(4) Sastavni dio planirane namjene površina predstavljaju i površine infrastrukturnih sustava koje obuhvaćaju:

- prometne, parkirališne i pješačke površine, uključivo kolno-pješačke površine,
- energetske objekte (TS),
- objekte kanalizacijskog i vodoopskrbnog sustava,
- objekte javne rasvjete,
- objekte protupožarne zaštite (hidranti).



Članak 12.

(1) Ovisno o utvrđenoj namjeni pojedinog dijela područja na kojemu se provodi DPU "Dubić", ovim Provedbenim odredbama definiraju se zahvati građenja i uređenja sa slijedećim opsegom:

- planirana izgradnja novih objekata poslovno-stambene i stambeno-poslovne namjene (M2 i M1) predviđa se na ukupnoj površini parcela veličine 7850,18 m², sa ukupno planiranih 7 novih parcela/objekata, veličine od 300,0 do 4591,30 m² (sa maksimalno 3799,08 m² površine pod objektima i 14.599,43 m² ukupne bto izgrađene površine u objektima), što omogućava smještaj maksimalno oko 238 novih stanovnika u oko 68 stanova,
- planirana izgradnja osigurava nove površine stambenog prostora sa maksimalnom veličinom 5807,56 m², te poslovnog prostora u pojedinim etažama nove izgradnje sa maksimalnom veličinom od 7978,18 m².
- unutar prostora parcele poslovno-stambenog centra, kao najznačajnijeg objekta u ovoj zoni, osiguravaju se potrebne prometne i pješačke površine, parkirališni prostori, te zaštitno zelenilo uz rub parcele,
- u sklopu individualnih stambeno-poslovnih parcela treba osigurati potreban parkirališni prostor i zelene površine.

(2) Nove prometne površine obuhvaćaju proširenje postojeće Ulice S.S. Kranjčevića te poboljšanje općeg prometnog standarda, prvenstveno kao dio prometnog pristupa do svakog pojedinog objekta, uključivo i nove površine za promet u mirovanju. Ovim rješenjem dolazi do manjeg povećanja postojećih prometnih površina, te iste u okviru planirane namjene površina iznose 0,232 ha ili 10,41% ukupnog planom obuhvaćenog prostora. Parkirališni prostori smještavaju se u okviru svake pojedine parcele ovisno o kapacitetu planirane građevine, uz korištenje postojećeg parkirališnog prostora i izvan ove zone.

(3) Zelene površine realiziraju se u različitim kategorijama urbanog ili ukrasnog parkovnog zelenila. Tako se unutar zona svih objekata i parcela obuhvaćenih ovim DPU-om "Dubić" predviđa uređenje zelenih površina,. Pri tome se u okviru lokacije poslovno-stambenog centra predviđa formiranje novih ukrasnih parkovnih površina



prvenstveno uz rubove parcele, gdje treba osigurati kvalitetno uređenje sa visokom ali i niskom parternom vegetacijom.

(4) Svi prateći i pomoćni objekti – sadržaji neophodni za funkciju osnovnog objekta ili osnovne namjene smještavaju se kod poslovno-stambenog centra obavezno unutar gabarita ovog objekta te se ne dozvoljava njihova odvojena izgradnja na pojedinim dijelovima građevne čestice. Samo kod objekata individualnog stanovanja (jednoobiteljski i višeobiteljski stambeno-poslovni objekti) moguća je izgradnja pratećih i pomoćnih objekata na stražnjem dijelu (ili garaže na prednjem dijelu) parcele unutar površine gradivog dijela građevinske čestice u okviru njezine dozvoljene izgrađenosti.

(5) Ukupni koridori javnih površina, koji obuhvaćaju prometne i pješačke površine predstavljaju prostore u okviru kojih se vode trase komunalne infrastrukture, tj. instalacije vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektrike i javne rasvjete.

(6) Predviđene zelene površine u okvirima Planom obuhvaćenih parcela sa novom izgradnjom predstavljaju nužnu bioekološku zaštitnu i ukrasnu kategoriju, te čine dio ukupnog uređivanja prostora. Navedene površine trebaju se realizirati kao urbano i ukrasno zelenilo, te je njihova izvedba obavezna u fazi izradnje pojedinog objekta i ukupnog uređenja parcele.



2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. VELIČINE I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 13.

Kartografskim prikazima Plana definirana je parcelacija prostora unutar obuhvata Plana te su utvrđene građevne čestice za izgradnju objekata sa namjenom opisanom u članku 11. i 12. ovih Odredbi, uključivo parcele za potrebe realizacije koridora javnih površina (cestovne, pješačke i zelene površine).

Članak 14.

(1) Obzirom na svoju namjenu i lokaciju unutar planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Veličina pojedine parcele iskazana je u tekstualnom obrazloženju Plana i prikazana u okviru kartografskih priloga.

(2) Minimalna veličina građevne čestice za izgradnju objekata ovisna je o njihovoj tipologiji i namjeni, te se ista za određene objekte ograničava sa slijedećom površinom:

- jednoobiteljski/višeobiteljski slobodnostojeći stambeno-poslovni objekti (oznaka 1,2,3,5,6,7), minimalna veličina parcele 300 m²,
- objekt poslovno-stambenog centra višestambene i poslovne namjene (oznaka 4), sa minimalnom veličinom parcele 4500 m².

Članak 15.

Ovim DPU-om "Dubić" dopušteno je u okviru zone individualnog stanovanja (objekti 1,2,3,5,6,7) provesti povezivanje pojedinačnih parcela u veću površinu kako bi se mogli realizirati veći individualni stambeno-poslovni objekti. Iz tog razloga dozvoljava



se povezivanje planom utvrđenih pojedinačnih parcela u blokove sa maksimalno 2 pojedinačne parcele stambeno-poslovne namjene.

Članak 16.

Građevne čestice utvrđene ovim Odredbama sa minimalnom površinom opisanom u članku 14. ovih Odredbi, ne mogu se dalje parcelirati na manju površinu već se jedino mogu okrupnjavati povezivanjem sa drugim susjednim parcelama, kako je to utvrđeno u članku 15. ovih Odredbi.

Članak 17.

Temeljem utvrđene namjene pojedinih zona u kojima se provode nova izgradnja utvrđuje se maksimalno dopuštena izgrađivost parcele pa je za pojedine zone-lokacije i namjene parcele / objekta definiran slijedeći koeficijent izgrađenosti ("K_{ig}"):

- parcele jednoobiteljskih / višeobiteljskih stambeno-poslovnih slobodnostojećih objekata (oznaka 1,2,3,5,6,7) $K_{ig} = 0,25$
- objekt poslovno-stambenog centra (oznaka 4) obzirom na koncentraciju sadržaja javne namjene ima veću izgrađenost parcele koja iznosi $K_{ig} = 0,65$.

Članak 18.

Obzirom na člankom 17. utvrđeni koeficijent maksimalne izgrađenosti parcele, a uzevši u obzir maksimalnu dopuštenu visinu objekta, definiran je najveći dopustivi koeficijent iskoristivosti parcele ("K_{is}"), pa je ovisno o maksimalno dopuštenoj visini objekta, utvrđena slijedeća njegova veličina unutar pojedinih lokacija na kojima se realizira nova izgradnja:

- lokacija 1,2,3,5,6,7 $K_{is} = 1,00$
- lokacija 4 $K_{is} = 3,25$



Članak 19.

(1) Visina izgradnje unutar pojedinih lokacija na kojima se realizira nova izgradnja, ograničava se obzirom na lokaciju i namjenu zone sa slijedećom visinom (broj etaža/maksimalna visina od najniže točke uređenog terena uz objekt do sljemena objekta) :

- lokacija 1,2,3,5,6,7 = P+1+M ili 11,0 m
- lokacija 4 = Po+P+2+M ili 16,0 m.

(2) U okviru ukupne visine objekta navedene u stavku 1. ovog članka moguće je kotu poda prizemlja izvesti maksimalno 1,5 m (kod poslovno-stambenog centra), odnosno 1,0 (kod individualnih stambeno-poslovnih objekata), iznad najniže kote uređenog terena uz objekt.

(3) Ispod prizemne etaže objekta, ako to dopuštaju terenski uvjeti, moguće je izvesti podrumski dio objekta. Pri tome se taj dio objekta tretira kao podrum samo u slučaju da kota poda prizemlja nije izgrađena na većoj visini od 1,5 m (za objekt poslovno-stambenog centra) i 1,0 m (za individualne stambeno-poslovne objekte) iznad najniže kote uređenog terena uz objekt.

(4) Unutar napred navedene maksimalne visine objekta moguće je izvesti etažu potkrovlja (stambene ili poslovne namjene) pri čemu visina nadstrešnog zida iznosi maksimalno 1,5 m mjereno na pročelju objekta i to između unutrašnje linije kosine krova do gornjeg ruba uređenog poda.

Članak 20.

Predviđene površine javne namjene (prometne, pješačke i zelene površine) unutar svih obuhvaćenih zona predstavljaju minimalno mogući urbani standard. Iz tog razloga nije dopušteno njihovo smanjivanje na račun proširenja parcela ili osnivanja novih zona izgradnje.



Članak 21.

Prije realizacije Planom utvrđenog uređenja prostora neophodno je izraditi parcelacijski elaborat kojim će se utvrditi točna parcelacija i veličina parcela za izgradnju objekata i komunalne (prometne) infrastrukture tek nakon definiranja prostora predviđenih za izgradnju javnih površina, mogu se se u okviru preostalog prostora formirati parcele za izgradnju građevina u skladu s planskim rješenjem.

2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

Članak 22.

(1) Veličina i površina građevina proizlazi iz maksimalno dopustive izgrađenosti parcele koja se kreće u rasponu od 25 do 65 % njezine površine, ovisno o pojedinoj lokaciji i njezinoj namjeni. Time je utvrđen prostor gradivog dijela parcele, pa se ukupna izgradnja planirana na predmetnoj parceli treba locirati unutar toga područja.

(2) Gradivi dio parcele obuhvaća rubove planirane izgradnje (vanjska stepeništa, istake, balkone, strehu) kao i sve druge zahvate u prostoru izgrađene iznad visina od 1,50 m.

Članak 23.

(1) Etažnost i visina građevina unutar pojedine zone lokacije nove izgradnje utvrđene DPU-om "Dubić" definirana je člankom 19. ovih Odredbi, te se tako određena veličina građevina ne može povećavati u svrhu ostvarenja većeg vertikalnog gabarita.

(2) Svi pomoćni i prateći sadržaji koji podržavaju osnovnu namjenu objekta realiziraju se kod objekta poslovno-stambenog centra, unutar njegovog gabarita, dok se kod jednoobiteljskih / višeobiteljskih individualnih stambeno-poslovnih



objekata ili stambenih dvojnih objekata mogu graditi na stražnjem dijelu parcele (osim garaža koje se mogu locirati na prednjem dijelu), unutar gradivog dijela čestice (u okviru maksimalno dopuštene izgrađenosti parcele), sa maksimalnom visinom "P", odnosno 4,0 m od kote uređenog terena do vijenca objekta.

2.3. NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 24.

Prema lokaciji pojedine nove građevine u okviru obuhvata DPU-a "Dubić" ostvaruje se i njezina namjena koja će se realizirati na pojedinim građevnim česticama predviđenim ovim planskim rješenjem.

Članak 25.

Namjena pojedine lokacije nove izgradnje predviđene rješenjem ovog DPU-a "Dubić" utvrđuje se kao:

- šest (6) lokacija sa objektima označenim sa br. 1,2,3,5,7 kao stambeno-poslovna u tipologiji jednoobiteljskih/višeobiteljskih poslovno-stambenih slobodnostojećih objekata,
- jedna (1) lokacija sa objektom označenim sa br. 4, kao poslovno-stambeni centar u tipologiji višestambenog objekta i poslovnim prostorom na etaži podruma, prizemlja i I. kata.

Članak 26.

U sklopu planiranih objekata sa naprijed navedenim namjenskim kategorijama, a posebno poslovnih prostora u njihovom sastavu (sadržaji ugostiteljstva, trgovine, društveno-zabavnih i kulturnih aktivnosti, te drugi poslovni, servisni i uslužni prostori) smještavaju se samo oni sadržaji koji neće imati negativan utjecaj na okoliš odnosno neposredne okolne-susjedne objekte / parcele. To znači da svaki eventualni potencijalni negativni utjecaj određene namjene ili sadržaja na prostor treba



onemogućiti primjenom odgovarajućih mjera zaštite (izolacija od buke i sl.), čime se svi utjecaji na prostor trebaju svesti u okvire zakonom dopuštenih maksimuma.

Članak 27.

Ovim rješenjem DPU-a "Dubić", odnosno ovim Odredbama nije dopuštena realizacija druge namjene ili drugih sadržaja u okvirima lokacija 1-7.

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 28.

(1) Smještaj građevina na građevnoj čestici određen je građivim dijelom parcela definiranim ovim Odredbama i grafičkim priložima DPU-a "Dubić".

(2) Položaj građevina također ovisi o predviđenom načinu izgradnje, pa se temeljem takovih uvjeta definira i smještaj građevina na građevnoj čestici.

Članak 29.

U okvirima lokacija na kojima se prema ovom Planu predviđa daljnja izgradnja stambeno-poslovne namjene smještaj građevina na građevnoj čestici ovisi o tipologiji izgradnje (jednoobiteljski ili višestambeni objekti) i koncentraciji sadržaja javne namjene, pa se obzirom na izneseno uvjetuju slijedeći parametri:

- *Lokacije jednoobiteljskih/višeobiteljskih stambeno-poslovnih, slobodnostojećih objekata (objekti sa oznakom 1,2,3,5,6,7)*

Udaljenost rubova planirane građevine iznosi minimalno 3,0 m svih granica parcele. Obavezni građevinski pravac postavlja se na udaljenost minimalno 3,0 m od ruba građevne parcele prema javnoj prometnoj površini ili objektu šireg značaja. Pri tome se uvjetuje da nova građevina bude prslonjena na predmetni pravac, pridržavajući se minimalne udaljenosti od 3,0 m, samo svojim pojedinim dijelovima (pravcem pročelja, točkom - uglom objekta ili sl.).



- *Lokacija poslovno-stambenog centra, kao višestambene građevine sa sadržajima javne namjene (objekt sa oznakom "4").*

Udaljenost gradivog dijela građevne čestice prema javnoj prometnoj površini Ulici S.S.Kranjčevića (obvezni građevinski pravac) postavlja se na minimalnu udaljenost 5,0 m, dok se od drugih rubova čestice osigurava udaljenost 3,0-5,0 m.

Članak 30.

Građevine komunalne infrastrukture obuhvaćaju izgradnju nove transformatorske stanice koja se predviđa na dijelu k.č. 1665 na njezinom jugozapadnom rubu. Unutar prostora veličine 5,0 x 9,0 m i površine 45 m² locira se nova transformatorska stanica za napajanje planirane izgradnje uz osigurani pristup sa interne prometne površine planirane u sklopu poslovno-stambenog centra.

2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 31.

(1) Predmetno područje oko zone obuhvata DPU-a "Dubić" već je gotovo u potpunosti izgrađeno, te se nove interpolacije predviđaju na pojedinim neizgrađenim lokacijama 1-7.

(2) Obzirom na postojeće oblikovanje prisutno na okolnom prostoru, uvjetuje se realizacija takvog oblikovnog tretmana građevina koji je sukladan zatečenom stanju na okolnom prostoru.

(3) Osnovni elementi oblikovnog tretmana građevina sastoje se u realizaciji kosog dvovodnog-viševodnog krovništva pokrivenog "Mediteran" crijepom uz formiranje rasčlanjene - razvedene (dinamične) oblikovne forme, posebno kod objekta poslovno-stambenog centra. U oblikovnom tretmanu građevina treba koristiti i druge



detalje autohtone mediteranske arhitekture (vijenci, kameni okviri oko prozora / vrata, drvene žaluzije, dimnjaci i sl.) te time ostvariti potrebnu oblikovnu kvalitetu.

2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 32.

(1) Obzirom na različitu tipologiju izgradnje unutar pojedinih dijelova prostora obuhvaćenog DPU-om "Dubić" predviđen je i različit tretman građevnih čestica pa se za pojedine zone predviđa slijedeće uređenje neizgrađenog prostora:

- Parcele jednoobiteljskih/višeobiteljskih slobodnostojećih stambeno-poslovnih objekata uređuju se kroz sadnju mediteranske vegetacije te djelomično popločavanje prostora između objekta i javne prometne površine. Neizgrađeni dio čestice nije dozvoljeno natkriti krovnom konstrukcijom ali se dozvoljava izgradnja pergole prekrivene lokalnom vegetacijom. Unutar neizgrađenog dijela čestice dopuštena je izgradnja vanjskog ognjišta – roštilja, priljubljenog uz objekt, s time da se dim odvede posebnim dimovodnim kanalom iznad krova objekta. Na stražnjem dijelu parcele moguće je izvesti građevine sa pomoćnim i pratećim sadržajem visine P (unutar gradivog dijela čestice) na način da isti svojom funkcijom ne utječu na kvalitetu života i rada, odnosno nemaju negativan utjecaj na okoliš na predmetnoj i okolnim parcelama. Izgradnja garaže moguća je i na prednjem dijelu čestice uz javnu prometnu površinu.
- Parcela poslovno-stambenog centra uređuje se kroz izvedbu parkovnog i vrtno-tehničkog uređenja slobodnih površina na parceli, te interpolacijom pješačkih komunikacija i uređenih prostora boravka - terasa uz objekt i na krovnoj terasi iznad prizemne etaže, koje omogućavaju kako pristup pojedinom objektu i poslovnom sadržaju, tako i komunikaciju kroz prostor parcele.

(2) Rubni prostori jednoobiteljskih/višeobiteljskih objekata te građevine poslovno-stambenog centra uređuju se sa visokom vegetacijom, pa se na taj način postiže međusobno odvajanje između prostora pojedinih parcela - lokacija.



Članak 33.

(1) Ovisno o vrsti i namjeni pojedinih parcela /građevina predviđa se izgradnja ograde po rubovima građevnih čestica.

(2) Unutar zona jednoobiteljskih/višeobiteljskih, slobodnostojećih stambeno-poslovnih objekata ograda se prema javnoj površini ili susjednom objektu poslovno-stambenog centra izvodi kao niska kamena maksimalne visine 0,90 m, pri čemu se uz taj dio može formirati i zaštitna zelena ograda u formi živice od lokalne vegetacije do visine 1,20 - 1,40 m (ružmarin i sl.), ili kao metalna na kamenom podnožju do maksimalne visine 1,40 m. Ograda po drugim rubovima parcele može se izvesti i veće visine, ali ne više od 1,80 m, pri čemu može biti izvedena kao puna.

(3) Na lokaciji - parceli 1665, gdje je planirana izgradnja poslovno-stambenog centra, ograda se izvodi samo prema susjednim parcelama na kojima su izgrađeni ili se planira izgradnja individualnih stambeno-poslovnih objekata. U tom slučaju primjenjuju se kriteriji iz stavka (2) ovog članka. Na dijelovima parcele prislonjenim uz javne prometne površine nije predviđena izvedba ograde.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM MREŽOM

3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE ULIČNE MREŽE

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 34.

(1) Unutar predmetnog područja obuhvata DPU-a "Dubić" izgrađena je prometna mreža, što se posebno odnosi na pravac glavne gradske ulice (Slatinska ulica).



(2) Na lokacijama nove izgradnje, odnosno unutar zone obuhvata DPU-a "Dubić" (zone -objekti 1-7) nije predviđena realizacija prometnica tipa glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

Članak 35.

(1) Unutar područja obuhvata DPU-a "Dubić" razvija se mreža postojećih pristupnih ulica koje omogućavaju prilaz pojedinim objektima unutar ove zone.

(2) Najznačajnija pristupna ulica (Ulica S.S.Kranjčevića) rekonstruirana se u potezu od Slatinske ulice do Ulice Brneštre, na širinu od 6,0 m uz zadržavanje zatečenih horizontalnih i vertikalnih elemenata, te proširenjem na račun okolnih parcela, a prvenstveno na prostor k.č. 1665.

(3) Pristupne ulice zadržavaju se sa postojećom širinom koja se kreće u rasponu 3,5 - 5,0 m.

(4) Osim kolnih prometnica za pristup do pojedinih objekata (oznaka 2,3) koristi se ipostojeća pješačko-kolna prometna površina širine 3,0 m (odvojak sa Slatinske ulice), radi osiguranja nužnog pristupa nekih objekata (objekti sa oznakom 2 i 3).

Članak 36.

Unutar parcele poslovno-stambenog centra se obzirom na njegovu veličinu i namjenu treba osigurati interna prometna mreža radi pristupa dostavnih vozila, posjetitelja do parkirališnog prostora, odnosno kao protupožarni put.



Članak 37.

Pješačke površine unutar ove zone grade se na način da ne predstavljaju barijere za kretanje invalidnih osoba te se na svim križanjima izvode upušteni pločnici, a uz objekte sa sadržajima javne namjene (poslovno-stambeni centar) osiguravaju se površine za kretanje (rampe) koje ne predstavljaju arhitektonsku barijeru u pristupu tom objektu.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 38.

Obzirom na predviđenu namjenu ukupnog područja obuhvaćenog DPU-om "Dubić" kao i njegovu prostornu lokaciju unutar urbanog područja grada Novalje, odvijanje javnog prometa očekuje se samo Slatinskom ulicom, pri čemu se na razmatranom području ne osiguravaju posebne površine za njegovo prometovanje ili zaustavljanje. Takove površine predviđene su i realizirane na drugom dijelu naselja Novalja koji nije predmetom ovog Plana.

3.1.4. Javne garaže

Članak 39.

(1) Planirana namjena prostora u okviru DPU-a "Dubić" kao i predviđena tipologija izgradnje rezultirali su rješenjem prostora potrebnog za promet u mirovanju putem parkirališnog prostora u okviru građevne čestice pojedinog korisnika prostora. Samo na lokaciji poslovno-stambenog centra može se dio parkirališnog prostora smjestiti unutar podrumskog dijela objekta u formi garažnog prostora za potrebe korisnika sadržaja u tom objektu.

(2) Obzirom na specifičnost predmetnog područja opisanog u stavku 1 ovog članka, planom nije predviđena izgradnja zasebne javne garaže.



3.1. BIKIKLISTIČKE STAZE

Članak 40.

(1) Unutar ove zone ne očekuje se značajniji biciklistički promet. Odvijanje tog prometa realizira se u okviru mreže kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, na kojima je takav promet obzirom na njihovu širinu (3,5-6,0 m) moguće ostvariti.

(2) Obzirom na zatečenu izgrađenost prostora, intenzitet prometa te zatečenu razvijenost mreže kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina nije predviđena realizacija biciklističkih staza kao zasebnih prometnih površina.

3.1.1. Trgovi i veće pješačke površine

Članak 41.

(1) Unutar razmatranog područja DPU-a "Dubić" nije (osim uz Slatinsku ulicu) realizirana mreža postojećih pješačkih komunikacija i površina. Postojeća izgrađenost prostora onemogućava realizaciju pješačkih pločnika, osim kod rekonstrukcije ulice S.S. Kranjčevića. Ostale pristupne ulice unutar zone koriste se kao kolno-pješačke. Samo unutar poslovno-stambenog centra planiraju se pješačke površine na terenu (uz objekt), ali i na krovnoj terasi - trgu (iznad prizemne etaže tržnice) na kojem se ostvaruje veći pješački prostor okružen različitim sadržajima javne namjene.

3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE

Članak 42.

(1) Prometna mreža zatečena unutar područja obuhvata Plana izvedena je sa relativno niskim standardom, te je radi toga potrebno provesti njezinu parcijalnu sanaciju i rekonstrukciju.



(2) Zahvati na postojećoj prometnoj mreži predviđaju se na dijelu pristupne ulice S.S. Kranjčevića radi jezinog proširenja i suvremene obrade površine te se ista se uređuje sa minimalnom širinom 6,00 m.

3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 43.

(1) Telekomunikacijska infrastruktura već je izvedena sa zadovoljavajućom gustoćom na izgrađenim dijelovima okolnog područja neposredno uz nove zone izgradnje. Izgrađena mreža povezuje se na lokalni telekomunikacijski centar – UPS Novalja.

(2) Proširenje telekomunikacijske mreže na lokacije nove izgradnje izvodi se ograncima sa glavnih pravaca pružanja TK kabela vezano uz postojeće prometnice, a dijelom i preko ogranaka na parceli 1665. Ogranci se izvode na mjestima armirano-betonskih zdenaca, odakle se u područja - lokacije novih objekata uvode podzemni TK kabele u telefonskoj kanalizaciji.

(3) Dio postojeće telekomunikacijske mreže izveden podzemno - kabelski zamjenjuje se u dijelu Ulice S.S. Kranjčevića novom mrežom koja se izvodi u telefonskoj kanalizaciji sa novim zdencima za priključke objekata.

(4) Maksimalna potražnja za brojem priključaka u novim objektima / sadržajima ocjenjuje se sa oko 150 brojeva, pa će se u slučaju potrebe provesti dogradnja postojećeg UPS-a Novalja.

(5) Rješenja i izvedbe telekomunikacijskih priključaka pojedinih objekata provesti će se prema detaljnoj projektnoj dokumentaciji u skladu sa uvjetima HT-a.



Članak 44.

Podzemni telefonski kabeli polažu se u gabaritu pješačkog pločnika, parkirališta ili zelenih površina na dubini minimalno 0,60 m, udaljeno od energetskih vodova.

Članak 45.

Unutar zone izgradnje poslovno-stambenog centra (objekt "4") predviđa se realizacija javne telefonske govornice.

3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA

3.4.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 46.

(1) Radi vodoopskrbe novih zona izgradnje (1-7) neophodna je rekonstrukcija postojeće vodoopskrbne mreže koja se u koridoru Ulice S.S. Kranjčevića na potezu Slatinska ulica - Ulica Brneštre zamjenjuje sa novim cjevovodom \varnothing 250 mm sa priključkom na glavni cjevovod preko zasunske komore u Slatinskoj ulici.

(2) Nova vodoopskrbna mreža izvodi samo u formi ogranaka do novih objekata na dubini 0,80 -1,20 m od površine terena, a izvodi se sa cjevovodom profila \varnothing 100-150 mm.

(3) U okviru novih ogranaka, a posebno za prostor poslovno-stambenog centra, osigurava se izvedba protupožarnih hidranata, dok se ogranci sa glavnog cjevovoda u Ulici S.S. Kranjčevića izvode se iz zasunskih komora u kojima se ugrađuju zasuni radi eventualne potrebe isključenja pojedinih dijelova mreže.



(4) Izvedba vodoopskrbnih priključaka nove izgradnje izvesti će se prema detaljnoj projektnoj dokumentaciji i uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima koje izgrađuju odnosno vode brigu o vodovodnoj mreži na području Grada Novalje.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda

Članak 47.

(1) Unutar područja obuhvata Plana na razmatranom dijelu naselja Novalja izvedena je kanalizacija otpadnih voda, dok se glavni vodovi kanalizacije otpadnih i oborinskih voda nalaze u korodiru Slatinske ulice.

(2) Izvan područja ovog Plana kanalizacija oborinskih voda usmjerava se prema najbližem recipijentu - morskom akvatoriju uz prethodno čišćenje na separatorima i taložnicama, dok se fekalna kanalizacija vodi prema uređaju za pročišćavanje na lokaciji Vrčić.

Članak 48.

(1) Kanalizacija fekalnih voda realizirana je unutar ove zone putem gravitacijskog cjevovoda Ø 300 mm izvedenim u Ulici S.S. Kranjčevića i priključenim na glavni cjevovod u trupu Slatinske ulice.

(2) Svi novi objekti, uključivo poslovno-stambeni centar, priključuju se preko ogranaka dimenzija Ø 250 mm, na sabirni kolektor u Ulici S.S. Kranjčevića. Novi priključni ogranaci realiziraju se u okviru kolnih i kolno-pješačkih površina, odnosno dijelom u trasi interne prometnice unutar parcele 1665 (poslovno-stambeni centar) gdje se prihvaća i dio otpadnih i oborinskih voda okolne izgradnje. Povezivanje ogranaka na sabirni kolektor provodi se preko revizionih okana. Isto tako se i kućni priključci na pojedine ogranke spajaju preko revizionih okana.



(3) Položaj cjevovoda za odvodnju fekalnih voda treba projektirati i izvoditi tako da budu visinski smješteni ispod vodoopskrbnih cjevovoda pa radi toga orijentacijska dubina polaganja fekalne kanalizacije iznosi minimalno 1,20 m do tjemena cijevi, ako terenski uvjeti i podzemne vode dozvoljavaju takovu dubinu.

Članak 49.

(1) Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba osigurati također i na mjestima priključaka pojedinih značajnijih objekata, odnosno grupa objekata. Reviziona okna izvode se na udaljenosti 30-50 m.

(2) Cjevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju nepropusnost sistema.

3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 50.

(1) Unutar ovog dijela naselja Novalja već je izvedena visokonaponska i niskonaponska mreža koja se napaja preko izgrađene 10/04 kV transformatorske stanice ("TS-2").

(2) Obzirom na povećanje broja potrošača te veći broj sadržaja javne namjene ovim DPU-om "Dubić" predviđena je dogradnja postojećeg energetskog sustava sa izvedbom nove transformatorske stanice 10/04 kV snage 630 kVA, locirane na parceli poslovno-stambenog centra (Objekt "4"), na jugozapadnom dijelu k.č. 1665, gdje se za istu osigurava potrebna površina veličine 9,0 x 5,0 m neposredno uz internu prometnicu na toj parceli.

(3) Nova transformatorska stanica "Novalja - Tržnica" priključena je na postojeći energetski sustav VN kabelom (sistemom ulaz-izlaz) standardnog tipa XHE 49-A



(3x150 mm²). Priključak trafostanice ostvaruje se preko odvojka sa postojećeg VN kabela položenog uz obalu između izgrađenih TS "Liburnija" i "TS-2".

(4) Trasa novog priključnog visokonaponskog kabela izvodi se u okviru javnih prometnih površina, te rubnim dijelom građevne čestice na kojoj je lociran objekt "4", sa polaganjem na dubini od oko 0,60-1,0 m i lociranjem trase udaljeno od telekomunikacijskog kabela.

Članak 51.

(1) Interna niskonaponska mreža za napajanje nove izgradnje izvodi se tipskim kabelom prema uvjetima distributera (tip PP 00-A, presjeka od 4x150 mm²) sa napajanjem pojedinih korisnika ili grupe korisnika preko slobodnostojećih razvodnih ormara.

(2) Napajanje javne rasvjete izvodi se preko posebnog izlaza iz transformatorske stanice sa kabelima PP 41-A (4x24 mm²). Na predmetnom području već je dijelom izvedena javna rasvjeta, a nova se realizira samo uz rekonstruirane i planirane kolne površine na parceli poslovno-stambenog centra.

(3) Mjesto priključka javne rasvjete je NN razdjelnik u transformatorskoj stanici, a razdjelni ormar sa mjernom garniturom i upravljačkim elementima planira se izvan transformatorske stanice u njezinoj blizini.

(4) Klasa i kriterij kvalitete rasvjete pješačkih i prometnih površina odrediti će se prema publikaciji CIE N115-1995.

(5) Javna rasvjeta izvodi se kao cjelonoćna i polunoćna, a paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luksomata (regulatora ugrađenih u svjetiljku).



Članak 52.

(1) Rasvjeta prometnice i pješačkih površina izvesti će se na način da se rasvjetne armature postave na pocinčane željezne stupove visine 4-6 m namjenjene samo za javnu rasvjetu, sa svjetlosnim izvorima preko žarulje VTNa 1x250W. Tip svjetiljki i visina stupova bit će određeni pri izradi izvedbenog projekta prometnih površina, objekata i pripadajuće javne rasvjete, a prema uvjetima lokalnog distributera.

(2) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog pražnjenja te zaštitu od napona dodira što se rješava uzemljenjem stupova i izvedbom sustava nulovanja.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREMA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 53.

Javne i druge zelene površine obuhvaćaju dvije osnovne kategorije:

- Uređeno urbano zelenilo unutar zone (parcele) poslovno-stambenog centra izvedeno pretežito rubovima parcele uz interne kolne površine.
- Parkovno i hortikulturno rješene ukrasne zelene površine izvedene uz javne prometne površine.
- Uređene ukrasne zelene površine uz jednoobiteljske (stambeno-poslovne) objekte, unutar građevne čestice.

Članak 54.

(1) U sklopu površina urbanog zelenila predviđenog unutar poslovno-stambenog centra predmetne se površine uređuju kao travnjaci sa primjenom visoke i niske vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda.

(2) Na području parkovnih i hortikulturno uređenih zelenih površina uz javne prometne površine uvjetuje se postizanje posebne oblikovne kvalitete takovih



prostora sa izborom atraktivne autohtone vegetacije, te primjenom visoke, niske i parterne vegetacije radi ostvarenja što kvalitetnijih oblikovnih elemenata.

Članak 55.

Određeni dio zelenih površina prisutan je i u okviru svake nove stambene parcele jednoobiteljskih/višeobiteljskih slobodnostojećih stambeno-poslovnih objekata (objekti 1,2,3,5,6,7), na kojima se uvjetuje izvedba uređenih zelenih površina na prednjem i slobodnom rubnom dijelu parcele.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 56.

(1) Unutar razmatranog prostora smještenog na rubnom jugoistočnom dijelu grada Novalje, nema posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina – građevina, budući se radi o potpuno novom dijelu stambenog područja.

(2) Obzirom na već zatečenu strukturu izgradnje kao i prostorno pružanje pojedinih zona izgradnje potrebno je da se nove lokacije realiziraju na način koji podržava osnovni oblikovni model temeljen na principima mediteranske arhitekture.

(3) Iz razloga navedenih u stavku 2 ovog članka dio nove stambene izgradnje na lokacijama objekata 1, 2,3,5,6,7 realizira se u formi jednoobiteljskih / višeobiteljskih slobodnostojećih (stambeno-poslovnih) objekata sa visinom Po+P+1+M čime se podržava zatečeno okolno oblikovanje i gabariti građevina, dok se samo na središnjem dijelu realizira manji lokalni centar (poslovno-stambeni centar sa tržnicom) većeg gabarita Po+P+2+M koji oblikovanjem objekata i vanjskog prostora (pješački trgovi i terase) treba predstavljati oblikovni akcent ovog dijela naselja.



(4) Podržavanje osnovne izgrađene urbane matrice ostvaruje se i kroz provedbu pješačko-kolnih koje se većim dijelom u novim zonama realiziraju kao produžetak već započelih pravaca u okolnim postojećim zonama.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 57.

(1) Unutar planirane nove izgradnje u zonama - lokacijama 1-7 obuhvaćenim DPU-om "Dubić" predviđen je način izgradnje objekata sa mješovitom stambeno-poslovnom namjenom, pri čemu se stambeno-poslovni objekti jednoobiteljskog /višeobiteljskog tipa izvode kao slobodnostojeći dok se objekt poslovno-stambenog centra realizira kao grupa višestambenih objekata povezanih jedinstvenom prizemnom etažom sa poslovnim sadržajima.

(2) Unutar parcele poslovno-stambenog centra mješovite namjene M2 (obuhvaća S, K1, K2, K3) moguće je izvesti samo jedan objekt ili više povezanih građevina unutar kojih se nalaze svi sadržaji nužni za njegovu funkciju. Time se onemogućava izgradnja zasebnih manjih pomoćnih objekata izvan gabarita osnovne građevine.

(3) Na području jednoobiteljskih / višeobiteljskih slobodnostojećih objekata unutar parcele dopušta se izvedba osnovnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta sa odvojenim pratećim i pomoćnim objektima nužnim za njegovu funkciju.

(4) Svi objekti mogu se graditi samo unutar gradivog dijela parcele predviđene za izgradnju pri čemu ukupna površina pod objektima ne može iznositi više od 65% površine parcele kod objekata poslovno-stambenog centra, odnosno 25% površine parcele u zoni jednoobiteljskih / višeobiteljskih, slobodnostojećih stambeno-poslovnih objekata, kako je to utvrđeno u članku 17. ovih Odredbi.



Članak 58.

(1) U okviru tekstualnog obrazloženja i grafičkih priloga Plana definirani su prostorni elementi i parametri za uređenje građevne čestice.

(2) Grafičkim priložima Plana utvrđene su parcele za jednoobiteljske / višeobiteljske individualne stambeno-poslovne objekte, te objekt poslovno-stambenog centra (višestambeni objekti sa poslovnim sadržajima), te Planom predviđene javne prometne površine, pri čemu je minimalna veličina pojedine parcele za izgradnju građevina određena Odredbama ovog Plana.

Članak 59.

(1) Parcelacijom prikazanom u grafičkim priložima Plana, a kako je to opisano u članku 58. ovih Odredbi, može se konstatirati da minimalna veličina građevne čestice za izgradnju jednoobiteljske / višeobiteljske slobodnostojeće stambeno-poslovne građevine (oznaka 1,2,3,5,6,7) iznosi 300 m² dok se kao minimalna veličina parcele za potrebe izgradnje poslovno-stambenog centra (višestambenih poslovno-stambenih objekata - oznaka "4") određuje površina od 4500 m².

(2) Ovim Planom omogućava se povezivanje pojedinih građevnih čestica individualne stambene izgradnje u veći prostor za izgradnju pri čemu se takvo povezivanje može ostvariti samo za dvije susjedne čestice. Prilikom povezivanja građevinskih čestica zadržavaju se njihovi građivi dijelovi na način i sa površinom kako je to definirano Planom.

Članak 60.

(1) Smještaj planiranih građevina na građevnoj čestici utvrđen je kroz definiranje granica gradivog dijela čestice temeljem tekstualnog obrazloženja i grafičkih priloga ovog Plana.



(2) Gradivi dio čestice u stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim zonama određen je člankom 29. ovih Odredbi, kojim su utvrđeni minimalni standardi koji se trebaju postići u odnosu između nove građevine i ruba građevne čestice.

(3) Obvezni građevinski pravac predstavlja liniju gradivog dijela čestice prema javnoj prometnoj površini ili objektu šireg značaja (poslovno-stambeni centar) odnosno površini sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu.

Članak 61.

(1) Regulacijski pravac utvrđen je kao rubna linija koridora javne prometne površine unutar kojeg su smješteni prostori za kretanje pješaka i vozila te promet u mirovanju i zeleni pojas.

(2) Granice građevnih čestica postavljaju se svojim dijelom na naprijed utvrđeni regulacijski pravac koridora javnih površina.

Članak 62.

(1) Planirana namjena građevina utvrđena je u točki 2.3. ovih Odredbi.

(2) Na površinama planiranih građevnih čestica moguća je izgradnja objekata mješovite stambeno-poslovne namjene, na svim lokacijama 1-7.

(3) Unutar područja mješovite namjene, u okviru poslovnih prostora u prizemnim ili drugim dijelovima objekata nije dopuštena realizacija sadržaja koji mogu imati negativan utjecaj na stambeni dio objekta odnosno na okolne objekte.



7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO POVIJESNIH CJELINA GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 63.

(1) Predmetno područje obuhvaćeno DPU-om "Dubić" unutar lokacija 1-7 ima različite karakteristike u pogledu prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, koje nisu zaštićene određenim zakonskim ili planskim dokumentima.

(2) Unutar zona (lokacija) 1-7 ne postoje posebne prirodne ili ambijentalne vrijednosti već su to dijelovi neizgrađenog i neuređenog prostora (djelomice ozelenjenog), danas neatraktivni i zapušteni na kojima je kroz novu izgradnju potrebno formirati određenu urbano-prostornu i ambijentalnu kvalitetu.

(3) Obzirom na značaj javnih urbanih (prometnih i ostalih) površina iste se ne mogu smanjivati u odnosu na Planom utvrđenu površinu.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 64.

(1) Daljnja provedba ovog Plana treba obuhvatiti sve one aktivnosti koje omogućavaju njegovu kvalitetnu realizaciju i implementaciju na način da se postignu uvjetovane kvalitete funkcionalne organizacije i oblikovanja prostora te tražena razina zaštite javnih površina.

(2) Prva razina provedbe Plana obuhvaća izradu parcelacijskog elaborata temeljem parcelacije opisane i prikazane u okviru Prostorno planske dokumentacije i projektne dokumentacije javnih prometnih površina (koridora javnih površina).



(3) Prema detaljnom parcelacijskom elaboratu, kojim su prethodno utvrđeni prostori građenja i koridor javnih površina, moguće je započeti sa daljnjom realizacijom izgradnje unutar lokacija 1-7.

Članak 65.

(1) Drugu fazu predstavlja izrada projekata objekata i komunalne infrastrukture kako bi se utvrdili točni parametri za daljnju izgradnju ali i usaglašavanje postojeće i planirane infrastrukture, te novih objekata. Na taj način osigurati će se potrebni podaci za eventualne zahvate na djelomičnoj izmjeni postojeće infrastrukture. Projektima komunalne infrastrukture treba osigurati Planom uvjetovani minimalni standard komunalnog opremanja što obuhvaća prometni pristup, parkirališni prostor, pješačke površine, zelene površine, te infrastrukturu vodovoda, oborinske i fekalne kanalizacije, elektroopskrbe i telekomunikacija.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 66.

(1) Unutar obuhvata DPU-a "Dubić" razmatraju se neizgrađene površine, pa u tom smislu nema potrebe za određivanje uvjeta za rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(2) Postojeći stambeni objekt izvan korištenja lociran na k.č. 1665 predviđa se za uklanjanje radi izgradnje poslovno-stambenog centra, te nije dopuštena rekonstrukcija tog objekta u bilo kojem smislu njegove obnove ili proširenja.



Članak 67.

Unutar Planom predviđenih lokacija za novu izgradnju 1-7 nije dozvoljena gradnja građevina, sadržaja i djelatnosti koje ugrožavaju okoliš odnosno koje nisu u skladu sa zakonom utvrđenim mjerama zaštite okoliša (zrak, buka, tlo, vode).

Članak 68.

Djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene ne smiju ni na koji način ugrožavati okoliš (bukom, neugodnim mirisom, zagađenjem zraka, tla i podzemnih voda ili drugim načinima ugrožavanja okoliša) kao niti kvalitetu života i rada u bližoj i daljoj okolini.

Članak 69.

(1) Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš treba postići slijedećim mjerama:

- pri izboru djelatnosti i tehnologija treba voditi računa o zakonom dopuštenoj granici utjecaja na okoliš, odnosno treba primjenjivati takove tehnologije i locirati one sadržaje – djelatnosti koji neće štetno djelovati na uže ili šire područje,
- unutar poslovnih sadržaja u okviru prizemne etaže stambenih objekata treba predmetne prostore graditi na način da se osigura potrebna zvučna izolacija kao zaštita od buke prema užoj ili široj okolini, a intenzitet te buke treba uskladiti s ograničenjima iz važećih zakonskih propisa,
- nije dopušteno upuštati u tlo otpadne vode ili druge opasne ili štetne materije već se svi objekti trebaju priključiti na sustav javne fekalne i oborinske kanalizacije kojim se onemogućava negativni utjecaj otpadnih ili oborinskih voda na pojedine djelove prostora,
- u okviru djelatnosti kojima se ostvaruje potencijalno negativni utjecaj na okolno područje (dim, buka, i dr.) trebaju se primjeniti takove tehnologije i mjere zaštite da ne dođe do utjecaja na okolno područje odnosno da se isti zadrži u okvirima zakonom dozvoljene razine.



Članak 70.

Unutar novih zona izgradnje treba realizirati postavljanje dodatnih kontejnera radi prikupljanja otpada iz proširenih zona stanovanja i poslovnih sadržaja, pa se predviđa postavljanje određenog broja kontejnera uz svaki objekt poslovno-stambenog centra i jednoga za potrebe nove izgradnje unutar individualne stambene zone.

Članak 71.

Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš realizira se i kroz izgradnju i održavanje vodovodne mreže unutar javnih površina i većih građevnih čestica posebno u pogledu postave protupožarnih hidranata i protupožarnih puteva, te drugih uređaja neophodnih za zaštitu od požara.