

---

L I Č K O – S E N J S K A   Ž U P A N I J A  
G R A D                      N O V A L J A

---

NARUČITELJ/NOSITELJ  
GRAD NOVALJA  
UPRAVNI ODJEL ZA POSLOVE LOKALNE SAMOUPRAVE I UPRAVE  
REFERADA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GOSPODARSVO  
IZVRŠITELJ  
URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

---

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

## naselja

# P O T O Č N I C A

---

BROJ ELABORATA                      74/09  
RADNI NALOG                            86/09

DIREKTOR  
MIRJANA HROVAT dipl.ing.arh.

ovjera

---

ZAGREB, studeni, 2010.

---



**NARUČITELJ**GRAD NOVALJA  
Gradonačelnik

Ivan Dabo

**KONZULTACIJE**stručne službe  
Grada Novalje

Gordana Vuković dipl.ing.arh.

**IZVRŠITELJ**

URBAN DESIGN d.o.o.

ZAGREB

Direktor

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

## VODITELJ

AUTORI PLANERI

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Radovan Mück dipl.ing.arh.

## KONZULTACIJE

Damir Šalat dipl.ing.arh.

KOMPJUTORSKA IZRADA  
URBAN DESIGN ZAGREB  
GIS MAN ZAGREBPRIJEPIS  
MIL-MAR ZAGREBFOTOKOPIRANJE  
KOLDING ZAGREB



**IZVRŠITELJ****URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB**

Kneza Mislava 12 t/f 01 4576 412 4576 413

**ODGOVORNI PLANER**

**Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.**

**AUTORI PLANERI****URBANISTIČKO RJEŠENJE**

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Radovan Mück dipl.ing.arh.

Damir Šalat dipl.ing.arh.

**PROMET**

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Miro Sudar ing.grad.

Tomislav Doležal dipl.ing.grad.

Damir Šalat dipl.ing.arh.

**TELEKOMUNIKACIJE**

Tomislav Maraš ing.el.

**VODOSNABDJEVANJE**

Slavko Šimunović dipl.ing.kt.

**ODVODNJA**

Slavko Šimunović dipl.ing.kt.

**ELEKTROSNABDJEVANJE**

Tomislav Maraš ing.el.



# SADRŽAJ :

<b>A.</b>	<b>TEKSTUALNI DIO PLANA</b>	<b>13</b>
<b>I.</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE</b>	<b>15</b>
	<b>OPĆE ODREDBE</b>	<b>17</b>
1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	19
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	23
3.	Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	26
4.	Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	27
5.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	38
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	
5.1.1.	Javna parkirališta i garaže	
5.1.2.	Trgovi i druge veće pješačke površine	
5.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže	
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	
6.	Uvjeti uređenja zelenih površina	49
7.	Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti	50
8.	Postupanje s otpadom	52
9.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	53
10.	Mjere provedbe Plana	58
10.1.	Obveze izrade detaljnih planova uređenja	
10.2.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	
<b>B.</b>	<b>GRAFIČKI DIO PLANA</b>	
<b>0.</b>	<b>ZATEČENO STANJE</b>	
<b>1.</b>	<b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
<b>2.</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</b>	
	2/A PROMET	
	2/B TELEFONIJA	
	2/C ELEKTROOPSKRBA	
	2/D VODOOPSKRBA	
	2/E ODVODNJA	
<b>3.</b>	<b>UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA</b>	
<b>4.</b>	<b>NAČIN I UVJETI GRADNJE</b>	





## **C. OBAVEZNI PRILOZI**

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. IZVOD IZ PPU-a GRADA NOVALJE
3. ODLUKA O IZRADI PLANA
4. ZAHTJEVI TEMELJEM ODLUKE O IZRADI PLANA
5. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
6. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI
7. IZVJEŠĆE O JAVNOM UVIDU I RASPRAVI
  - OBRAZLOŽENJE POSTUPKA JAVNE RASPRAVE
  - OBJAVA JAVNE RASPRAVE
  - OBAVIJESTI I POZIVI NA JAVNU RASPRAVU
  - ZAPISNIK S JAVNE RASPRAVE
  - ZAHTJEVI I PRIMJEDBE
  - RJEŠENJA ZAHTJEVA I PRIMJEDBI
  - DOKUMENTACIJA GRADA NOVALJE
8. MIŠLJENJA/SUGLASNOSTI
9. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA
10. SAŽETAK ZA JAVNOST - SEPARAT
11. NACRT ODLUKE O DONOŠENJU PLANA

## **D. DOKUMENTACIJA**

- FOTODOKUMENTACIJA
- DOKUMENTI TVRTKE

## **E. BIBLIOGRAFIJA/REFERENCE**



<b>C.</b>	<b>OBAVEZNI PRILOZI</b>	
	<b>I. OBRAZLOŽENJE PLANA</b>	<b>63</b>
	<b>UVOD</b>	<b>65</b>
<b>1.0.</b>	<b>POLAZIŠTA</b>	<b>70</b>
<b>1.1.</b>	<b>Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada</b>	<b>71</b>
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	
1.1.2.	Prostorno-razvojne značajke	
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja /obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenost/	
1.1.6.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje	
<b>2.0.</b>	<b>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</b>	<b>75</b>
<b>2.1.</b>	<b>Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja</b>	<b>76</b>
2.1.1.	Demografski razvoj	
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja	
<b>2.2</b>	<b>Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja</b>	<b>83</b>
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	
2.2.2.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	
<b>3.0.</b>	<b>PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	<b>81</b>
<b>3.1.</b>	<b>Program gradnje i uređenja prostora</b>	<b>83</b>
<b>3.2.</b>	<b>Osnovna namjena prostora</b>	<b>84</b>
<b>3.3.</b>	<b>Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina</b>	<b>84</b>
<b>3.4.</b>	<b>Prometna i ulična mreža</b>	<b>85</b>
<b>3.5.</b>	<b>Komunalna infrastrukturna mreža</b>	<b>85</b>
<b>3.6.</b>	<b>Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>	
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturnopovijesnih i ambijentalnih cjelina	
<b>3.7.</b>	<b>Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš</b>	<b>93</b>



---

## **A. TEKSTUALNI DIO PLANA**

---



---

# I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

---





## **I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **0.1. OPĆE ODREDBE**

#### Članak 1.

/1 / Urbanistički plan uređenja naselja Potočnica - /u daljnjem tekstu: Plan/ temelji se na smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u okviru Prostornog plana uređenja Grada Novalje (Županijski glasnik 21/07, 5/10). Uređivanje prostora utvrđeno ovim Planom usaglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, poštujući vrijednosti priobalnog područja, te drugih ambijentalnih kvaliteta prostora /izgrađenog i neizgrađenog dijela/, uz uvažavanje zatečenih uvjeta na Planom razmatranom prostoru.

/2/ Urbanističkim Planom uređenja utvrđuju se uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju objekata i sadržaja prometne i druge komunalne infrastrukture, koji osiguravaju kvalitetan urbani standard u zoni obuhvata te okviri za izradu projekata za ostvarenje građevinskih dozvola kojima se realizira provedba ovog Plana.

/3/ Uređivanje prostora, zahvati na građevinama i izgradnja građevina obavljat će se u svrhu privođenja zemljišta /obuhvaćenog ovim Planom/ planski definiranoj namjeni. U ostvarivanju osnovnih funkcija i namjena prostora utvrđenih Planom određeni su parametri koji omogućavaju očuvanje njegovih prirodnih i ambijentalnih karakteristika u skladu s potrebama korisnika ove zone, usklađeno sa preostalim dijelom šireg područja.

#### Članak 2.

/1 / Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih Odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, način izgradnje, uređenja i obnove dijelova prostora, kao i zaštite svih vrijednosti unutar Planom obuhvaćenog područja. Navedeni uvjeti realizacije buduće izgradnje, odnosno obnove zatečene izgradnje, detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za tumačenje i primjenu Plana, a sa ciljem provedbe predviđenih zahvata izgradnje i uređivanja prostora na dijelu urbanog područja naselja Potočnica.

/2 / Područje obuhvata Plana utvrđeno je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica (Županijski glasnik 20/08) i Prostornim planom uređenja Grada Novalje (Županijski glasnik 21/07, 5/10).

/3/ Detaljne granice obuhvata Plana čije je površina 15,82 ha određene su granicama zatečenih parcela k.č.br. kako slijedi :  
665/110, 665/104, 665/114, 665/104, 665/102, 665/ , 665/15, 665/155, 665/154, 665/152, 665/151 , 665/129, 665/127, 665/126, 665/88, 665/10, 665/1 3, 665/14, 665/16, 665/14b, i svih parcela između navedenih , a do obale mora, proširenja sjeveroistočnog dijela u skladu sa Izmjenom i dopunom PPO-a b.o.Pag - 665/2, 665/3, 668/3 i dijelom čestice 665/1.

/4/ Svi zahvati na prostoru obuhvata Plana 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 utvrđenim u skladu s postavkama Plana, kao i na temelju zakona i drugih propisa.

#### Članak 3.

Ostvarivanje ciljeva i zadataka te predviđenog načina uređivanja i korištenja prostora utvrđenog Planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova Grada Novalje i Ličko-senjske županije.

#### Članak 4.

Planom se utvrđuje prostorno-funkcionalna organizacija prostora, namjena i moguće kapacitiranje izgradnje unutar područja obuhvata, uključivo i uvjeti korištenja, uređenja i gradnje unutar građevinskih zona.

#### Članak 5.

Na području obuhvata Plana ne smiju se graditi objekti, koji bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi odnosno ugrožavali postojeće urbane i prirodne vrijednosti, uključivo i okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

#### Članak 6.

Uređivanje prostora i izgradnja unutar Planom obuhvaćenog područja provodi se temeljem izvoda iz tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji čine jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje, primjenu i provedbu.

## **1.0. UVJETI ODREĐIVANJA RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

### Članak 7.

/1/ Funkcionalna organizacija i namjena prostora utvrđuje se sukladno zatečenoj izgradnji, formiranim cjelinama, potrebama korisnika prostora, te planskim pretpostavkama razvoja naselja u cjelini.

/2/ Zatečena dominantna namjena stanovanja i turističkih kapaciteta privremenog karaktera, te njihova 80% izgrađenost, uvjetovali su sličnu namjenu novoplaniranih zona.

/3/ Potreba za dodatnim sadržajima unutar razmatrane zone uvjetuje uspostavu mješovite izgradnje sa obaveznim sadržajima poslovnih djelatnosti u određenom postotku brutto izgrađenih površina pojedine građevinske parcele.

### Članak 8.

Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na kartografskom prikazu Plana, koji je, zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom, mjerodavan za utvrđivanje detaljne namjene površina odnosno za utvrđivanje razgraničenja u pogledu namjene površina za pojedine parcele na području obuhvata Plana.

### Članak 9.

Ovim Planom određena je namjena svih zona koje su prikazane na kartografskom prikazu br.1 pod naslovom „Korištenje i namjena površina“ u M 1:2000.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata ovog Plana predviđene su slijedeće funkcije i djelatnosti :

#### **/1 / Površine stambene namjene – S**

Unutar zone stambene namjene nalaze se zatečeni i planirani objekti i sadržaji koji su namijenjeni stalnom i povremenom stanovanju i pretežito ne pretpostavljaju komercijalni turistički smještaj, te se planira izgradnja individualnih samostojećih objekata sa maksimalno dva stana (obiteljske vile i vikendice).

Unutar zone moguće je ostvariti mali poslovni objekt bez buke i ostalih zagađenja (trgovina, ured, frizeraj, slastičarna, kafić, restoran i sl.), a nije dozvoljena izgradnja bučnih sadržaja (bučna radiona, disco club i sl.) Zatečeni i planirani objekti mješovite, pretežito stambene namjene, locirani su na većim dijelom izgrađenom središnjem dijelu prostora obuhvata Plana. Uređenje i korištenje ovih zona slijedi zatečeno stanje koje je proizašlo iz realizacije prethodnog provedbenog urbanističkog plana uz izuzeće nekoliko starih stambenih građevina u blizini obale. Rekonstrukcija starih građevina, kao i dogradnja, te izgradnja novoplaniranih objekata i sadržaja moraju slijediti provedbene odredbe u smislu izgrađenosti, gabarita i oblikovanja, a namjenski trebaju slijediti osnovnu zatečenu matricu obiteljskih vila i vikendica zatečenih na terenu. Maksimalna izgrađenost je do 25% od površine građevinske parcele.

**/2/ Površine mješovite namjene sa pretežitim stanovanjem – M1**

Unutar zone mješovite namjene predviđena je stambeno-poslovna i poslovna izgradnja sa mogućnošću komercijalnog turističkog smještaja sa pretpostavkom od maksimalno pet stambenih jedinica po građevinskoj parceli minimalnom površinom pojedinog apartmana  $P_{btto} = 50 \text{ m}^2$ .

Poslovni sadržaji mogu biti u sklopu stambenog objekta ili su isključivo poslovni. U smislu poslovne namjene podrazumjeva se trgovačko-ugostiteljski i ostali uslužni sadržaji. Moguće je unutar zone ostvariti nešto bučnije sadržaje (kafić, restoran, čisti obrti i sl.). Planirana izgradnja mješovite namjene locirana je nastavno na postojeću središnju zonu stambene izgradnje (proširenje građevinske zone u kopneni dio uz pristupnu glavnu cestu sa prometnice Lun – Novalja). U tim zonama pretpostavlja se korištenje dijela prizemne etaže objekta za poslovni prostor uz moguće korištenje i drugih etaža, uključivo podrumске etaže. Učešće poslovne namjene (trgovačke, uslužno-zanatske, ugostiteljske, turističke, komercijalni smještaj i dr.) treba iznositi minimalno 50% od  $b_{tto}$  površine prizemlja objekta. Moguće je ostvariti maksimalno 4 apartmana po objektu i stan vlasnika, ili poslovni prostor i stan vlasnika objekta. Maksimalna izgrađenost je do 25% od površine građevinske parcele.

**/3/ Površine i građevine mješovite namjene sa pretežito javnim, trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima – /K1,K2/**

Središnji dio stambeno-poslovne zone predpostavlja mali podcentar sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva i osnovnih komunalnih usluga (HT ured, PTT ured, turistički ured i sl.) Unutar zone moguća je i izgradnja stambene namjene, ali u procentualno manjem odnosu od navedenih poslovnih sadržaja i uglavnom u etaži prvog kata. Locirana je u središnjem dijelu naselja, namjene poslovnih sadržaja sa stanovanjem s time da preko 50% mora biti zastupljena poslovna namjena sa kulturnim, turističkim, ugostiteljskim, uslužnim, zanatsko servisnim i sličnim sadržajima, uključivo i druge sadržaje kompatibilne s ovom lokacijom i osnovnom namjenom objekta. Unutar ovih lokacija moguća je izgradnja prostora za potrebe stanovanja.

Maksimalna izgrađenost iznosi 30%.

**/4/ Površine i građevine namjenjene komercijalnom turizmu smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih usluga - pansioni, hoteli, apart-hoteli / T1,T2 /**

Zatečeni i planirani objekti namjenjeni komercijalnom turizmu smještajnih kapaciteta, ugostiteljskih i pripadajućih usluga sa dodatnim sadržajima zabave, športa i rekreacije. Zona je locirana u južnom dijelu naselja gdje su formirani zatečeni navedeni sadržaji koji se protežu do površina namjenjenih za prirodne plaže. Podrazumjeva se smještaj vlasnika i osoblja na parceli odn. u sklopu građevine.

Maksimalna izgrađenost prizemlja objekta iznosi 30% građevinske parcele.

**/5/ Površine namjenjene ugostiteljskim i sličnim uslužnim djelatnostima namjenjenim komercijalnom turizmu, bez smještajnih kapaciteta / T4 /**

Planirana zona namjenjena je ugostiteljskom objektu sa kompatibilnim uslužnim djelatnostima. Zona je locirana u blizini prirodne plaže. Podrazumjeva se smještaj vlasnika i osoblja na parceli odn. u sklopu građevine. Smještajni kapaciteti nisu dozvoljeni (ZOP- NN 76/07).

Maksimalna izgrađenost prizemlja objekta iznosi 30% građevinske parcele.

**/6/ Površina rekreativnog zelenila - /R1 /**

Planirana zona predviđena je kao parkovno zelenilo, namjenjena proširenju plažnih aktivnosti : formiranje odmorišta sa klupama, sjenicama, dječijim igralištem i sl. U zoni je moguće postavljanje mobilne ugostiteljsko-trgovačke usluge. Nije dozvoljena gradnja čvrstih objekata.

### **/7/ Komunalni i infrastrukturni objekti**

Svi objekti infrastrukture kako je prikazano u kartografskim prikazima infrastrukture ( TS, pročišćivač, itd.). Na prostoru građevinskog područja naselja Potočnica ne predviđaju se jači energetske i komunalni objekti, a za zadovoljenje propisanog standarda komunalnog opremanja neki objekti infrastrukture izmješteni su iz zone na područje športa i rekreacije.

### **/8/ Javni uređeni prirodni i urbani prostori /Z, DI/**

Unutar zone nalaze se izdvojene cjeline kako slijedi :

- prostori prirodnih pješčanih i šljunčanih plaža
- obalni pojas sa kupališnim zonama pristupa sa sunčališnim platoima u kamenu
- parkovno, urbano i zaštitno zelenilo
- dječija igrališta
- pješačke površine, trgovi, terase
- kolne površine
- parkirališne površine.

### **Članak 10.**

/1/ Sve navedene namjenske kategorije člankom 9. (unutar zatečene i planirane izgradnje) mogu koristiti podrumске i potkrovnе prostore u objektima, vezano uz osnovnu namjenu objekta, uključivo garažnog ili pomoćnog prostora.

/2/ Osim izgradnje građevinskih struktura objekata, treba preostale dijelove svake pojedine parcele urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni ili gospodarsko-radni na stražnjem dijelu parcele. Unutar svake parcele osiguravaju se potrebne prometne i parkirališne površine prema posebnom standardu, te neophodne pješačke, uređene zelene i druge površine (terase i sl.).

/3/ Unutar naprijed opisanih zona osnovne namjenske kategorije predviđena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju, prislonjeni na objekt ili u okviru objekta. Kod tog se pomoćni objekti obvezno lociraju na stražnjem dijelu parcele, udaljeno od javne prometne površine.

/4/ Pješačke površine predstavljaju posebno značajnu namjensku kategoriju zajedničkih javnih površina. Duž kolnih površina planirane su pješačke prometnice obostrano, s time da se s jedne strane predviđaju drvoredi autohtonog raslinja (maslina, crnika, iznimno palma uz obalnu šetnicu).

Unutar zona poslovne i poslovno-stambene namjene pješačke površine trebaju obuhvatiti sve objekte te time omogućiti pristup sadržajima javne namjene u njihovim prizemnim etažama. Pješačke komunikacije trebaju svojim smjerovima pružanja osiguravati cjelokupno povezivanje ovog prostora u smjeru istok-zapad i sjever jug, odnosno trebaju obvezatno osigurati pristup moru između svake druge parcele.

/5/ Kolno-parkirališne površine, podrazumijevaju sve površine izvan i unutar Planom utvrđenih lokacija - zona izgradnje, nužnih za pristup do pojedinih objekata i sadržaja (stalni i interventni pristup), odnosno za potrebe prometa u mirovanju vezano uz planirane kapacitete javno-poslovnih i stambenih prostora. U sklopu tih prometnih koridora sadržani su i pješački nogostupi te dijelom i uređene javne zelene površine kao sastavni dio pojedine prometnice. Također, u tim se koridorima, unutar izgrađenog dijela ili zelenog pojasa, treba voditi sva nova infrastruktura vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

/6/ Parkovno, urbano i zaštitno zelenilo predstavljaju nužnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru zaštite i uređivanja prostora. U sklopu tih površina moguće je provesti opremanje potrebnom urbanom opremom (manja

dječija igrališta, manje površine za sport i rekreaciju, i dr.), funkcionalno vezanih uz okolne namjenski usmjerene i izgrađene prostore.

#### Članak 11.

/1 / Planom se predviđa mogućnost postavljanja privremenih objekata tipa kiosk za obavljanje određenih poslovnih djelatnosti. Poslovna djelatnost u tim objektima treba se prvenstveno kretati u segmentu trgovine, a minimalno u obavljanju ugostiteljske djelatnosti. Načelno se može konstatirati da se njihova lokacija nalazi uz pješačke komunikacije, te dijelom unutar zelenih površina u koridoru prometnih površina (uz centralni parking obalnog centra, kraj južne prometnice, te u okviru zelene površine između parkirališta i uređenog kanala), gdje veličina prostora omogućava njihovo postavljanje. Obzirom na njihov značajan utjecaj na urbani izgled područja, uređenje pojedine lokacije, te utvrđivanje tipa kioska treba odrediti kroz posebnu studiju ili natječaj za projekt urbane opreme.

/2/ Sva ostala oprema u funkciji urbanog standarda vanjskih površina ( info stup, reklamni panoi, koševi za otpad, klupe , sjenice i sl. ) postavljaju se na lokacijama koje se odrede u skladu s odlukom Grada Novalje.

## **2.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH/POSLOVNIH DJELATNOSTI**

### Članak 12.

/1/ Unutar područja obuhvata Plana definiran je smještaj građevina različitih poslovnih sadržaja u zonama mješovite stambeno-poslovne izgradnje.

/2/ Poslovni sadržaji mogu biti u sklopu stambenog objekta, stambeno-poslovne građevinske čestice ili su isključivo poslovne građevine na zasebnim građevinskim parcelama.

/3/ U smislu poslovne namjene podrazumjeva se trgovačko-ugostiteljski, uslužni, obrtnički, proizvodni i ostali sadržaji kompatibilni stanovanju. Moguće je unutar zone ostvariti nešto bučnije sadržaje /kafić, restoran, servisi, čisti obrti i sl./. U tim zonama pretpostavlja se korištenje dijela prizemne etaže objekta za poslovni prostor uz moguće korištenje i drugih etaža, uključivo i podrumске etaže.

### Članak 13.

/1/ U dijelu središnje zone obuhvata nalazi se planirani centar za razmatranu zonu sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, usluga i svih poslovnih djelatnosti kompatibilnih sa stanovanjem.

/2/ Unutar zone moguća je i izgradnja stambene namjene, uglavnom u etaži prvog kata i potkrovlja. Locirana je u središnjem dijelu naselja, namjene poslovnih sadržaja sa stanovanjem s time da preko 50% mora biti zastupljena poslovna namjena sa kulturnim, turističkim, ugostiteljskim, uslužnim, zanatskoservisnim i sličnim sadržajima, uključivo i drugim sadržajima kompatibilnim s ovom lokacijom i osnovnom namjenom.

### Članak 14.

Mješovita zona stambeno-poslovne namjene podrazumjeva slijedeće poslovne/gospodarske sadržaje :

- tihi i čisti obrt/proizvodnja
- uredi
- udruge
- uslužne djelatnosti
- trgovina dnevne potrošnje
- delikates trgovina
- specijalizirana trgovina
- restoran
- caffe
- slastičarna
- parkirališni prostor i sl.

## Članak 15.

Za navedene sadržaje u prethodnom stavku predviđena je izgradnja građevine uz slijedeće uvjete :

**/1/ Poslovne/uslužne djelatnosti (isključive ili pretežite djelatnosti )**

- Minimalna građevinska parcela za građevinu poslovne/uslužne namjene /uredi, ugostiteljstvo, trgovina, usluge i sl./ iznosi 400 m<sup>2</sup>
- Minimalna veličina za turističku izgradnju T1 i T4 iznosi 800 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu naselja i 1000 m<sup>2</sup> u neizgrađenom dijelu naselja
- Maksimalna površina građevinske čestice iznosi 5 000 m<sup>2</sup>
- U sklopu građevine moguće je dio namjeniti stanovanju ali <50% BRP
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi  $K_{ig}=0,3$
- Maksimalni koeficijent iskorištenja za poslovne i za ugostiteljsko-turističke građevine iznosi  $K_{is}=1,5$
- Minimalni tlocrtni gabarit iznosi 70 m<sup>2</sup>
- Maksimalni broj etaža za poslovne i za ugostiteljsko-turističke građevine iznosi  $P_o+S+P+2+P_k$  ili  $P+3$  odnosno 14,0 m od najniže kote uređenog terena do vijenca objekta.
- Građevina može imati podrum, ali potpuno ukopan
- Minimum 30% površine parcele mora se namjeniti estetskom zelenilu
- Udaljenost građevine do rubova građevne čestice i regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 5,0 m (3,0 m) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja
- Maksimalni kapacitet smještaja pojedine ugostiteljsko-turističke građevine iznosi 80 ležaja
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost parcele
- Obavezno se mora osigurati parkirališno mjesto na parceli ili ukoliko se radi o interpolaciji parkirališno mjesto mora biti osigurano u neposrednoj blizini /do 150m udaljenosti/, na javnom ili privatnom parkiralištu i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima iz provedbenih odredbi ovog Plana /poglavlje 5.2.1. /odn. u skladu s normativom 1stan (2 pgm /parkirališno/garažno mjesto)
- Obavezno je ozelenjavanje parkirališnih mjesta drvoredom /na 2 parkirališna mjesta jedno stablo/ i popločenje betonskim elementima sa zatravljenjem
- Ne dozvoljava se ponavljanje oblikovnih elemenata različitih stilova, nego se preporuča korištenje tradicijskih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu

**/2/ Proizvodne, servisne i skladišne djelatnosti (isključive ili pretežite djelatnosti )**

- Minimalna građevinska parcela za građevinu poslovne/gospodarske namjene proizvodne, servisne i skladišne djelatnosti iznosi 800 m<sup>2</sup>
- Maksimalna površina građevinske čestice iznosi 3000 m<sup>2</sup>
- U sklopu građevine moguće je dio namjeniti stanovanju, ali <50% BRP
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi  $K_{ig}= 0,3$
- Maksimalni koeficijent iskorištenja iznosi  $K_{is}=1,0$
- Maksimalni tlocrtni gabarit – nije uvjetovan
- Minimalni tlocrtni gabarit iznosi 70 m<sup>2</sup>
- Maksimalni broj etaža iznosi  $P_o+P+1$
- Maksimalna visina iznosi 8,0 m od najniže kote terena do vijenca objekta
- Građevina može imati podrum, ali potpuno ukopan
- Minimum 30% površine parcele mora se namjeniti estetskom zelenilu
- Minimalna udaljenost do granice susjedne građevinske parcele mora iznositi 3,0m,
- Minimalna udaljenost do javne prometne površine mora iznositi 5,0 m
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost parcele



- Obavezno se mora osigurati parkirališno mjesto na parceli ili ukoliko se radi o interpolaciji parkirališno mjesto mora biti osigurano u neposrednoj blizini /do 150m udaljenosti/, na javnom ili privatnom parkiralištu i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima iz provedbenih odredbi ovog Plana /poglavlje 5.2.1./ odn. u skladu s normativom 1stan (2 pgm /parkirališno/garažno mjesto)
- Obavezno je ozelenjavanje parkirališnih mjesta drvoredom /na 2 parkirališna mjesta jedno stablo/ i popločenje betonskim elementima sa zatravljenjem
- Oblikovanje građevine mora biti u skladu sa ambijentom, moguća su i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se zrcali priroda, kvalitetno moderno/suvremeno oblikovanje i sl., a ne dozvoljava se ponavljanje oblikovnih elemenata različitih stilova, nego se preporuča korištenje tradicijskih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu.

### **3.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH/JAVNIH DJELATNOSTI**

Članak 16.

Na razmatranom području nisu predviđeni društvene i javne djelatnosti već cijela zona funkcionalno u tom smislu gravitira Gradu Novalji.

Predviđena je zona športa i rekreacije u obalnom dijelu /odbojka na pijesku, bočanje, i sl./, ali se ne predviđa nikakva gradnja izuzev prirodne plaže i vertikalnih pristupa izvedenih u završnoj obradi u kamenu.

#### **4.0.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA**

Članak 17.

/1/ Zatečeno stanje unutar Planom obuhvaćenog područja ima direktan odraz na planske intervencije primjenjene radi realizacije novih struktura s visokim nivoom prostorne, funkcionalne i oblikovne kvalitete.

/2/ Oblici intervencija provode se dijelom kao sanacije i dijelom kao rekonstrukcije u okvirima zatečenih područja izgradnje, ali su većina intervencija gradnja i dogradnja samostojećih objekata.

/3/ Rekonstrukcije starih objekata odnose se primarno na uredno održavanje starijih građevina (obiteljske kuće lokalnog stanovništva) kao i na dogradnje istih u skladu sa ovim odredbama Plana.

/4/ Drugi oblici korištenja - intervencija u prostoru ostvaruju se kroz novu izgradnju koja je prisutna gotovo na cijelom području obuhvata ovog Plana. Nova gradnja obuhvaća izvedbu javnih, poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Time se formira lokalni mali centar, potezi novih ulica i pješačke i kolne ulice koje povezuju pojedine dijelove razmatranog područja.

Članak 18.

/1/ Ukupna nova stambena struktura realizira se u formi samostojećih objekata, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene na gotovo cijelom području obuhvata. Ovim se Planom podržava zatečeno stanje kvalitetnog naselja individualne stambene izgradnje obiteljskih kuća za odmor.

/2/ Nedostatak većih javnih zelenih površina opravdava se niskim postotkom izgrađenosti i obveznom realizacijom predvrta i vrta odn. kvalitetnog ozelenjavanja građevinske parcele u najmanje 50% površine.

/3/ Za dio objekata čija se izgradnja Planom predviđa kao samostojeći javno-poslovni objekti sa stanovanjem daje se mogućnost njihove izgradnje u formi skupnih objekata, time da se konačni gabarit objekta podijeli na dvije zasebno tretirane građevine spojene u jedinstvenu urbanu strukturu.

Članak 19.

Vezano uz planirane intervencije u prostoru obuhvata Plana, definirani su i uvjeti gradnje koji obuhvaćaju :

- Intervencije u cilju održavanja postojeće strukture
- Zahvate radi sanacije postojeće strukture
- Zahvate radi rekonstrukcije zatečenih građevina
- Dogradnju postojećih objekata
- Prenamjenu postojećih objekata
- Novu gradnju.

## Članak 20.

/1/ Održavanje zatečenih struktura prisutno je prvenstveno u okviru područja zatečene izgradnje uz obalno područje. Unutar tog područja mogući su građevinski zahvati koji doprinose općoj kvaliteti urbane strukture i njezinog oblikovnog izraza, a sastoje se od :

- dogradnji zatečenih struktura manjim građevinama na stražnjem dijelu građevinske čestice do maksimalnih vrijednosti  $K_{ig}=0,25$  i  $K_{is}=0,75$  za stambenu namjenu , a  $K_{ig}=0,3$  i  $K_{is}=0,9$  za poslovnu namjenu
- nadogradnji zatečenih objekata do visine  $Po+P+1$  visine  $V=6,5m$  za građevine koje se nalaze na građevinskim česticama veličine  $400m^2$  za samostojeće građevine i  $200 m^2$  za dvojne građevine
- nadogradnji zatečenih objekata do visine  $Po+P+1+Pk$  visine  $V=7,5m$  za građevine koje se nalaze na građevinskim česticama veličine  $450m^2$  za samostojeće građevine i  $250 m^2$  za dvojne građevine
- Izgrađenost unutar razmatranog područja zadržava se, ili se povećava, ali se ne smije povećati iznad maksimalno dozvoljenih vrijednosti određenih ovim Planom
- promjeni namjene prizemnog dijela objekta radi osnivanja poslovnih sadržaja.

/2/ Prilikom provedbe navedenih manjih intervencija treba zadržati minimalno odstojanje od ruba parcele sa širinom  $3,0$  , a za višestambene građevine iznosi  $5,0$  .

/3/ Međuprostor između izgrađenih objekata i regulacijskog pravca ulice, javne prometne površine ne mogu se koristiti za proširenje - dogradnju objekata. Taj dio prostora parcele može se koristiti samo kao uređeni predvrt ili otvorena terasa uz poslovni prostor u prizemlju objekta.

/4/ Zatečeni poslovni sadržaji u obalnom pojasu moraju se ili ukloniti ili uskladiti s pravnom regulativom traženja koncesije i svih neophodnih dozvola s time da se osigura prolaz šetnice do prirodne plaže.

## Članak 21.

/1/ Sanacije se svode na oblikovne intervencije kozmetike pročelja, a na području obuhvata nisu zatečeni objekti koji bi zbog dotrajalosti morali biti sanirani. Oblikovna sanacija ublažavanja visinskih gabarita obvezna je za kompleks hotelsko-pansionskog obiteljskog poduzetništva /T2/, te nekoliko objekata evidentno arhitektonski i volumenski neprikladnih.

/2/ Projekt sanacije i izvedba trebaju obuhvatiti intervencije u smislu oblikovanja pročelja kamenom, drvenim pergolama, sadnjom visokog zelenila (palma, čempres), sadnjom puzavaca (bugemvila i sl.) itd., što treba započeti odmah, jer zahtjeva vrijeme rasta (desetak godina).

## Članak 22.

Rekonstrukcija - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti naselja obuhvaća dijelove unutar obuhvata Plana, uključivo neposredno okolno (kontaktno) neizgrađeno područje. Zahvati rekonstrukcije podrazumijevaju:

- Prenamjenu prizemnih dijelova objekata za potrebe poslovne namjene
- Prenamjenu većeg dijela ili čitavog objekta za potrebe posebne namjene turizma
- Dogradnja ili nadogradnja zatečenih objekata mora biti u okviru maksimalnih vrijednosti navedenih člancima ovih provedbenih odredbi, a za proširenja stambenog ili poslovnog prostora (turizam)
- Izgradnja zasebnog pomoćnog objekta na stražnjem dijelu parcele (u okviru dozvoljene izgrađenosti parcela, sa visinom objekta "P") radno-poslovne namjene bez utjecaja na okoliš (ljetna kuhinja, sjenica i sl.)

- Pобољшanje konstruktivno-građevinskih osobina i oblikovnih karakteristika objekata.
- Izgradnja većeg zamjenskog objekta u skladu s uvjetima maksimalno dopuštenog korištenja parcele (uvjeti za novu izgradnju)
- Korištenje priključenog dijela manje susjedne parcele (na kojoj radi veličine nije bila moguća izgradnja) zajedno s postojećom parcelom radi ostvarenja većeg prostornog standarda (vrt, terasa, parkiralište) ili mogućnosti proširenja zatečenog objekta za poslovnu (turističku) namjenu.

#### Članak 23.

/1/ Prostori nove gradnje locirani su u području proširenja prema kopnenom dijelu otoka te unutar postojeće formirane građevinske zone naselja Potočnica.

/2/ Unutar izgrađenog i neizgrađenog područja predviđena je slijedeća namjenska struktura :

- stambeni i stambeno poslovni objekti /S /
- mješovita izgradnja poslovno-stambenih i poslovnih objekata /M1/
- javno-poslovni objekti sa smještajem /K1, K2/
- poslovni objekti komercijalnog turizma /T1, T2 i T4/

/2/ Izgradnja novih objekata planirana je na zasebnim građevnim česticama, a nova izgradnja locirana uz lokalne pristupne ulice treba biti udaljena od regulacijskog pravca prometne površine na udaljenost od minimalno 5,0 m.

/3/ Nova gradnja na prostoru lokalnog podcentra /namjena K2/ treba se realizirati s posebnom funkcionalno-sadržajnom, prostornom i oblikovnom kvalitetom. Radi toga se planirana izgradnja može realizirati kao jedinstveni objekt uz uvjetovano izmicanje/rasčlanjivanje pročelja ili kao jedinstveni objekt, dajući sliku manje mediteranske grupacije objekata uz pješačku ulicu i druge slobodne prostore.

/4/ Osnovni standard minimalne veličine - površine građevne čestice, utvrđen ovim Planom za planirane samostojeće građevine propisan je ovim provedbenim odredbama. Osnovni cilj propisivanja površina parcela i gabarita planirane izgradnje je ostvarenje optimalno racionalnog prostora što je uvjet za racionalno postavljanje prometne i komunalne infrastrukture kao i oblikovno zadržavanje odn. postizanje skladnih urbanih cjelina.

#### Članak 24.

Unutar obuhvata ovog Plana u pojasu najmanje 70 m od obalne crte nije dozvoljeno planiranje niti gradnja novih pojedinačnih građevina osim građevina infrastrukture i podzemnih energetske vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene te uređenje javnih površina.

#### 4.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA

- **izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti**

##### Članak 25.

/1/ Osnovni standard minimalne veličine - površine građevne čestice, utvrđen ovim Planom za sve tipove planiranih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata (uz izuzeće hotela i ugostiteljskih građevina), bez obzira na njihovu namjenu, iznosi 400 m<sup>2</sup>, odn 450 m<sup>2</sup> u ovisnosti o broju etaža i visini građevine (PPUG Novalje s izmjenama i dopunama, ŽGLSŽ 21/07, 5/10). Na katastarskim česticama manje površine nije moguća izgradnja, osim pojedinačne interpolacije.

/2/ Dio parcela novih pojedinačnih - slobodnostojećih objekata javno-poslovne, poslovno-stambene i stambeno-poslovne namjene formiran je na svojem obalnom rubu prema uvjetima koji proizlaze iz položaja zadržanih područja okolne izgradnje i Planom utvrđene prometne mreže, te drugih zatečenih elemenata u prostoru .

##### Članak 26.

/1/ Minimalne dimenzije formirane parcele /u svrhu izgradnje novog objekta/, radi poštivanja potrebnog standarda urbane strukture i njezinog oblikovanja, iznose:

- **Minimalna širina parcele** uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na parcelu iznosi **14,0 m**, a za visinu do vijenca 6,5 m.
- **Minimalna dubina parcele**, od javne prometne površine /s koje se ostvaruje pristup na parcelu/ do stražnjeg ruba parcele iznosi **16,0 m**.
- **Minimalna udaljenost građevine od granice građevinske parcele** iznosi **3,0 m**.
- **Minimalna udaljenost građevine od javne prometne površine** iznosi **5,0 m**

/2/ Interpolacija građevine između dvije izgrađene postojeće građevine moguća je unutar izgrađenog dijela obuhvata ovog Plana, a na postojećoj građevinskoj čestici manje površine i/ili širine od one propisane Odredbama ovog Plana, ali pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti Kig, Kis, V i minimalne udaljenosti od javne površine i granice građevinskih čestica.

/3/ Izgradnja zamjenske građevine unutar izgrađenog dijela obuhvata ovog Plana moguća je i na građevinskoj čestici manje površine pri čemu se zadržavaju udaljenosti od granica građevinske čestice i javnoj površini.

##### Članak 27.

Prilikom formiranja građevne čestice spajanjem više čestica maksimalna tlocrtna površina građevine ne smije preći :

- 200 m<sup>2</sup> za površinu građevinske parcele do 2000 m<sup>2</sup>
- 300 m<sup>2</sup> za površinu građevinske pacele veće od 2000 m<sup>2</sup>.

##### Članak 28.

/1/ Za područje obuhvata Plana predviđeno je očuvanje većeg dijela građevinskih čestica neizgrađeno, postavlja se ograničenje za dopustivu maksimalnu izgrađenost parcele /površinu pod svim objektima na parceli/, vezano uz njezinu namjenu, sa iznosima koeficijenta izgrađenosti Kig kao i za maksimalnu iskorištenost parcele Kis.

/2/ **Koeficijent izgrađenosti Kig** - definiran je kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice /zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže/.

/3/ **Koeficijent iskorištenja Kis** definiran je kao odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

- **Zone stambene i stambeno-poslovne namjene /S/**  
Kig = 0, 25  
Kis = 0, 75
- **Zone mješovite stambeno-poslovne namjene /M/**  
Kig = 0, 25  
Kis = 0, 75
- **Zone javne, poslovne i poslovno-stambene namjene /K2/**  
Kig = 0, 30  
Kis = 1, 50
- **Zone ugostiteljsko-turističke namjene /T1,T2/**  
Kig = 0, 30  
Kis = 1,50
- **Građevinske čestice komercijalnih smještajnih kapaciteta unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene**  
Kig = 0, 30  
Kis = 1,20
- **Zone ugostiteljsko uslužnih turističkih sadržaja /T4/**  
Kig = 0, 30  
Kis = 0, 90

Članak 29.

/1/ U slučaju da su u okvirima izgradnje na pojedinim parcelama postojeći manji pomoćni objekti /ili objekti u lošem građevinskom stanju/ dozvoljava se zamjenska izgradnja, dogradnja ili nadogradnja u okvirima prethodno i niže navedenih uvjeta:

- maksimalna visina objekata utvrđena je sa  $Po+P+1$ , odnosno 6,5 m za građevinske čestice minimalne površine 400 m<sup>2</sup> od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta ili  $Po+P+1+Pk$  odn. 7,5 za građevinske čestice minimalne površine 450 m<sup>2</sup> od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta

/2/ Ukoliko zatečena stambena i stambeno-poslovna izgradnja ostvaruje veću /ili jednaku/ izgrađenost parcele od 25% /kis = 0,25/ i veću visinu od  $Po+P+1+Pk$ , tada nije moguće realizirati njihovu dogradnju odnosno nadogradnju.

/2/ Dio ukupnog oblikovanja prostora predstavljaju javne površine /ulice, javno zelenilo, pješačke površine/. Ove površine javne namjene sastoje se od:

- zadržanih koridora zatečenih prometnih površina - ulica /kolnik i nogostup/,
- proširenih koridora prometnih površina /kolnih i pješački pločnik/,
- novih ulica /kolnik i obostrani pješački pločnik/,
- pješačke zone u okviru priobalnog centra - šetnica lungo mare
- izdvojenih pješačkih površina,
- parkirališnih površina,
- zaštitnog zelenila uz prometnice,
- uređenog parkovnog zelenila /uključivo i uređenje za igru djece, odnosno sport i rekreaciju/.

## Članak 30.

/1/ Budući da javne površine u naselju čine važan segment ukupnog urbanog standarda, nije dopušteno njihovo smanjivanje na račun osnivanja novih zona izgradnje. Navedeno se posebno odnosi na koridore glavnih ulica koje treba ostvariti sa minimalnom širinom 9,0 m, izuzev u dijelovima gdje zbog zatečene izgradnje više nije moguće uspostaviti planirani profil.

## Članak 31.

/1/ Etažnost i visina pojedine građevine ovisi o njezinoj namjeni, zatečenom stanju i okolnoj izgradnji, pa je ista ovim Planom ograničena s maksimalnom dimenzijom. Maksimalni broj etaža i maksimalna visina od najniže točke uređenog terena oko građevine do vijenca za planirane objekte određuje se kako slijedi :

**a/ Stambeni i Stambeno-poslovni objekti /S /**

- visina max : 7,5 m
- etaže max : Po+S+P+1+Pk ,za min. Pgrađevinske čestice=450 m2  
podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje  
6,5 m /8, 5 m do sljemena objekta/  
Po+S+P+Pk , za min Pgrađevinske čestice=400 m2  
podrum, suteran, prizemlje i potkrovlje

**b/ Poslovno stambeni objekti /M1 /**

- visina max : 7,5 m
- etaže max : Po+S+P+1+ Pk , za min. Pgrađevinske čestice=450 m2  
podrum, suteran, prizemlje, kat , potkrovlje  
Po+S+P+ Pk , za min Pgrađevinske čestice=400 m2  
podrum, suteran, prizemlje i potkrovlje

**c/ Javni i poslovni objekti sa smještajem /K1,K2/**

- visina max : 7,5 m
- etaže max : Po+S+P+1+Pk, za min. Pgrađevinske čestice=450m2  
podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje  
Po +S+ P+Pk , za min Pgrađevinske čestice=400m2  
podrum, suteran, prizemlje i potkrovlje

**d/ Komercijalni smještajni kapaciteti - hotel, pansion /TI /- jednoznačna zona**

- visina max : 14,0 m
- etaže max : Po+S+P+2+Pk ili P+3  
podrum, suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje ili  
prizemlje i 3 kata

**e/ Ugostiteljsko uslužne i trgovačke djelatnosti / T4 /**

- visina max : 5,5 m
- etaže max : Po+S+P+Pk  
podrum, suteran, prizemlje i potkrovlje  
stambeno potkrovlje/mansarda

/2/ Podrum je etaža čija se stropna konstrukcija mora izvesti 0,00 m /Zakon o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07/ iznad najniže kote terena pod prizemljem građevine.

/3/ Garaže, pomoćni i poslovno-radni objekti /samo u okviru građevnih čestica stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene/ izvode se s jednom etažom /P/ i visinom max. 4,0 m od terena do vijenca objekta.



## 4.2. NAMJENA GRAĐEVINA

Članak 32.

/1/ Namjena građevina uvjetovana je njihovom mikrolokacijom u okviru ukupnog Planom obuhvaćenog prostora i određene kategorije namjene na pojedinoj lokaciji. Svi objekti locirani unutar prostora određene namjene trebaju pretežno sadržavati Planom uvjetovanu osnovnu namjenu. Tu osnovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati kompatibilnim pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

/2/ Sukladno zoni u kojoj se nalaze objekti moraju imati pretežitu namjenu kako je definirana namjena zone prethodnim člankom ovih odredbi. Zatečene građevine zadržavaju namjenu uz mogućnost prenamjene sukladno ovim odredbama.

Članak 33.

/1/ Područje planirane izgradnje, koje se realizira kao nova urbana struktura individualnih slobodnostojećih /djelomice dvojnih/ višeobiteljskih, stambeno-poslovnih /pretežito stambenih/ građevina /S1/, koje u svojoj prizemnoj etaži mogu realizirati prostore pogodne za obavljanje određene poslovno-gospodarske aktivnosti. Planom se dopušta mogućnost proširenja prostora za poslovne aktivnosti u okviru stambenog objekta i na druge etaže objekta s time da osnovna namjena /stanovanje/ bude prisutna na minimalno 51% ukupno izgrađene brutto površine u objektu.

/2/ U zonama mješovite i poslovne namjene / M1, K2/, poslovna namjena obuhvaća dio prizemlja objekta uz mogućnost angažiranja i drugih etaža u objektu. U smislu poslovne namjene podrazumjeva se i komercijalizacija smještajnih kapaciteta. Pretežitost poslovne namjene osigurava se njezinim učešćem u minimalno 51% ukupno izgrađene brutto površine u objektu.

/3/ U zonama komercijalne turističke izgradnje i ugostiteljsko-uslužnih djelatnosti /T1,T2 i T4/ poslovna namjena zauzima cjelokupnu brutto razvijenu izgrađenu površinu uz izuzeće stanovanja vlasnika i smještaja osoblja.

Članak 34.

Namjena građevina u izgrađenim zonama stambene i stambeno-poslovne namjene zadržava se uz mogućnost promjene:

- u svim prizemnim etažama građevine moguća je realizacija sadržaja poslovne namjene
- stambene građevine većim dijelom ili u cijelosti mogu se prenamijeniti za potrebe poslovnih /prvenstveno turističkih/ i drugih sadržaja koji ne ometaju funkciju okolnih objekata.

Članak 35.

/1 / Razmatrana građevinska zona u cjelini treba zadržati zatečenu namjenu stalnog i povremenog boravka u obiteljskim vilama i vikendicama.

/2/ Novoplanirana izgradnja ovog prostora pretpostavlja i uključivanje drugih sadržaja javne i poslovne namjene kao zasebnih dijelova ukupnog izgrađenog gabarita lokalnog podcentra / K2/ .

## 4.3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 36.

Smještaj građevine na građevnoj čestici određen je obveznom građevinskom linijom prema javnoj prometnoj površini uz koju se prislanja jedno od pročelja objekta. Druga obveza koja definira položaj građevine čini utvrđena granica gradivog dijela čestice.

Članak 37.

/1/ Granice gradivog dijela građevinske čestice određene su na minimalnu udaljenost 3,0 m od granice parcele prema susjednoj i 5,0 m od ruba kolne površine odn. nogostupa.

/2/ U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u skladu s propisima na snazi.

Članak 38.

/1/ Obvezni građevinski pravac postavlja se prema prometnicama lokalne mreže ulica na udaljenosti min. 5,0 m od regulacijske linije pješačkog pločnika ili uređene javne zelene površine.

/2/ Objekti se smještaju u ovisnosti od pristupnih prometnica, i to tako da formiraju prednji i stražnji vrt kod čega se pretpostavlja veći dio vrta u smjeru okrenutom prema moru.

/3/ Pristupni dio vrta uz prometnicu (vizura pješaka) smatra se prednjim i mora se izvesti minimalnih dimenzija 5,0 m u širini i pune dužine parcele, a usklađuje se sa potrebnim prostorom za osobna vozila korisnika građevinske parcele. Obavezno se mora ozeleniti visokim i niskim zelenilom, puzavcima, pergolama sa lozom i sl., a površine za parkiranje treba izvesti u građevnim elementima sa mogućnošću zatavljenja.

/4/ Građevine svojim položajem na parceli ne smiju ugrožavati okolne parcele, objekte ili javne površine površinskim odnosno krovnim vodama, ili drugim štetnim utjecajima (buka, prašina, mirisi), već sveukupno zbrinjavanje oborinskih voda, te sprečavanje drugih mogućih utjecaja treba provesti u okviru parcele ili objekta.

#### **4.3.1. Smještaj pomoćnih građevina i garaža**

Članak 39 .

/1/ Smještaj pomoćnih građevina i garaža predviđa se samo u okviru građevinskih čestica i to u sklopu osnovne građevine ili prislono. Ukoliko je gradnja pomoćnih građevina prislono, potrebno ju je izvesti u dubini parcele i ne smije se izvoditi u dijelu gdje je predviđen pristupni vrt. Pomoćne gradnje u smislu sjenica, vanjskih ložišta za gril, odmorišta, tuš prostora do veličine 10 m<sup>2</sup> mogu se graditi samostojeće u dubini vrta ukoliko su oblikovno usklađeni uz obveznu uporabu prirodnih materijala /kamen, drvo, crijep, željezo/.

/2/ Izgradnja pomoćnih objekata i garaža moguća je i unutar zatečenih, već izgrađenih građevnih čestica, samo u slučaju, ako se takvom izgradnjom ne prelazi ukupno dozvoljena izgrađenost parcele uvjetovana u prethodnim člancima ovih Odredbi.

/3/ Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu 2PGM/stambenoj jedinici.

#### **4.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

Članak 40.

/1/ Oblikovanje građevina u direktnoj je ovisnosti o namjeni i provedbenim odredbama koje ograničavaju maksimalne horizontalne i vertikalne gabarite te maksimalnu izgrađenost parcele.

/2/ Sve planirane građevine trebaju biti rasčlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtnu dimenziju 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

/3/ Zatečene monovolumenske objekte koji prelaze dimenzije navedene pod stavkom /2/ potrebno je sanirati ozelenjavanjem, obradom završnog pročelja djelomično u kamenu isl.

/4/ Unutar zone obuhvata nije dozvoljena gradnja dviju i više identičnih građevina.

/5/ Građevine komercijalnih kapaciteta /T1,T2 / treba oblikovno sanirati maksimalnom uporabom kamena, visokog zelenila i penjačica, a kapaciteti tlocrtnih gabarita većih od 10x20 kao i vertikalnih gabarita P+2 nisu dozvoljeni u novoplaniranim građevinskim česticama

#### Članak 41.

/1/ U oblikovnom pogledu svi se objekti trebaju projektirati i izvoditi sa dvostrešnim ili višestrešnim krovom u nagibu 20-25°, s pokrovom od kupe kanalice ili mediteran crijepa, a iznimno se mogu izvesti ravni krovovi (oblikovno vrijedne arhitekture) ili u kombinaciji s ravnim krovnim terasama.

/2/ Krovna ploha završava s krovnim vijencem objekta i ne prepušta se preko obodnih zidova za više od 50 cm.

/3/ Garaže, pomoćni i radno-poslovni objekti na parceli izvode se u sklopu objekta ili prislone na glavni objekt.

#### Članak 42.

/1/ Pročelja objekata mogu imati završnu obradu sa žbukom ili kamenom. Preporuča se završna obrada u kamenu ili kombinaciji žbuke i kamena bojano u bijeloj boji ili svim tonovima sive. Ne preporučaju se jaki tonovi osnovnih boja.

/2/ Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom ili PVC stolarijom /nije dopuštena primjena bravarije/, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

/3/ Ogradni i potporni zidovi oko objekta izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u mediteransko okruženje.

### 4.5. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

#### Članak 43.

/1/ Uređenje čestica provodi se ovisno o njihovoj namjeni i tipu objekta koji je izgrađen ili se predviđa graditi na predmetnoj građevnoj čestici.

/2/ Stambene, stambeno-poslovne i mješovite zone gradnje trebaju uređivati čestice u smislu vrtnih površina i mogu se ograđivati niskim kamenim zidovima. Građevne čestice na kojima se nalaze ili se planiraju objekti poslovne i javno-poslovne namjene uređuju se kao otvorene javne urbane površine. Njihovo uređenje izvodi se u formi pješačkih (pristupnih) površina ili uređenih zelenih površina (parkovna i vrtno-tehnička obrada) i ne preporučaju se ogradni zidovi osim u smislu određivanja vanjskog prostora (terase restorana, bazena i sl.)

**Članak 44.**

Građevne čestice na kojima se nalaze jednoobiteljski - višeoobiteljski samostojeći, dvojni ili skupni objekti ili je na njima predviđena rekonstrukcija, sanacija, odnosno nova izgradnja jednoobiteljskih - višeoobiteljskih samostojećih, dvojnih i skupnih objekata stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene uređuju se na unutrašnjem - straženjem ili bočnom dijelu parcele (u slučaju već zatečenog prislanjanja objekata uz regulacijski pravac ulice) odnosno uređenjem predvrta ili parkirališta u okviru parcele, u slučaju kada je objekt odmaknut od regulacijske linije ulice. Međuprostor između objekta i regulacijskog pravca ulice moguće je dijelom urediti kao otvorenu ili natkrivenu terasu, koja može biti u funkciji poslovnih sadržaja unutar prizemnog dijela objekta.

**Članak 45.**

Javne prometne i zelene površine predstavljaju zasebnu česticu koja se uređuje u skladu sa namjenom i funkcijom pojedinog dijela predmetne čestice. Tako se kolne površine izvode s asfaltnim zastorom dok se parkirališni prostori grade s prefabriciranim šupljim betonskim elementima uz naknadno zatravljanje površine. Pješačke površine izvode se s prefabriciranim betonskim elementima uz izvedbu betonskih rubnjaka. Zelene javne površine realiziraju se kao parkovne s potrebnom parkovnom i vrtno-tehničkom obradom te postavom neophodnog inventara (klupe, košarice za otpatke, oprema za igru djece, oprema za sport i rekreaciju).

**Članak 46.**

/1/ Dijelovi vanjskih prostora parcele /veličine do 20% njezine površine oko stambeno poslovne ili poslovno stambene građevine (posebno prema javnoj površini) uređivat će se kao uređene zelene površine sadnjom autohtonih vrsta zelenila, uz izvedbu pješačkih površina i terasa, te kolnih prometnih površina za pristup do objekta ili parkirališta - garaže na parceli.

/2/ Ograde, pergole ili brajde, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno il postojeće oticanje oborinske vode na štetu susjednih čestica i građevina.

/3/ Ukoliko se nasipavanjem parcele uz njezinu granicu pojavljuje visinska razlika prema prirodnom terenu susjedne parcele veća od 1,0 m potrebno je za takve radove ishoditi suglasnost vlasnika/korisnika susjedne parcele, pri čemu nasipavanje nije dozvoljeno, ako je susjedni objekt lociran bliže od 3,0 m do granice parcele, odnosno ako se takovim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne parcele / objekta.

**4.6.3. Ograde i ogradni zidovi****Članak 47.**

/1/ Građevne čestice stambene, stambeno-poslovne i mješovite izgradnje mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima maksimalne visine do 1,20 m, dok se prema ulici - javnoj prometnoj površini može izvesti ograda visine 1,60 m izuzev u slučaju ako se prizemni dio objekta ne koristi za javnu namjenu ili se oblikuje kao terasa uz poslovni ugostiteljski prostor.

/2/ Ograda prema javnoj prometnoj površini izvodi se kao prozračna – metalna ili drvena u kombinaciji sa kamenim podnožjem visine 60-90 cm ili u kombinaciji

kamenog podnožja i zelene ograde formirane od oblikovane lokalne vegetacije do visine 1,60 m.

/3/ Ogradni i potporni zidovi oko objekta izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u okruženje. Moguća je i izvedba betonskog zida sa završnom obradom glatke ili rebrasto izvedene žbuke.

/4/ Uz uređene javne površine ne izvodi se ograda osim u slučaju kada ista ima zaštitnu funkciju. Kada se postavlja uz obalnu šetnicu zbog velikog nagiba terena prema moru i opasnosti od pada izvodi se metalna ograda sa visinom min. 1,10 m.

#### **4.6.4. Ostale građevine /info-punkt, kiosk, nadstrešnica, reklamni pano i sl./**

Članak 48.

/1/ Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje.

/2/ Kiosci su tipski elementi, a služe za manje ugostiteljske, trgovačke, servisne ili obrtničke usluge.

/3/ Informacijski panoi, kiosci i nadstrešnice postavljaju se na javne površine, dok se reklamni panoi osim na javne površine mogu postavljati i na zelene površine uz prometnice, na pročelja građevina, na potporne zidove i sl.

/4/ Odlukom Vijeća lokalne samouprave i uz suglasnost nadležne uprave za ceste te korisnika/vlasnika prostora o korištenju javnih površina određuje se smještaj kioska, nadstrešnica, reklamnih panoa i sl. kao i način njihova priključenja na mrežu infrastrukture te način korištenja predviđenog javnog prostora.

## **5.0. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

### **5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

#### **5.1.1. Prometnice**

Članak 49.

/1/ Rješenje svih prometnih površina sa oznakom profila pojedinih prometnica prikazano je u kartografskom prikazu „Prometna i ulična infrastruktura“ grafičkog dijela Plana.

/2/ Na teritoriju obuhvata uspostavljena je mreža stambenih ulica koja se oslanja na zatečeno stanje, a u proširenoj zoni formira nastavno neophodnu mrežu novoplaniranih prometnica. Osnovna dimenzija profila iznosi 9,0 m (6,0+2x1,5 m), ali zbog zatečene izgradnje više nije moguće svugdje položiti navedeni profil u punoj dužini prometnica.

Unutar razmatranog područja funkciju ceste nadmjesnog značenja obavlja zatečena prilazna cesta s županijske ceste Pag - Novalja-Lun (Ž 5151). Razmatrana prilazna cesta je izvedena nedovoljnog profila te istu treba izvesti profila min. 6,0 m sa dvostranim nogostupom minimalne širine 1,50 m.

Preostale prometnice formiraju mrežu stambenih nerazvrstanih prometnica na koje se vežu gotovo sve građevinske parcele. Funkciju glavne mjesne stambene ulice ima prilazna cesta koja se spušta do prvog reda građevinskih parcela uz morsku obalu. Prometnicu treba korigirati sukladno ovom Planu, jer zatečeno stanje ne zadovoljava urbane standarde /nema nogostupa u punoj dužini trase, širina profila nije konstantna i uglavnom ispod propisanih 6,0m kolne i min. 2x1,5m nogostupne površine, bez mogućnosti parkiranja i sl./.

/3/ Navedena zatečena glavna mjesna ulica i cestovna mreža stambenih ulica (nerazvrstane prometnice) zadržavaju svoje prometne koridore i trase uz korekcije kako je Planom određeno (parkirališne površine, korekcije profila, korekcije trasa itd.).

/4/ S opisane mreže ulica predviđaju se odvojci pristupnih cesti do nekih parcela koje nisu obuhvaćene direktnim pristupom na mrežu stambenih ulica.

/5/ Na sjevernom i južnom rubu građevinskih zona u smjerovima jugozapad-sjeveroistok Planom se predviđaju prometnice koje omogućuju pristup plažnim sadržajima odn. kupališnoj zoni. Ujedno opskrbljuju građevinske parcele i završavaju okretištem.

Unutar granice obuhvata formirana je prometna mreža koja se sastoji od :

- Glavna mjesna cesta : 9,0 m / 6,0+2x1,5/,
- Sabirna ulica : 7,5 -9,0 /6,0+1,5 odn. 6,0+2x1,5/
- Ostale ulice – pristupne, servisne : 3,0-5,0 m
- Servisna ulica unutar građevinske parcele poslovne namjene 3,0 m
- Parkirališni prostor /promet u mirovanju
- Ugibalište/parkiralište za autobus

Članak 50.

/1/ Glavne ceste moraju se izvesti u profilu kolnika širine min 6,0 m sa obostranim nogostupom širine 1,5 m. Na mjestima gdje nije moguće ostvariti potrebni profil zbog zatečenih građevina izvesti će se maksimalno moguć.

/2/ Sabirna ulica položena je u sklopu stambene i mješovite stambeno-poslovne izgradnje i spaja se na glavnu pristupnu cestu Pag-Novalja-Lun. Mora se izvesti u širini min. 6,0 m sa minimalno jednim nogostupom, a u dijelu prometa u mirovanju

nogostup profila 1,5 m položen obostrano. Na mjestima gdje nije moguće ostvariti potrebni profil zbog zatečenih građevina izvesti će se maksimalno moguć.

/3/ Ostale ulice mogu biti pješačko-kolne sa minimalnom širinom 5,0 m ukoliko se duž istih polaže infrastruktura, odn. 4,5 m ukoliko se duž trupa ceste ne polaže infrastruktura i 3,0 m, ako su pristupne za pojedinačnu parcelu mješaovite namjene

/4/ Servisna ulica unutar zone minimalne je širine 3,0 m.

/5/ Obavezno je ostvariti rekreativni put duž obale i to po postojećoj šetnici sa minimalnim profilom 1,0 m odn. koliko to izrazito dinamični kameni teren dozvoljava.

Članak 51.

/1/ Horizontalni elementi trase odgovaraju vrsti prometa i ograničenju brzine obzirom na urbanitet zone /stambeno susjedstvo, turistički smještaj/, pa će se i kroz te elemente ograničiti mogućnost brzine kretanja vozila. Visinski elementi trase poklapaju se s konfiguracijom terena budući se radi o terenu sa blagim nagibom, osim u dijelu glavne mjesne pristupne prometnice i pristupa parcelama plažnih sadržaja.

/2/ Tehnički elementi poprečnih profila prikazani su u grafičkom dijelu elaborata.

Članak 52.

Planom nisu predviđena stajališta autobusa, jer se ne predviđa javni prijevoz. Unutar zone komercijalnog turizma potrebno je predvidjeti prostor za manipulaciju opskrbnih vozila kao i turističkih autobusa, a sve u sklopu građevinske parcele odn. turističkog kompleksa.

### **5.1.2. Javna parkirališta i garaže**

Članak 53.

/1/ Prostori za potrebe prometa u mirovanju Planom su predviđeni u sklopu pojedinih građevinskih parcela po standardu 2+1 parkiralište/stanu.

/2/ Prostor za potrebe prometa u mirovanju u zonama komercijalnog turizma također se mora osigurati na građevinskoj parceli prema kapacitetu i načinu dopremanja gostiju.

/3/ Zatečena slobodna proširenja uz prometnicu korištena su da se Planom predvide parkirališta, ali nije, zbog zatečenog stanja, zadovoljen ni minimalni standard broja javnih parkirališta.

/4/ Planom se zadržavaju sva izvedena proširenja koja se mogu koristiti kao parkirališta kao i manja parkirališta u okviru zone stambeno-poslovnih objekata. U okviru zatečenih parkirališta realizirano je oko 25 parkirališnih mjesta. Na Planom predviđenim novim parkiralištima predviđa se izgradnja 39 parkirališnih mjesta, namjenjena posjetiocima, a potrebe korisnika za parkirališnim mjestima moraju se osigurati na građevinskoj parceli.

/5/ Osiguranje parkirališnog prostora u naselju, ovisno o namjeni pojedinog područja, a za novoplanirane zone treba provesti i prema slijedećim standardima :

<b>Namjena</b>	<b>Prostorna Jedinica</b>	<b>Broj parkirališno-garažnih mjesta PGM</b>
<b>A. Stambeno-poslovne zone prostori u objektu :</b>		
1. stanovanje	1 stan	2PGM
2. turizam /privatni smještaj/	1 apartman	2PGM
3. poslovni prostor	100 m2	3PGM
<b>B. Poslovno-stambene zone prostori u objektu:</b>		
1. stanovanje	1 stan	2PGM
2. Turizam /pansion, hotel ili privatni smještaj/	10 postelja	5PGM
3. Poslovni prostor	100 m2	3 PGM
4. Trgovine	100m2	2 PGM
5. Ugostiteljstvo	100M2	3PGM
6. Ured	100 m2	2PGM
<b>C. Javno-poslovne zone</b>		
1. Poslovni i drugi prostori javne namjene	100 m2	3 PGM
2. sport i rekreacija	100 m2	5 PGM

Detaljno rješenje parkirališnog prostora sa oznakom broja parkirališnih mjesta prikazano je u kartografskom prikazu grafičkog dijela Plana.

### **5.1.3. Javne garaže**

Članak 54.

Planom nije predviđena izgradnja posebnih javnih garaža osim individualnih garaža na parcelama uz stambeno-poslovne i poslovno-stambene objekte .

### **5.1.4. Biciklističke staze**

Članak 55.

Planom nisu posebno oblikovane biciklističke staze, budući da se predviđa promet niske gustoće te je moguće koristiti postojeće i planirane prometnice i za biciklističke potrebe.



### 5.1.5. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 56.

Pješačko-kolne prometnice imaju minimalnu širinu 3,0 m i ne smiju biti duže od 50 m bez proširenja. Planom su predviđene samo kao pristupne posredne ceste na stambenu ulicu.

Članak 57.

/1 / Planom su predviđene pješačke ulice u koridoru stambenih ulica i poprečno u smjeru pristupa obali. Uz navedeno predviđena je i obalna šetnica u području obalnog pojasa koja je formirana rubom građevinskih parcela i povezuje dvije prirodne plaže. Minimalna širina pješačke prometnice iznosi 1,5 m odn. ukoliko dozvoljava zatečena izgradnja i konfiguracija terena, što se uglavnom odnosi na uvjete zatečene izgradnje i topografije terena /obalna šetnica ide po rubu izrazito strmog terena/.

/2/ Osim ovih, isključivo pješačkih pravaca kretanja s visokom oblikovnom kvalitetom i visokim stupnjem sigurnosti pješaka, Planom se zadržavaju pješački pločnici već izvedeni uz rubne prometnice.

/3/ U cilju unapređenja kvalitete življenja urbani prostor će se uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. Radi toga treba, u raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju, obavezno ugraditi spuštene rubnjake, a u pristupnim objektima osigurati rampe ili druga tehnička sredstva. U provedbi Plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja zatečenih te sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 58.

Rješenje telekomunikacijske mreže definirano je na kartografskom prikazu Plana pod naslovom "Infrastruktura -telekomunikacije" u mjerilu 1 : 2000.

/1/ Zadovoljenje potreba telekomunikacijskih veza na području obuhvata UPU-a realizira se preko postojeće kabelske i zračne mreže, te kabelske kanalizacije i izgrađenog UPS -a za građevinsko područje Potočnica /uz potrebno proširenje/, kao i u okviru nove kabelske kanalizacije, koja se polaže trasama novih ulica /poprečnih i uzdužnih/.

/2/ Kompletna mreža izvodi se kao podzemna /TK kanalizacija/, a priključci za objekte realiziraju se u formi izvoda, kao unutarnji izvodi za kablove s olovnim plaštem odnosno kao unutarnji izvodi. Daljnje proširenje telekomunikacijske mreže prema planiranim objektima kao i eventualne rekonstrukcije telekomunikacijske mreže provode se samo podzemno kroz daljnju dogradnju kabelske kanalizacije. Svi novi objekti u razmatranoj zoni uključuju se na sustav telekomunikacijskih veza preko razgradnje sa zatečenih i planiranih trasa kabelske kanalizacije.

/3/ Trase kabela izvode se po javnim površinama /zelenilo ili pločnici/ odvojeno od energetskih kabelskih vodova i ukapaju na minimalnu dubinu od 1,0 m, pri čemu se

kod prijelaza mjesnih ulica i križanja s ostalim instalacijama trebaju koristiti PVC cijevi radi zaštite od mehaničkog oštećenja.

/4/ Mora se planirati razvoj mreže u skladu sa suvremenim tehnološkim rješenjima radi kompatibilnosti sustava na duži vremenski period i u cilju pružanja što većeg broja usluga koje digitalne mreže omogućavaju. Radovi se moraju izvoditi kvalitetno i tražiti od ponuđača/izvođača optimalna rješenja usklađene kvalitete i mogućnosti razvoja mreže sa cijenom izgradnje.

/5/ Investitori unutar svojih parcela moraju izgraditi kabelsku kanalizaciju do granice parcele za pretplatničke telekomunikacijske vodove i zajednički antenski sustav te za glavni projekt trebaju tražiti suglasnost Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije. Točna pozicija priključka građevine odrediti će se glavnim projektom.

/6/ Kabelske TK ormariće smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže.

#### Članak 59.

/1/ Unutar sustava telekomunikacijskog prometa predviđena je dogradnja prostora uređajima pristupne mreže izgradnjom distributivne telekomunikacijske kanalizacije. Distributivna telekomunikacijska kanalizacija /DTK/ gradi se od PEHD cijevi promjera  $\Phi$  50 mm, a na prekopima ceste polaže se cijev PVC  $\Phi$  110 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se izvedbenim projektima. U točkama granjanja trase i skretanja TK kanalizacije te na krajevima prekopa kolnika smještaju se tipizirani montažni zdenci /MZ/. U cijevi će se naknadno uvlačiti kabeli ili mikro cijevi za uvlačenje optičkih kabela.

/2/ Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže dozvoljena je ugradnja samo materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu. Prilikom paralelnog vođenja i križanja DTK s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti. Ako te udaljenosti u realnim uvjetima nije moguće postići potrebno je primijeniti odgovarajuće zaštitne mjere. Pretplatničke kabele, DTK te priključak građevine na telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvoditi u skladu s pozitivnim propisima, pravilima tehničke struke te odgovarajuće tehničke dokumentacije, ali i standardima i pravilnicima Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije.

#### Članak 60.

/1/ Javne govornice osim unutar čestica i/ili zgrada predviđeno je postavljati i na javnim površinama, kako bi se osigurala njihova cjelodnevna dostupnost. Lokacije javnih govornica treba uskladiti s mjestima sadržaja veće koncentracije ljudi.

/2/ Pokrivenost sustava pokretnih komunikacija u potpunosti zadovoljava trenutne potrebe, a eventualnu dogradnju mobilne TK mreže potrebno je uskladiti sa Prostornim planom Županije. Bazna stanica ne može biti postavljena na manjoj udaljenosti od 500 m od granice građevinskog područja naselja.

/3/ Planiranje osnovnih baznih postaja putem elektromagnetskih valova odredit će se Prostornim planom Ličko-senjske županije.

### 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

#### Članak 61.

Mreža infrastrukturnih vodova u naseljima i građevinskim područjima realizira se sukladno slijedećim načelima :

- U gabaritu prometnica po mogućnosti u osi polažu se kanali za odvodnju otpadnih i oborinskih voda.
- Ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom neizgrađenom pojasu smještaju se vodoopskrbni cjevovodi za opskrbu vodom i za zaštitu od požara.
- Vodovi elektroopskrbne mreže i javne rasvijete polažu se odvojeno od vodova telekomunikacijske mreže i polažu se uz rub prometnica u pješačkoj površini.
- Plinoopskrbni cjevovodi polažu se u pješačke hodnike ili trup prometnice ali po mogućnost na suprotnoj strani od elektroopskrbne mreže.
- Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s Prostornim planom i projektima pravnih osoba s ovlastima obavljanja javnih djelatnosti /ovlaštena komunalna poduzeća, ovlaštene građevinske i projektne tvrtke i dr./
- Dijelovi infrastrukturnih sustava mogu se izvoditi po fazama realizacije s time da svaka faza mora činiti funkcionalnu cjelinu.

#### **5.3.1. Vodoopskrba**

#### Članak 62.

Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu ovog Plana pod naslovom "Komunalna infrastruktura -Vodoopskrba" u mjerilu 1:2000.

#### Članak 63.

/1/ Opskrba vodom na području obuhvata Plana bazira se na vodi iz javnog gradskog vodovoda otoka Paga.

/2/ Izgrađeni sustav vodoopskrbe razmatranog područja dio je integralnog sustava vodoopskrbe naselja Potočnica s dobavom vode iz smjera glavne prometnice Novalja-Lun. Izgrađeni sustav vodovoda zadovoljava potrebe današnjih potrošača, s time da treba osigurati dodatnu vodoopskrbu novih potrošača, kao i izvesti Zakonom uvjetovanu hidrantsku mrežu za gašenje požara.

#### Članak 64.

Urbanističkim planom uređenja određuje se obveza priključenja svih objekata na javnu vodovodnu mrežu.

#### Članak 65.

/1/ Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granati sistem može se primjeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sistema iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

/2/ Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas i javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od granice smrzavanja ili zagrijavanja. Principijelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2-1,5 m od površine terena.

/3/ Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.

Članak 66.

/1/ Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od  $\Phi 100$  mm.

/2/ U zoni obuhvata Plana uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 150 m i najmanjom dovodnom cijevi profila  $\Phi 100$  mm.

Glavni vodovi moraju imati profile kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata /min.  $\Phi 200$  mm/.

### **5.3.2. Odvodnja**

Članak 67.

/1/ Rješenje odvodnje, kanalizaciona mreža i uređaji definirani su na karfografskom prikazu ovog Plana pod naslovom " Prometna, komunalna i infrastrukturna mreža - Odvodnja" u mjerilu 1 : 2000.

/2/ Odvodni sustavi izgradit će se i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, Vodoprivrednoj osnovi i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.

/3/ Obzirom na uvjete izgradnje kanalizacijskog sustava za sva naselja u ZOP-u dopunjava se projektirani sustav dodatnim uređajima za dijelove naselja Potočnica – i to sa 20 ES zimski period i 1500 ES ljetni period.

Članak 68.

/1/ Kod planiranja i izgradnje odvodnih sustava treba usvojiti razdjelni sustav odvodnje. Fekalne otpadne vode sakupiti sustavom sekundarnih kanala i spojiti na kolektor kojim će se odvesti na uređaj za pročišćavanje. Oborinske otpadne vode treba rješavati lokalno upuštanjem u teren ili kratkim ispustima u more.

/2/ Probleme bujičnih voda rješavati izgradnjom lateralnih građevina i propusta prilikom uređenja okoliša objekata tako da se omogući najkraći dotok bujične vode u more.

Članak 69.

/1/ Nivelete odvodnih kanala treba polagati prema uvjetima u priključnim točkama, ali gdje je god moguće treba omogućiti odvodnju suterenskih etaža.

/2/ Minimalni profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od  $\Phi 200$  mm, a za oborinske vode  $\Phi 400$  mm.

Članak 70.

/1/ Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.

/2/ Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati i izvoditi tako da bude visinski smještena ispod vodoopskrbnih cjevovoda.

/3/ Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju vodonepropusnost sistema.

Članak 71.

/1/ U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
  - vode koje sadrže materije koje razvijaju opasne ili upaljive plinove,
  - vode koje imaju temperaturu veću od 30° C,
  - vode onečišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju. sanitarne otpadne vode unutar građevinskog područja naselja zbrinjavaju se ovisno o smještaju građevine unutar određene zone zaštite:
  - tehnološke otpadne vode unutar građevinskog područja naselja i zona poslovne namjene /gdje postoje/ upuštaju se u sustav sanitarnih otpadnih voda uz prethodno pročišćavanje do nivoa sanitarnih otpadnih voda ili se upuštaju u podzemlje preko upojnog bunara nakon odgovarajućeg pročišćavanja primjenom samostalnog ili skupnog uređaja,
  - oborinske otpadne vode s većih parkirnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u podzemlje preko upojnog bunara nakon pročišćavanja na taložniku - separatoru. Za parkirne površine do tri parkirališna mjesta dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje.
- /2/ Najmanja udaljenost najistaknutijeg dijela septičke taložnice od granice građevne čestice sa svih strana iznosi 4,0m, izuzev kod rekonstrukcije postojećih građevina i izgradnje u povijesnim ruralnim cjelinama.

#### Članak 72.

- /1/ Minimalni profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od  $\Phi$  200 mm, a za oborinske vode  $\Phi$  400 mm. Ovim se Planom predviđaju crpne stanice i prepumpavanje kako je prikazano u grafičkom dijelu ovog Plana.
- /2/ Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.
- /3/ Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati i izvoditi tako da bude visinski smještena ispod vodoopskrbnih cjevovoda.
- /4/ Potreban koridor za vođenje kolektora utvrđuje se obzirom na profil samog cjevovoda. Obzirom da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu u slučaju potrebe treba izvršiti izmicanje i preseljenje istih.
- /5/ Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je min. 1,0m i proizlazi iz uvjeta održavanja. Razmak od drvoreda, zgrada i sličnih građevina u skladu je s lokalnim uvjetima. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je kolektor za odvodnju ispod.
- /6/ Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu /na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste/.
- /7/ Udaljenost građevinske čestice od vodnog dobra i posebne mjere radi održavanja vodnog režima trebaju biti u skladu čl. 106. Zakona o vodama /NN 107/95/ i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vodama /NN 150/05/.

#### Članak 73.

Za sve građevinske objekte koji se grade na području gdje postoji izgrađen kanalizacioni sustav obavezno je kod izdavanja dozvole za gradnju uvjetovati priključenje istog na kanalizacioni sustav.

- /2/ Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi

vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama . Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanu vodopravnih akata.

Članak 74.

/1/ Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s prostornim planom te programima razvitka pojedinog sustava komunalne infrastrukture izrađenih od pravnih osoba s javnim ovlastima (komunalna poduzeća) (PPUG izmjene ii dopune članak 78 stavak4).

/2/ iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Potočnica mogu se do izgradnje javne mreže odvodnje stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine spojiti na individualne uređaje do veličine 10 ES, na način prihvatljiv s aspekta zaštite okoliša(PPUG Izmjene i dopune članak 80 stavak 7). .

/3/ Nakon dovršetka izgradnje cjelovitog sustava odvodnje, sve građevine i građevinske parcele dužne su se priključiti na mrežu u roku od 6 mjeseci.

/4/ Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje , održavanja vodotoka i drugih voda , građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednom provedbom ovog Plana.

### **5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta**

Članak 75.

/1/ Predmetno područje je u okviru postojeće izgradnje obuhvaćeno izvedenom elektroopskrbnom mrežom visokog i niskog napona s postojećom transformatorskom stanicom TS 10 /20//0,4 kV izgrađenom u dijelu pristupne glavne prometnice razmatranog područja .

/2/ Obzirom na novu izgradnju, koja se pretežito razvija na rubnom sjeveroistočnom dijelu razmatranog područja, Planom se predviđa povećanje snage postojeće TS /sa novim transformatorom 630 kVA/, te izgradnja novih transformatorskih stanica TS 10 /20//0,4, 630 kVA.

/3/ Visokonaponska veza nove trafostanice sa zatečenim sustavom ostvarit će se VN kabelom u pravcu postojeće trafostanice prema novoj TS10 /20//0,4 kV .

/4/ Niskonaponski razvod izvest će se kabelski podzemno u okviru koridora javnih zelenih površina kabelima PPOO-4x150 mm<sup>2</sup> 0,6/1,0 kV do slobodnostojećih razvodnih ormara /za pojedine grupe objekata/ preko kojih se realizira veza do pojedinih glavnih razvodnih ormara u okviru objekata kabelom tipa PPOO-A, 4 x 50 mm<sup>2</sup> ili PPOO, 4 x 50 mm<sup>2</sup>.

/5/ Sve rekonstrukcije, kao i nove izgradnje u okviru visokonaponske i niskonaponske mreže mogu se realizirati samo kao podzemna-kabelska elektroenergetska mreža.

U tom cilju provodi se izmještanje zatečenog DV 10 /20/ kV izvan zona izgradnje podzemnim VN kabelom tipa XHP 48 A - 3 x 1 50 mm<sup>2</sup>.

/6/ Javna rasvjeta izvodi se putem zasebnih energetskih kabela tipa PPOO-A, 4 x 25 mm<sup>2</sup>, postavljenih u okviru pješačkih pločnika i staza, s povezivanjem pojedinih zona javne rasvjete na izvor napajanja - slobodnostojeći razvodni ormar.

/7/ Realizacija izgradnje nove ili rekonstruirane kabelske mreže provodi se ukapanjem kabela u rovove na dubinu od 0,80 m, te postavljanje zaštite i obilježavanja položaja kabela.

## Članak 76.

/1/ Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina /dalekovodi 10 /20/ kv i transformatorske stanice/ kao i kabliranje pojedinih dijelova trase vodova visokog napona na prolazu kroz građevinska područja određuje se lokacijskim dozvolama prema rješenjima ovog Plana i uvjetima koje utvrđuje HEP.

/2/ Izgradnja novih TS 10/20//0,4 kV i rekonstrukcija postojećih ovisna je o dinamici izgradnje novih sadržaja i objekata odnosno o rekonstrukciji postojećih te njihovim zahtjevanim snagama.

/3/ Točne lokacije novih trafostanica i instalirane snage transformatora odredit će se ovisno o zahtjevima investitora.

/4/ Srednje naponski priključak planiranih trafostanica izvesti tipiziranim 10/20/ kV kabelima ili zračnim 10/20/kV dalekovodima, interpolirajući ih u postojeću 10/20/ kV mrežu.

## Članak 77.

Ovim se Planom određuju zaštitni kooridori za postojeće zračne elektroprijenosne uređaje kako slijedi :

A. Visokonaponski i srednjenaponski nadzemni vodovi :

- za napon 10/20/ kV 16 m

Niskonaponski nadzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 5 m

Nije dozvoljena gradnja novih građevina u koridoru nadzemnih vodova - dalekovoda , osim iznimno , a na temelju uvjeta građenja koje utvrđuje HEP.

Prostor u navedenim koridorima mora biti uređen da onemogućava pojavu požara.

B. Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela i NN kabela iznosi:

Srednjenaponski podzemni vodovi :

- za napon 10/20/ kV 4 m

Niskonaponski podzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 2 m

Izgradnja unutar tih koridora moguća je samo temeljem suglasnosti odn. posebnih uvjeta građenja HEP-a.

## Članak 78.

/1/ Ovim se Planom određuje obveza izvedbe javne rasvjete na svim javnim površinama, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odn. zona.

/2/ Javna rasvjeta će se izvoditi kao samostalna, izvedena na zasebnim stupovima ili dograđivati u sklopu postojeće rasvjete.

U zoni planirane izgradnje, javna rasvjeta se mora izgraditi u skladu s arhitektonskim rješenjem i prema Projektu priključka javne rasvjete na distribucijsku mrežu.

/3/ Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom dozvolom. Obvezatna je suglasnost , odn. posebni uvjeti uređenja koje izdaje HEP.

## Članak 79.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata obavezno se mora pridržavati svih tehničkih propisa, a naročito o sigurnosti i zaštiti. Obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

#### **5.3.4. Ostali energenti- obnovljivi izvori energije**

Članak 80.

/1/ Na teritoriju Grada za sada nije registrirano korištenje drugih izvora energije, naročito obnovljivih izvora energije.

/2/ Prostornim planom uređenja Grada Novalje dopuštena je izgradnja manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije te rashladne energije na lokacijama gdje se ukaže potreba. Na taj način proizvedena električna energija predaje se u električnu distributivnu mrežu, a toplinska, odnosno rashladna energija koristi se za zagrijavanje i hlađenje.

/3/ Obnovljivi energetske izvori su voda, sunce, vjetar te drugi izvori, čije je korištenje u skladu s Nacionalnim energetske programima /NEP/ potrebno promicati.



## 6.0. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 81.

/1/ Značaj predmetnog područja kao važnog dijela područja naselja, s turističkim kapacitetima u privatnom smještaju unutar stambenih zona kao i komercijalnog smještaja privatnog hotela /Mc Adams/ uvjetuje visoki stupanj uređenja i opreme javnih zelenih površina.

Obavezna je sadnja drvoreda duž stambenih ulica, uz parkirališne prostore i pješačke šetnice, a sve u skladu sa grafičkim prikazima ovog Plana.

/2/ Obavezno je zadržavanje zaštitnog zelenila na području prirodnih plaža, a u minimalnoj širini kako je prikazano u grafičkom prilogu ovog Plana.

/3/ Obavezna je sadnja svih površina urbanog zelenila duž pješačkih prometnica.

/4/ Navedena područja oblikuju se kao parkovni prostor /niska i visoka autohtona vegetacija/ sa mogućom interpolacijom drugih urbanih sadržaja /manje - rekreacijske površine, pješačke šetnice, kiosci/. Osim uređenih i opremljenih dijelova pojedini se prostori /kategorija "Z"/ tretiraju kao zone zaštitnog zelenila uz prometnice i parkirališta. To znači da će se uz zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije i dopunu autohtonim visokim i niskim raslinjem, trebati osigurati atraktivnost tim prostorima.

/5/ Sastavni dio oblikovanja ovog područja čini i javna rasvjeta. Pješačke prometnice kao i zelene površine treba osvijetliti niskim i diskretnijim rasvjetnim tijelima, a prometnice standardnim stupovima.

/6/ Područje koje treba dobiti specifični tretman u pogledu uređenja i opremanja javnih površina čini središnji dio označen kao poslovni i javni /K1,K2/. Na tom dijelu obuhvata Plana treba, osim zatravljenih površina na kojima se predviđa realizacija i sadnja niske vegetacije, provesti sadnju drvoreda u okviru glavnih pješačkih poteza u cilju njihovog obilježavanja, ali i pružanja kvalitetne zaštite i dodatne atraktivnosti za boravak u okviru navedenih pješačkih poteza. Sadnja visoke vegetacije predviđa se uz sve parkirališne prostore kao i na potezima uz planirane objekte. Unutar tih prostora najuže centralne urbane zone treba realizirati određene prostore boravka /urbani inventar/.

/7/ Šetnicu duž obale potrebno je položiti maksimalno po postojećoj šetnici i topografiji, sačuvati postojeće zelenilo i dodati autohtono raslinje potočnice, agava, cvjetnih puzavaca i sl. Rasvjetu treba usmjeriti nisko - direktno na hodnu površinu /ugraditi u prirodne niše odn. stijene na visini max.0,50 ili formirati niski kameni zidiće koji će ujedno nositi i rukohvat/.

## 7.0. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 82.

Unutar razmatranog područja nema posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina, već pojedini izgrađeni objekti imaju prvenstveno ambijentalnu vrijednost u okviru tipologije mediteranske arhitekture zbijenog ruralnog naselja /stari obalni dio/. Sve takve građevine zadržavaju se u izvornom obliku s daljnjim zahvatima obnove, revitalizacije i sanacije uz mogućnost prenamjene, ali bez građevnih zahvata koji bi promijenili njihov gabarit ili izgled. Navedeni objekti Planom se zadržavaju u izvornom stanju, te njihova vrijednost nije narušena izvedbom novih - planiranih struktura.

### Članak 83.

/1/ Mjere zaštite pojedinog područja proizlaze iz lokacije vrijednih, pojedinačnih registriranih ili preventivno zaštićenih spomenika kulture, memorijalnih područja i dijelova područja, građevina te dijelovi prirode i krajolika.

/2/ PPUG-om Grada Novalje nije zaštićena niti jedna zona unutar obuhvata Plana niti u jednoj kategoriji zaštite. Također, nije zaštićena niti jedna građevina unutar zone obuhvata.

### Članak 84.

/1/ Provedenim prostornim analizama utvrđene su kvalitetne površine na dijelovima obuhvata ovog Plana, kao i izuzetno kvalitetno uređenje okućnica i okoliša pojedinih parcela.

/2/ Pojedini dijelovi unutar obuhvata Plana čine ambijentalnu cjelinu na relativno visokoj razini, te nije dozvoljeno narušavanje izgradnjom, koja je oblikovno i ambijentalno strana razmatranom području.

/3/ Planskim se rješenjem i nadalje proširuje opseg uređenih zelenih površina koje osim funkcionalnog i ukrasnog imaju i zaštitni karakter. Naime, obzirom na značaj zelenih prostora unutar ukupne urbane strukture, /a posebno u situaciji gdje takve površine povećavaju opću atraktivnost naselja za posjetitelje - turiste/, ovim Planom je utvrđena slijedeća struktura i moguća namjena tih površina kao :

- uređene i oblikovane parkovne zelene površine s potrebnom urbanom opremom unutar kojih se mogu locirati sadržaji rekreacije
- uređene, oblikovane i opremljene parkovne zelene površine s prostorima za igru djece
- zaštitne zelene površine
- potezi zelenila - visoke vegetacije /drvoredi/, realiziranih uz rub prometne površine u okviru svih kategorija uređenih zelenih površina, a gdje to dozvoljavaju zatečeni uvjeti.

/4/ Očuvanje ambijentalnih vrijednosti može se ustanoviti samo kroz odrednice ovog Plana, jer analizama zatečene urbane strukture konstatirano je da na predmetnom području obuhvata ovog Plana nema takvih kulturnih dobara i prirodnog prostora, koji su radi svojih vrijednosti stavljeni pod odgovarajući režim zaštite.

/5/ Radi toga se zaštita povijesne baštine na ovim Planom obuhvaćenom području realizira prvenstveno u ostvarenju povoljnih prostornih odnosa, te zaštititi ambijentalno interesantnih zona.

## Članak 85.

Mjere zaštite pojedinog područja proizlaze iz lokacije vrijednih, pojedinačnih registriranih ili preventivno zaštićenih spomenika kulture, prirode i krajolika.

/1 / Provedenim prostornim analizama utvrđene su kvalitetne zelene površine na dijelovima obuhvata ovog Plana, koje su locirane u priobalnom dijelu obuhvata i u pozadini prirodnih plaža, kao i izuzetno kvalitetno obrađivanje okoliša i parcela kuća za odmor, te ih ovaj Plan dalje štiti zadržavanjem osnovne namjene kao i smanjenjem izgrađenosti parcele na 25%.

/2/ Gotovo svi dijelovi unutar obuhvata Plana čine ambijentalnu cjelinu na relativno visokoj razini, te nije dozvoljeno narušavanje izgradnjom, koja je oblikovno i ambijentalno strana /uočeni su elementi kontinentalne gradnje koje treba ukloniti /.

/3/ Planskim se rješenjem i nadalje proširuje opseg uređenih zelenih površina koje osim funkcionalnog i ukrasnog imaju i zaštitni karakter. Naime, obzirom na značaj zelenih prostora unutar ukupne urbane strukture, /a posebno u situaciji gdje takove površine povećavaju opću atraktivnost naselja za posjetitelje - turiste/, Planom je utvrđena slijedeća struktura i moguća namjena tih površina kao :

- uređene i oblikovane parkovne zelene površine s potrebnom urbanom opremom /Z1 /, unutar kojih se mogu locirati sadržaji rekreacije, kiosci i dr.
- uređene, oblikovane i opremljene parkovne zelene površine s prostorima za igru djece /Z2/,
- zaštitne zelene površine /Z/ uz prometne koridore i parkirališta, kao zaštitni tampon između prometnih površina i okolne izgradnje, oblikovane pretežito s visokom vegetacijom u formi drvoreda.
- potezi zelenila - visoke vegetacije /drvoredi/, realiziranih uz rub prometne površine u okviru svih kategorija uređenih zelenih površina /Z1, Z2 i Z/.

/4/ Očuvanje ambijentalnih vrijednosti može se ustanoviti samo kroz odrednice ovog Plana, jer analizama zatečene urbane strukture konstatirano je da na predmetnom području obuhvata ovog Plana nema takvih kulturnih dobara i prirodnog prostora, koji su radi svojih vrijednosti stavljeni pod odgovarajući režim zaštite.

/5/ Radi toga se zaštita povijesne baštine na Planom obuhvaćenom području realizira prvenstveno u ostvarenju povoljnih prostornih odnosa, te zaštititi ambijentalno interesantnih objekata sa određenim karakteristikama mediteranske arhitekture male ruralne sredine /stari priobalni dio naselja/oblikovanje, mjerilo, grupiranje i sl./.

## 8.0. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 86.

/1/ Komunalni otpad s područja obuhvata Plana zbrinjavat će se na komunalnom odlagalištu otpada na teritoriju Grada Novalje, do realizacije buduće centralne zone za gospodarenje otpadom Ličko-senjske županije.

/2/ Osnovne mjere zaštite prostora koje korisnici prostora i lokalna samouprava Grada Novalje u segmentu postupanja s otpadom moraju provoditi su:

- Monitoring od strane komunalnog redarstva
- Separiranje otpada
- Evidentiranje nelegalnih odlagališta
- Saniranje neuređenih odlagališta
- Provođenje zakonske regulative

/3/ Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s registriranim trgovačkim društvom, na slijedećim načelima:

- Prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se na području obuhvata Plana
- Na razmatranom području primjenjivati će se sustavni tretman otpada
- Na području naselja Potočnica uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada /obavezno: staklo, papir, metalni otpad, plastika, a alternativno i za istrošene baterije/, a točne lokacije i uvjeti postavljanja takvih grupa kontejnera utvrdit će se temeljem posebne Odluke jedinice lokalne samouprave,
- Proizvođač, odnosno prodavatelj osigurava skupljanje, zbrinjavanje i uporabu ambalažnog otpada od proizvoda koje je stavio u promet, u skladu s Pravilnikom o ambalaži i ambalažnom otpadu /NN 97/05/. Ambalažni otpad skuplja se unutar poslovnog prostora, u neposrednoj blizini poslovnog prostora i u naselju na za to određenim mjestima,
- Opasne vrste komunalnog otpada iz kućanstva ili drugih manjih izvora skupljaju se putem mobilnih reciklažnih dvorišta smještenih unutar poslovnih prostora proizvođača /prodavatelja/ ili u specijalnim spremnicima postavljenim na javnim površinama.
- Građevinski otpad mora se, kao inertni otpad, zbrinjavati u okviru odlagališta Grada Novalje, odnosno buduće centralne zone za gospodarenje otpadom.

/3/ Na području obuhvata Plana ne predviđaju se odlagališta otpada, reciklažna dvorišta ili transfer - stanice.

/4/ Svi proizvođači drugih vrsta otpada, osim komunalnog, moraju biti prijavljeni u katastar emisija u okoliš, te proizvodni otpad i posebne kategorije otpada skupljati odvojeno od komunalnog otpada i zbrinjavati ga sukladno zakonu.

/5/ Na području obuhvata Plana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

## 9.0. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 87.

/1/ Unutar zone obuhvata Plana nema značajnijih izvora mogućeg nepovoljnog utjecaja na okoliš. Najnepovoljniji utjecaj proizlazi iz nepostojanja sustavnog kanalizacijskog odvođenja sanitarnih i oborinskih voda.

Jedna od najvažnijih mjera sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš odnosi se na realizaciju kanalizacijskog sustava kako je ovim Planom predviđeno.

/2/ Slijedeći važan segment zaštite okoliša predstavlja Planom utvrđeni nivo minimalnog komunalnog opremanja pojedinih prostora, što obavezno uključuje izvedbu zaštitnog zelenila uz prometne površine kao zaštita od buke i realizaciju potrebne prometne i komunalne infrastrukture. Takav nivo opremanja ovog područja treba omogućiti kvalitetnu protupožarnu zaštitu, osigurati pristup interventnih vozila do svih objekata, te pružiti potrebnu zaštitu stanovništva od intenzivnog prometa

### 9.1. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 88.

/1/ Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama propisa koji se odnose na zaštitu zraka:

- Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04, 60/08)
- Uredba o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96, 2/97)
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 21/07, 150/08)
- Uredba o tvarima koje onečišćuju ozonski sloj (NN 120/05)

/2/ Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka I. kategorije propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96 i 2/97).

### 9.2. ZAŠTITA TLA I VODA

Članak 89.

/1/ Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- Organizirati kontrolu voda
- Organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,
- Zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata ovog Plana,
- Kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

/2/ Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta u teren ili u more utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

/3/ Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročistili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potiču iz restorana i kuhinja (masnoće i ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

### **9.3. ZAŠTITA OD BUKE**

Članak 90.

/1/ Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, uključujući i zabavne objekte te regulirati njihove režime korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

/2/ Na području obuhvata Plana, mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 230/09) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (NN 145/04).

### **9.4. ZAŠTITA OD POPLAVA I PODZEMNIH VODA**

Članak 91.

/1/ Pri odabiru sadržaja, djelatnosti i tehnologija koje će se realizirati u obuhvatu ovoga Plana moguće su samo one koje ne onečišćuju okoliš odnosno one kod kojih se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

/2/ Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda za što je neophodno izgraditi sustav nepropusne kanalizacije. U okviru pojedinih djelatnosti (ugostiteljstvo), a ovisno o tehnološkim procesima koji će se obavljati, potrebno je uz dobivanje posebnih uvjeta građenja od nadležnog vodnogospodarskog poduzeća, postaviti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja u kanalizaciju. Otpadne vode iz tehnoloških procesa mogu se po potrebi reciklirati i koristiti u kružnom procesu.

/3/ U kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08, 40/99, 06/01, 14/01, ).

/4/ Sve prometne, manipulativne i površine za remont vozila, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.

### **9.5. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA**

Članak 92.

/1/ U postupku daljnje detaljnije razrade ovog Plana, te prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe slijedeće zakonske i podzakonske regulative na snazi :

- Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 08/06)
- Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe te procjene ugroženosti od požara (NN 35/94, 55/94).
- Sve vatrogasne pristupe, te površine za rad vatrogasnog vozila treba izvesti u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94)
- Pravilnik o izradi procjene ugroženosti od požara i tehnološke eksplozije (NN 35/94, 110/05)

/2/ U smislu zaštite prema Zakonu o zaštiti od požara i Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94) ovim elaboratom osigurani su pristupni putevi za vatrogasna vozila, te vozila za spašavanje ljudi i imovine. Požarna površina mora biti potpuno pokrivena vodoopskrbom, hidrantskom mrežom i instalacijama - rješena u skladu s navedenim zakonskim i podzakonskim aktima.

/3/ Za obuhvat Plana mjerodavan je i doneseni „Plan zaštite od požara Grada Novalje“ iz 2008. godine.

#### Članak 93.

/1/ Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ((NN 8/06).

/2/ Protupožarna zaštita zahtjeva odgovarajuće dimenzioniranje javne vodovodne mreže, uz uvjete osiguranja dovoljnih količina protupožarne vode, te mrežu vanjskih hidranata na maksimalnoj dozvoljenoj međusobnoj udaljenosti od 150 m i s vodovodnim priključkom ne manjeg profila od  $\varnothing$  100 mm.

#### Članak 94.

/1/ Pridržavajući se odredbi propisa Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

/2/ U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m.

/3/ Građevina može biti udaljena manje od 4,0 m, ako se dokaže, (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

/4/ Ako se ne može dokazati za određenu građevinu da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ista mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

/5/ Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža ukoliko ista nije izvedena

/6/ Za sve građevine potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt od policijske uprave

/7/ Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požarna građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema propisu gdje je moguće obzirom na specifičnost izgradnje te vanjsku hidrantsku mrežu.

Članak 95.

Postava podzemnih ili nadzemnih spremnika zapaljivih tekućina i plinova treba se planirati i projektirati u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.

## 9.6. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Članak 96.

/1/ Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni očekivanog potresa intenziteta VIII<sup>o</sup> MCS ljestvice. Građevine moraju biti projektirane najmanje na očekivani intenzitet potresa.

/2/ Mjere zaštite od seizmičkog djelovanja obuhvaćaju i pridržavanje Planom uvjetovanih minimalnih međusobnih udaljenosti građevina te njihovog odmicanja od prometnih površina.

/3/ Rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na djelovanje potresa (urušavanje, stabilnost, sigurnost građevine), a uvjeti za građenje trebaju odrediti ojačavanje konstruktivnih elemenata na pretpostavljeno djelovanje potresa.

Članak 97.

/1/ Sklanjanje stanovništva u slučaju neposredne ratne opasnosti organizira se u zaklonima sa kapacitetom koji ne može biti manji od 2/3 broja zaposlenika, a ako se radi u smjenama, od 2/3 broja zaposlenika u najvećoj smjeni.

/2/ Za sada se ne očekuje broj zaposlenih koji bi zahtjevao gradnju skloništa, te se ovim Planom ne predviđaju građevine primarne zaštite sklanjanja ljudi.

Planom se predviđaju zakloni kao ukopani, poluukopani ili nadzemni, s nadslojem zemlje kojim se formira humak na zelenoj površini.

Procjenjuje se, obzirom na planiranu namjenu, a prema utvrđenim mjerama zaštite Prostornim planom uređenja Grada Novalje da nema potreba za planiranjem javnih skloništa i skloništa osnovne namjene.

/3/ Obveza i uvjeti izgradnje dopunskih dvonamjenskih skloništa određuje se prema Procjeni i Planu zaštite i spašavanja koji se donose na nivou Grada i prethodno pribavljenim uvjetima nadležne Državne uprave za zaštitu i spašavanje, odnosno prema važećem propisima, a u skladu s prostornim dokumentima na snazi.

Članak 98.

/1/ Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda : tuča – predviđaju se uporabom odgovarajućih građevinskih materijala i konstrukcija (nagib krovšta, nagib rampe) te završnom obradom (gornji postroj prometnica, ulazne rampe u garaže).

/2/ Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda : otvorenih požara, suša, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice – određuje se prema Procjeni i Planu zaštite i spašavanja koji se donose na nivou Grada i prethodno pribavljenim uvjetima



nadležne državne uprave za zaštitu i spašavanje, odnosno prema važećem propisima, a u skladu s prostornim dokumentima na snazi.

/3/ Urbanističke mjere zaštite od poplava i bujica – ovim Planom se predviđa regulacija poplavne zone na lokaciji planiranog restorana na način da se drenira u podzemni kanal i upusti u odvodni sustav naselja kad se isti realizira.

/4/ Urbanističke mjere zaštite od epidemija - ne predviđaju se ovim Planom posebne mjere već je područje obuhvata u sustavu mjera zaštita šireg područja (mjere zaštite na razini PPŽ-a , PPUG-a i na razini RH) i u tom smislu izrađenog elaborata Mjera zaštite na razini Grada.

## 10.0. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 99.

/1/ Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar razmatranog područja obuhvata Plana.

/2/ U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta treba odmah započeti s pripremnim radovima za buduću realizaciju ovog Plana, unutar kojih treba utvrditi ukupni opseg radova i prioritete koje treba ostvariti radi efikasne provedbe Plana. Znači da treba odmah započeti s pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu. U tom cilju treba provesti slijedeće aktivnosti:

- Izrada potrebnih studija i arhitektonskih rješenja
- Izradu projekata, iskolčenje koridora, te uređenje zatečenih i izvedba novih prometnih površina (prometnica i parkirališta) s otvaranjem pristupa do pojedinih dijelova prostora
- Projektiranje i izvedba nužne infrastrukturne opreme prostora
- Rješavanje vlasničkih odnosa za površine javne namjene i koridora prometne i komunalne infrastrukture
- Prikupljanje suglasnosti za pojedine prioritetne zahvate u prostoru.

## 10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 100.

Ovim Planom nije predviđena izrada Detaljnog plana uređenja unutar zone obuhvata ovog Plana.

---

## **B. GRAFIČKI DIO ELABORATA**

---



---

## C. PRILOZI

---

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. IZVOD IZ PPU-a GRADA NOVALJE
3. ODLUKA O IZRADI PLANA
4. ZAHTJEVI TEMELJEM ODLUKE O IZRADI PLANA
5. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
6. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI
7. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
  - OBRAZLOŽENJE POSTUPKA JAVNE RASPRAVE
  - OBJAVA JAVNE RASPRAVE
  - OBAVIJESTI I POZIVI NA JAVNU RASPRAVU
  - ZAPISNIK S JAVNE RASPRAVE
  - ZAHTJEVI I PRIMJEDBE
  - RJEŠENJA ZAHTJEVA I PRIMJEDBI
  - DOKUMENTACIJA GRADA NOVALJE
8. MIŠLJENJA/SUGLASNOSTI
9. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
10. SAŽETAK ZA JAVNOST - SEPARAT
11. ODLUKA O DONOŠENJU PLANA



---

# 1. OBRAZLOŽENJE PLANA

---





## 0.0. U V O D

### 0.1. UVODNA RAZMATRANJA

Obzirom na izraziti interes korisnika prostora u dijelu naselja Potočnica izrađena je izmjena i dopuna Prostornog plana b.o. Pag, koja je usvojena 2002. godine, a obzirom da je izmjenom i dopunom povećana građevinska zona kao i da je dio postojeće izgradnje prenamjenjen, Prostornim planom se uvjetovala izrada detaljnog plana uređenja prije izdavanja građevinskih dozvola.

Vremenska dimenzija u smislu ciljne godine za koju se planira uređenje i korištenje prostora definirana je okvirnim parametrima moguće realizacije i kao takva nije zakonom definirana .

### 0.2. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU PLANA

Formiranjem lokalne samoupravne jedinice 16 travnja 1993. godine , u okviru Ličko-senjske županije , Općini Novalja je Ustavom Republike Hrvatske i Zakonom o prostornom uređenju ustanovljeno pravo i obveza uređenja i zaštite prostora , a to podrazumjeva i izradu svih prostornih dokumenata neophodnih za održivi razvoj i racionalno korištenje prostora.

#### **Pravna osnovica za izradu i donošenje Prostornog plana uređenja Općine Novalja :**

1. **Zakon o prostornom uređenju** / NN 76/07/ , Zakon o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju / NN 38/09 / .
2. **Pravilnik o sadržaju** , mjerilima kartografskih prikaza , obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova / NN 106/98 /

### 0.3. GRANICA PROSTORNOG OBUHVATA I VREMENSKE DIMENZIJE PLANIRANJA

Granica prostornog obuhvata Plana identična je granicama građevinskog područja kako je ustanovljeno Prostornim planom uređenja Grada Novalje sa izmjenama i dopunama snazi /2007., 2009./

Granične parcele unutar obuhvata su kako slijedi :

k.č.br. :

665/110, 665/104, 665/114, 665/104, 665/102, 665/xy, 665/15, 665/155, 665/154, 665/152, 665/151, 665/129, 665/127, 665/126, 665/88, 665/10, 665/13, 665/14, 665/16, 665/146, i svih parcela između navedenih , a do obale mora, proširenja sjeveroistočnog dijela u skladu sa Izmjenom i dopunom PPUG-a Novalja sa izmjenama i dopunama – 665/2, 665/3, 668/3 i dijelom čestice 665/1.

Razmatrani prostor obuhvaća teritorij orijentacionih dimenzija cca 300-500 m u smjeru sjeveroistok-jugozapad i cca 400 m u smjeru sjeverozapad-jugoistok sa ukupnom površinom 15,82 ha .

Za potrebe izrade ovog Plana korištene su geodetsko-katastarske i topografske podloge

- 1 Uprava za katastar , Grad Novalja – Geodetsko-katastarska podloga 1: 1000
- 2 Državna geodetska uprava , Zagreb - Topografska karta 1: 5000

U izrađenim osnovnim dokumentima prostornog uređenja Strategije RH i Programa prostornog uređenja RH / 1997/99 / , kao i iskustveno mogu se pretpostaviti slijedeći okvirni rokovi planiranja i realizacije pojedinih faza razvoja i uređenja prostora :

1. **Datiranje prikupljenih podataka** ovisno o izvoru podataka izrazito varira – naročito se odnosi na geodetsko-katastarske podloge
2. **Evidentirano stanje u 2007/2009 godini** ujedno je i početak izrade Plana
3. **Planirana faza do 2015/2020 godine** primarno se usmjerava rješavanju konkretne tekuće problematike

Obzirom da su za teritorij obuhvata građevinske zone Potočnice gotovo u cijelosti realizirane , , razvojne pretpostavke prethodne planske dokumentacije ovim Planom je potrebno u prvoj vremenskoj dimenziji razdoblja do 2015/2020 sanirati postojeće resurse prenamjenom pojedinih zona uz istovremeno rezerviranje istih za slijed razvoja predviđen u kasnijim vremenskim fazama.

U skladu sa prethodno navedenim Plan je izrađen prema načelu da je prostorno planiranje kontinuirani proces te njegove postavke treba uzimati elastično , jer će i sveukupni razvoj Hrvatske utjecati na vremensko ostavrenje pojedinih faza.

Planiranje sadržaja i objekata, posebno športsko-rekreativnih i objekata infrastrukture, kojima je vrijeme realizacije zbog visoke cijene izuzetno dugačko tretirano je ovim Planom kao nužno rezerviranje prostora u okviru pripreme za izgradnju tih kapitalnih objekata.

#### 0.4. KRONOLOGIJA IZRADE PLANA

Izrada Plana započela je u rujnu 2009.godine , a radovi su se odvijali u fazama obzirom da su tijekom izrade ustanovljeni neophodni radovi na izmjenama i dopunama Plana višeg reda. Također , tijekom izrade ustanovljeni su i dodatni radovi zainteresiranih korisnika , te su sveukupno rokovi nešto produženi .

**Prva faza** izrade Plana sastojala se od prikupljanja potrebnih kartografskih podloga , dokumentacije , podataka o prostoru i sagledavanja ukupnog prostora teritorija naselja Potočnica. Također, izrađene su radne digitalne podloge za potrebe Plana . Obavljene su prve konzultacije sa Upravnim odjelom za prostorno planiranje , te zatražene prve konzultacije u smislu potreba korisnika prostora. Provedena je i ukupna analiza ranije izrađene prostorno-planske dokumentacije .

**Druga faza** izrade Plana obuhvatila je formiranje dokumentacijske osnove noveliranjem zacrtanih smjernica kroz planersku dokumentaciju i realizaciju , kartirani su svi dostupni podaci relevantni za izradu Plana, zacrtana koncepcija Plana i usaglašena osnovna vizija korištenja prostora .

**Treća faza** izrade Plana obuhvatila je izradu Nacrta prijedloga Plana – predložena je prostorno-funkcionalna organizacija, revidirane su detaljno građevinske zone i u skladu sa predloženom namjenom korigirana je prometna infrastruktura i usklađen je kapacitet energetske infrastrukture . Izrađivač Plana je kontinuirano surađivao sa tijelima gradske uprave čije su dragocjene informacije, primjedbe i zahtjevi

maksimalno ugrađeni u Plan . Također, pristigli individualni zahtjevi korisnika prostora maksimalno su ugrađeni u Plan .

**Prvi preliminarni Nacrt prijedloga Plana, odn. programska koncepcija Plana dostavljena je u studenom 2009. nadležnom tijelu uprave, a nakon usaglašavanja Nacrta prijedloga Plana – radni materijal, izložen je na Vijeću Grada Novalja, a sastojao se od tekstualnog obrazloženja i slijedećih grafičkih prikaza:**

1.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1: 2 000
2.	PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	1: 2 000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1: 2 000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1: 2 000

Nakon usaglašavanja radnog materijala Nacrta prijedloga Plana u svibnju 2003. održana je rasprava na kojoj su uvažene primjedbe kasnije ugrađene u Konačni Prijedlog Plana .

**Prijedlog Plana definiran je tijekom 2009.godine i stavljen je na prethodnu stručnu raspravu 04. prosinca 2009. godine, a na javni uvid i raspravu 08.02.2010.godine u trajanju od 30 dana.**

**Tijekom javnog uvida** u zakonskom roku dostavljene su primjedbe građana na Plan. Sve primjedbe kao i razmatranja na iste od strane izrađivača Plana i mjerodavnih tijela uprave evidentirane su u poglavlju Dokumentacija . Anonimne primjedbe nisu se uvažavale.

25.02.2010. godine održano je javno izlaganje na kojoj su iznesene primjedbe građana i zapisnički registrirane. Kopija zapisnika priložena je u poglavlju Dokumentacija. Dopis Zaključka nadležnih tijela Grada Novalja o proceduri javnog uvida dostavljen je tvrtki Urban design u travnju 2010. Godine.

Primjedbe su riješavane na sastanku sa Upravnim tijelom za praćenje izrade UPU-a i Izvršitelja u travnju 2010. godine. Zaključci sa sastanka priloženi su u poglavlju Dokumentacija.

Konačni Prijedlog Plana sastojao se od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni i grafički dio Plana sastojao se od Završnog obrazloženja teksta elaborata u poglavljima kako je navedeno Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova / NN 106/98 /, i kartografskim prikazima kako je predviđeno navedenim Pravilnikom .

Tijekom izrade Plana dostavljeni su zahtjevi građana kao i primjedbe koje su ugrađene tijekom izrade Plana.

Plan je prosljeđen mjerodavnim tijelima Gradske uprave, na daljnju proceduru.

**Odluka o donošenju Plana donešena je na sjednici Gradskog Vijeća .....2010. godine, a objavljena je u Županijskom glasniku Ličko-senjske županije br.....od ..... 2010. godine.**

Realizacija ugovorenih radova u cijelosti je provedena u skladu sa najnovijom zakonskom regulativom koja obuhvaća Zakon o prostornom uređenju i gradnji / NN 76/07 /, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji/ NN 38/09 /, Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova / NN 106/98 /.



---

P O L A Z I Š T A

---



## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Naselje Potočnica smješteno je na sjeverozapadnom dijelu obale teritorija Grada Novalje na udaljenosti cca 8,0 km od Gradskog središta Novalje. Teritorij naselja formira gotovo poluotok - zauzima područje između dviju uvala koje prirodno formiraju pješčane plaže malog kapaciteta korisnika, koje su ujedno dvije zone vododerina bujičnih nanosa voda u vrijeme jakih kiša. Obzirom na količinu lokalnih podzemnih voda Potočnica je izrazito bogata autohtonim raslinjem uglavnom crnike, ali u novije vrijeme se biljni fond proširuje pa čak i zelenilom koje nije ni klimatski, niti referentno krajoliku, najpovoljnije rješenje/ travnjaci, ruže penjačice isl/. Zauzima cca 15,52 ha uglavnom izgrađene površine individualnog stanovanja za povremeni boravak, a ovim se Planom proširuje u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostornog plana u dijelu prema kopnu, a uz glavnu pristipnu prometnicu.

Znatni dio obuhvata Plana obuhvaćen je Zaštitnim obalnim pojasom i u skladu s tim usklađen s odredbama Zakona o ZOP-u.

**1.1.0.1. Značaj područja** obuhvata Plana, koji pokriva naselje Potočnicu, lokalnog je karaktera i predstavlja zonu pretežito individualne izgradnje objekata za privremeni boravak, te je time komercijalno turistički učinak smanjen. Jedinu objekt isključivo komercijalno turističkih sadržaja doprinosi ekonomskom učinku zone, ali zahtjeva intervencije u oblikovno ambijentalnom smislu /privatni pansion McAdams/.

**1.1.0.2. Osjetljivost područja** obuhvata Plana prvenstveno se očituje na potencijalnoj mogućnosti devastacije u smislu izgradnje jačih kapaciteta tzv. apartmanske izgradnje, koja zapravo predstavlja višestambenu izgradnju povremenog boravka, niske komercijalne isplativosti i relativno niskog standarda izgradnje.

**1.1.0.3. Posebnosti područja** obuhvata Plana prvenstveno su zatečene ambijentalne prirodne vrijednost, ali i u dijelovima kultiviranog kvalitetnog individualnog stanovanja te nadasve hortikulturno visoko kvalitetnog oblikovanja privatnih vrtova.

#### 1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Kako je u prethodnom poglavlju navedeno, naselje Potočnica izrazitih je ambijentalnih vrijednosti visoko kvalitetnog prirodnog okruženja autohtonog biljnog fonda i kultivirane individualne izgradnje kvalitetnih obiteljskih vila visoke srednje klase. Područje obuhvata zauzima zonu između dvije uvale, u priobalnom pojasu izrazito strme topografije, a prema kopnenom dijelu otoka, u smjeru glavne prometnice Novalja –Lun, prelazi u blago strmi teren. Pretežito individualna izgradnja vila manjim dijelom je narušena izgradnjom višeobiteljskih objekata koji su deklarativno apartmanska izgradnja, uglavnom lošeg oblikovanja, a u dijelu devastiraju prostor uvredljivo nametljivim jezikom oblikovanja gradnje iz nekih drugih krajeva, a većinom s elementima krajnjeg neukusa i najtvrdog kitcha.

Jedina zona turističko-komercijalnih vrijednosti, koja je zatečena, donekle narušava predimenzioniranim gabaritima vizure /naročito s morske strane ili iz obližnjeg naselja Varsan/, ali je uporabom autohtonih materijala /kamen/ ublažen devastacijski moment vertikalnih gabarita, naročito na razini partera unutar navedenog smještajnog kompleksa. Sadržajno dobro opremljen sa tendencijom obogaćivanja športskih terena i zatvorenog bazena, ovaj isključivo komercijalni turistički objekt bilo je potrebno zadržati kao jedini snažniji smještajni objekt na području obuhvata Plana, uz obvezu sanacije u skladu sa provedbeneim odredbama ovog Plana.

## 1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

### 1.1.2.1. Promet

Prometna mreža slijedi iz zatečenog čije su trase i profili uglavnom poštivali prethodnu planersku dokumentaciju / Provedbeni urbanistički plan uređenja naselja Potočnica/, koja je tada bila na snazi. To je rezultiralo racionalnom prometnom mrežom paralelnih ulica položenih na slojnice, koje su vezane za glavnu pristupnu prometnicu s ceste Novalja-Lun, dobrim standardom širine profila, i dobrom pješačkom povezanosti okomito na slojnice, a sa pristupom do obalnog pojasa i prirodnih plaža koje su formirane u dvije uvale.

### 1.1.2.2. Vodoopskrba

Na području obuhvata UPU-a Potočnica postoji djelomično izgrađena vodovodna mreža. Uz prometnicu Novalja - Lun postoji izveden vodoopskrbni cjevovod profila DN 110. Iz ovog cjevovoda vrši se napajanje zatečenih objekata u zoni UPU-a Potočnica. Čitavo područje se napaja iz vodoopskrbnog sustava otoka Paga. Obzirom na kote terena na lokaciji obuhvata plana od +1,0 do +36,0 kota piezometrijske linije na cijelom području obuhvata Plana osigurava potreban tlak za sanitarnu i protupožarnu protoku.

Planom razvoja vodoopskrbe otoka Paga predviđeno je da se izgradnjom cjevovod potrebnih profila osigura doprema dovoljne količine vode sa kopna čime bi se osigurala i potrebne količine vode za Potočnicu i za buduća naselja.

### 1.1.2.3. Odvodnja

U okviru izrade UPU-a Potočnica problemu odvodnje i pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda mora se posvetiti izuzetna pažnja, i to prije svega zbog očuvanja prirodnih kvaliteta mogućih podzemnih tokova, obalnog pojasa mora i zaštite od zagađivanja.

Proširenjem zatečenih zona izgradnje pojačat će se tendencija zagađenja okoliša otpadnim vodama, pa se već sada mora ozbiljno pozabaviti i sustavom zaštite od zagađenja. Nezamislivo je da se pristupa izgradnji vodoopskrbnih sustava, a da se o sustavu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda i ne razmišlja.

Tokom posljednjih decenija problematika zaštite i unaprijeđenja čovjekove okoline postala je izuzetno aktualna u čitavom svijetu pa tako i kod nas.

Za sigurno uklanjanje sanitarnih, otpadnih voda i materija u urbanoj sredini najbolji način je putem izgradnje kanalizacione mreže i uređaja za njihovo prečišćavanje.

Današnje stanje u pogledu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda na području UPU-a Potočnica uglavnom je nezadovoljavajuće. Tome postoji svakako više razloga, a jedan od osnovnih je pomanjkanje sredstava za realizaciju programa izgradnje kanalizacionih sustava i uređaja za pročišćavanje.

Na području obuhvata UPU-a Potočnice nema izgrađenih objekata odvodnje. Rješenje zbrinjavanja sanitarnih otpadnih voda vrši se individualno putem sabirnih jama. Ove jame su vrlo često izvedene vodopropusno i permanentni su i neposredni izvor zagađenja okoliša i podzemlja, a time i obalnog mora.

### 1.1.2.4. Telekomunikacije

Na području obuhvata UPU-a, zastupljen je sustav javnih komunikacija u nepokretnoj mreži namjenjen prvenstveno za telefonsku mrežu. U području zahvata UPU-a nalazi se Zatečena telefonska centrala izvedena kao udaljeni pretplatnički stupanj /UPS/. Kao prijenosni medij u javnoj telekomunikacijskoj mreži koriste se bakreni parični kabeli. Bakreni parični kabeli koriste se kao korisnički kabeli za priključenje korisnika na



javnu telekomunikacijsku mrežu. Kompletna TK mreža izvedena je podzemno, prema potrebama zatečenih objekata.

#### 1.1.2.5. Elektroopskrba

Unutar granica obuhvata plana, postoji elektroenergetska mreža na dva naponska nivoa:

- mreža srednjeg napona, 10 kV, nadzemna, kojom se napaja Zatečena distributivna trafostanica 10/0,4 kV,
- niskonaponska mreža /0,4 kV/, izvedena kabelima položenim u zemlju

Područje obuhvata UPU-a napaja se iz jednog objekta elektroenergetske mreže TS 10/0,4 kV, sa instaliranom snagom do 400 kVA. Položaj navedene pojne točke je povoljan i omogućava daljni razvoj elektroopskrbe na području zahvata plana.

Zatečeni nadzemni 10 kV vod predstavlja smetnju daljnjoj izgradnji na području ovog Plana i bit će potrebno zamijeniti ga pozemnim kabelskim vodom. Vršno opterećenje na nivou područja cijelog Plana danas iznosi cca 250 kVA.

Niskonaponska mreža zadovoljava postojeće potrebe, a izvedena je podzemnim kabelima.

#### 1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za područje obuhvata Plana mjerodavni su prostorni planovi na snazi , a to su:

**Prostorni plan Grada Novalje sa izmjenama i dopunama /UIH, Zagreb, 2007., 2009. godine/**

Plan je izrađen u skladu sa navedenom prostornom dokumentacijom na snazi, s time da su kriteriji veličine parcela, gabariti izgrađenosti te kriteriji izgrađenosti i iskorištenja rigorozniji u smislu smanjenja izgrađenih površina i većih minimalnih parcela.

- **Namjena** je određena kao:

- stambena i

- mješovita stambeno poslovna sa mogućnosti namjene komplementarnih sadržaja unutar navedenih zona (članak 22., kartografski prikazi br. 1. i 4.).

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja koje se koristi sa više od 50% za povremeno stanovanje (Potočnica) u pojasu 70m od obalne crte može se planirati samo izgradnja hotela , građevina javne namjene i pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, uređenje javnih površina uključivo infrastrukturnih građevina i drugih koje posvojoj funkciji zahtjevaju smještaj na obali (luke, privezišta i sl.)- članak 26. Stavak (4.)

- **Veličina građevinske čestice** (članak 29.):

Minimalna veličina građevinske čestice :

-samostojeći min. Površina =400 m<sup>2</sup>

-dvojni min. Površina =300 m<sup>2</sup>

-niz min. Površina =200 m<sup>2</sup>

-višestambena min. Površina=750 m<sup>2</sup>

Maksimalna veličina građevinske čestice nije ograničena.

Minimalna širina građevinske čestice na regulacijskoj liniji za građevine s visinom P=6,5 m :

-samostojeći min. 14,0 m

-dvojni min. 12,0 m

-niz min. 6,0 m

-višestambena -

Minimalna širina građevinske čestice na regulacijskoj liniji za građevine s visinom  $P+1=9,5m$  :

- **Izgrađenost građevne čestice  $k_{ig}$  :**  
stambena namjena (S) :

-samostojeći max 0,25

-dvojni max 0,25

-niz max 0,25

-višestambena - max 0,25

- **iskorištenost građevne čestice  $k_{is}$  :**

- **visina građevina i udaljenosti od rubova građevne čestice (članak 29):**

-maksimalni broj etaža :  $E=P_o+S+P+1+P_k$

-maksimalna visina :  $V= 9,5 m$

#### 1.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

**1.1.4.1. Mogućnosti** uređenja prostora proizlaze iz zatečenog ambijentalno ugodnog naselja, relativno dobrog standarda opremljenosti s time da se u budućnosti restriktivno pristupi ostvarenju planskih odrednica kojima se podupire prvenstveno komercijalni turizam i individualni objekti stanovanja visokog standarda.

**1.1.4.2. Ograničenja** uređenja prostora prvenstveno su posljedica ljudskog faktora nerazumnog ponašanja u prostoru : dijelovi zatečenog nisu pristupačni kolnim pristupom standardnog opremanja /privatni suhozidi smanjuju predviđene širine profila prometnica/, **a pojedini dijelovi nemaju niti pješački pristup što je naročito nedopustivo za dijelove obalnog pojasa i posebno prirodnih plaža.**

---

## CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

---



## 2.0. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog uređenja kroz plansku dokumentaciju trebaju biti jasni : **optimalno i racionalno korištenje i namjena prostora kao jedan od glavnih ciljeva treba temeljiti na analizi svih značajki razmatranog prostora, a to su značajke u kategoriji prirodne i antropogene osnove, ograničenja i osjetljivosti prostora.**

- Potrebno je uspostaviti funkcionalnu strukturu prvenstveno stambenih i stambeno-poslovnih građevina na cijelom obuhvatu Plana
- Osigurati urbani standard na cijelom obuhvatu Plana
- Prostor naselja Potočnica mora se potpuno infrastrukturno i komunalno opremiti kako bi zone stanovanja i poslovnih prostora mogle prihvatiti dodatni broj korisnika obzirom na primarnu turističku djelatnost/namjenu zone
- Optimalno korištenje i namjena prostora podrazumjeva dostatno opremiti prostor stambeno-poslovnim sadržajima ne prelazeći granicu nosivosti ambijenta.

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Obzirom da je naselje Potočnica pretežito namjenjeno povremenom stanovanju ne razmatra se demografski razvoj kao posebna komponenta razvoja naselja i Grada Novalje u cjelini, već samo kao sio ponude smještajnih kapaciteta šireg područja Grada Novalje te time i stvaranje novih radnih mjesta prvenstveno tijekom sezone. Samim tim posrednose očekuje i stanoviti demografski rast, ali u kontekstu političke granice Grada Novalje.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Nastavno na zatečenu izgradnju pretežito samostojećih obiteljskih građevina stambene namjene namjenjene prvenstveno povremenom stanovanju predpostavlja se daljnje širenje naselja u smislu mješovite pretežito stambene izgradnje za povremeni boravak.

Uz navedenu osnovnu namjenu potrebno je planirati poslovne sadržaje kompatibilne osnovnoj namjeni kao i dodatne komercijalne smještajne kapacitete, uz dužno poštovanje prema zatečenoj ugodnoj ambijentalnoj izgradnji.

Zatečenu stambenu namjenu potrebno je nadopuniti sadržajima, te u tom smislu potrebno je planirano proširenje predpostaviti kao mješovitu stambeno-poslovnu zonu koja može pokriti i dio komercijalnog turističkog smještaja u vidu obiteljskog pansiona ili komercijalnih vila.

Ukratko, prostorna i gospodarska struktura unutar obuhvata ovog Plana ciljano treba biti kako slijedi:

- Stalno i povremeno stanovanje
- Poslovni sadržaji
- Turistički smještaj na razini obiteljskog poduzetništva (tradicijski, kulturni, rekreativno-zdravstveni i sl.)
- Društveni, javni i socijalni sadržaji i usuge na razini obiteljskog poduzetništva
- Trgovina
- Uslužne djelatnosti

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

- Blizina državne prometnice D 106 omogućuje jednostavan i brz pristup naselju Ptočnica. Postojeća glavna pristupna cesta do naselja dobro je položena no potrebno je proširiti profile i osigurati nogostup.
- Mreža telekomunikacija u ovom trenutku zadovoljava potrebe najrazvijenijih dijelova područja Općine, a posebno izgrađenih priobalnih dijelova. Pri tome je ukupna telekomunikacijska mreža oslonjena na telekomunikacijske kapacitete Grada Novalje.
- Postojeći energetska sustav zadovoljava potrebe korisnika prostora te se u ovom trenutku ne predviđa njegovo proširenje osim djelomičnih zahvata na niskonaponskoj i osnovnoj distributivnoj mreži. Obzirom na nova građevinska područja kao i nove zone izgradnje stambene, stambeno-poslovne i turističko-ugostiteljske namjene biti će neophodno definirati nužna proširenja visokonaponske i niskonaponske mreže.
- Razvitak priobalnog područja tražiti će dopunu postojećih cjevovoda i rezervoara kao i poboljšanje pojedinih dionica regionalnog cjevovoda na kopnu, kako bi se na područjima priobalnih naselja u budućnosti tijekom perioda vršnog opterećenja (turistička sezona) osigurala konstantna i kvalitetna vodoopskrba.
- Razvoj komunalne infrastrukture prvenstveno treba obuhvatiti mrežu odvodnje otpadnih voda sa postojećih i novih razvojnih područja u priobalnim dijelovima prostora Grada Novalje.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja**

Ambijentalne vrijednosti unutar zone obuhvata koje predstavljaju značajni element posebnosti i identiteta razmatranog prostora potrebno je štiti provedbenim odredbama ovog Plana, što se naročito odnosi na uvjete gradnje planirane mješovite zone pretežito stambene namjene.

Opasnost vizualne devastacije potrebno je regulirati dodatnim mjerama zaštite biljnim fondom autohtonog visokog raslinja unutar i na granicama građevinskih čestica.

Unutar razmatranog područja obuhvata nije identificiran lokalitet zaštićene prirodne baštine te ovim Planom nije potrebno zaštititi pojedina područja u smislu Zakona o zaštiti prirode.

## **2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA DIJELA NASELJA**

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Postojeći maksimalni broj povremenih stanovnika unutar zone obuhvata procjenjen je na cca 700 u postojećim objektima individualne stambene izgradnje kojih ima cca 180.

Prostornim planom uređenja Općine planirana je dodatna zona koja ukupno sa postojećom zonom treba zadovoljiti potrebe za slijedeći period od 10-15 godina.

Planirano je proširenje relativno veliko (cca 4 ha), a ovim Planom treba uvjetovati povećanje veličine građevinskih čestica, smanjenje koeficijenta izgrađenosti i iskorištenja (kig, kis) i omogućiti poslovne sadržaje u prizemlju objekata.

Nadalje potrebno je zadržati individualni tip izgradnje sa visokim postotkom zelenih površina kako bi se sačuvale zatečene ambijentalne vrijednosti.

Izgradnja zatečenih stambenih individualnih građevina relativno je u granici primjerenog, kako svojim gabaritima tako i oblikovanjem, iako bi se moralo posvetiti više pažnje i edukacije ka oblikovanju suvremene gradnje i upotrebi kamena.

Zaključno: zatečeno stanje ambijentalno je vrijedan prostor i treba nastavno odediti mješovitu izgradnju te uspostaviti komunalnu infrastrukturu optimalnog urbanog standarda.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

- Kako je navedeno u poglavlju 2.1.3. potrebno je urediti postojeće prometne površine, osigurati pješačke nogostupe, urediti parkirališne površine.
- Provedbom odredbi Plana prema kojima se određuje visoki postotak zelenila u sklopu građevinske parcele kao i zelenila u koridorima prometnica gdje god to dozvoljava postojeća izgradnja moguće je osigurati ugodano okruženje poželjno kako za stanovanje tako i za poslovnu namjenu
- Uspostavom standarda infrastrukturnog opremanja energetske i komunalne infrastrukture, naročito odvodnje, građevinsko područje unutar obuhvata Plana bit će u potpunosti uređeno na razini zahtjevanog urbanog standarda opremanja.





---

# PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

---



### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

**3.1.1. Program gradnje** obzirom na zatečeno, kao i na zahtjeve korisnika prostora nije se mijenjao u odnosu na osnovnu namjenu prostora - ladanjski koncept naselja sa nešto komercijalnih turističkih sadržaja. U području proširenja građevinskog područja /prema kopnenom dijelu/ predviđena je mješovita izgradnja sa pojačanom mogućnosti poslovnih sadržaja, kako je provedbenim odredbama Plana određeno.

**Planom je predviđeno kako slijedi :**

- **Stambena i mješovita izgradnja**  
/zatečeni i planirani objekti/ ..... **180 objekata**
- **Komercijalni smještajni kapaciteti –pansion** ..... **80 ležajeva**  
/zatečeni kapaciteti – 4 objekta/
- **Objekti trgovačko-uslužne namjene sa stanovanjem**..... **2 objekta**  
/podcentar /
- **Ugostiteljski objekt** ..... **70 sjedećih mjesta**
- **Trgovine dnevne potrebe, usluge** ..... **5 manjih jedinica**
- **Mobilna usluga**..... **2 lokacije**

Za program kako je navedeno predviđa se ukupno cca 1900 korisnika prostora pod maksimalnim kapacitiranjem, te je infrastruktura predviđena na navedeno opterećenje.

**3.1.2. Uređenje površina** nastavno je na zatečeno stanje uz respektiranje prethodne dokumentacije na snazi. Obzirom da je zatečeno donekle i odstupanje dokumentacije, koja sada više nije na snazi, maksimalno se nastojalo Planom sanirati zatečeno.

Za sve površine predviđen je visoki postotak ozelenjavanja kao i pojačani standard smještaja osobnih vozila.

Javne zelene površine nalaze se u obalnom pojasu, okomitim pješačkim ulicama i glavnim stambenim ulicama kao drvoredi jednostruki ili dvostruki.

Obalni pojas u dijelu kamene strme obale predviđa kamene ili betonske stube položene krajnje respektabilno prema prirodnom , sve do razine mora gdje se mogu predvidjeti i sunčališta u kamenu, ali sa malim i razvedenim površinama. U grafičkom prikazu Plana sunčališta su locirana na svakoj drugoj parceli, a provedbenim odredbama preporučeno je zajednički projekt za sve lokacije.

Gornji postroj svih prometnih površina u mirovanju, kao i pješačke, trebaju biti izvedene u elementima gdje je moguće zatravljenje, a sve je detaljno određeno provedbenim odredbama ovog Plana.

### 3.2. OSNOVNA NAMJENAPROSTORA

Namjena prostora slijedi iz zatečenog stanja kao i planske dokumentacije koja je bila na snazi, a prema kojoj je osnovna namjena i prometna mreža provedena.

Osnovna namjena prostora je mješovita stambeno-poslovna zona pretežito namijenjena povremenom stanovanju. unutar zone nalaze se komercijalni smještajni kapaciteti koji se ovim planom zadržavaju i nadopunjuju u pješinim zonama dodatnim ugostiteljskim sadržajima.

U središnjem dijelu obuhvata Plana planirana je zona trgovine, ugostiteljstva i poslovnih sadržaja u prizemlju te stambenih jedinica u ostalim etažama.

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

TABELARNI PRIKAZ NAMJENE POVRŠINA I NAČIN KORIŠTENJA

STAMBENA IZGRADNJA	Zatečena ha /m2/		planirana ha /m2/		<b>ukupno</b>
S1	4,52 / 45,22 /		2,27 / 22,77 /		<b>6,799 ha</b>
MJEŠOVITA IZGRADNJA	Zatečena ha /m2/		Planirana ha /m2/		
M1	-		2,29 / 22,99 /		<b>2,299 ha</b>
TURISTIČKA IZGRADNJA	Zatečena ha /m2/		Planirana ha /m2/		
T1,T2, T2, T4	0,21 / 2,106 /		0,77 / 7,794 /		<b>0,990 ha</b>
TRGOVINA/UGOSTITELJSTVO	Zatečena ha /m2/		Planirana ha /m2/		
K1, K2	-		0,085 / 0,85 /		<b>0,085 ha</b>
PROMETNICE	kolne	pješačko kolne	pješačke	parkirališta	
	1.394	0,179	0,624	0,051	<b>2,248 ha</b>
REKREATIVNA ZONA PLAŽE					<b>0,280 ha</b>
R1					
ZELENE POVRŠINE					<b>0,362 ha</b>
OBALNI POJAS					<b>0,856 ha</b>
OSTALO					<b>1,61 ha</b>
<b>UKUPNO</b>					<b>15,52 ha</b>

### **3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA**

**3.4.1. Prometna i ulična infrastrukturna mreža** slijedi iz zatečenog racionalnog polaganja glavnih prometnica paralelno sa slojnicama. Pristupna prometnica minimalno je korigirana /usljed zatečene izgradnje nije bilo puno mogućnosti korekcija/.

Minimalni profili kolne prometnice iznose 6,0 m sa jednostranim ili dvostranim nogostupom minimalne širine 0,5 m. Sve glavne prometnice predviđene su sa dvostranim nogostupom širine min 1,0 m. Na mjestima gdje nije bilo moguće osigurati obostrani nogostup zbog zatečeno izgradnje, planiran je samo s jedne strane.

Minimalni poprečni profili kolnih odn. pješačko-kolnih prometnica su 5,5 m odn 4,5 m Podužni presjeci glavnih prometnica nigdje ne prelaze nagib veći od 12% , a samo se u dijelu pristupnih pješačko-kolnih ulica do pojedinačnih parcela mora dijelom korigirati polaganje trase po terenu, što će se pokazati kroz projektnu dokumentaciju. Planiranu šetnicu duž obalnog pojasa treba položiti po postojećem putu s time da se proširi na min.1,0 m i osigura rukohvatom na mjestima većih strmina prema moru.

Pješački promet je krajnje minimaliziran , korisnici prostora nerazumno brane pristup moru, ali se ovim Planom inzistira na proboju pješaka uz svaku drugu parcelu.

Nažalost, Planom nije obuhvaćeno potencijalno proširenje u cjelini, te je stoga prošireni dio građevinskog područja u dijelu neracionalno prometno rješen, a to će se u budućnosti pokazati : svaki metar infrastrukturnog opremanja više, znači manje zelenila i više utrošenog novca.

### **3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

#### **3.5.1. Telekomunikacije**

Sadašnji trend razvoja telekomunikacija je u takvom zamahu da je teško sagledati njezine dosege u planskom razdoblju. Općenito govoreći, pokretači promjena su pokretne komunikacije, rast internet prometa i ubrzano uvođenje računala u sve grane ljudskog djelovanja.

U sustavu nepokretnih telekomunikacija, dugoročnim planom predviđa se izgradnja moderne potpuno digitalne integrirane telekomunikacijske mreže sa pojednostavljenom strukturom i upravljanjem, kojom će se

- povećati broj korisnika zatečenih usluga i uvoditi nove usluge
- osigurati maksimalnu sigurnost i pouzdanost telekomunikacijske mreže, čime će se postići kvaliteta pruženih usluga.

Planiranje kapaciteta sustava prijenosa direktno je vezano na planiranje kapaciteta komutacijskih čvorišta pa ih se ovdje neće navoditi, jer je za potrebe prostornog planiranja dovoljno znati broj tf priključaka na 100 stanovnika na određenom području. Drugi je razlog za njihovo nenavođenje što se smještaju u iste građevine kao i sustavi komutacija. U bliskoj budućnosti nema potrebe za izgradnjom novih većih telekomunikacijskih građevinskih objekata, jer vlada tendencija stalnog smanjenja veličine opreme, uz istovremeno povećanje njenog kapaciteta.

U tom smislu, na području obuhvata UPU-a potrebno je izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju, koja treba prihvatiti sve postojeće kapacitete kabela postojeće mreže i sva proširenja u budućnosti. U prostornom smislu DTK ne narušava postojeće stanje, već statistički zadovoljava potencijalnim zahtjevima u

budućem razdoblju, te predstavlja razvijen i izgrađeni dio ukupne telekomunikacijske mreže.

U okviru utvrđivanja koncepcije razvitka telekomunikacijskog sustava, u srednjeročnom razdoblju možemo očekivati potpunu digitalizaciju u komunikacijama, što će rezultirati povećanjem broja UPS-eva širu implementaciju ATM tehnologije, u mreže za prijenos podataka i dalje intenzivno rasprostiranje Internet usluga.

Zalihe kapaciteta u postojećoj centrali, uz zatečeni trend ukapčanja, dostatne su za slijedeće desetljeće. Eventualne povećane potrebe za ISDN priključcima, kao jedini segment nedovoljne kapacitiranosti TK infrastrukture, mogu se riješiti tehničkim zahvatima. tj. nadogradnjom komutacijske opreme. Sve ostale segmente TK usluga moguće je podržavati zatečenim TK kapacitetima.

### **3.5.2. Vodoopskrba**

UPU-om Potočnice formira se zona u kojoj se predviđa izgradnja objekata različite namjene i to pretežito stambenog karaktera sa objektima trgovačke djelatnosti, uslužnih djelatnosti hotela.

Rješenje vodoopskrbe građevina u zoni obuhvata Plana dio je globalnog rješenja vodoopskrbe čitavog šireg područja Novalje.

Rješenje vodoopskrbe zone bazirano je na uključenju zone u vodoopskrbni sustav grada Novalje, koji se opskrbljuje vodom preko glavnog vodoopskrbnog cijevovoda koim se voda dovodi sa kopna. Priključak zone izvest će se na cjevovod izveden uz prometnicu Novalja-Lun, a unutar zone cjevovod se grana uz interne prometnice i zatvara prstenove . Za napajanje zone Potočnica potrebno je izvesti rekonstrukciju glavnog dovodnog cjevovoda do same zone, a za osiguranje potrebnih količina vode potrebno je izvesti glavni dovodni cjevovod profila min. DN 200 mm.

Za opskrbu predmetne lokacije potrebno je izvesti razvodnu mrežu unutar obuhvata i to uz predviđene prometnice.

Kroz sredinu lokacije uzdužno prolazi prometnica u kojoj je predviđena izgradnja glavnog vodoopskrbnog cjevovoda DN 200 mm. Ostalim dijelom naselja unutar prometnica izvest će se prstenasta mreža profila DN 150 mm. Pojedini interni odvojci spajat će se na novoprojektiranu mrežu. Pojedini ogranci se predviđaju profila DN 100 i DN 150 mm ovisno o mogućnosti budućeg proširenja.

Izgradnjom sekundarne razvodne mreže unutar lokacije omogućeno je priključenje svih parcela na vodovodnu mrežu.

Novoizgrađena vodovodna mreža služiti će za sanitarnu i protupožarnu potrošnju.

Sve nove vodoopskrbne cjevovode treba predvidjeti iz PEHD cijevi za radni tlak 12.5 bara. Raspored nadzemnih hidranata odrediti će se izvedbenom tehničkom dokumentacijom, a na temelju važećih propisa za protupožarnu zaštitu. Razmak između hidranata mora biti do 80 metara.

Ovim rješenjem dat je prijedlog smještanja cjevovoda unutar obuhvata i orijentacioni profili vodovodne mreže koji će se u izradi tehničke dokumentacije dokazati temeljem detaljnih hidrauličkih proračuna, a na osnovi usvojenih normi potrošnje.

**3.5.3.1. Potrebne količine vode za vodoopskrbu**

Potrošnja vode proračunata je temeljem iskustvenih normi sličnih zona, obzirom na karakter i predviđenu dinamiku izgradnje.

Struktura potrošača :

• stambeni objekti	1740
• hotel - broj ležaja	80
• restorani - br. stolica	60
• restorani - zaposleno osoblje	10
• uslužne djelatnosti zaposleni	25

Prosječna norma potrošnje vode :

• stambeni objekti korisnika	300 l/osobi/dan	1740x300	= 522 000 l/dan
• ležajevi u hotelima	400 l/gostu/dan	80x400	= 32 000 l/dan
• restorani br. stolica	80 l/stolac/dan	80x60	= 4 800 l/dan
• restorani zaposleno osoblje	60 l/osobi/dan	10x60	= 600 l/dan
• uslužne djelatnosti - zaposleni	60 /osobi /dan	25x60	= 1 500 l/dan

---

Ukupna srednja dnevna potrošnja = 560 900 l/dan

$$Q_{\text{sec}} = \frac{Q_{\text{max}}}{86\,400} \times K_{\text{sat}} = \frac{841\,350}{86\,400} \times 3 = 29,21 \text{ l/sek}$$

**3.5.3.2. Potrebe vode za protupožarnu zaštitu**

Prema članku 12 Pravilnika o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju mrežu za gašenje požara potrebna količina vode koju treba osigurati za gašenje požara za navedenu zonu iznosi 10,0 l/s.

Ukupna količina vode , koja se mora osigurati iz magistralnog cijevovoda, iznosi :  
 $Q=29, i 0,0 59,21 \text{ l/s}$ .

Za osiguranje navedenih količina vode potrebno je izvesti spojni cjevovod profila  $\varnothing$  200 mm Opskrbni cjevovodi izvest će se sa profilima  $\varnothing$  150 mm i  $\varnothing$  100 mm.

**3.5.4. Odvodnja**

Na području obuhvata plana predviđa se izvesti razdjelni sustav odvodnje fekalnih i oborinskih voda.

Odvodnja fekalnih otpadnih voda izvest će se na način da se sve fekalne otpadne vode odvede u novoprojektirane sabirne kanale fekalne kanalizacije, koji su položeni u prometnicama što prolaze središnjim i rubnim dijelovima zone. Novoprojektirani kanali sve fekalne otpadne vode odvede do biološkog uređaja za pročišćavanje.

Zona UPU-a Potočnica većim dijelom spojiti će se gravitaciono na budući uređaj za pročišćavanje, dok će se pojedini dijelovi zone koji su smješteni na nižim kotama uz samu obalu morati prepumpavati na višu kotu odakle će se gravitaciom dovesti na uređaj. Na cijeloj zoni predviđa se izgradnja jedne lokalne crpne stanice fekalnih voda.

U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda.

Sve onečišćene otpadne vode iz tehnoloških procesa, kuhinja, praonica veša i slično, potrebno je prije ispuštanja u sustav javne odvodnje prethodno pročititi na parceli korisnika do nivoa gradskih otpadnih voda.

Sva fekalna kanalizaciona mreža predviđa se od plastičnih PVC kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

Obzirom da izgradnja kolektora predstavlja značajnu investiciju, uvjetovanjem njegove izgradnje za izgradnju budućih objekata onemogućilo bi i odgodilo početak realizacije izgradnje čitave zone, dozvoljava se privremeno rješenje dispozicije otpadnih voda za pojedine građevne parcele na kojima će se graditi objekti do maksimalno dvije stambene jedinice putem vodonepropusnih sabirnih jama, koje se izvode unutar građevnih parcela korisnika, uz uvjet redovitog pražnjenja i održavanja istih te kontrole kakvoće otpadnih voda na temelju ugovornih odnosa s registriranim i nadležnim pravnim osobama.

Zatečena izgradnja koristi se zatečenom dispozicijom otpadnih voda do izgradnje planiranog sustava.

Nakon dovršetka izgradnje cjelovitog sustava odvodnje, sve građevine i građevinske parcele dužne su se priključiti na mrežu u roku od 6 mjeseci.

Oborinska kanalizaciona mreža predviđa se izvesti kao separata kanalizacija na način da se sve oborinske vode zone prikupljaju i kratkim ispustima ispuštaju u more. Ovim UPU-u predviđa se ukupno dva ispusta, koji su locirani na najnižim kotama terena. Prije ispusta u more oborinsku vodu sa parkirališnih površina potrebno je pročititi na separatoru ulja.

Sve oborinske vode sa manipulativnih dvorišta prije upuštanja u sustav zajedničke odvodnje mora pročititi korisnik na vlastitoj parceli.

Obzirom da se predviđa kanaliziranje oborinskih voda sa krovovoa objekata, okoliša i prometnih površina, a s obizrom da je čitava zona pokrivena izgradnjom objekata različite namjene, realizacijom izgradnje u velikoj mjeri će izostati stvarnje bujičnih tokova u lijevoj i desnoj strani uvale. Na djelovima uvale gdje se ipak mogu eventualno pojaviti bujični tokovi treba projektnom dokumentacijom kod uređenja okoliša objekata predvidjeti izvedbu lateralnih zaštitnih građevina i propusta potrebnog hidrauličkog profila.

#### 3.5.4.1. Proračun ukupnih količina fekalne otpadne vode

Prema proračunu utroška vode maksimalna dnevna količine potrošnje sanitarne vode iznosi :

$$Q_{max} = 841\ 350 \text{ l/d}$$

Količina sanitarne otpadne vode koja odlazi u kanalizaciju:

$$Q_{sec} = Q_{dn}/T \times 3600 = 841\ 350 \text{ l/dan} / 10 \times 3600 = 23,37 \text{ l/sec}$$

$$Q_{max \ sec} = Q_{sec} \times k_s = 23,37 \times 3 = 70,11 \text{ l/sec}$$

Navedena količina otpadne vode mjerodavna je za dimenzioniranje odvodnih cjevovoda.

Minimalna dimenzija cjevovoda usvojena je sa profilom  $\varnothing 200$  mm iz razloga održavanja kanalizacionog sustava /  $I=0,005$   $Q=28,7$  l/s  $V=1,16$  m/s /.

Glavni odvodni kanal izvest će se sa profilom DN 250 mm /  $I=0,01$   $Q=78,0$  l/s  $V=1,72$  m/s /.



Svi kanalizacioni vodovi izvest će se od PVC-kanalizacionih cijevi, a polaganje cijevi izvest će se u rovu na podlogu od sitnog pijeska. Kontrola kanalizacionog sustava vršit će se putem tipskih revizionih okana pokrivenih ljevanoželjeznim poklopcima, i ugrađenim tipskim stupaljka za silaz u revizona okna.

Okna će se izvesti od armiranog betona s dodatkom za vodonepropusnost. Nakon izvedbe kanalizacioni vodovi se ispituju na tečenje i vodonepropusnost.

#### 3.5.4.2. Uređaj za pročišćavanje

Za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda predviđa se izgradnja biološkog uređaja kapaciteta da zadovolji potrebe čitave zone. Prema proračunu ukupnih količina sanitarne otpadne vode i ukupnog hidrauličkog i biološkog opterećenja predviđa se izgradnja uređaja Biotip kapaciteta za 1500 ES.

**BIOTIP** je tipski uređaj za biološko pročišćavanje otpadnih voda koji se koristi za biološko pročišćavanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda manjih naselja i pojedinačnih objekata za opterećenje do 2000 ekvivalentnih stanovnika.

Uređaj BIOTIP čini aeracijski bazen okruglog oblika u kojemu se nalazi sekundarni taložnik sa preljevnim križem, zračna "mamut" crpka, aeratori i razvodni cjevovod zraka.

Bazen je pokriven pocinčanom nagaznom rešetkom koja se oslanja na nosive profile. Za pogon kompletnog uređaja koristi se komprimirani zrak, koji se dobavlja uz pomoć niskotlačnih kompresora koji su smješteni u posebnoj prostoriji gdje se nalazi i elektrokomandni ormarić.

Svježa otpadna voda ulazi u aeracijski bazen gravitacijom ili uz pomoć crpki iz crpnog bazena .

U otpadnu vodu se intenzivno upuhuje komprimirani zrak kroz membranske aeratore koji stvaraju fine mjehuriće.

Svježa otpadna voda se miješa sa finim mjehurićima zraka, a kisik iz zraka se otapa u vodi. Iz sekundarnog taložnika se mamut crpkom povremeno u aeracijski bazen prebacuje i "aktivni" mulj kojega čine flokule mikroorganizama /bakterije, alge, protozoe/.

Mikroorganizmi za svoj život trebaju hranu i kisik. Hranu uzimaju iz otpadne vode /organske tvari/ i na taj način je pročišćavaju, a kisik dobivaju iz zraka koji se upuhuje u vodu.

Mješavina otpadne vode, mjehurića zraka i mikroorganizama prelazi u sekundarni tal gdje se aktivni mulj odvaja od izbistrene vode, koja odlazi u preljev.

Aktivni mulj se ponovo vraća u aeracijski bazen i time se proces kontinuirano obnavlja : Izbistrena i biološki pročišćena voda odlazi u recipijent.

Nakon određenog vremena dio mikroorganizama ugiba i stvara se biomasa čija se koncentracija u otpadnoj vodi povećava.

Međutim, proces je tako dimenzioniran da se ta biomasa dodatno oksidira i mineralizira /extended aeration/ i proces se vodi do faze endogene respiracije.

Time se smanjuje volumen viška mulja i potreba izvlačenje viška mulja se znatno produžuje .

U praksi, izvlačenje viška mulja se vrši jedanput u 6 mjeseci do 2 godine.

Izlazna voda ima manje od 20 mg /BPK5//l što čini stupanj pročišćavanja veći od 95 % razgradnje organske tvari.

To se postiže dimenzioniranjem aeracijskog bazena na opterećenje volumena manje od 0,2 kg /BPK5//m<sup>3</sup>.d , zadržavanjem vode u sekundarnom taložniku većem od 4 sata i unošenjem kisika od najmanje 2,5 kg O<sub>2</sub>/kg /BPK5/.

Izlazna voda zadovoljava uvjete za ispuštanje u prirodni prijemnik II kategorije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama /NN RH br. 40/99/.

### 3.5.4.3. Proračun ukupnih količina oborinske otpadne vode

Za mjerodavni intenzitet korištena je ITP krivulja Hrvatskih voda, Rijeka za dvogodišnji povratni period.

$H /mm/ = 35,90 * 0,380$

$i / l/s/ha/ = H * 10\ 000/tc$

$F /ha/$

$\Psi$  - koeficijent otjecanja

- Količina mjerodavne oborine

- Koeficijent – otjecanja :

$\Psi = 0,05 - 0,10$  poljoprivredne površine

$\Psi = 0,20 - 0,30$  okućnice sa vrtovima

$\Psi = 0,40 - 0,50$  makadamske površine

$\Psi = 0,70 - 0,90$  asfaltirane površine

$\Psi = 0,80 - 0,95$  krovovi

Koeficijent otjecanja usvojen je prema zatečenim normativima za naseljene gradske četvrti : Usvojeni koeficijent  $\Psi = 0,35$

Ukupna površina za odvodnju podjeljena je na tri sliva od kojih su dva približno po 5,2 ha površine, a treći cca 2,6 ha.

Dimenzioniranje kanala provedeno je prema formuli :

$Q_{ob} = F * \Psi_r * I = 5,05 * 0,36 * 226 = 399 l/s$

Odabrani profil glavnog sabirnog kanala iznosi  $\Phi = 500$  mm. Za maksimalno punjenje od 1 .G maksimalna protoka kod pada kanala od 1,0% iznosi za PVC cijevi  $Q = 458 l/s$  i  $V = 2,58$  m/s, Svi sekundarni kanali odabrani su minimalnog profila 400 mm iz razloga lakšeg održavanja mreže.

Kontrola kanalizacionog sustava vršit će se putem tipskih revizionih okana pokrivenih lijevanoželjeznim poklopcima, i ugrađenim tipskim stupaljama za silaz u revizionu okna.

Okna će se izvesti od armiranog betona s dodatkom za vodonepropusnost. Nakon izvedbe kanalizacioni vodovi se ispituju na tečenje i vodonepropusnost.

### **3.5.5. Elektroopskrba**

Vršno opterećenje sadašnjih i budućih potrošača na nivou ovog Plana procjenjuje se na nivou 690 kVA, a izračunato je uz odabir specifičnog opterećenja od 3,5 kW/domaćinstvu, 100 W/m<sup>2</sup> poslovnog prostora, odnosno 1 ,5 kW po ležaju u turističkim objektima.

Da bi se osigurale ove potrebe potrebno je uz proširenje postojeće trafostanice 10/20//0,4 kV na 630 kVA, izgraditi još jednu trafostanicu, kapaciteta 1x /400/ 630 kVA. Ukupan predviđeni kapacitet trafostanica u konačnici zadovoljava kriterij

neistovremenih vršnih opterećenja pojedinih trafostanica. Novopredviđena trafostanica će se izgraditi kao slobodnostojeći objekt tlocrtne površine 4,16 x 2,12 m. Za njih je potrebno osigurati parcele minimalne dimenzije 6 x 4 m, uz uvjet da imaju osiguran stalni kolni pristup manjim kamionom /do 5 t/. Mreža 10/20/kV potrebna za napajanje postojeće i novopredviđene trafostanice izvodit će se 10/20/kV podzemnim kabelima, tip XHE 49 A 3x /1x150/ mm<sup>2</sup>.

Razvojnim planovima elektrodistribucije, u skoroj budućnosti, predviđeno je da se sadašnji 10kV naponski nivo napajanja zamijeni sa 20 kV.

Napajanje potrošača na 0,4 kV naponskom nivou predviđeno je iz postojeće i novopredviđene trafostanice 10/20//0,4 kV. Niskonaponska mreža će se izvoditi podzemno kabelima tip PPOO-A. Podzemnim kabelima tip PP 41 A, presjeka do 150 mm<sup>2</sup> izvodit će se izlazi iz trafostanica i mreža za veće potrošače.

Niskonaponska mreža će biti riješena glavnim projektom razvoda iz novopredviđene i postojeće trafostanice. U situaciji u prilogu dano je idejno rješenje niskonaponske mreže na nivou budućih trasa.

### **3.5.6. Javna rasvjeta**

Napajanje javne rasvjete izvest će se iz postojeće i novopredviđene trafostanice 10/20//0,4 kV. Uz svaku trafostanicu postavlja se samostojeći ormar sa kompletnom opremom I mjernoobračunskim mjestom /brojilom / za potrebe vanjske rasvjete. Rasvjeta prometnica izvest će se tako, da se rasvjetne armature postave na stupove javne rasvjete, visine do 6 m.

Izbor armatura bit će određen prilikom izrade projekta javne rasvjete. Javna rasvjeta će se izvesti kao cjelonoćna i polunoćna.

Trase elektroenergetskih kabela visokog napona, niskonaponske mreže i javne rasvjete potrebno je međusobno uskladiti, tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kableske kanale. U zajedničkom kableskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Kod prijelaza ispod saobraćajnica kabele se polažu u željezne ili plastične cijevi promjera 160 mm, a na dubini od 120 cm. Kabele se u cijeloj dužini ukapaju u kableske kanale dubine 80 cm, a oko kabela je potrebno nasuti sloj finog pijeska. Iznad kabela se postavlja, u dva nivoa, traka za upozorenje. U isti kanal se polaže i pocinčana traka presjeka 30x4 mm<sup>2</sup> na koju se spajaju svi metalni dijelovi distributivne mreže.

## **3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA**

**3.6.1. Uvjeti korištenja, uređenja i način gradnje** detaljno su određeni provedbenim odredbama Plana. Međutim, ne postoje takve provedbene odredbe koje bi mogle osigurati poštovanje prema zatečenim vrijednostima , kao što nije moguće provedbenim odredbama propisati umjetničko djelo tako nije moguće ni pokloniti se zatečenim vrijednostima propisima : romboidni ukras u nizu na ogradi balkona jarko ljubičaste boje , koji leži na mramornom portalu ispred kojeg su lavovi niti jednim propisom nije moguće onemogućiti .

Jedini pravi propis bio bi zabrana svake gradnje koja ne upotrebljava 60% kamena u vanjskom oblikovanju , obvezatnu uporabu pokrova kupom kanalicom ili sličnim pokrovom , stolariju izvoditi u drvetu isl., odrediti veličine gabarita građevine i otvora , nagibe krovova isl. što sve nije dovoljno za osiguranje primjerenog oblikovanja.

### **3.6.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Na području obuhvata Plana nije identificiran niti jedan značajni objekt graditeljske baštine. Planom se predviđaju mjere zaštite kroz Provedbene odredbe, a najvažnija mjera zaštite je osiguranje niskih vrijednosti izgrađenosti i iskorištenja svake pojedine parcele, te u oblikovnom smislu razvedeni tlocrti sa finalnom obradom u kamenu i kupi kanalicu.

Potrebno je maksimalno zadržati autohtono zelenilo javnih površina kao i ozelenjavati vrtove, što se uglavnom i čini.

Nadalje, potrebno je regulirati bujične vodotoke u rubnim dijelovima naselja što je predviđeno kroz idejno rješenje odvodnje.

### **3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ**

Na području obuhvata registrirano je na dva lokaliteta vododerina bujičnih nanosa kod pojačanih oborina . Oba lokaliteta nalaze se na izohipsi udoline na kojoj su i prirodne pješčane plaže, te je sanacija jedino moguća primjerenom gradnjom u neposrednoj blizini, uz obvezatnu regulaciju bujičnih nanosa.

Neprimjerena gradnja jedan je od osnovnih elemenata devastacije okoliša, a to se dakako ne odnosi samo na objekte stanovanja i javnih funkcija već i na sve objekte infrastrukture od čega je , dakako , infrastruktura odvodnje u priobalnom pojasu najrizičniji moment potencijalnog dugoročnog zagađenja /sanitarna odvodnja, otpadna ulja , deterđenti itd./ . Detaljnim provedbenim odredbama u sklopu ovog Plana određene su i mjere zaštite nepovoljnog utjecaja na okoliš.

## 2. IZVOD IZ PPU-A GRADA NOVALJE



### 3. ODLUKA O IZRADI PLANA





## 4. ZAHTJEVI TEMELJEM ODLUKE O IZRADI PLANA



## 5. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA



## 5. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA NOVALJE
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 30/09)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN106/98)
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 151/03)
- Zakon o zaštiti prirode (NN 70/05)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirode (NN139/08)
- Zakonu o javnim cestama (NN180/4, 138/06, 146/08 i 38/09)
- Zakon o vodama (NN 107/95)
- Zakon o šumama (140/05)
- Zakon o šumama – Izmjene i dopune (NN 82/06)
- Zakon o energiji (NN 68/2001, 177/2004)
- Zakon o unutarnjim poslovima (NN 29/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 29/00)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93)
- Zakon o zaštiti i spašavanju /NN 174/04 i 79/07)
- Zakon o normizaciji (NN 55/96)
- Zakon o standardizaciji (NN 53/91)
- Zakon o policiji (NN 129/00)
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95)
- Zakon o unutarnjim poslovima ( NN 29/91), 73/91, 19/92, 33,92, 76/94, 161/98, 128/99, 29/00, 53/00, 129/00 i 32/02)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, i 42/86)
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 02/91)
- Pravilnik o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu (NN 89/07)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (SL 55/83)
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (NN 2/91)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)



- Pravilnik o sustavima za dojavu požara (NN 56/99)
- Pravilnik o zapaljivima tekućinama (NN 54/99.)
- Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju mrežu za gašenje požara
- Pravilnikom o osiguranju i pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).
- Pravilnik o ambalaži i ambalažnom otpadu (NN 97/05).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99).
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe, te procjene ugroženosti od požara (NN 35/94)
- Pravilniku o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01)
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa
- Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (nn 38/08)
- Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom (NN 06)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 142/03).
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 08/06)





## 6. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI



## 7. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

- OBRAZLOŽENJE POSTUPKA JAVNE RASPRAVE
- OBJAVA JAVNE RASPRAVE
- OBAVIJESTI I POZIVI NA JAVNU RASPRAVU
- ZAPISNIK S JAVNE RASPRAVE
- ZAHTJEVI I PRIMJEDBE
- RJEŠENJA ZAHTJEVA I PRIMJEDBI
- DOKUMENTACIJA GRADA NOVALJE



## 8. MIŠLJENJA/SUGLASNOSTI



## 9. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA





## 10. SAŽETAK ZA JAVNOST - SEPARAT

- Provedbene odredbe
- Kartografski prikaz :  
„Namjena i korištenja prostora“



## 11. ODLUKA O DONOŠENJU PLANA



---

## **D. DOKUMENTACIJA**

---



- FOTODOKUMENTACIJA





- DOKUMENTI TVRTKE  
URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB



---

## **E. BIBLIOGRAFIJA/REFERENCE**

---



## E. BIBLIOGRAFIJA/REFERENCE

### PROSTORNA DOKUMENTACIJA

1. IZVJEŠĆA o stanju u prostoru i PROGRAM MJERA za unapređenje stanja u prostoru za Grad Novalju, općine Ravna Gora, Ivanec, Ston, Jakšić, Brestovac, Jasenovac, Lipovljani, Novi Golubovec, Kumrovec, Lekenik, Mihovljan, Mače, Radoboj, Stari Grad –Hvar, Zlatar Bistrica, Pojezerje
  
2. PPO b.o. Novska - Izmjene i dopune
3. PPO b.o. Pag – Izmjene i dopune
4. PPUO Kumrovec
5. PPUO Lipovljani
6. PPUO Radoboj
7. PPUO Mače
8. PPUO Mihovljan
9. PPUO Novi Golubovec
10. PPUO Lobar
11. PPUO Đurmanec
12. PPUO Kraljevec na Sutli
13. PPUO Hrašćina
14. PPUO Budinščina
15. PPUO Pojezerje
16. PPUO Desinić – Izmjene i dopune
  
17. GUP Ivanca - izmjene i dopune
18. Regulacijski plan dijela Općine Viškovo
19. UPU Stambeno-turističko-rekreativne zone jezera Sabljaci, Grad Ogulin
20. UPU Poslovne zone Turnišće Horvaćansko, Desinić
21. UPU Poslovne zone Velika Horvatska, Desinić
22. UPU Poslovne zone zone st. Vinjeri, Novigrad Istarski
23. UPU Poslovne zone zone sv.Vidal , Novigrad Istarski
  
24. DPU Hrvatski olimpijski centar Bjelolasica
25. DPU turističke zone RCS1 Gaj, Novalja
26. DPU stambeno-poslovne zone Furićevo, Viškovo
27. DPU zone centra Lipika
28. DPU stambene zone A i B , Lipik
29. DPU radne zone Varaždin
30. DPU Južna zona dijela centra grada Varaždina
31. DPU Južna zona dijela centra grada Varaždina – izmjene i dopune
32. DPU Zona C3 u Ivancu
33. DPU centar Ravna Gora
34. DPU Gospodarske zone Homer , Lokve
35. DPU Turističke zone kampa , Lokve
36. DPU Turističke zone hotela Mrzla vodica, Lokve



37. PUP Stambene zone Čelac, Novalja – Izmjene i dopune
38. PUP Stambene zone Čelac, Novalja – Izmjene i dopune II
39. PUP Stambeno poslovne zone Gaj , Novalja – Izmjene i dopune
40. PUP Stambeno poslovne zone Pudarica , Novalja – Izmjene i dopune
41. PUP Stambeno poslovne zone Stara Novalja – jug , – Izmjene i dopune
42. PUP Zona centra Ivanca - Izmjene i dopune
  
43. Strategija gospodarskog razvitka Općine Kumrovec
44. Elaborati sanacije i zaštite kamenoloma
45. Demografska studija Grada Varaždina
46. Studija „Gospodarski razvoj Općine Kumrovec u skladu sa zatečenim i potencijalnim resursima“
47. Studija „Valorizacija prostorno-planske strukture naselja u zaštićenim područjima“
48. Studija „Utjecaj regionalnih aspekata na sadržajnu strukturu prostornog plana parka „Sjeverni Velebit“
49. Studija „Primjena podataka o korištenju i zaštiti prostora u odredbama za provođenje prostornog plana Nacionalnog parka Sjeverni Velebit“
50. Studija „Analiza i mogućnosti uređenja prostora u zonama izgrađenih cjelina pojedinačnih objekata nacionalnog parka Sjeverni Velebit“
51. Studija „Analiza etno zone – lokalitet Alan – stočarski stanovi u NP Sjeverni Velebit“
52. Stručna podloga za uspostavu sustava provedbe prostornog Plana vezano uz načela upravljanja Parkom prirode“
53. Stručne podloge za uređenje prostora naselja Biškupec
54. Stručna podloga za lokacijsku dozvolu vjetroelektrane „Vrataruša 42 MW“, Senj
55. Stručna podloga za lokacijsku dozvolu vjetroelektrane „Vrataruša 66 MW“, Senj