

REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
GRAD NOVALJA



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
DIJELA PODUZETNIČKE ZONE ČIPONJAC**

**OBRAZLOŽENJE**

**- PRIJEDLOG PLANA -**



Izrađivač:  
Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.  
Zagreb

Zagreb, studeni 2019.





**Naručitelj: GRAD NOVALJA**

Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: Upravni odjel za poslove lokalne samouprave  
i uprave  
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.

---



**Stručni izrađivač Plana: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE,d.o.o.**

Zagreb, Ulica Frane Petrića 4

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

Odgovorni voditelj izrade Plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.,  
ovlaštena arhitektica - urbanistica

---

Radni tim na izradi Plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.  
Karlo Žebčević, mag.oecol.et.prot/mag.ing.agr.  
Daliborka Pavlović, građ.teh.  
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.

Konzultacije: Komunalije d.o.o., Novalja

## 1. POLAZIŠTA

---

Urbanistički plan uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac (nadalje: Plan) se radi temeljm Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac (nadalje: Odluka o izradi), koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na XI. sjednici održanoj 15. studenog 2018. godine.

U Prostornom planu uređenja Grada Novalje u članku 53. stavku 10. određena je obveza izrade plana užeg područja (UPU) za zone gospodarskih (proizvodnih i poslovnih) djelatnosti.

Prema članku 3. Odluke o izradi, razlog za izradu Plana je osiguranje prostorno planskih preduvjeta za uređenje prostora te ishodenje dozvola za gradnju unutar dijela poduzetničke zone Čiponjac.

Plan se izrađuje sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju,
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/ 04 i 9/11) te
- Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko - senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16 i 15/18).

Osnovna programska polazišta odnose se na osiguranje uvjeta gradnje građevina poslovne i proizvodne namjene.

Unutar građevinskog područja dijela poduzetničke zone Čiponjac potrebno je odrediti Osnovnu namjenu prostora:

- prostore pretežito poslovne namjene (K1, K2, K3),
- prostore pretežito proizvodne namjene (I2),
- prometne površine, parkirališta i infrastrukturne građevine kao dijelove prometno-komunalnog sustava (IS).

Osiguranje uvjeta uređenja i zaštite prostora.

Obuhvat Plana odnosi se na dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene - dio poduzetničke zone Čiponjac (obuhvat UPU-a 27) veličine 6,50 ha, određeno Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 118. stavku (2) te prikazano na kartografskom prikazu br. 4.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora II i kartografskom prikazu br. 5.3.3. (građevinska područja naselja) Naselje Novalja, područje izvan naselja gospodarske namjene Čiponjac, a zbog prilagodbe mjerilu, odnosno podlozi na kojoj se Plan izrađuje, obuhvat Plana iznosi 6,64 ha.

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

Urbanistički plan uređenja izrađuje se na odgovarajućoj geodetskoj podlozi u mjerilu 1:1000.

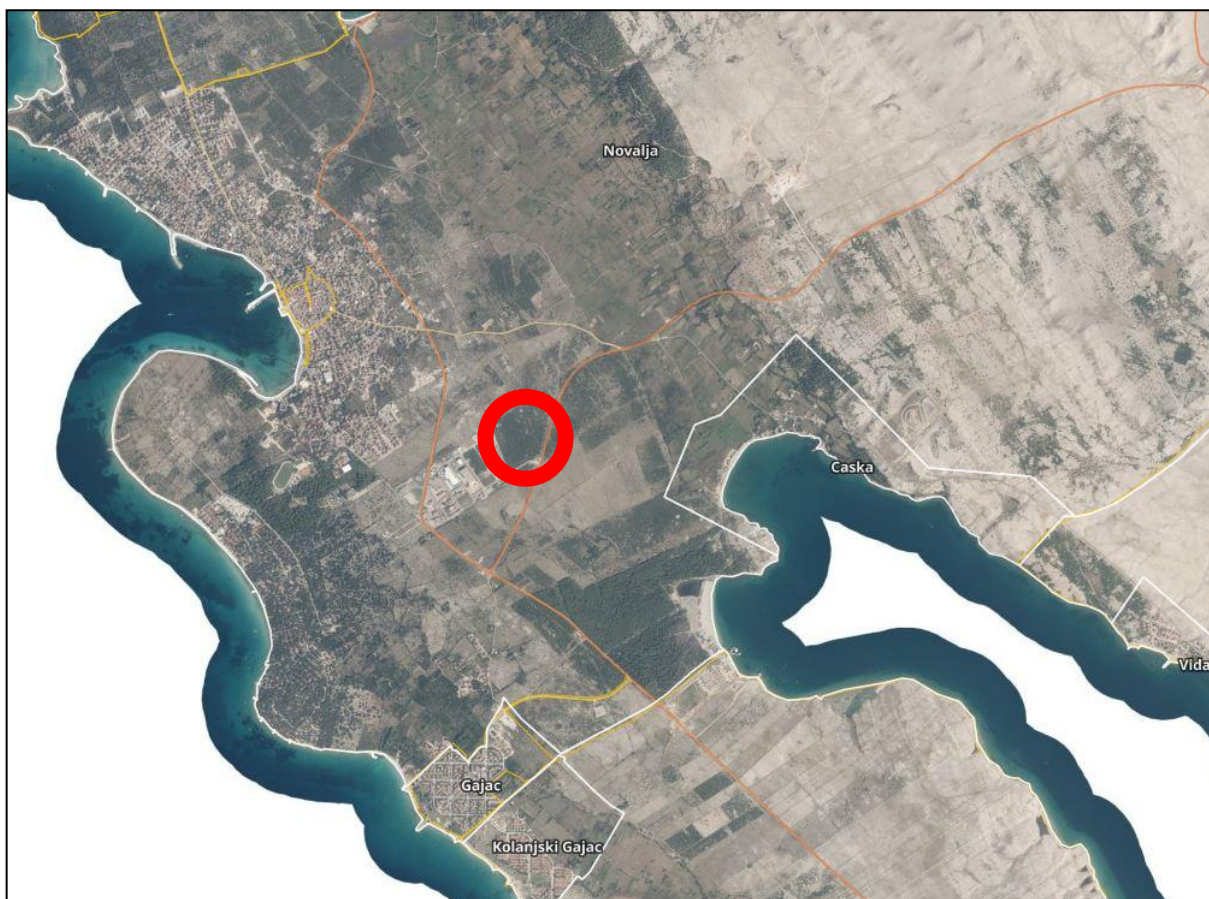
### 1.1. POLOŽAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI OBILJEŽJA PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Područje obuhvata Plana smješteno je u blizini istočnog ulaza u naselje Novalja, uz državnu cestu D 106 prema trajektnom pristaništu Žigljen, kao i dijelom uz obilaznicu naselja Novalja preko postojećeg dijela poduzetničke zone Čiponjac.

Dio poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana planira se kao površina za daljnji razvoj postojeće poduzetničke zone Čiponjac na njenom sjeveroistočnom dijelu.

Unutar granice obuhvata Plana prostor je neizgrađen i neuređen.

U području obuhvata Plana nema drugih značajnijih posebnosti. U ambijentalnom smislu to je očuvan prostor i dosta izložen buri o kojoj također treba voditi računa prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja prostora.



*Slika 1. Lokacija područja obuhvata Plana na podlozi iz Geoportala*

Od naselja Novalja je područje obuhvata Plana, preko postojećeg dijela poduzetničke zone Čiponjac, udaljeno oko 200 m. Ostala najbliža naselja su Škuncini Stani (udaljeni oko 1200 m), Gajac (udaljen oko 1500 m) i Caska (udaljena oko 1800 m).

S obzirom na blizinu centralnog naselja Grada (Novalja) te poziciju uz samu državnu cestu D 106, lokacija je veoma dobrog prostornog i prometnog položaja.

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

#### Prostorne karakteristike

Obuhvat Plana odnosi se na dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene - dio poduzetničke zone Čiponjac (obuhvat UPU-a 27) veličine 6,50 ha, određeno Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 118. stavku (2) te prikazano na kartografskom prikazu br. 4.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora II i kartografskom prikazu br. 5.3.3. (građevinska područja naselja) Naselje Novalja, područje izvan naselja gospodarske namjene Čiponjac, a zbog prilagodbe mjerilu, odnosno podlozi na kojoj se Plan izrađuje, obuhvat Plana iznosi 6,65 ha.

U Prostornom planu uređenja Grada Novalje područje obuhvata Plana utvrđeno je kao neizgrađeno i neuređeno.

Područje obuhvata Plana orijentirano je u smjeru sjeverozapad-jugoistok. Dužina prostornog obuhvata u smjeru sjeverozapad-jugoistok iznosi oko 370 m.

Teren nejednoliko pada od jugoistočne prema sjeverozapadnoj strani. Najniža točka je na koti oko 33 m.n.v. na jugoistočnom dijelu obuhvata, a najviša točka na koti 46 m.n.v. na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana.

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Grada Novalje, **klima** šireg područja (područja Grada Novalje) je **mediteranska** sa toplim suhim ljetima i blagim zimama. Jugozapadna strana Grada Novalje pod jakim je utjecajem djelovanja mora. Paški zaljev štiti djelomično od jake bure uzdignuta konfiguracija reljefa. Najveću jačinu vjetra ima sjeveroistočni vjetar, dok se najčešće pojavljuje jugoistočni vjetar.

S obzirom da nema mjerenja **vjetra** za samo područje obuhvata Plana, koriste se dostupni podaci u stanici Lun - Gager, gdje su zabilježene najveće jačine vjetra kod sjeveroistočnjaka, kod čistog istočnjaka i kod južnog vjetra. Najčešće se pojavljuju južni i istočni vjetar. Najviše sati insolacije ostvaruje se u VII mjesecu i to 340 - 360, a najmanje u XII, I, II mjesecu. Najveće srednje temperature zraka izmjerene su u VII i VIII mjesecu i to 24,4 i 24,3°C. Srednja mjesečna maksimalna temperatura zraka je 27,8°C u VII i 27,3°C u VIII mjesecu, dok je najmanja srednja mjesečna minimalna temperatura 3,1°C u I. mjesecu.

Najveći prosjek **padavina** izmjeren je u Novalji u XI. mjesecu sa 160 mm, a u mjernoj stanici Lun-Gager u X mjesecu 142 mm. Prosječna količina godišnjih oborina iznosi 815 mm od čega u vegetacijskom periodu od 1.4. - 30.9 u prosjeku padne 325 mm.

Za područje Grada Novalje prema **seizmološkoj** karti Republike Hrvatske utvrđena je mogućnost pojave potresa jačine do VII<sup>o</sup> MSK.

Vegetaciju na području obuhvata Plana čini pokrov od autohtonog grmlja i niskog drveća. Ta je vegetacija u degradiranom obliku te je razvijena uglavnom kao šuma panjača, svedena na šikaru sa samo pojedinačnom visokom vegetacijom. Takva vegetacija nema gospodarsku ni estetsku vrijednost.

Krajobrazno, područje obuhvata Plana, nije vizualno atraktivno ni privlačno.



*Slika 2. Krajobraz i vegetacija područja obuhvata Plana*

Uvažavajući **pedološka svojstva** tala, predmetno područje je uvršteno u PŠ kategoriju ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta. To su tla koja nisu pogodna za poljoprivrednu proizvodnju pa možemo zaključiti da je poslovna namjena primjerena na takvim površinama.

Područje obuhvata Plana ne nalazi se u područje zone sanitarne zaštite.

Zbog povoljnog položaja u odnosu na prometnu povezanost, odnosno blizine naselja Novalja, dio poduzetničke zone Čiponjac nalazi se na dobroj lokaciji za razvoj proizvodnih, poslovnih, skladišnih i uslužnih sadržaja namijenjenih stanovništvu, gospodarstvu, turizmu, poduzetnicima i obrtnicima Grada Novalje, ali i Ličko-senjske županije.

S obzirom na pedološka svojstva tla, koja nisu pogodna za poljoprivrednu proizvodnju te zbog blizine infrastrukture, lokacija predmetnog područja predstavlja prostorni potencijal za razvoj poslovne zone.

Zemljište dijela poduzetničke zone Čiponjac u vlasništvu je Grada Novalje i Republike Hrvatske.

Zona je planiranom namjenom sukladna ciljevima razvoja i potrebama gospodarstva Grada, ali i šireg prostora.

### **1.1.1. Infrastrukturna opremljenost**

#### **1.1.3.1. Prometni sustav**

Područje obuhvata Plana nalazi se jugoistočnom stranom neposredno uz državnu cestu (D 106) Žigljen (trajektna luka) – Novalja – Pag – Ražanac – Posedarje (D8). Promet na ovoj prometnici je intenzivan.

Podaci iz publikacije Hrvatskih cesta d.o.o. - "Brojanje prometa na cestama Republike Hrvatske za 2017. godinu" pokazuju da prosječni godišnji dnevni promet (PGDP):

- na brojačkom mjestu Nova Novalja na dionici od 1,6 km (od Ž5151 do D106) iznosi 6.231, odnosno prosječni ljetni dnevni promet (PLDP) iznosi 18.164 vozila na dan, a
- na brojačkom mjestu Caska na dionici 10,6 km (od D106 do Metajne) iznosi 1.859, odnosno prosječni ljetni dnevni promet (PLDP) iznosi 5.201 vozila na dan.



Slika 3. Fotografija prilaza iz zone na državnu cestu D 106

Jugozapadnom stranom područje obuhvata Plana naslanja se na postojeću poduzetničku zonu Čiponjac, koja je sustavom internih prometnica povezana na županijsku cestu Ž 5151.

Unutar samog obuhvata Plana nema izgrađenog prometnog sustava.

#### **1.1.3.2. Elektronička komunikacijska mreža**

Predmetno područje nije pokriveno elektroničkom komunikacijskom mrežom.

Prema „Strategiji ukupnog razvoja od 2016-2020“, razvijena i kvalitetna elektronička komunikacijska mreža i sustav Grada Novalje osnovana je na digitalnoj komutaciji uz primjenu udaljenih pretplatničkih stupnjeva (UPS) kao dijelova digitalne centrale AXE 10 instalirane u Gradu Novalji s vrlo visokim postotkom broja instaliranih telefona ( 70/100 stanovnika).

Izgradnjom nove digitalne AXE mjesne centrale u Gradu Novalji, uključivo i udaljene pretplatničke stupnjeve te polaganjem svjetlovodnog kablenskog sustava prijenosa duž cijelog otoka, kvalitetno se poboljšava transmisijska podloga otoka i Grada Novalje. Time je stvorena bitno povećana informacijska propusnost elektroničke komunikacijske mreže na području Grada Novalja.

Telekomunikacijski kapacitet kontinuirano je povećavan te sada iznosi 73 instalirana modula, ukupnog kapaciteta od 9.404 pojedinačnih veza od kojih se koristi samo 1.500 spojnih veza.

#### **1.1.3.3. Elektroenergetika**

Unutar obuhvata Plana prolazi visokonaponski nadzemni dalekovod 110 kV, za koji je utvrđen zaštitni koridor u širini 20 m obostrano od osi dalekovoda. Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.





*Slika 4. Postojeći nadzemni dalekovod 110 kV na zapadnom dijelu obuhvata Plana*

Najbliža trafostanica iz koje se napaja postojeći dio područja poduzetničke zone Čiponjac, je TS 110/35/10kV Novalja, a na koji sustav se priključuje i područje obuhvata Plana, odnosno dio poduzetničke zone planiran za daljnji razvoj.

Unutar područja obuhvata Plana ne postoji elektroopskrbna mreža niže razine.

#### **1.1.3.4. Sustav vodoopskrbe i odvodnje**

##### **a) Vodoopskrba**

Južnim dijelom područja obuhvata Plana, dijelom kroz koridor glavne mjesne ulice (GMU), dijelom kroz površinu planske oznake površine infrastrukturnih sustava (IS1) te dijelom kroz gospodarsku - komunalno-servisnu namjenu (K3) - prolazi cjevovod magistralnog vodovoda  $\varnothing$  220 Novalja - Pag.

##### **b) Odvodnja otpadnih voda**

U prostoru obuhvata ne postoji izveden javni sustav odvodnje otpadnih voda, a važećim Prostornim planom uređenja Grada Novalje je na južnom dijelu područja obuhvata Plana planirana dogradnja sustava sanitarne odvodnje grada Novalje planske oznake glavni dovodni kanal (kolektor) odvodnje otpadnih voda - tlačni koji prolazi dijelom kroz planiranu državnu cestu D 106 izvan obuhvata Plana, a dijelom kroz ulicu planske oznake glavna mjesna ulica (GMU) u sklopu projekta aglomeracije Novalja.

#### **1.1.3.5. Plinoopskrba**

Unutar područja obuhvata Plana ne postoji plinska distributivna mreža.

#### **1.1.3.6. Obrada, skladištenje i odlaganje otpada**

Organizirano skupljeni otpad, komunalni i proizvodni otpad sličnih svojstava komunalnom otpadu, građevinski i glomazni otpad s područja Grada Novalje odlaže se na odlagalištu Caska od 1970. godine, smješteno 3 km od naselja Novalje, neposredno uz lokalnu cestu L-59077 Novalja - Zubovići - Metajna.

Sakupljanje komunalnog otpada s područja Grada Novalje, obavlja poduzeće Arburoža d.o.o. Novalja, koje se nalazi u 100% vlasništvu Grada Novalje.

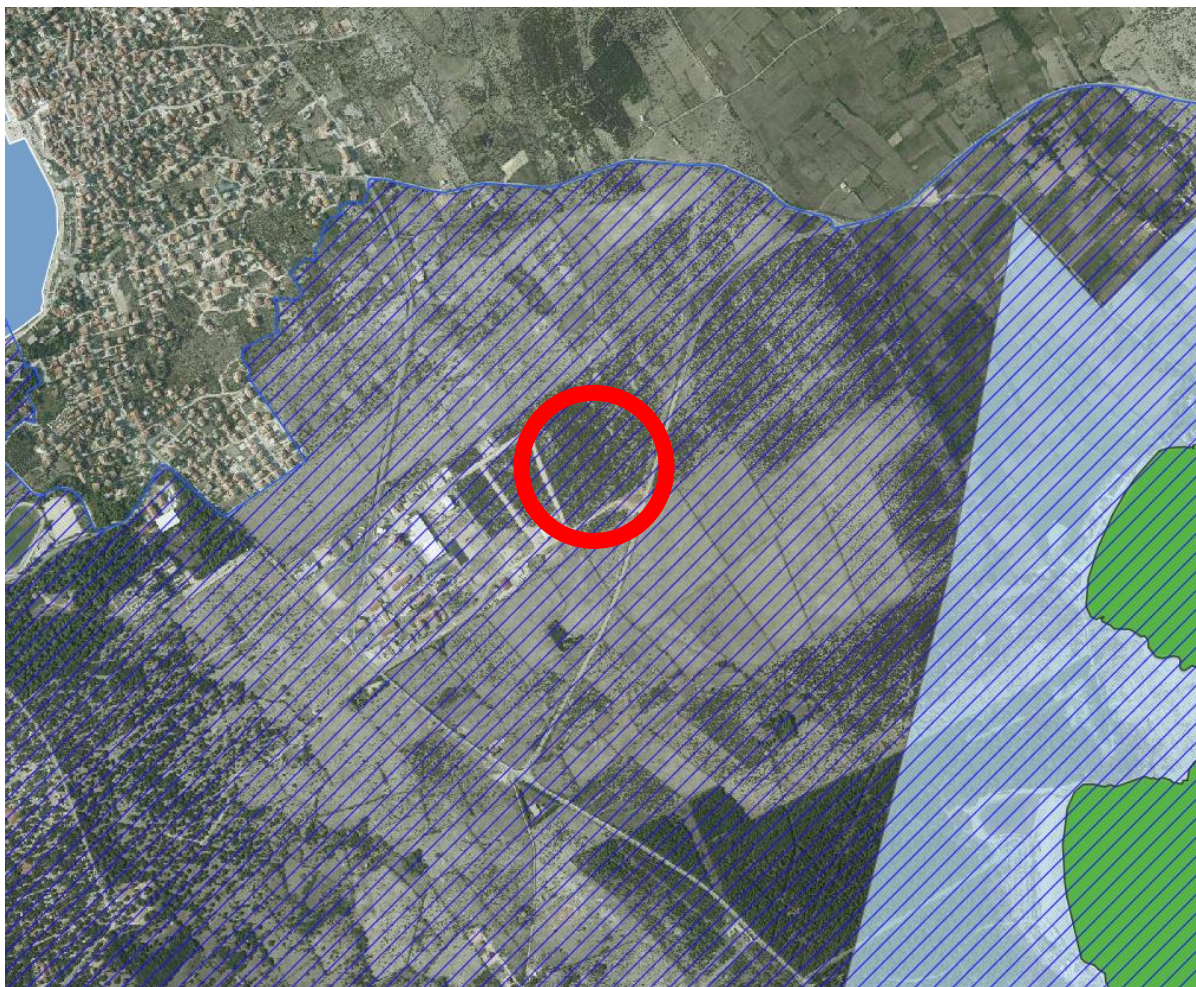
U Gradu Novalji postoji skladište otpada. Skladište otpada je locirano u postojećem dijelu poduzetničke zone Čiponjac, unutar zatvorene hale površine oko 770 m<sup>2</sup>, koja osim kao skladište, služi i kao servisno - garažni objekt za smještaj vozila poduzeća Arburoža d.o.o. Novalja.

U postojećem dijelu poduzetničke zone Čiponjac, postoji reciklažno dvorište, na ukupnoj površini od 2.580m<sup>2</sup>.

### 1.1.2. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar granica obuhvata Plana ne postoje zaštićeni dijelovi prirode prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18), zaštićena kulturna dobra prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 90/18), niti prirodne i kulturne vrijednosti evidentirane i predložene za zaštitu prostornim planom više razine.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže Natura 2000, područja očuvanja značajnog za ptice HR1000023 - SZ Dalmacija i Pag, zaštićenog temeljem Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19):

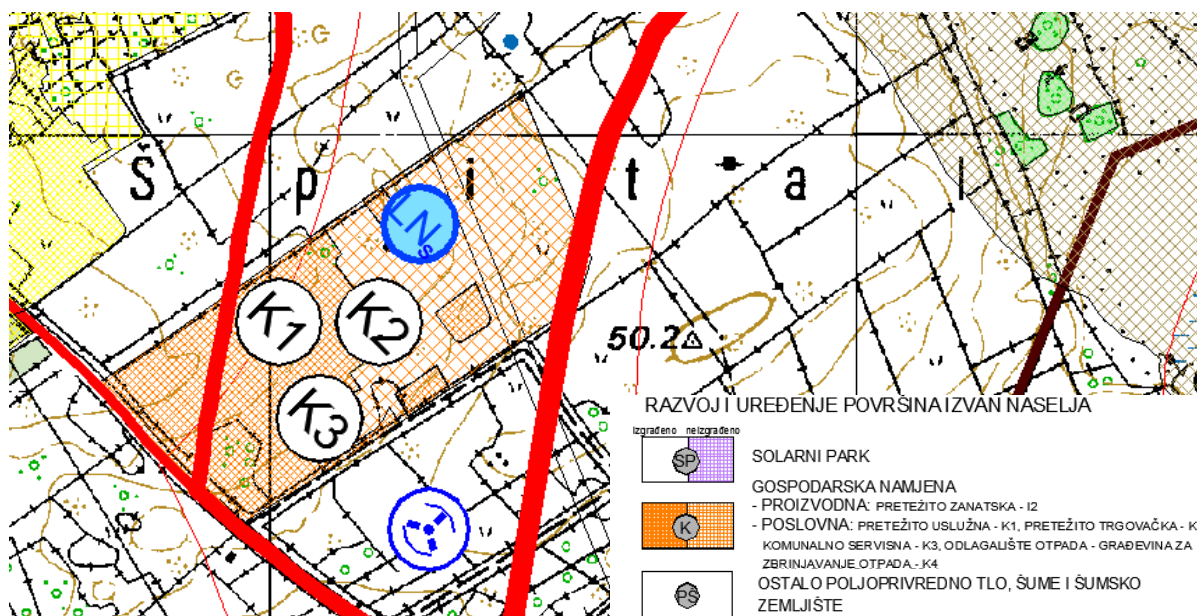


Slika 5. Prikaz lokacije područja obuhvata Plana sa područjem ekološke mreže Natura 2000 (Izvor: Bioportal.hr)

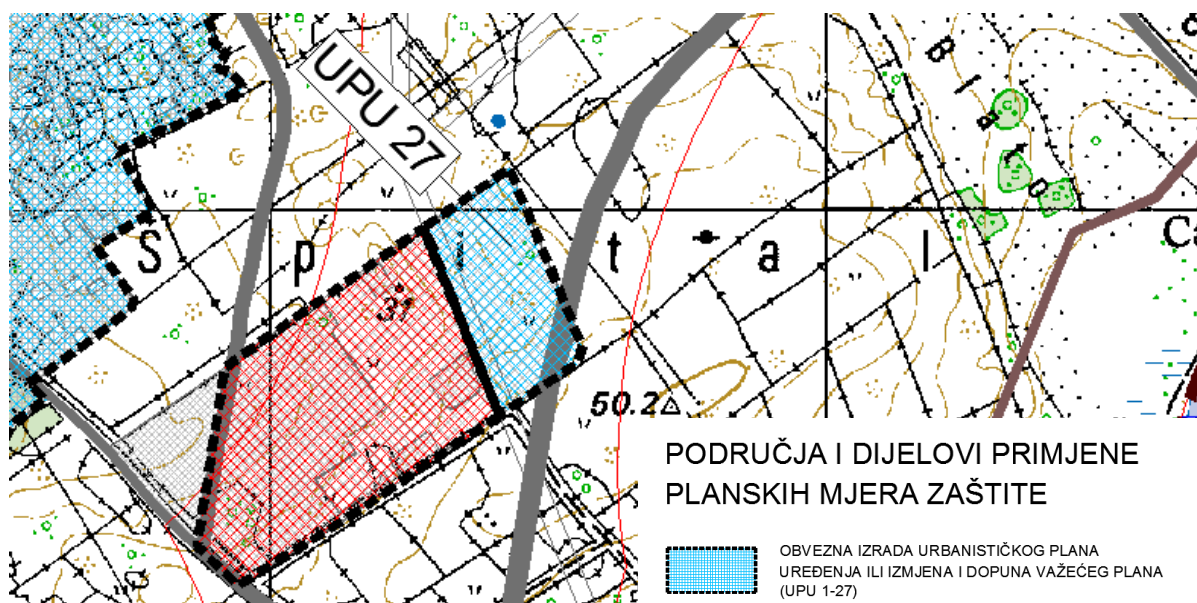
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA PODUZETNIČKE ZONE ČIPONJAC  
 Obrazloženje

HR1000023	SZ. Dalmacija i Pag	1	<i>Acrocephalus melanopogon</i>	crnoprugasti trstenjak			Z		
		1	<i>Alcedo atthis</i>	vodomar			Z		
		1	<i>Alectoris graeca</i>	jarebica kamenjarka	G				
		1	<i>Anthus campestris</i>	primorska trepteljka	G				
		1	<i>Ardea purpurea</i>	čaplja danguba	G	P			
		1	<i>Ardeola ralloides</i>	žuta čaplja		P			
		1	<i>Botaurus stellaris</i>	bukavac		P			
		1	<i>Bubo bubo</i>	ušara	G				
		1	<i>Burhinus oedicephalus</i>	čukavica	G				
		1	<i>Calandrella brachydactyla</i>	kratkoprsta ševa	G				
		2	<i>Calidris alpina</i>	žalar cirikavac			Z		
		1	<i>Caprimulgus europaeus</i>	leganj	G				
		1	<i>Charadrius alexandrinus</i>	morski kulik	G				
		1	<i>Circus gallicus</i>	zmijar	G				
		1	<i>Circus aeruginosus</i>	eja močvarica	G		Z		
		1	<i>Circus cyaneus</i>	eja strnjarica			Z		
		1	<i>Circus pygargus</i>	eja livadarka	G				
		1	<i>Egretta garzetta</i>	mala bijela čaplja		P	Z		
		1	<i>Falco columbarius</i>	mali sokol			Z		
		1	<i>Falco naumanni</i>	bjelonokta vjetruša		P			
		1	<i>Falco peregrinus</i>	sivi sokol	G				
		1	<i>Gavia arctica</i>	crnogri plijenor			Z		
		1	<i>Gavia stellata</i>	crvenogri plijenor			Z		
		1	<i>Grus grus</i>	ždral		P			
		1	<i>Gyps fulvus</i>	bjeloglavi sup	G				
		1	<i>Haematopus ostralegus</i>	oštrigar		P			
		1	<i>Himantopus himantopus</i>	vlastelica	G	P			
		1	<i>Lanius collurio</i>	rusi svračak	G				
		1	<i>Lanius minor</i>	sivi svračak	G				
		1	<i>Larus melanocephalus</i>	crnoglavi galeb		P			
		1	<i>Lullula arborea</i>	ševa krunica	G				
		2	<i>Lymnocyptes minimus</i>	mala šljuka			Z		
		1	<i>Melanocorypha calandra</i>	velika ševa	G				
		1	<i>Numenius arquata</i>	veliki pozviždač		P	Z		
		1	<i>Numenius phaeopus</i>	prugasti pozviždač		P			
		1	<i>Phalacrocorax aristotelis desmarestii</i>	morski vranac	G				
		1	<i>Phalacrocorax pygmaeus</i>	mali vranac	G				
		1	<i>Philomachus pugnax</i>	pršljivac		P			
		1	<i>Platalea leucorodia</i>	žličarka		P			
		1	<i>Plegadis falcinellus</i>	blistavi ibis		P			
		2	<i>Pluvialis squatarola</i>	zlatar pijukavac			Z		
		1	<i>Porzana parva</i>	siva štijoka	G				
		1	<i>Sterna albifrons</i>	mala čigra	G				
		1	<i>Sterna hirundo</i>	crvenokljuna čigra	G				
		1	<i>Sterna sandvicensis</i>	dugokljuna čigra			Z		
		1	<i>Tringa glareola</i>	prutka migavica		P			
		2	značajne negnijezdeće (selidbene) populacije ptica (patka lastarka <i>Anas acuta</i> , patka žličarka <i>Anas clypeata</i> , kržulja <i>Anas crecca</i> , zviždara <i>Anas penelope</i> , divlja patka <i>Anas platyrhynchos</i> , patka pupčanica <i>Anas querquedula</i> , patka kreketaljka <i>Anas strepera</i> , glavata patka <i>Aythya ferina</i> , krunata patka <i>Aythya fuligula</i> , patka batoglavica <i>Bucephala clangula</i> , liska <i>Fulica atra</i> , šljuka kokošica <i>Gallinago gallinago</i> , oštrigar <i>Haematopus ostralegus</i> , crnorepa muljača <i>Limosa limosa</i> , mali ronac <i>Mergus serrator</i> , kokošica <i>Rallus aquaticus</i> , crna prutka <i>Tringa erythropus</i> , krivokljuna prutka <i>Tringa nebularia</i> , crvenonoga prutka <i>Tringa totanus</i> , vivak <i>Vanellus vanellus</i> , veliki pozviždač <i>Numenius arquata</i> , prugasti pozviždač <i>Numenius phaeopus</i> , zlatar pijukavac <i>Pluvialis squatarola</i> )						

### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, izgrađenost i ostali pokazatelji)



Grafički prilog 1. Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 9/15, 22/16, i 15/18), kartografskog prikaza "1. Korištenje i namjena površina"



Grafički prilog 2. Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 9/15, 22/16, i 15/18), kartografskog prikaza: "4.2 - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora II".

Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primijenjeni obvezujući planski pokazatelji iz prostornog plana više razine, odnosno Prostornog plana uređenja Grada Novalje te njegovih izmjena i dopuna Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 9/15, 22/16, i 15/18), iz članka 123. točke 4.1.6.:

#### **„4.1.6. Izrada UPU-a za dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene Čiponjac**

(1) Izrada urbanističkog plana uređenja predviđena je za neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene na lokaciji Čiponjac.

- (2) Smjernice za smještaj gospodarskih djelatnosti poslovne namjene tipa K1, K2 i K3 obuhvaćaju:
- minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - maksimalna izgrađenost građevne čestice ograničava se na 40% njezine površine, ( $k_{ig} = 0,4$ ), odnosno minimalno 10% ( $k_{ig} = 0,1$ ) površine građevne čestice,
  - visina poslovnih građevina ograničena na najviše  $P_0 + S + P + 2$  ili 14,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
  - maksimalna iskorištenost građevne čestice ograničava se sa  $K_{is} = 1,60$ ,
  - odstojanje građevine od rubova građevne čestice i regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi minimalno 5,0 m,
  - visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije,
  - kota poda prizemlja može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt,
  - krovništa mogu biti ravna ili kosa,
  - vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene,
  - dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš,
  - sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta,
  - prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine širine kolnika najmanje 6,0 m, odnosno preko pristupnog puta širine kolnika najmanje 6,0 m,
  - prostor za promet u mirovanju osigurava se na građevnoj čestici prema standardu iz članka 71. ovih Odredbi, a isti se može izgraditi na terenu (parkiralište) ili podzemno kao garaža. Ukoliko se izvodi podzemna garaža koja može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža predmetni prostor ne ulazi u izračun  $k_{is}$ -a, a podzemna površina može obuhvatiti prostor čestice na udaljenosti do 1,0 m od njezinih rubova,
  - građevinu treba priključiti na infrastrukturne sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija,
  - na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put i hidrante za protupožarnu zaštitu,
  - minimalno 20% površine građevne čestice treba ozeleniti u formi ukrasnog i visokog zaštitnog zelenila,
  - pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša.“

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje**

Grad Novalja tradicijski je vrlo ruralno područje s naglaskom na maslinarstvo i ovčarstvo. Svoj intenzivni razvoj Grad Novalja doživljava posljednjih 40-ak godina zahvaljujući turizmu koji je u potpunosti izmijenio dotadašnji način života i otvorio široke razvojne mogućnosti.

Razvojem infrastrukture i komunalnog sustava, osiguravaju se dodatni uvjeti razvoja što pridonosi povećanju ukupne kvalitete življenja na području Grada.

Grad Novalja u svom razvojnom programu pristupila je razvoju poduzetničke zone Čiponjac i pri tome potiče razvoj poduzetničkog potencijala, kroz pripremu prostornih, infrastrukturnih te ostalih ulaganja u

zonu, čime su se stvorili uvjeti za razvijanje sekundarnog sektora koji obuhvaća stanovništvo zaposleno u industriji, trgovini, građevinarstvu i proizvodnom zanatstvu.

Izrazite prednosti i mogućnosti daljnjeg razvoja poduzetničke zone Čiponjac vezane su uz njegove prirodne i prostorne pogodnosti, a to su: povoljan prometno geografski položaj te blizina postojeće infrastrukture.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

---

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja Gradskog značaja

Posebni ciljevi razvoja su specifični za Grad Novalju koji ima velike neiskorištene potencijale su:

- poboljšati prometnu infrastrukturu kao i pojedine segmente komunalne infrastrukture,
- prilagođavati strukturu novih zona gospodarske namjene potrebama domicilnog stanovništva, kako bi se prvenstveno rješavao problem njihovog zapošljavanja,
- sve gospodarske sadržaje i tehnologije podrediti zahtjevima očuvanja okoliša te povijesnih i kulturnih vrijednosti ovog kraja,
- trajno čuvati biološku izvornost i raznolikosti te ekološku stabilnost, racionalno koristeći prirodna dobra i unapređujući stanje okoliša.

Glavni razvojni potencijal ovog područja leži u optimalnom korištenju postojećih te njihovom proširenju, odnosno otvaranju novih zona gospodarske namjene.

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Izgradnjom dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana stvoriti će se uvjeti za dodatne mogućnosti zapošljavanja na području Grada Novalje za stanovništvo Grada i neposredne okolice te time posredno utjecati na demografsku sliku i strukturu stanovništva na području Grada.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Globalni ciljevi politike gospodarskog razvitka su povećanje proizvodnje roba i usluga, podizanje produktivnosti rada (intelektualnog i izvršnog), povećanje profitabilnosti poslovanja i porast životnog standarda.

S obzirom da budući razvitak gospodarstva, osim u turizmu, ima najveće mogućnosti u sekundarnim djelatnostima, poseban značaj za razvoj gospodarstva Grada Novalje svakako imaju izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene.

Organiziranjem poduzetničkih zona na dugoročan način rješava se poduzetnicima problem radnog prostora. Stvaranje uvjeta za nesmetan rad, korištenje zajedničke i prilagođene infrastrukture te mogućnosti povezivanja s drugim poduzetnicima smještenim na istom prostoru u mnogočemu povećava priliku za dobro poslovanje i zapošljavanje novih djelatnika.

Prioritet razvoja dijela poduzetničke zone Čiponjac je zadovoljiti potrebe poduzetnika, proizvodnih i trgovačkih tvrtki, koji snabdijevaju stanovništvo Grada Novalje te stanovništvo okolnih Općina i Gradova na otoku Pagu.

#### 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

U realizaciji dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati prostorne, prometne, infrastrukturne, ekološke i druge uvjete za usklađeni razvoj i organizaciju planiranih djelatnosti u kontekstu razvoja i komunalnog opremanja cijelog Grada.

Dio poduzetničke zone Čiponjac koji se planira za daljni razvoj postojeće zone, predstavlja izdvojenu fizičku i funkcionalnu cjelinu, unutar koje je potrebno riješiti pojedine infrastrukturne elemente obzirom na potrebe same zone.

### **Prometna infrastruktura**

Potrebno je realizirati planirani cestovni prilaz zoni rekonstrukcijom križanja, odnosno priljučka na državnu cestu D 106 Žigljen (trajektna luka) – Novalja – Pag – Ražanac – Posedarje (D8) i osnovne prometne pravce unutar zone koji će omogućiti pristup pojedinim sadržajima.

Priključak mora biti s obzirom na planirane sadržaje u zoni, a time i očekivani intenzitet prometa, odgovarajućih karakteristika i omogućiti neometano odvijanje prometa na državnoj cesti.

Planirane prometnice u zoni moraju biti takvih karakteristika da svojim tehničkim elementima udovolje očekivanom teškom teretnom prometu te da osiguraju odgovarajuće spojeve građevnih čestica na prometnu mrežu.

Promet u mirovanju biti će potrebno riješiti u sklopu čestica planiranih građevina.

Paralelno s izgradnjom prometnog sustava, kao preduvjet za izgradnju planiranih poslovnih sadržaja, pojaviti će se potreba za izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture. To znači da se osim pristupnog puta do područja mora dovesti vodoopskrba, odvodnja, električna energija, elektronička komunikacija i predvidjeti propisan broj parkirališnih mjesta sukladno Zakonu te Odredbama ovog Plana.

Profili planiranih prometnica trebaju omogućiti i vođenje pješačkog prometa i infrastrukturnih vodova, kao i oblikovanje prometnog koridora (nogostupi, uređene zelene površine).

### **Elektronička komunikacijska mreža**

#### Javne elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

S obzirom na namjenu površina i buduće korisnike poslovne zone, treba predvidjeti postavljanje nove elektroničke komunikacijske mreže i to u koridoru planiranih prometnica do niza novih budućih građevnih čestica.

Koncepcija nove elektroničke komunikacijske mreže mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga, od telefonskog priključka do širokopojsnih usluga (prijenos podataka, brzi pristup internetu i drugo).

#### Javne elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija.

U skladu s navedenim planovima na području obuhvata Plana treba se omogućiti izgradnju i postavljanje baznih stanica (osnovnih postaja) pokretnih komunikacija na antenske prihvate.

### **Elektroenergetska mreža**

Planiranu elektroenergetsku mrežu, potrebno je prilagoditi zahtjevima budućih potrošača u dijelu poduzetničke zone unutar obuhvata Plana na način da se planirane transformatorske stanice 20/0,4 kV interpoliraju u šire područje postojećeg srednje naponskog elektroenergetskog sustava.



Cilj ovog Plana je osigurati potreban prostor za dvije nove transformatorske stanice te definirati trase u sklopu cestovnih koridora, za polaganje novih SN kabela te tipskih NN kabela kao i njihovo spajanje na razvodne ormariće radi priključenja korisnika zone.

### **Vodoopskrba**

Šire područje je solidno pokriveno vodoopskrbnim sustavom tako da vodoopskrba ne predstavlja ograničenje u razvoju dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana. Cilj je osigurati dovoljne količine vode iz postojećeg sustava vodoopskrbe kako bi se dugoročno zadovoljile potrebe opskrbe vodom poslovne zone i njenih budućih potrošača. Također je potrebno osigurati potrebne količine vode za protupožarne svrhe temeljem Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

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

### **Odvodnja**

Rješavanje odvodnje otpadnih i oborinskih voda je standard koji je nužan preduvjet kod stvaranja novih poslovnih zona. To znači da treba osigurati efikasan komunalni sustav kojim će se kvalitetno tretirati sve otpadne vode sa prostora dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana.

Ukoliko pojedini korisnici zone posjeduju tehnologije proizvodnje kod kojih je sastav otpadnih voda većeg stupnja zagađenja u odnosu na komunalne vode na odnosnim česticama potrebno je izvesti odgovarajuće uređaje za pred tretmane otpadnih voda.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela poduzetničke zone Čiponjac**

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

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

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac**

#### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Ciljevi prostornog uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac u racionalnom korištenju i zaštiti prostora prvenstveno su u smjernicama za smještaj djelatnosti na području obuhvata Plana, međusobno funkcionalno i prostorno povezanih, čime se omogućuje upotpunjavanje različitih gospodarskih sadržaja te utvrđenim obaveznim udjelom površina namijenjenih zelenilu (na javnim površinama i na pojedinačnim odnosnim građevnim česticama), kao i adekvatno rješenje odvodnje otpadnih voda.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja zone izdvojene namjene i komunalne infrastrukture**

Prioritet uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac je rješenje cestovnog pristupa te izgradnja internog prometnog sustava pristupnih ulica kako bi se omogućilo aktiviranje planiranih sadržaja.

Paralelno s izgradnjom prometnog sustava potrebno je u svim planiranim uličnim koridorima graditi cjevovode, objekte i uređaje komunalne infrastrukture koja se, obzirom na blizinu naselja, odnosno s obzirom da je područje unutar obuhvata Plana dio već postojeće, odnosno planirano područje za daljnji razvoj poduzetničke zone Čiponjac, uklapa u cjelovito rješenje pojedinih infrastrukturnih sustava za obližnja naselje i cjelovit sustav Grada Novalje.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

---

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor dijela poduzetničke zone Čiponjac danas je potpuno neizgrađena površina koju je potrebno, prije organizacije pojedinih planiranih gospodarskih namjena, opremiti svom potrebnom prometnom i komunalnom infrastrukturom određenom ovim Planom.

S obzirom na planirane namjene u poslovnoj zoni, strukturu građevina, kao i načine korištenja građevnih čestica, osnovu organizacije prostora odredila je i mogućnost formiranja čestica u skladu s terenskim uvjetima.

Program gradnje i uređenja prostora za ovo područje obuhvaća osnovne sadržaje kao što su zanatske građevine proizvodnih kapaciteta manjeg obima zanatskog tipa, srodna poduzeća i obrtnički pogoni koji ne onečišćuju okoliš, poslovne građevine koje su namijenjen prvenstveno za malo poduzetništvo, skladišne prostore, poslovne, upravne i uredske zgrade te usluge, suhe marine, veća parkirališta, garaže i sl., trgovačke građevine raznih namjena sa popratnim sadržajima koji nadopunjuju osnovnu namjenu te građevine i sadržaji raznih komunalnih službi, uključujući i reciklažno dvorište.

Spojem glavne mjesne ulice (GMU) na državnu cestu D 106 (rekonstrukcijom križanja koji se dijelom nalazi unutar obuhvata Plana) omogućeno je korištenje prometnog sustava i ostvarivanje veze prema širem prostoru na području Grada Novalje, otoka Paga, odnosno Ličko-senjske i Zadarske županije, čime će poduzetnička zona biti povezana na sustav državnih cesta.

Promet unutar zone se rješava mrežom glavne mjesne ulice (GMU) i ostalih ulica (OU), uz osiguravanje potrebnog parkirališnog prostora u sklopu planiranih građevina te manjim dijelom u sklopu čestice prometne površine.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

U Urbanističkom planu uređenja utvrđena je osnovna namjena prostora kartografskim prikazom 1."Korištenje i namjena površina", na kojem su označene površine slijedećih namjena:

**- gospodarska namjena:**

- proizvodna - pretežito zanatska (I2),
- poslovna - pretežito uslužna (K1),
- poslovna - pretežito trgovačka (K2) i
- poslovna - komunalno-servisna (K3),

**- zaštitne zelene površine (Z),**

**- javne prometne površine:**

- površine prometnica,

**- površine infrastrukturnih objekata i uređaja (IS):**

- za smještaj trafostanice (IS1),
- za smještaj građevine vodnogospodarskog sustava - upojne građevine (IS2).

**Gospodarska - proizvodna - pretežito zanatska namjena (I2)** obuhvaća površine za organizaciju različitih proizvodnih djelatnosti manjeg obima zanatskog tipa, čija djelatnost neće ugrožavati okoliš.

U okviru površina gospodarske - proizvodne - pretežito zanatske (I2) namjene moguće je graditi i građevine poslovne namjene - pretežito uslužne (K1) i pretežito trgovačke (K2).

Uz osnovnu djelatnost moguće je na česticama gospodarske - proizvodne - pretežito zanatske namjene (I2) razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti, kao i sadržaje društvenog standarda zaposlenih (površine i građevine za šport i rekreaciju, ugostiteljstvo, auto praonica i sl.).

**Gospodarska - poslovna namjena (K)** obuhvaća površine za organizaciju različitih poslovnih - pretežito uslužnih djelatnosti (K1), odnosno površine za smještaj građevina u kojima se mogu ostvariti razni uslužni sadržaji poput upravnih, uredskih i skladišnih, suhe marine, veća parkirališta i garaže sl., čija djelatnost neće ugrožavati okoliš.

U okviru površina gospodarske - pretežito poslovne (K1) namjene moguća je prema grafičkom prikazu i druga poslovna namjena:

- pretežito trgovačka (K2) te
- komunalno-servisna (K3).

**Pretežito trgovačka namjena (K2)** odnosi se trgovačke sadržaje - trgovine i veletrgovine raznih namjena sa popratnim sadržajima koji nadopunjuju osnovnu namjenu.

**Komunalno-servisna namjena (K3)** odnosi se na sadržaje raznih komunalnih službi, odnosno namjena.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na česticama gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene (K1) razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti, kao i sadržaje društvenog standarda zaposlenih (javna i društvena - upravna namjena sa sadržajima potrebnima za rad Gradske uprave, ugostiteljstvo, površine i građevine za šport i rekreaciju, auto praonica i sl.).

**Zelena površina** unutar obuhvata Plana planirana je kao **zaštitna zelena površina (Z)**.

Zaštitna zelena površina predstavlja zonu zaštite između državne ceste i poduzetničke zone Čiponjac, odnosno površinu/zonu ograničene gradnje u zaštitnom pojasu postojećeg nadzemnog dalekovoda 110 kV te postojećeg magistralnog vodovoda.

**Javne prometne površine** obuhvaćaju površine prometnica unutar poduzetničke zone Čiponjac.

Javna prometna površina na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana odnosi se na priključak poduzetničke zone Čiponjac u sklopu državne ceste D106.

Površine prometnica namjenjuju se i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu opremanja poduzetničke zone Čiponjac.

Površine prometnica određene su kao:

- glavna mjesna ulica (GMU) i
- ostala ulica (OU).

Glavna mjesna ulica (GMU) i dio ostalih ulica (OU) nalaze se u okviru državne ceste D 106, čija čestica je na kartografskim prikazima posebno razgraničena od ostalih prometnih površina planiranih u obuhvatu Plana.

Unutar površina prometnica mogu se uređivati pješačke površine i zelene površine. Zelene površine uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i niskog zelenila, autohtonih vrsta te korištenjem onih biljnih materijala koji odgovaraju mikroklimatskim i pedološkim uvjetima područja poduzetničke zone Čiponjac i koji se lako održava.

**Površine infrastrukturnih objekata i uređaja** namijenjene su izgradnji:

- građevine elektroopskrbe - trafostanica (IS1).
- građevine vodnogospodarskog sustava - upojne građevine (IS2).

Površine infrastrukturnih objekata i uređaja se mogu uređivati sadnjom niskog i visokog zelenila te ukrasnog grmlja.

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

Iskaz prostornih pokazatelja po namjenama, unutar obuhvata Plana dan je u tablici 1, pri čemu su u navedenoj tablici dani podaci o površini svake pojedine namjene, kao i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata Plana, a koja iznosi 6,65 ha.

**Tablica 1** - Tablični iskaz površina po namjenama unutar obuhvata Plana (Kartografski prikaz 1."Korištenje i namjena površina")

Rb	Namjena	Oznaka	Ukupno (ha)	% od površine obuhvata
1.	<b>Gospodarska - proizvodna - pretežito zanatska</b> (moguće uslužna i trgovačka)	I2	1,01	15,21
2.	<b>Gospodarska - poslovna - pretežito uslužna</b> (moguće trgovačka, komunalno-servisna i proizvodna - pretežito zanatska)*	K1	3,63	54,67
3.	<b>Gospodarska - poslovna - komunalno servisna*</b>	K3	0,07	1,05
4.	<b>Površine infrastrukturnih objekata i uređaja</b>	IS	0,11	1,66
5.	<b>Javne prometne površine</b>		1,22	18,37
6.	<b>Zaštitne zelene površine</b>	Z	0,60	9,04
7.	<b>UKUPNO</b>	<b>I2, K1, K3, IS, Z</b>	<b>6,64</b>	<b>100</b>

\*- uračunata i zona ograničene gradnje u zaštitnom pojasu

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Na kartografskom prikazu 2.A "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna i elektronička komunikacijska mreža" u mjerilu 1:1000 prikazano je prometno rješenje dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana.

### 3.4.1. Cestovni promet

Cesta u širem obuhvatu Plana bitna za razvoj dijela poduzetničke zone Čiponjac koja je u obuhvatu Plana je država cesta D 106 koja povezuje poduzetničku zonu Čiponjac sa kopnom preko trajektnog pristaništa Žigljen, odnosno preko otoka i Paškog mosta sa autocestom A1.

Području dijela poduzetničke zone unutar obuhvata Plana osigurat će se pristup planiranom glavnom mjesnom ulicom (GMU) sa državne ceste D 106, a promet unutar zone odvija se ostalim ulicama (OU), koje svojim projektnim elementima odgovaraju potrebama teretnih vozila.

Glavna mjesna ulica (GMU) i dio ostalih ulica (OU) nalaze se u okviru državne ceste D 106, čija čestica je na kartografskim prikazima posebno razgraničena od ostalih prometnih površina planiranih u obuhvatu Plana.

Rješenje prometnica za cijelu zonu oblikovano je uzimajući u obzir oblik i veličinu građevnih čestica planiranih u zoni.

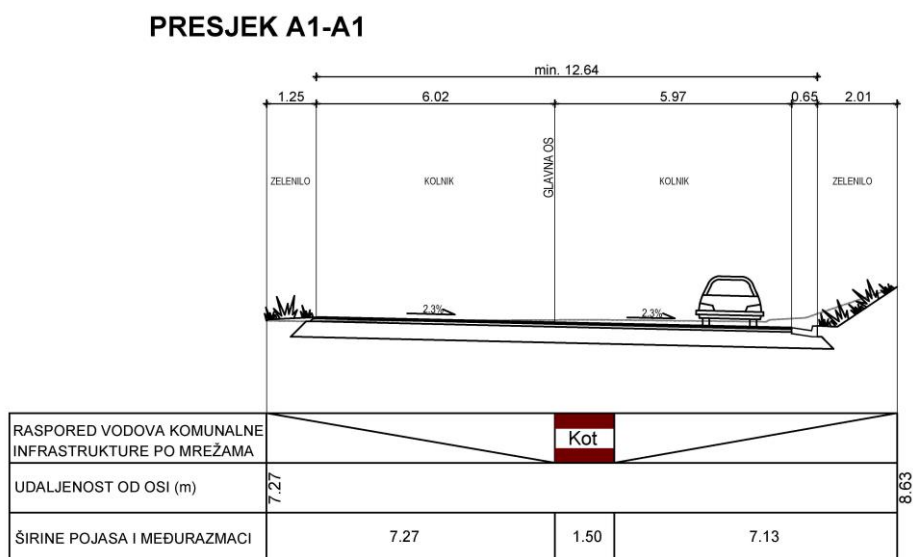
Najmanja širina građevne čestice prometnice u najužem dijelu glavne mjesne ulice (GMU) iznosi minimalno 9,00 m (2 × prometni trak 3,00 m i pješačka površina u širini od 2 × 1,50 m), koja ne uključuje potrebnu širinu zaštitne zelene površine, koja je promjenjive širine (prema detaljnoj projektnoj dokumentaciji), a koja obuhvaća i usjeke i nasipe.

Najmanja širina građevne čestice prometnice u najužem dijelu ostale ulice (OU) iznosi minimalno 9,00 m (2 × prometni trak 3,00 m i pješačka površina u širini od 2 × 1,50 m), koja ne uključuje potrebnu širinu parkirališta, odnosno zaštitne zelene površine, koja je promjenjive širine (prema detaljnoj projektnoj dokumentaciji), a koja obuhvaća i usjeke i nasipe.

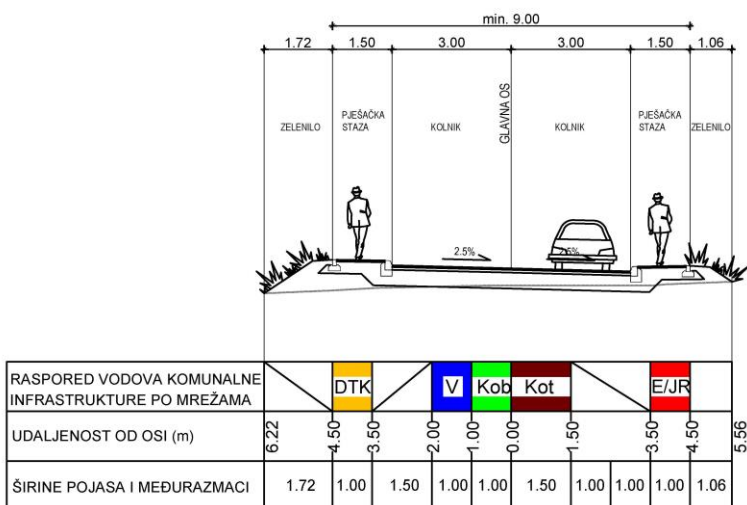
Unutar površine prometnica mogu se uređivat pješačke površine i zaštitne zelene površine.

Prometnu površinu i objekte potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom (elementima vizualnih komunikacija i drugo).

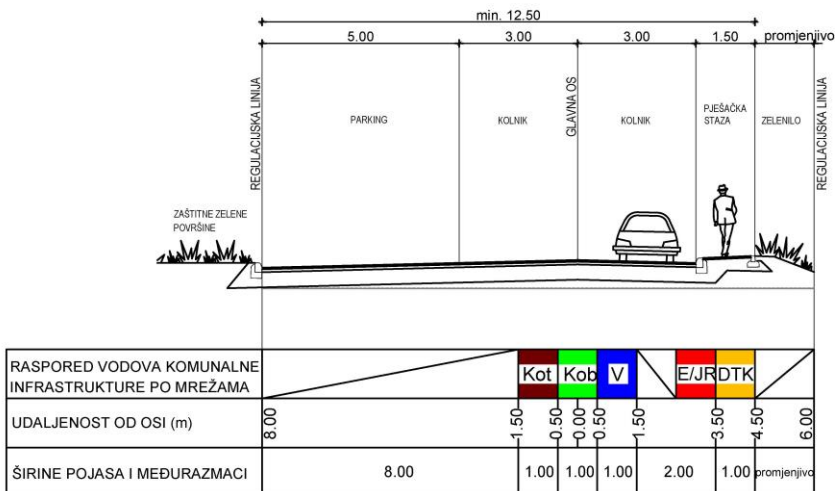
#### NAČELNI POPREČNI PRESJECI ULICA:



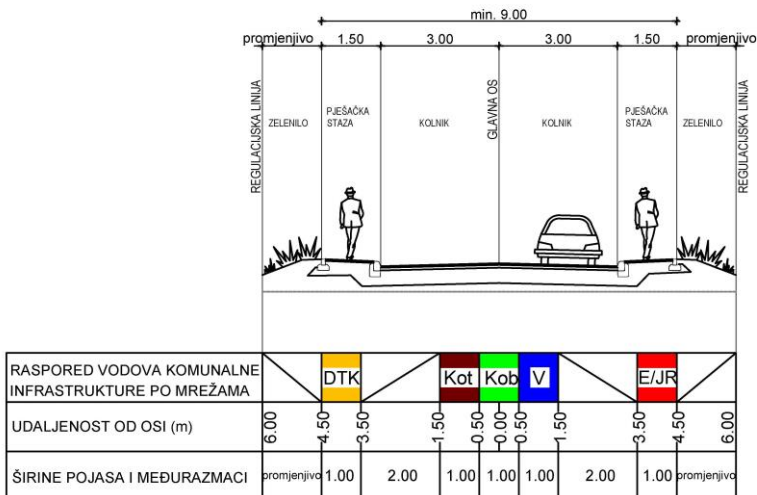
**PRESJEK A2-A2**



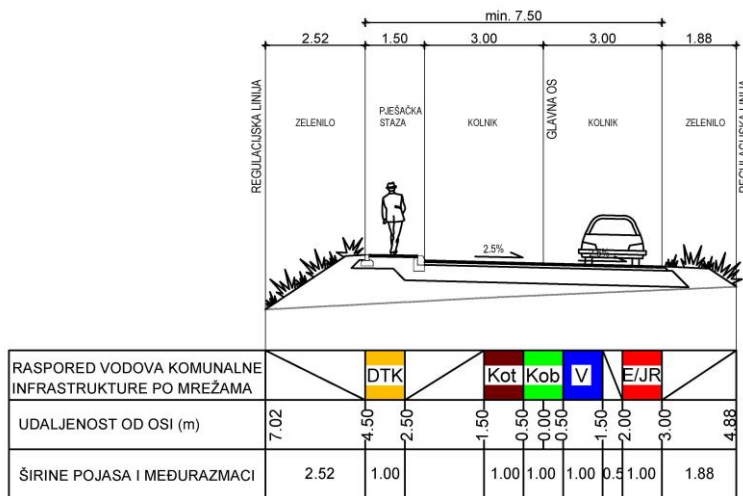
**PRESJEK B1-B1**



**PRESJEK B2-B2**



**PRESJEK B3-B3**



**3.4.2. Biciklistički i pješački promet**

Biciklistički promet unutar dijela poduzetničke zone Čiponjac unutar obuhvata Plana nije posebno planiran. Biciklistički promet se može odvijati po planiranoj glavnoj mjesnoj (GMU) i ostalim ulicama (OU).

Pješački promet se organizira pješačkim nogostupima uz prometnice. Pješački nogostupi se uređuju obostrano, širine 1,5 m.

**3.4.3. Promet u mirovanju**

Na području obuhvata Plana ne planira se samostalna površina javnog parkiranja vozila, već se javno parkiranje za osobna vozila predviđa na dijelu ostale ulice (OU). Kapaciteti javnih parkirališta ne uključuju se u izračun potrebnog broja parkirnih mjesta u sklopu građevnih čestica.

Ovisno o vrsti građevine proizvodne, odnosno poslovne namjene i tehnološkom procesu potrebno je na građevnoj čestici osigurati prostor za parkiranje vozila: osobnih automobila djelatnika i posjetitelja te vozila za opskrbu.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta
proizvodna namjena - zanatstvo	20 mjesta/1000m <sup>2</sup>
uredi	20 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
trgovački i poslovni centri	50 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
ugostiteljstvo	1 mjesto/4 stolice
dvorane za različite namjene	1 mjesto/10 sjedala

Uz ove normative koji se odnose na gospodarske i poslovne sadržaje, za gospodarsku namjenu - komunalno-servisnu (K3), u grafičkom dijelu Plana načelno je označen broj i pozicija parkirališnih mjesta uz javnu prometnu površinu - ostalu ulicu (OU2).



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

Na parkiralištima je potrebno osigurati parkirališna mjesta za automobile osoba sa teškoćama u kretanju prema posebnim propisima, tj. najmanje 5% parkirališnih mjesta za automobile osoba sa teškoćama u kretanju.

Dimenzije parkirnog mjesta:

- |                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| - standardna parkirna mjesta                       | 5,00 x 2,50 m,  |
| - parkirna mjesta za osobe sa teškoćama u kretanju | 5,00 x 3,70 m,  |
| - parkirna mjesta za kamione                       | 12,00 x 3,50 m. |

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Infrastrukturni sustavi s koridorima i površinama za njihov razvoj utvrđeni su kartografskim prikazima u mjerilu 1: 1000:

- 2.A "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna i elektronička komunikacijska mreža" i
- 2.B. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Komunalna infrastrukturna mreža".

Na površinama gospodarske namjene te prometnim površinama mogu se graditi i uređivati objekti i uređaji sustava za opskrbu vodom, sustava odvodnje, elektroenergetskog sustava, sustava za opskrbu plinom, elektroničkog komunikacijskog sustava te drugi komunalni objekti i uređaji.

#### 3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

##### Javne telekomunikacije u nepokretnoj mreži

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme za pružanje komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopoljnih usluga. Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (vodoopskrba, kanalizacija, energetske kabele, plin i sl.) treba uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija.

Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD, PVC ili drugim jednakovrijednim cijevima. Na mjestima izrade spojnica na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca kao i minimalna širina rova određuje se u skladu s Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kablesku kanalizaciju (NN 114/10 i 29/13).

Planom se omogućava postava eventualno potrebnih nadzemnih samostojećih ormara i drugih elemenata za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

Posebne uvjete za izradu tehničkih rješenja za povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu (za izgradnju priključne kableske kanalizacije) davati će operater (davatelj usluga nadležan za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže) na zahtjev investitora tj. korisnika.

Pri projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno se pridržavati odredbi Zakona o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08, 90/11, 133/12, 80/13, 71/14 i 72/17), Pravilnika o tehničkim uvjetima za kablesku kanalizaciju (NN 114/10 i 29/13), Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN 57/14), drugih relevantnih važećih zakonskih i tehničkih propisa, kao i pravila struke.

#### Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži

Na području obuhvata Plana moguća je izgradnja i postavljanje baznih stanica (osnovnih postaja) pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate.

### **3.5.2. Elektroenergetika**

Unutar obuhvata Plana prolazi visokonaponski nadzemni dalekovod 110 kV, za koji je utvrđen zaštitni koridor u širini 20 m obostrano od osi dalekovoda. Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Srednjenaponske vodove 20 kV naponskog nivoa potrebno je izvoditi isključivo podzemnim kabelima, prema trasama načelno utvrđenim i prikazanim na kartografskom prikazu.

Planirane trafostanice TS 20/0,4 kV označene kao (IS1) treba graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet iz TS prema korisnicima na niskom naponu. Za navedene trafostanice koje se rade kao samostojeće u vlasništvu HEP-a, osigurane su zasebne čestice na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1,0 m od granice čestice i 2,0 m od prometne površine.

Sva eventualna odstupanja u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom su dozvoljena ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom, a nisu u koliziji sa planiranom namjenom.

Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom koja premašuje broj i kapacitete planirane trafostanice TS lokacija za nove (dodatne) TS-ice osiguravat će se unutar njegove građevinske čestice. Buduće trafostanice 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće ili ugradbene u građevini.

Rasvjeta unutar obuhvata Plana izvodi se na zasebnim stupovima i napaja se preko podzemne niskonaponske mreže i razvodnog ormara smještenog uz trafostanice. Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana utvrdit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te potrebni nivo osvijetljenosti.

U slučaju da je zbog realizacije pojedinog zahvata u prostoru unutar obuhvata Plana potrebno izmicanje bilo kojeg dijela elektroenergetske infrastrukture, cjelokupne troškove izmicanja snosi investitor planiranog zahvata.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetske infrastrukture potrebno je pridržavati se odredbi Tehničkih uvjeta za polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona od 1 do 35 kV (Bilten HEP-Distribucije

broj 130), Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV (SL 65/88 i NN 24/97), Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu NN mreža i pripadajućih trafostanica (SL 13/78), drugih relevantnih važećih zakonskih i tehničkih propisa, kao i pravila struke.

Točne uvjete (tehnička rješenja) za rekonstrukciju postojeće i gradnju nove elektroopkrbne mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopkrbnu mrežu davati će nadležno javnopravno tijelo na zahtjev investitora tj. korisnika.

### **3.5.3. Vodoopskrba**

U južnom dijelu obuhvata Plana dijelom kroz glavnu mjesnu ulicu (GMU) prolazi postojeći magistralni vodoopkrbni cjevovod  $\varnothing$  220 Novalja – Pag.

Priključak poduzetničke zone Čiponjac je na izgrađeni sustav javne vodoopkrbne mreže planiran je tako da se preko postojećeg vodovodnog okna u jugozapadnom te postojećeg vodovodnog okna u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana spoji na ostali vodoopkrbni cjevovod položen uz zapadnu stranu granice obuhvata Plana unutar postojeće poduzetničke zone Čiponjac. Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Planom se predviđa izgradnja novih vodoopkrbnih cjevovoda unutar obuhvata Plana radi osiguranja opskrbe vodom za sanitarne i protupožarne potrebe svih Planom planiranih sadržaja.

Osim planiranih trasa vodoopkrbnih cjevovoda koji su prikazani u grafičkom dijelu Plana, moguće je planirati i druge vodoopkrbne cjevovode ovisno o potrebama planiranih sadržaja te rekonstruirati postojeće, a u skladu s uvjetima iz ovog Plana i s posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Nove vodoopkrbne cjevovode potrebno je smjestiti unutar koridora javnih prometnih površina, konkretno unutar zelenih površina, a iznimno u nogostupu ili kolniku prometnice i predvidjeti od kvalitetnih materijala i s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu za sanitarnu i protupožarnu potrošnju koji je sastavni dio projektne dokumentacije novih vodoopkrbnih cjevovoda za ishođenje akta za provedbu Plana.

Razvod nove hidrantske mreže unutar obuhvata Plana treba planirati sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 6/08).

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema usvojenom profilu cjevovoda i na dubinu koji iznosi minimalno 0,80 m ispod površine tla kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenja cijevi.

Planiranje i gradnja elemenata vodoopkrbnog sustava treba biti usklađena s posebnim uvjetima nadležnih javnih komunalnih poduzeća, uvjetima vlasnika ostalih instalacija, relevantnim važećim zakonskim i tehničkim propisima te pravilima struke.

### **3.5.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda**

Planirana je dogradnja sustava sanitarne odvodnje Grada Novalje planske oznake glavni dovodni kanal (kolektor) odvodnje otpadnih voda - tlačni koji prolazi dijelom kroz planiranu državnu cestu D 106 izvan obuhvata Plana, a dijelom kroz ulicu planske oznake glavna mjesna ulica (GMU) u sklopu projekta aglomeracije Novalja.

Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda unutar obuhvata Plana predviđeno je gradnjom nove javne kanalizacijske mreže spajanjem na postojeću mrežu jugozapadno od obuhvata Plana unutar postojeće poduzetničke zone Čiponjac te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Novalja koji se nalazi izvan obuhvata Plana.

Prije konačnog ispuštanja sanitarnih otpadnih voda s građevne čestice u sustav javne odvodnje, tehnološke otpadne vode s pojedine građevne čestice je potrebno svesti na nivo sanitarnih otpadnih voda u skladu s uvjetima iz Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

Oborinske vode s glavne mjesne ulice (GMU) i dijela ostalih ulica (OU) u okviru građevne čestice državne ceste D 106 potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika te zatvorenim sustavom odvodnje i spojiti na planiranu upojnu građevinu (IS2) u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, dok se oborinske vode s drugog dijela planiranih ostalih ulica (OU) prikupljaju na planiranu upojnu građevinu (IS2) na sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana, budući da postojeći oborinski kolektor u sklopu poduzetničke zone nema mogućnost prihvata dodatne količine oborinske vode.

Položaj slivnika i revizijskih okana te njihov raspored odrediti će se detaljnom projektnom dokumentacijom.

Ostale oborinske vode (sa krovova građevina) ne moraju se pročišćavati jer se smatraju relativno čistim vodama. Takve oborinske vode se mogu prikupljati u spremnike i koristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina.

Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18), vodopravnim uvjetima i posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica) profila utvrđenog prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akata za provedbu plana.

Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša s revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (kolna / pješačka površina), a slivnike i rešetke kao tipske s taložnicom. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi crpne stanice.

Na temelju Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18) sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati putem građevina za javnu odvodnju, građevina urbane oborinske odvodnje i individualnih sustava odvodnje na način određen Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Novalje.

Za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (komunalno društvo i jedinica lokalne samouprave).

### **3.5.5. Plinoopskrba**

Planom se ne predviđa gradnja plinske distributivne mreže unutar obuhvata Plana.

Planom se omogućava korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) kao energenta za potrebe tehnološkog procesa, zagrijavanja prostorija, pripreme tople vode i sl.

Za pojedinačne korisnike zone položaj i veličina spremnika za UNP se moraju locirati na vlastitoj čestici sukladno vlastitim potrebama i temeljem pravilnika o ukapljenom naftnom plinu te druge važeće regulative koja pokriva ovu problematiku.

### **3.5.6. Obnovljivi izvori energije**

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije gradnjom solarnih fotonaponskih panela i dizalica topline koji se mogu koristiti za opskrbu građevina električnom energijom, zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina i pripremu tople vode.

Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina ili kao natkrivanje parkirališnih površina uz osiguravanje statičke stabilnosti građevine, odnosno konstrukcije, na koju se postavljaju.

### **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno tekstualnom dijelu Plana (Odredbama za provođenje), kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina utvrđeni su na kartografskom prikazu 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina".

Uređenje građevinskog zemljišta: priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica te komunalne infrastrukture mora se provoditi organizirano i međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije.

U sklopu javnih prometnih površina i površina infrastrukturnih sustava uređuje se i gradi sva prometna i komunalna infrastruktura potrebna za funkcioniranje planiranih sadržaja gospodarske namjene u dijelu poduzetničke zone unutar obuhvata Plana.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu ukupne minimalne širine 6,0 m.

Građevinska čestica mora biti priključena na javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija.

Priključak na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu odredit će se prema visinskim elementima prometnica i građevnih čestica na poziciji regulacijskog pravca. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

U sklopu svake građevne čestice mora se osigurati dovoljni broj parkirnih - garažnih mjesta prema točki 3.4.3. ovog Obrazloženja.

S obzirom da je područje obuhvata Plana cijelo neizgrađeno, kao način gradnje predviđena je nova gradnja, osim na površini gospodarske - poslovne - komunalno-servisne namjene (K3) gdje je omogućeno uređenje reciklažnog dvorišta, ali bez čvrste gradnje.

Površina planiranih prometnica u zoni ujedno određuju i građevnu česticu tih prometnica.

Javna zelena površina određene u kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina su zaštitna zelena površina (Z).

**Zaštitna zelena površina** je u funkciji zaštite prostora, a uređuje se ozelenjavanjem i održavanjem niskog i visokog zelenila autohtonih biljnih vrsta.

Uređenje zemljišta **površina infrastrukturnih sustava (IS)** podrazumijeva oblikovanje zemljišta sadnjom niskog i visokog zelenila te ukrasnog grmlja.

### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Način i uvjeti gradnje utvrđeni su na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje".

Detaljni uvjeti gradnje propisani su odredbama za provođenje Plana.

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" određene kao:

- gospodarska namjena - proizvodna - pretežito zanatska (I2),
- gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna (K1),
- gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka (K2) i
- gospodarska namjena - poslovna - komunalno-servisna (K3).

#### **Namjena građevina**

Pretežito zanatske (I2) građevine odnose se na proizvodne kapacitete manjeg obima zanatskog tipa te srodna poduzeća i obrtnički pogoni koji ne onečišćuju okoliš.

Pretežito poslovne (K1) građevine odnose se na građevine koje su namijenjene prvenstveno za malo poduzetništvo, skladišne prostore, poslovne, upravne i uredske zgrade te usluge, suhe marine, veća parkirališta, garaže i sl.

Pretežito trgovačke (K2) građevine odnose se na trgovačke sadržaje - trgovine i veletrgovine raznih namjena sa popratnim sadržajima koji nadopunjuju osnovnu namjenu.

Pretežito komunalno-servisne (K3) građevine odnose se na sadržaje raznih komunalnih službi, uključujući i reciklažno dvorište. Iznimno, na površini gospodarske - komunalno servisne namjene (K3), istočno od glavne mjesne ulice (GMU), dozvoljava se uređenje reciklažnog dvorišta, ali bez gradnje čvrstih građevina, radi osiguranja zahvata održavanja unutar zaštitnog koridora trase postojećeg magistralnog vodovoda.

#### **Oblik i veličina građevnih čestica**

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice kada se grade građevine gospodarske - proizvodne - pretežito zanatske namjene (I2) iznosi 2000 m<sup>2</sup>.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice kada se grade građevine gospodarske - poslovne pretežito uslužne (K1), pretežito trgovačke (K2) i komunalno-servisne (K3) namjene iznosi 1500 m<sup>2</sup>. Iznimno, za površinu gospodarske - komunalno servisne namjene (K3), istočno od glavne mjesne ulice (GMU), najmanja veličina čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

Najveća površina građevnih čestica istovjetna je površini pojedinačne površine gospodarske proizvodne (I2), odnosno poslovne namjene (K1), (K2) i (K3).

Najmanja širina građevne čestice gospodarske - proizvodne i poslovne namjene mjereno na regulacijskoj liniji iznosi 24,0 m.

### **Veličina i površina građevina**

Najveća izgrađenost građevne čestice ograničava se na 40% njezine površine, ( $k_{ig} = 0,4$ ), odnosno minimalno 10% ( $k_{ig} = 0,1$ ) površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemnih etaža iznosi 0,8.

Dozvoljeno je graditi jednu ili više podzemnih etaža za potrebe osiguranja prometa u mirovanju (garaže), koje ne ulaze u izgrađenost, odnosno iskorištenost građevne čestice ukoliko su potpuno ukopane, odnosno iskorištenost građevne čestice ukoliko su ukopane više od 50% svog volumena.

U izgrađenost, odnosno iskorištenost građevne čestice ubrajaju se osnovne i pomoćne građevine, koje se grade unutar gradivog dijela čestice.

Etažnost, odnosno visina proizvodnih i poslovnih građevina ograničava se na 2 nadzemne etaže i visinu 12,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, uz mogućnost gradnje 1 ili više podzemne etaže.

Nadzemne etaže su suteran (S), prizemlje (P) i kat. Ukoliko je potrebno djelomično ukopavanje građevine zbog konfiguracije terena, moguća je gradnja suterana (S) koji je nadzemna etaža ukopana manje od 50% svoga volumena, ali bez povećanja ukupnog broja nadzemnih etaža.

Planom se daje mogućnost izgradnje galerije iznad pomoćnih prostorija za koje nije potrebna puna visina glavne namjene (sanitarije, kancelarije i pomoćni prostori) koji se nalaze uz glavnu namjenu (npr. garaža, skladišni prostor, trgovački prostor) koji zahtjeva veću visinu, a koja se ne računa u građevinsku bruto površinu te se ne smatra etažom.

Pomoćne prostorije nad kojima se može izvesti galerija mogu zauzeti najviše 25% brutto tlocrtna površine građevine.

Prilaz galerijskom prostoru obavezno se izvodi toplom vezom sa glavnim prostorom građevine, a nije dozvoljeno izvoditi izvana.

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Unutar obuhvata Plana predviđa se samostojeći način gradnje građevina gospodarske - proizvodne i poslovne namjene.

Građevna čestica gospodarske - proizvodne i poslovne namjene obuhvaća jednu ili sklopa složene građevine osnovne djelatnosti, pomoćne građevine, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine te površine zelenila.

Gradivi dio građevnih čestica određen je obveznim građevinskim pravcem, odnosno uvjetima najmanje udaljenosti od ruba građevnih čestica te izuzimajući površinu koja je određena kao zona ograničene gradnje u zaštitnom pojasu postojećeg dalekovoda 110 kV.

Građevina osnovne namjene i pomoćne građevine grade se unutar gradivog dijela građevne čestice.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne građevine,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji te
- zelene i sportsko-rekreacijske površine.

Obvezni građevinski pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 9,0 m od regulacijskog pravca, odnosno granice površine gospodarske namjene prema javnoj prometnici i predstavlja granicu gradivog dijela čestice.

Na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje  $H/2$ , ali ne manje od 5,0 m.

Iznimno, ukoliko se izvodi podzemna garaža, koja može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža, ona može obuhvatiti prostor čestice na udaljenosti do 1,0 m od njezinih rubova.

Više građevina na jednoj građevnoj čestici (osnovne i pomoćne građevine) grade se kao sklop, niz ili na međusobnom razmaku od najmanje  $H/2$ .

### **Oblikovanje građevina**

Građevine gospodarske - proizvodne i poslovne namjene treba projektirati i oblikovati sukladno svojoj namjeni, u skladu s funkcionalnim zahtjevima građevine uz upotrebu kvalitetnih i postojanih materijala, primjenu suvremenih tehnologija građenja te slobodniju kolorističku obradu. Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primjenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati. Građevine se mogu graditi i kao montažne (u betonu ili čeliku).

Sklop složene građevine na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Krovišta građevina mogu biti ravna ili kosa. Vrsta pokrova te nagibi i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja građevina te trebaju biti u skladu s namjenom i funkcijom.

Visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije.

Kota poda prizemlja može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt.

Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje zgrade.

Na krovšte je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta.



### **Uređenje građevne čestice**

Izgradnja na građevnim česticama mora, osim gradnje građevina proizvodnih i poslovnih namjena (osnovnih i ostalih građevina), obuhvatiti i uređenje okoliša na građevnoj čestici.

Negradivi dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora, zelenih i drugih površina.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 1,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,0 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevnih čestica i javnih prometnih površina.

Ograde građevnih čestica gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) može se podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.

Dijelovi građevnih čestica koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena. Iznimno, ulične ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,5 m. Ukoliko se gradi od čvrstog materijala njen donji dio može biti visok najviše 1,0 m, dok gornji dio mora biti prozračan. Prostor između krutih elemenata gornjeg dijela ograde može se ispuniti zelenilom, metalnom konstrukcijom ili njihovom kombinacijom. Ograda može biti sva od zelenila (živica), također maksimalno do visine 2,5 m. Ukoliko se ograda radi od nekog drugog materijala ona mora imati prije spomenute karakteristike i biti estetski oblikovana.

Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m. Iznimno mogu biti i više, kada je to nužno radi načina korištenja građevine i površina (gospodarskih, sportskih, rekreacijskih i drugih), ali ne više od 2,5 m.

Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,2 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,2 m.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, s obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, mora se osigurati nesmetano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

Prostor za promet u mirovanju može izgraditi na terenu (parkiralište) ili podzemno kao garaža. Ukoliko se izvodi podzemna garaža koja može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža predmetni prostor ne ulazi u izračun koeficijenta iskorištenosti građevne čestice, a podzemna površina može obuhvatiti prostor čestice na udaljenosti do 1,0 m od njezinih rubova.

Najmanje 20% površine građevne čestice gospodarske namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zaštitnog zelenila.

Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila prema istim načelima.

Građevne čestice prema javnim prometnicama treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila najmanje širine 3,0 m te ozeleniti visokim zelenilom.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

Zelene površine na građevnoj čestici moguće je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama gospodarske namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

### **Priključenje građevinske čestice na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu ukupne minimalne širine 6,0 m.

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

Unutar granica obuhvata Plana ne postoje zaštićeni dijelovi prirode prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18), zaštićena kulturna dobra prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 90/18), niti prirodne i kulturne vrijednosti evidentirane i predložene za zaštitu prostornim planom više razine.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže Natura 2000, područja očuvanja značajnog za ptice HR1000023 - SZ Dalmacija i Pag, zaštićenog temeljem Uredbe o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15).

Svi zahvati koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu, sukladno članku 24. stavku 2. Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine br. 80/13, 15/18).

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti sve radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Gospiću, a sukladno članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

#### **3.7. Postupanje s otpadom**

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi zakonskih propisa vezanih za gospodarenje otpadom.

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo,

metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume te eventualno opasni otpad.

Do izgradnje Županijskog centra za gospodarenje otpadom, otpad se može odlagati na postojećem odlagalištu Caska.

Unutar obuhvata Plana moguće je uređenje i izgradnja reciklažnog dvorišta i pretovarne stanice južno od glavne mjesne ulice (GMU) na površini osnovne namjene gospodarske - pretežito uslužne (K1) unutar koje je dana mogućnost gradnje i građevina poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2), odnosno komunalno-servisne (K3). Uz navedenu površinu, reciklažno dvorište moguće je urediti i na površini gospodarske - komunalno-servisne namjene (K3), istočno od glavne mjesne ulice (GMU), ali bez mogućnosti čvrste gradnje, radi osiguranja zahvata održavanja unutar zaštitnog koridora trase postojećeg magistralnog vodovoda.

### **3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Zaštita okoliša provodi se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša, Zakonu o zaštiti prirode, Zakonu o zaštiti zraka, Zakonu o zaštiti od buke, Zakonu o vodama, Zakonu o otpadu i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona te Odredbama za provedbu ovog Plana.

Ovim Planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

Unutar obuhvata Plana nije dopuštena organizacija gospodarske djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

#### **3.8.1. Zaštita tla**

Područje obuhvata nema posebnih vrijednosti kao šumsko ili poljoprivredno tlo koje treba štiti.

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

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

Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

#### **3.8.2. Zaštita zraka**

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

Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest očuvanje postojeće kvalitete i onemogućavanje svih emisija onečišćujućih tvari u zrak.

Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje bi ugrožavale zdravlje ljudi i štetno utjecale na okoliš.

Potencijalne onečišćivače unutar obuhvata plana projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi.

Zahvatom se ne smije izazvati povećanje opterećenja, gdje se razina istog određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

### **3.8.3. Zaštita voda i zaštita od štetnog djelovanja voda**

Na području Grada Novalje nema utvrđenih zona sanitarne zaštite izvorišta.

Unutar predmetnog područja nema evidentiranih površinskih vodotoka.

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

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

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

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

Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje.

Građevinske i druge zahvate u prostoru potrebno je izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima. Kakvoća otpadne vode odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari trebaju biti u skladu s odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15, 3/16).

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

Efikasna zaštita od štetnog djelovanja voda realizira se kroz izradu projekata odvodnje oborinskih voda kao i izgradnju potrebne infrastrukture na čitavom području obuhvata Plana.

Pri izgradnji sustava za prihvatanje oborinskih voda dozvoljava se korištenje tehnologija koja omogućava ponovno korištenje pročišćenih oborinskih voda kao tehnoloških voda.

### **3.8.4. Zaštita od buke**

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

Ne smiju se graditi građevine čijim korištenjem bi se prekoračile vrijednosti propisane posebnim propisom o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih javnih zelenih površina prometnica i zelenih površina u sklopu građevnih čestica.

### **3.8.5. Zaštita od svjetlosnog onečišćenja**

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja se provodi u skladu s posebnim propisima.

### **3.8.6. Posebne mjere zaštite**

Zahtjevi civilne zaštite se u Planu odnose na mjere kojima se broj, opseg i posljedice prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških prijetnji i opasnosti svedu na najmanju moguću mjeru.

Mjere i aktivnosti u sustavu civilne zaštite provodi Grad Novalja sukladno sljedećim zakonskim i podzakonskim propisima:

- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN 82/15),
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN 73/97),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN29/83, 36/85, 42/86),
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16),
- Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Novalju.

#### **3.8.6.1. Zaštita i spašavanje od potresa**

Protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII° MSK.

Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove, omogućiti nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s važećim propisima.

Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Planom se omogućava odlaganje materijala od urušavanja na zelenim zaštitnim površinama (Z).

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

Uzbunjivanje stanovništva u slučaju ratne opasnosti ili elementarnih nepogoda (potres i dr.) provodi se zvučnim signalom preko sirene postavljene na najvišoj građevini u građevini javno-društvene ili gospodarske namjene. Domet zvučnog signala računa se s minimalno 1000 m.

Temeljem posebnih propisa obvezuju se vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Evakuacija stanovništva provodi se preko postojećih prometnica više razine koje obzirom na širinu prometnog koridora neće biti ugrožene kroz urušavanje okolnih građevina.

Zbrinjavanje stanovništva, uz navedeno, provodi se i na slobodnim i neizgrađenim prostorima iz kojih se provodi evakuacija. Prostori na kojima će se organizirati zbrinjavanje trebaju biti dostupni preko prometne mreže te imati minimalnu infrastrukturu (elektroopskrba), a trebaju biti zaštićeni od mogućeg plavljenja, urušavanja zemljišta i dr.

### **3.8.6.3. Sklanjanje ljudi**

Procjenjuje se, obzirom na planiranu namjenu da nema potreba za planiranjem javnih skloništa i skloništa osnovne namjene.

Sklanjanje provoditi prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja korisnika zone.

### **3.8.6.4. Mjere zaštite od požara**

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

Mjere zaštite od požara i eksplozije provode se primjenom odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03) i Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN br. 8/06).

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

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 mm na međurazmaku od 150 m. Ovim Planom utvrđene su trase novih ulica sa najmanjom dopuštenom udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina, a kako bi se spriječilo da eventualne ruševine zapriječe prometnice, te time omogućue evakuaciju i pristup interventnim vozilima. Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s posebnim propisima. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati posebni propisi.

U slučaju gradnje građevine iz skupine 2 - zahtjevne građevine temeljem posebnog propisa, potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara.

#### **3.8.6.5. Zaštita od tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu**

Unutar obuhvata Plana nisu planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće pa se Planom ne propisuju posebne mjere zaštite.

#### **3.8.6.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera**

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj parkirališnih ili garažnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.