

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07 i 38/09), članka 32. Statuta Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 12/09), prikupljenih suglasnosti i mišljenja a sukladno Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 20/08) i Suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Klasa: 350-02/10-13/74, Ur.broj: 531-06-10-2 od 03. studenog 2010. godine., Gradsko vijeće Grada Novalje na svojoj XI. sjednici održanoj 19. studenog 2010. godine, donijelo je:

## **O D L U K U**

### **o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica**

#### **I. TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Potočnica (u daljnjem tekstu:Plan) koji je izradilo poduzeće URBAN DESIGN d.o.o. iz Zagreba.

##### **Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod nazivom Urbanistički plan uređenja naselja Potočnica i sadrži:

#### **I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje) sa slijedećim sadržajem:**

1. Uvjeti određivanja razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih/poslovnih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih/javnih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, građevina ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana

#### **II. Grafički dio koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu M 1:2000 i to:**

0. ZATEČENO STANJE
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- 2/A PROMET
- 2/B TELEKOMUNIKACIJE

- 2/C ELEKTROOPSKRBA
- 2/D VODOOPSKRBA
- 2/E ODVODNJA
- 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

### **III. Obvezni 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 IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- 10. SAŽETAK ZA JAVNOST - SEPARAT
- 11. OSTALI PRILOZI

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Gradskog vijeća Grada Novalje i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Novalje. Uvid u Plan moguć je u prostorijama Grada Novalje.

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **Članak 3.**

/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 usuglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, poštivajući 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 4.**

/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 5.**

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 6.**

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 7.**

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 8.**

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 9.

/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 10.

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 11.

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  $P_{btt} = 50 \text{ m}^2$ .

Poslovni sadržaji mogu biti u sklopu stambenog objekta ili su isključivo poslovni. U smislu poslovne namjene podrazumijeva se trgovačko-ugostiteljski i ostali uslužni sadržaji. Moguće je unutar zone ostvariti nešto bučnije sadržaje (kafić, restoran, čisti

obrta 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 bruto 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 pretpostavlja 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 namijenjene komercijalnom turizmu smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih usluga - pansioni, hoteli, apart-hoteli / T1,T2 /**

Zatečeni i planirani objekti namijenjeni 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 namijenjenih za prirodne plaže. Podrazumijeva se smještaj vlasnika i osoblja na parceli odn. u sklopu građevine.

Maksimalna izgrađenost prizemlja objekta iznosi 30% građevinske parcele.

### **/5/ Površine namijenjene ugostiteljskim i sličnim uslužnim djelatnostima namijenjenim komercijalnom turizmu, bez smještajnih kapaciteta / T4 /**

Planirana zona namijenjena je ugostiteljskom objektu sa kompatibilnim uslužnim djelatnostima. Zona je locirana u blizini prirodne plaže. Podrazumijeva 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, namijenjena proširenju plažnih aktivnosti : formiranje odmorišta sa klupama, sjenicama, dječjim 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 energetska 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
- dječja igrališta
- pješačke površine, trgovi, terase
- kolne površine
- parkirališne površine.

## **Članak 12.**

/1/ Sve navedene namjenske kategorije člankom 11. (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 dječja igrališta, manje površine za sport i rekreaciju, i dr.), funkcionalno vezanih uz okolne namjenski usmjerene i izgrađene prostore.

## **Članak 13.**

/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. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH/POSLOVNIH DJELATNOSTI**

### **Članak 14.**

/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 podrazumijeva 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 15.**

/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, zanatsko-servisnim i sličnim sadržajima, uključivo i drugim sadržajima kompatibilnim s ovom lokacijom i osnovnom namjenom.

### **Članak 16.**

Mješovita zona stambeno-poslovne namjene podrazumijeva 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 17.

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 namijeniti 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 namijeniti 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 ozelenjivanje 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 namijeniti 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 namijeniti 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 ozelenjivanje 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. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH/JAVNIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 18.**

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, boćanje, i sl./, ali se ne predviđa nikakva gradnja izuzev prirodne plaže i vertikalnih pristupa izvedenih u završnoj obradi u kamenu.

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

#### **Članak 19.**

/1 / Zatečeno stanje unutar Planom obuhvaćenog područja ima direktan odraz na planske intervencije primijenjene 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 20.**

/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 21.**

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 22.**

/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  $P_0+P+1$  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  $P_0+P+1+P_k$  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 23.**

/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 24.**

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.)
- Poboljšanje 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 25.**

/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/rašćlanjivanje 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 26.

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 27.

/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, ŽGLŠ 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 28.

/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 29.

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 parcele veće od 2000 m<sup>2</sup>.

### Članak 30.

/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 31.

/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/,
- prošireni 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 32.

/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 33.

/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. Prađevinske 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 34.**

/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 35.**

/1/ Područje planirane izgradnje, koje se realizira kao nova urbana struktura individualnih slobodnostojećih /djelomice dvojnih/ višeobiteljskih, stambeno-poslovnih /pretežito stambenih/ građevina /S/, 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 36.**

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 37.**

/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 38.**

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 39.**

/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 40.**

/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 zatravljenja.

/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 41.**

/1/ Smještaj pomoćnih građevina i garaža predviđa se samo u okviru građevinskih čestica i to u sklopu osnovne građevine ili prislonjeno. Ukoliko je gradnja pomoćnih građevina prislonjena, 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 42.**

/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 raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtnu dimenzije 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 ozelenjivanjem, 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 43.**

/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 prislonjene na glavni objekt.

##### **Članak 44.**

/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 45.**

/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 46.**

Građevne čestice na kojima se nalaze jednoobiteljski - višeoiteljski samostojeći, dvojni ili skupni objekti ili je na njima predviđena rekonstrukcija, sanacija, odnosno nova izgradnja jednoobiteljskih - višeoiteljskih samostojećih, dvojnih i skupnih objekata stambeno-poslovne ili poslovno-stambene namjene uređuju se na unutrašnjem - stražnjem 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 47.**

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 48.**

/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 ili 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.

### **4.5.1. Ograde i ogradni zidovi**

## **Članak 49.**

/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 .

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

##### **Članak 50.**

/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 51.**

/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 52.**

/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 mješovite 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 53.**

/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 54.**

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 55.

/1/ Prostori za potrebe prometa u mirovanju Planom su predviđeni u sklopu pojedinih građevinskih parcela po standardu 2 parkirališta/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, namijenjena 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 :

Namjena	Prostorna Jedinica	Broj parkirališno-garažnih mjesta PGM
<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 56.**

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 57**

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 58.**

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 59.**

/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 60.**

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 kabelaške 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 kabelaške kanalizacije. Svi novi objekti u razmatranoj zoni uključuju se na sustav telekomunikacijskih veza preko razgradnje sa zatečenih i planiranih trasa kabelaške kanalizacije.

/3/ Trase kabela izvode se po javnim površinama /zelenilo ili pločnici/ odvojeno od energetske kabelaških 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 kabelašku 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/ Kabelaške TK ormariće smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelaške TK mreže.

## **Članak 61.**

/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 prokopima ceste polaže se cijev PVC  $\Phi$  110 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se izvedbenim projektima. U točkama grananja 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 62.**

/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 63.**

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 rasvjete 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 64.**

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

#### **Članak 65.**

/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 66.**

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

#### **Članak 67.**



/1/ Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granati sistem može se primijeniti 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 68.**

/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 69.**

/1/ Rješenje odvodnje, kanalizaciona mreža i uređaji definirani su na kartografskom 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 70.**

/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 71.**

/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 72.**

- /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 73.**

- /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 74.**

- /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 75.**

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 76.**

/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 stavak).

/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 77.**

/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 kableske mreže provodi se ukapanjem kabela u rovove na dubinu od 0,80 m, te postavljanje zaštite i obilježavanja položaja kabela.

### **Članak 78.**

/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 zahtijevanim 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 79.**

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

A. Visokonaponski i sredjenaponski 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:

Sredjenaponski 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 80.**

/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 81.**

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 82.**

/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 83.**

/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 84.**

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 85.**

/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 86.**

/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 /drvoređi/, 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 87.**

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 /drvoređi/, 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 88.**

/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 89.**



/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 90.**

/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 91.**

/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 92.**

/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 93.**

/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 94.**

/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 95.**

/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 96.**

/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 97.**

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 98.**

/1/ Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni očekivanog potresa intenziteta VIII° 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 99.**

/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 zahtijevao 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 100.**

/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 101.**

/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 102.**

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

### **III. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 103.**

Izvornik Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica kojeg je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje, potpisano od predsjednika Gradskog vijeća čuva se u arhivi Grada Novalje dok se preostali primjerci dostavljaju nadležnom Ministarstvu, Zavodu za prostorno planiranje, Upravnom odjelu za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode, te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije i Zavodu za prostorno uređenje Ličko-senjske županije.

#### **Članak 104.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije.

Klasa: 350-03/08-01/12  
Urbroj: 2125/06-02-10-59  
Novalja, 19. studenog 2010.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Aleksij Škunca, prof., v.r.