REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA, GRAD NOVALJA

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja naselja Potočnica

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica (Županijski glasnik Ličko-senjske županije broj 4/25)

Javna rasprava:
Javna rasprava provodi se od 12.11.2026. do zaključno s danom 26.11.2026.

Javni uvid:	Javno izlaganje:
od 12.11.2026. godine do 26.11.2026. godine, na lokaciji: Grad Novalja, Trg dr. Franje Tuđmana 1, 53291 Novalja, 07:00-15:00h	dana 24.11.2026. godine, na lokaciji: Grad Novalja, Trg dr. Franje Tuđmana 1, 53291 Novalja, 13:00h

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Ličko-senjska županija, Grad Novalja Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno uređenje, Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša	PROČELNICA Gordana Vuković dipl.ing.arh.

Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Ličko-senjska županija, Grad Novalja Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Matej Gušćić

Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
ARHEO d.o.o. Zagreb, Vinogradi, I odvojak 6 OIB: 02095263263	DIREKTOR Mario Pezelj dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: Mario Pezelj dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Frida Samardžić, mag.ing.arh.
Josip Horvat, dipl.ing. prom.
Ivona Lerga, mag.ing.arh.
Mario Pezelj, dipl.ing.arh.
Branimir Fojs, dipl.ing.arh.
Robert Jakovina, dipl.ing.arh.

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Mješovita namjena (M3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - komunikacijski sustav (IS6)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Pješačka površina
- Parkirališna površina (Pp)
- Površina mora

(2) Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.

3. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:

a. javne i društvene namjene,

b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(3) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5053]

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.

5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. javne i društvene namjene.

(4) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(5) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5607]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. kupališta i otvorenih bazena,

b. sunčališta,

c. pristupa u more/vodu,

d. potrebnih pomoćnih građevina i sadržaja.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljeno je uređenje i gradnja sljedećih pratećih sadržaja na kopnenom dijelu plaže:

a. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom, uključivo i nepokretne ili prijenosne opreme koja je projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba (zipline, spuštalice, ski lift i slična oprema),

b. zelenih površina,

c. dječjih igrališta,

d. ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl. uz uvjet najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,02 površine kopnenog dijela plaže,

e. prometnih površina (kolno-pješačke i biciklističke površine, parkiralište),

f. građevinskih zahvata u svrhu uređenja i zaštite plaže.

(6) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5701]

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

a. vodene površine,

b. dječja igrališta,

c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),

e. skulpture i umjetničke instalacije,

f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

(7) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,

b. staza i urbane opreme,

c. vodenih površina,

d. manjih infrastrukturnih građevina.

(8) Površina infrastrukture - komunikacijski sustav (IS6), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5906]

1. Na površinama infrastrukture – komunikacijski sustav (IS6) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevine u funkciji nepokretne i pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture,

b. građevine u funkciji radijskog i TV sustava,

c. građevine u funkciji navigacijske infrastrukture.

2. Na površinama infrastrukture – komunikacijski sustav (IS6) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(9) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,

b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,

c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,

d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,

e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(10) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(11) Kolno-pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5951]

1. Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila.

2. Na kolno-pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. Na kolno-pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(12) Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

1. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.

2. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(13) Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5954]

1. Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

2. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zaštitnih zelenih površina,

c. nadstrešnica,

d. montažnih građevina (kiosci).

3. Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(14) Površina mora, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5331]

1. Na morskim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja morskih površina te gradnja podmorskih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S3
- S3-1
- M3
- T1
- T1-1
- Z1
- Z5
- R7
- IS-p
- IS-kp
- Pp
- IS
- IS7
- IS6
- površina mora

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina građevne čestice ovisi o planiranom broju etaža i visini građevine propisanih u stavku (2) ovog Članka.

b. Iznimno, za čestice koje su formirane prije donošenja II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 15/18), a koje imaju površinu manju od Planom uvjetovane, utvrđuju se uvjeti gradnje građevina stambene namjene minimalna površina građevne čestice 400 m2 za gradnju samostojećih građevina.

c. Na katastarskim česticama manje površine od dozvoljene minimalne površine, nije moguća izgradnja, osim pojedinačne interpolacije.

d. Prilikom formiranja građevne čestice spajanjem više čestica maksimalna tlocrtna površina građevine ne smije preći : 200 m2 za površinu građevne čestice do 2000 m2; 300 m2 za površinu građevne čestice veće od 2000 m2.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine na površini označenoj oznakom 'S3' planiraju se stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine.

b. Maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 2; Maksimalni broj ugostiteljske jedinice apartman po objektu: 1 ili soba po objektu: 2

c. Onovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati kompatibilnim pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

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

e. U građevini može se do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP) koristiti kao poslovni prostor.

f. Zatečene građevine zadržavaju namjenu uz mogućnost prenamjene sukladno ovim odredbama.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3,0 m

b. Minimalna udaljenost od regulacijske linije: 5,0 m

c. Udaljenost građevine od ruba građevne čestice prema obalnoj liniji iznosi minimalno 10,0 m. Pojas građevne čestice unutar navedene udaljenosti potrebno je hortikulturno urediti.

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

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

f. 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. izgrađenost građevne čestice

a. maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,20

5. iskoristivost građevne čestice

a. maksimalna iskoristivost građevne čestice određena je u stavku (2) ovog Članka

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka je ili manja od 1,00 m. Stambene jedinice se ne mogu smještati u podrumskim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Sve planirane građevine trebaju biti raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtne dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

b. Zatečene i postojeće monovolumenske objekte koji prelaze dimenzije navedene u prethodnoj podtočki potrebno je sanirati ozelenjavanjem, obradom završnog pročelja djelomično u kamenu i sl.

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

d. Kapaciteti tlocrtnih gabarita većih od 10x20 kao i vertikalnih gabarita P+2 nisu dozvoljeni u novoplaniranim građevnim česticama.

e. Krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

f. Krovni istak vijenca kod ravnog krova nije dozvoljen, osim kao dio (ravne) krovne ploče bez krovnog nadozida za natkrivanje balkona zadnje etaže maksimalne dubine 1,00 m od ravnine pročelja u najvećoj ukupnoj duljini do 50% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog)

g. Drugi oblici krovišta (ravni) i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se primijeniti samo izvan zaštićenih povijesnih, urbanih i ruralnih naselja-cjelina (povijesna jezgra, stari dijelovi naselja) s vrijednom autohtonom arhitekturom, odnosno u kontaktnom području sa pojedinačnim kulturnim dobrima, i to na način da se krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

h. Krovišta koja se izvode kao kosa, izvode se nagiba 20° –25° , sa pokrovom koji je uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (kupa kanalica terakotne boje), osim u slučaju sanacije postojećih građevina kada je moguća izvedba drugačijeg nagiba ili vrste krova). Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

i. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. U slučaju građevnih čestica uz obalu mora, obavezno je postaviti sljeme kosog krova paralelno s obalnom crtom. Zabat kosog krova ne smije biti orijentiran prema obali mora.

j. Radi sanacije ravnih krovova na postojećim se objektima omogućava izvedba kosog krova, s time da se isti izvode sa nadozidom maksimalne visine 1,20 m uz moguće korištenje potkrovlja za stambeni ili poslovni prostor, u skladu sa konstruktivnim sustavom objekta.

k. 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.

l. Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom, PVC stolarijom ili ALU stolarijom, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

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

n. Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o položaju vanjskih jedinica klima uređaja, kako ne bi dominirali na pročeljima građevina. Moraju biti prekrivene maskom bijele boje ili u boji fasade kroz koju neće biti vidljivi tehnički detalji i izgled uređaja ili se moraju smjestiti na krov. Moraju biti smještene na zidu koji je na udaljenosti 3,0 metra od susjedne međe (osim u gradskoj jezgri gdje je dozvoljeno na 1,0 m). Potrebno je adekvatno riješiti odvod kondenzata iz klima uređaja koji nije dozvoljeno ispuštati na javne pješačke i kolne površine. Zemaljske, satelitske i druge antene moraju biti postavljene s dvorišne strane krova.

o. Ukoliko je postojeći objek izgrađen bliže od 3,0 m do granice susjedne čestice (ali ne bliže od 1,0 m) izvedba otvora moguća je samo ukoliko su na susjednoj građevini (lociranoj na istoj ili manjoj udaljenosti od zajedničke međe) već izvedeni isti takvi otvori.

p. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se otklopni otvori sa neprozirnim staklom veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

r. Ventilacijski otvori, koji služe za ventilaciju sanitarnih, ugostiteljskih (kuhinja) i drugih proizvodno-radnih sadržaja sa intenzivnim mirisima ili prašinom, trebaju se izvesti vertikalno iznad krovišta građevine.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Osim izgradnje građevinskih struktura objekata, treba preostale dijelove svake pojedine parcele urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni 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.).

b. Minimalno 40% površine parcele mora biri uređeno kao hortikulturno uređen prirodni teren.

c. 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.

d. Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu propisanog u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

e. Stambene, stambeno-poslovne i mješovite zone gradnje trebaju uređivati čestice u smislu vrtnih površina i mogu se ograđivati niskim kamenim zidovima.

f. 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.

g. 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. Ograda se može podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.

h. Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton sa licem obloženim kamenom, metalni profili ili mreža, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja i susjednim građevinama, te uklapanju u urbani izgled naselja.

i. Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.

j. Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.

k. 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.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ukoliko se provodi parcelacija čestice veće površine na više građevnih čestica, treba građevnoj čestici, koja nema pristup s postojeće ili planirane prometne površine, osigurati prometni pristup širina prilagođenih prema namjeni građevine koja se planira graditi na građevnoj čestici za koju se izvodi prometni pristup, pri čemu se za taj pristup formira zasebna građevna čestica.

b. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,50 m (iznimno 3,5 m samo za jednosmjerni promet), koja je izgrađena ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

c. Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža.

b. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju, prislonjeni na objekt ili u okviru objekta.

c. Kod tog se pomoćni objekti obvezno lociraju na stražnjem dijelu parcele, udaljeno od javne prometne površine.

d. 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.

e. Pomoćne gradnje u smislu sjenica, vanjskih ložišta za gril, odmorišta, tuš prostora do veličine 10 m2 mogu se graditi samostojeće u dubini vrta ukoliko su oblikovno usklađeni uz obveznu uporabu prirodnih materijala (kamen, drvo, crijep, željezo).

f. 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 uvjetovane ovim Planom.

g. Garaže, pomoćni i poslovno-radni objekti izvode se maksimalne katnosti P (prizemlje) i maksimalne visine pročelja 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S3

- Oblikovanje prirodnog terena na građevnoj čestici dopušta se na način koji neće rezultirati većim nasipavanjem odnosno zasijecanjem u teren, pa se takvi zahvati ograničavaju sa maksimalnim visinama potpornih zidova do 1,00 m. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,00 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

- Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usijecanje) ograničava se uz njezine granice prema susjednim granicama sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedni objekt izgrađen bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/objekta. Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje objekta.

- Vezano uz planirane intervencije u prostoru obuhvata Plana, definirani su i uvjeti gradnje za:

- Nova gradnja

1. Za katnost: Po+S+P+Pk/Uk ili Po+P+1

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 6,5 m.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m2

c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 14,0 m

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20

e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,50

f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2

2. Za katnost: Po+S+P+1+Pk/Uk ili Po+P+2

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 7,5 m.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 650 m2

c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 16,0 m

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20

e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,60

f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2

3. Interpolacija nove građevine između dvije izgrađene postojeće građevine moguća je unutar izgrađenog dijela obuhvata ovog Plana, a na postojećoj građevnoj čestici manje površine i/ili širine od one propisane Odredbama ovog Plana, ali pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti Kig, Kis, visina i minimalne udaljenosti od regulacijske linije i granica građevne čestice.

- Intervencija u cilju održavanja postojeće strukture

1. Održavanje zatečenih struktura prisutno je prvenstveno u okviru područja zatečene izgradnje uz obalno područje:

a. dogradnji zatečenih struktura manjim građevinama na stražnjem dijelu građevinske čestice do maksimalnih vrijednosti Kig=0,20 i Kis=0,50 za stambenu namjenu

b. nadogradnji zatečenih objekata do visine Po+P+1 visine H=6,5m za građevine koje se nalaze na građevinskim česticama veličine 450m2 za samostojeće građevine i 400 m2 za dvojne građevine

c. nadogradnji zatečenih objekata do visine Po+P+2 visine H=7,5m za građevine koje se nalaze na građevinskim česticama veličine 650m2 za samostojeće građevine i 550 m2 za dvojne građevine

d. Izgrađenost unutar razmatranog područja zadržava se, ili se povećava, ali se ne smije povećati iznad maksimalno dozvoljenih vrijednosti određenih podstavku 'Nova gradnja'

e. promjeni namjene prizemnog dijela objekta radi osnivanja poslovnih sadržaja.

2. Prilikom provedbe navedenih manjih intervencija treba zadržati minimalnu dozvoljenu udaljenost od granice susjedne čestice propisane u stavku (1) ovog Članka.

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.

- Zahvat radi sanacije postojeće strukture

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 nekoliko objekata koji su evidentno arhitektonski i volumenski neprikladni.

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).

- Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

1. U slučaju kada se prostorni pokazatelji postojeće građevine nalaze unutar uvjeta gradnje utvrđenih uvjetima gradnje za nove stambene i stambeno-poslovne građevine, zamjenska gradnja provodi se prema tim uvjetima.

2. Zamjenska gradnja za konstruktivno-sanitarno neadekvatne građevine može se provoditi i u slučaju odstupanja prostornih pokazatelja od uvjeta gradnje propisanih ovim Člankom, pa se predmetni zahvati dozvoljavaju:

a. na građevnoj čestici manje površine

b. kod većeg Kig, Kis i visine, uz zadržavanje tih veličina

c. kod manjih udaljenosti od regulacijskog pravca i međa, uz zadržavanje tih veličina

3. Rekonstrukcija zatečenih građevina podrazumijeva:

a. Prenamjenu prizemnih dijelova objekata za potrebe poslovne namjene

b. Rekonstrukcija ili izgradnja zamjenske legalne građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je na građevnoj čestici zatečene površine manje od propisane ovim Člankom, pri čemu se zadržavaju postojeće udaljenosti prema rubovima građevne čestice i javnoj prometnoj površini.

c. Nije moguća rekonstrukcija postojeće građevine ako ista prelazi okvire drugih uvjeta (osim površine i širine građevne čestice) utvrđenih ovim Člankom.

d. Dogradnja ili nadogradnja zatečenih objekata mora biti u okviru maksimalnih vrijednosti navedenih u podstavku 'Nova gradnja' i u stavku (1) ovog Članka, a za proširenja stambenog ili poslovnog prostora (turizam)

e. Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova i/ili apartmana, odnosno GBP građevine (unutar okvira dozvoljenih ovim Člankom) potrebno je zadovoljiti Planom utvrđene parkirališne normative.

f. Izgradnja zasebnog pomoćnog objekta na stražnjem dijelu parcele (u okviru dozvoljene izgrađenosti parcela, sa prizemnom visinom objekta "P") radno-poslovne namjene bez utjecaja na okoliš (ljetna kuhinja, sjenica i sl.)

g. Poboljšanje konstruktivno-građevinskih osobina i oblikovnih karakteristika objekata.

h. 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.

- Ukoliko zatečena stambena i stambeno-poslovna izgradnja ostvaruje veću/ili jednaku izgrađenost građevne čestice od 20% (kis = 0,20) i veću visinu od Po+P+1+Pk, tada nije moguće realizirati njihovu dogradnju odnosno nadogradnju.

- Iznimno, za izgrađene građevne čestice koje su formirane prije donošenja II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 15/18), a koje imaju površinu manju od Planom uvjetovane, utvrđuju se uvjeti gradnje građevina stambene namjene kako slijedi:

1. minimalna površina građevne čestice: 400 m2 za gradnju samostojećih građevina, odnosno 300 m2 za gradnju građevina u nizu

2. najveća visina građevine: 6,50 m

3. najveća katnost građevine: Po+S+P+Pk ili Po+P+1

4. Maksimalna izgrađenost građevne čestice: 0,2

5. Maksimalna iskorištenost građevne čestice: 0,7

6. ostali uvjeti utvrđuju se sukladno uvjetima za Novu gradnju i uvjetima propisanim u stavku (1) ovog članka.

- Zahvati na obalnom području planiranju se na način da se primjenjuju mjere zaštite od poplave mora.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S3-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina građevne čestice ovisi o planiranom broju etaža i visini građevine propisanih u stavku (2) ovog Članka.

b. Prilikom formiranja građevne čestice spajanjem više čestica maksimalna tlocrtna površina građevine ne smije preći : 200 m2 za površinu građevne čestice do 2000 m2; 300 m2 za površinu građevne čestice veće od 2000 m2.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina na površini označenoj oznakom 'S3-1' planira se kao stambena ili stambeno-poslovna građevina.

b. Maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 2; Maksimalni broj ugostiteljske jedinice apartman po objektu: 1 ili soba po objektu: 2

c. Onovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati kompatibilnim pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

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

e. U građevini može se do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP) koristiti kao poslovni prostor.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalna udaljenost od regulacijske linije je 5,0 m. Iznimno, prema posebnoj odluci grada udaljenost od regulacijske linije prema kopnenim česticama može biti manja, ali ne manja od 1,0 m.

b. Minimalna udaljenost od susjednog objekta stabene namjene (S3) je H/2, odnosno ne manje od 3,0 m.

c. Udaljenost građevine od ruba građevne čestice prema obalnoj liniji iznosi minimalno 10,0 m. Pojas građevne čestice unutar navedene udaljenosti potrebno je hortikulturno urediti.

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

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

f. 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. izgrađenost građevne čestice

a. maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,20

5. iskoristivost građevne čestice

a. maksimalna iskoristivost građevne čestice određena je u stavku (2) ovog Članka

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka je ili manja od 1,00 m. Stambene jedinice se ne mogu smještati u podrumskim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Sve planirane građevine trebaju biti raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtne dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

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

c. Kapaciteti tlocrtnih gabarita većih od 10x20 kao i vertikalnih gabarita P+2 nisu dozvoljeni u novoplaniranim građevnim česticama.

d. Krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

e. Krovni istak vijenca kod ravnog krova nije dozvoljen, osim kao dio (ravne) krovne ploče bez krovnog nadozida za natkrivanje balkona zadnje etaže maksimalne dubine 1,00 m od ravnine pročelja u najvećoj ukupnoj duljini do 50% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog)

f. Drugi oblici krovišta (ravni) i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se primijeniti samo izvan zaštićenih povijesnih, urbanih i ruralnih naselja-cjelina (povijesna jezgra, stari dijelovi naselja) s vrijednom autohtonom arhitekturom, odnosno u kontaktnom području sa pojedinačnim kulturnim dobrima, i to na način da se krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

g. Krovišta koja se izvode kao kosa, izvode se nagiba 20° –25° , sa pokrovom koji je uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (kupa kanalica terakotne boje), osim u slučaju sanacije postojećih građevina kada je moguća izvedba drugačijeg nagiba ili vrste

krova). Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

h. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. U slučaju građevnih čestica uz obalu mora, obavezno je postaviti sljeme kosog krova paralelno s obalnom crtom. Zabat kosog krova ne smije biti orijentiran prema obali mora.

i. 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.

j. Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom, PVC stolarijom ili ALU stolarijom, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

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

l. Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o položaju vanjskih jedinica klima uređaja, kako ne bi dominirali na pročeljima građevina. Moraju biti prekrivene maskom bijele boje ili u boji fasade kroz koju neće biti vidljivi tehnički detalji i izgled uređaja ili se moraju smjestiti na krov. Moraju biti smještene na zidu koji je na udaljenosti 3,0 metra od susjedne međe (osim u gradskoj jezgri gdje je dozvoljeno na 1,0 m). Potrebno je adekvatno riješiti odvod kondenzata iz klima uređaja koji nije dozvoljeno ispuštati na javne pješačke i kolne površine. Zemaljske, satelitske i druge antene moraju biti postavljene s dvorišne strane krova.

m. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se otklopni otvori sa neprozirnim staklom veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

n. Ventilacijski otvori, koji služe za ventilaciju sanitarnih, ugostiteljskih (kuhinja) i drugih proizvodno-radnih sadržaja sa intenzivnim mirisima ili prašinom, trebaju se izvesti vertikalno iznad krovišta građevine.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Osim izgradnje građevinskih struktura objekata, treba preostale dijelove svake pojedine parcele urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni 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.).

b. Minimalno 40% površine parcele mora biri uređeno kao hortikulturno uređen prirodni teren.

c. 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.

d. Smještaj i broj parkirališno-garažnog mjesta za predmetnu česticu određuje se prema standardu propisanom u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

e. Potrebna parkirna mjesta moraju biti osigurana na zasebnoj građevnoj čestici na udaljenosti do 300 m od predmetne lokacije, uz istovremenu realizaciju sa predmetnom građevinom. Rješenje smještaja potrebnih parkirnih mjesta za predmetnu česticu mora biti dio sastavni dio akta o građenju.

f. Stambene, stambeno-poslovne i mješovite zone gradnje trebaju uređivati čestice u smislu vrtnih površina i mogu se ograđivati niskim kamenim zidovima.

g. 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.

h. 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. Ograda se može podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se

postavljaju s unutrašnje strane međe.

i. Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton sa licem obloženim kamenom, metalni profili ili mreža, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja i susjednim građevinama, te uklapanju u urbani izgled naselja.

j. Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.

k. Ukoliko je postojeći objek izgrađen bliže od 3,0 m do granice susjedne čestice (ali ne bliže od 1,0 m) izvedba otvora moguća je samo ukoliko su na susjednoj građevini (lociranoj na istoj ili manjoj udaljenosti od zajedničke međe) već izvedeni isti takvi otvori.

l. Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.

m. 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.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Iznimno za predmetnu česticu pristupom se smatra pješački put ili stepenište širine najmanje 2,5 m.

b. Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža.

b. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju, prislonjeni na objekt ili u okviru objekta.

c. Kod tog se pomoćni objekti obvezno lociraju na stražnjem dijelu parcele, udaljeno od javne prometne površine.

d. 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.

e. Pomoćne gradnje u smislu sjenica, vanjskih ložišta za gril, odmorišta, tuš prostora do veličine 10 m2 mogu se graditi samostojeće u dubini vrta ukoliko su oblikovno usklađeni uz obveznu uporabu prirodnih materijala (kamen, drvo, crijep, željezo).

f. 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 uvjetovane ovim Planom.

g. Garaže, pomoćni i poslovno-radni objekti izvode se maksimalne katnosti P (prizemlje) i maksimalne visine pročelja 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S3-1

- Oblikovanje prirodnog terena na građevnoj čestici dopušta se na način koji neće rezultirati većim nasipavanjem odnosno zasijecanjem u teren, pa se takvi zahvati ograničavaju sa maksimalnim visinama potpornih zidova do 1,00 m. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,00 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

- Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usijecanje) ograničava se uz njezine granice prema susjednim granicama sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedni objekt izgrađen bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim

radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/objekta. Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje objekta.

- Vezano uz planiranu novu gradnju u prostoru obuhvata Plana, definirani su sljedeći uvjeti gradnje:

- Nova gradnja

1. Za katnost: Po+S+P+Pk/Uk ili Po+P+1

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 6,5 m.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m2

c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 14,0 m

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20

e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,50

f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2

2. Za katnost: Po+S+P+1+Pk/Uk ili Po+P+2

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 7,5 m.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 650 m2

c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 16,0 m

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20

e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,60

f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2

- Zahvati na obalnom području planiranju se na način da se primjenjuju mjere zaštite od poplave mora.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice iznosi 650 m2.

b. Iznimno, za čestice koje su formirane prije donošenja II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 15/18), a koje imaju površinu manju od Planom uvjetovane, utvrđuju se uvjeti gradnje građevina stambene namjene minimalna površina građevne čestice 400 m2 za gradnju samostojećih građevina.

c. Prilikom formiranja građevne čestice spajanjem više čestica maksimalna tlocrtna površina građevine ne smije preći : 200 m2 za površinu građevne čestice do 2000 m2; 300 m2 za površinu građevne čestice veće od 2000 m2.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine na površini označenoj oznakom 'M3' planiraju se stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine.

b. Maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 3; Maksimalni broj ugostiteljske jedinice apartman po objektu: 2 ili soba po objektu: 4

c. 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.

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

e. U građevini može se do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP) koristiti kao poslovni prostor.

f. Zatečene građevine zadržavaju namjenu uz mogućnost prenamjene sukladno ovim odredbama.

g. Poslovni sadržaji mogu biti u sklopu stambenog objekta i/ili u sklopu građevne čestice kao prateća namjena.

h. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3,0 m

b. Minimalna udaljenost od regulacijske linije: 5,0 m

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

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

e. 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. izgrađenost građevne čestice

a. maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,20

5. iskoristivost građevne čestice

a. maksimalna iskoristivost građevne čestice (kis): 0,60

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka je ili manja od 1,00 m. Stambene jedinice se ne mogu smještati u podrumskim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Sve planirane građevine trebaju biti raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtne dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

b. Zatečene i postojeće monovolumenske objekte koji prelaze dimenzije navedene u prethodnoj podtočki potrebno je sanirati ozelenjavanjem, obradom završnog pročelja djelomično u kamenu i sl.

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

d. Kapaciteti tlocrtnih gabarita većih od 10x20 kao i vertikalnih gabarita P+2 nisu dozvoljeni na novoplaniranim građevnim česticama.

e. Krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

f. Krovni istak vijenca kod ravnog krova nije dozvoljen, osim kao dio (ravne) krovne ploče bez krovnog nadozida za natkrivanje balkona zadnje etaže maksimalne dubine 1,00 m od ravnine pročelja u najvećoj ukupnoj duljini do 50% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog)

g. Drugi oblici krovišta (ravni) i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se primijeniti samo izvan zaštićenih povijesnih, urbanih i ruralnih naselja-cjelina (povijesna jezgra, stari dijelovi naselja) s vrijednom autohtonom arhitekturom, odnosno u kontaktnom području sa pojedinačnim kulturnim dobrima, i to na način da se krovna ploha građevina može izvesti kao

kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

h. Krovišta koja se izvode kao kosa, izvode se nagiba 20° –25° , sa pokrovom koji je uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (kupa kanalica), osim u slučaju sanacije postojećih građevina kada je moguća izvedba drugačijeg nagiba ili vrste krova). Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

i. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. U slučaju građevnih čestica uz obalu mora, obavezno je postaviti sljeme kosog krova paralelno s obalnom crtom. Zabat kosog krova ne smije biti orijentiran prema obali mora.

j. Radi sanacije ravnih krovova na postojećim se objektima omogućava izvedba kosog krova, s time da se isti izvode sa nadozidom maksimalne visine 1,20 m uz moguće korištenje potkrovlja za stambeni ili poslovni prostor, u skladu sa konstruktivnim sustavom objekta.

k. 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.

l. Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom, PVC stolarijom ili ALU stolarijom, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

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

n. Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o položaju vanjskih jedinica klima uređaja, kako ne bi dominirali na pročeljima građevina. Moraju biti prekrivene maskom bijele boje ili u boji fasade kroz koju neće biti vidljivi tehnički detalji i izgled uređaja ili se moraju smjestiti na krov. Moraju biti smještene na zidu koji je na udaljenosti 3,0 metra od susjedne međe (osim u gradskoj jezgri gdje je dozvoljeno na 1,0 m). Potrebno je adekvatno riješiti odvod kondenzata iz klima uređaja koji nije dozvoljeno ispuštati na javne pješačke i kolne površine. Zemaljske, satelitske i druge antene moraju biti postavljene s dvorišne strane krova.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Osim izgradnje građevinskih struktura objekata, treba preostale dijelove svake pojedine parcele urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni 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.).

b. Minimalno 40% površine parcele mora biri uređeno kao hortikulturno uređen prirodni teren.

c. 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.

d. Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu propisanog u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

e. Stambene, stambeno-poslovne i mješovite zone gradnje trebaju uređivati čestice u smislu vrtnih površina i mogu se ograđivati niskim kamenim zidovima.

f. 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.

g. 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.

h. 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. Ograda se može podizati

prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.

i. Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton sa licem obloženim kamenom, metalni profili ili mreža, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja i susjednim građevinama, te uklapanju u urbani izgled naselja.

j. Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.

k. Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.

l. 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.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ukoliko se provodi parcelacija čestice veće površine na više građevnih čestica, treba građevnoj čestici, koja nema pristup s postojeće ili planirane prometne površine, osigurati prometni pristup širina prilagođenih prema namjeni građevine koja se planira graditi na građevnoj čestici za koju se izvodi prometni pristup, pri čemu se za taj pristup formira zasebna građevna čestica.

b. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javno prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,50 m (iznimno 3,5 m samo za jednosmjerni promet), koja je izgrađena ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

c. Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža.

b. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju, prislonjeni na objekt ili u okviru objekta.

c. Kod tog se pomoćni objekti obvezno lociraju na stražnjem dijelu parcele, udaljeno od javne prometne površine.

d. 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.

e. Pomoćne gradnje u smislu sjenica, vanjskih ložišta za gril, odmorišta, tuš prostora do veličine 10 m2 mogu se graditi samostojeće u dubini vrta ukoliko su oblikovno usklađeni uz obveznu uporabu prirodnih materijala (kamen, drvo, crijep, željezo).

f. 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 uvjetovane ovim Planom.

g. Garaže, pomoćni i poslovno-radni objekti izvode se maksimalne katnosti P (prizemlje) i maksimalne visine pročelja 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3

- Oblikovanje prirodnog terena na građevnoj čestici dopušta se na način koji neće rezultirati većim nasipavanjem odnosno zasijecanjem u teren, pa se takvi zahvati ograničavaju sa maksimalnim visinama potpornih zidova do 1,00 m. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,00 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

- Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usijecanje) ograničava se uz njezine granice prema susjednim granicama sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedni objekt izgrađen bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/objekta. Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje objekta.

- Vezano uz planirane intervencije u prostoru obuhvata Plana, definirani su i uvjeti gradnje za:

  - Nova gradnja

    1. Za dozvoljenu katnost Po+S+P+Pk/Uk ili Po+P+1, maksimalna dozvoljena visina pročelja je H=6,50, a minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji m=14,0 m

    2. Za dozvoljenu katnost Po+S+P+1+Pk/Uk ili Po+P+2, maksimalna dozvoljena visina pročelja je H=7,50, a minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji m=16,0 m

    3. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20

    4. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,60

    5. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2

    6. Minimalna udaljenost od regulacijske linije: 5 m

    7. Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3m

  - Zahvat radi sanacije postojeće strukture

    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 nekoliko objekata koji su evidentno arhitektonski i volumenski neprikladni.

    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).

  - Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

    1. U slučaju kada se prostorni pokazatelji postojeće građevine nalaze unutar uvjeta gradnje utvrđenih uvjetima gradnje za nove stambene i stambeno-poslovne građevine, zamjenska gradnja provodi se prema tim uvjetima.

    2. Zamjenska gradnja za konstruktivno-sanitarno neadekvatne građevine može se provoditi i u slučaju odstupanja prostornih pokazatelja od uvjeta gradnje propisanih ovim Člankom, pa se predmetni zahvati dozvoljavaju:

       a. na građevnoj čestici manje površine

       b. kod većeg Kig, Kis i visine, uz zadržavanje tih veličina

       c. kod manjih udaljenosti od regulacijskog pravca i međa, uz zadržavanje tih veličina

    3. Rekonstrukcija zatečenih građevina podrazumijeva:

       a. Prenamjenu prizemnih dijelova objekata za potrebe poslovne namjene

       b. Rekonstrukcija ili izgradnja zamjenske legalne građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je na građevnoj čestici zatečene površine manje od propisane ovim Člankom, pri čemu se zadržavaju postojeće udaljenosti prema rubovima građevne čestice i javnoj prometnoj površini.

c. Nije moguća rekonstrukcija postojeće građevine ako ista prelazi okvire drugih uvjeta (osim površine i širine građevne čestice) utvrđenih ovim Člankom.

d. Dogradnja ili nadogradnja zatečenih objekata mora biti u okviru maksimalnih vrijednosti navedenih u podstavku 'Nova gradnja' i u stavku (1) ovog Članka, a za proširenja stambenog ili poslovnog prostora (turizam)

e. Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova i/ili apartmana, odnosno GBP građevine (unutar okvira dozvoljenih ovim Člankom) potrebno je zadovoljiti Planom utvrđene parkirališne normative.

f. Izgradnja zasebnog pomoćnog objekta na stražnjem dijelu parcele (u okviru dozvoljene izgrađenosti parcela, sa prizemnom visinom objekta "P") radno-poslovne namjene bez utjecaja na okoliš (ljetna kuhinja, sjenica i sl.)

g. Poboljšanje konstruktivno-građevinskih osobina i oblikovnih karakteristika objekata.

h. 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.

- Ukoliko zatečena stambena i stambeno-poslovna izgradnja ostvaruje veću/ili jednaku izgrađenost građevne čestice od 20% (kis = 0,20) i veću visinu od Po+P+1+Pk, tada nije moguće realizirati njihovu dogradnju odnosno nadogradnju.

- Iznimno, za čestice koje su formirane prije donošenja II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 15/18), a koje imaju površinu manju od Planom uvjetovane, utvrđuju se uvjeti gradnje građevina stambene namjene kako slijedi:

1. minimalna površina građevne čestice: 400 m2 za gradnju samostojećih građevina, odnosno 300 m2 za gradnju građevina u nizu

2. najveća visina građevine: 6,50 m

3. najveća katnost građevine: Po+S+P+Pk ili Po+P+1

4. Maksimalna izgrađenost građevne čestice: 0,2

5. Maksimalna iskorištenost građevne čestice: 0,7

6. ostali uvjeti utvrđuju se sukladno uvjetima za Novu gradnju i uvjetima propisanim u stavku (1) ovog članka.

- Zahvati na obalnom području planiranju se na način da se primjenjuju mjere zaštite od poplave mora.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna površina građevne čestice: 800 m2.

b. Maksimalna površina građevne čestice: 8000 m2

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površini označenoj oznakom 'T1' dozvoljena je gradnja građevine turističke namjene - hotel.

b. Zatečene građevine zadržavaju namjenu uz mogućnost prenamjene sukladno ovim odredbama.

c. Maksimalni kapacitet smještaja pojedine ugostiteljsko-turističke građevine iznosi 80 ležaja.

d. Osnovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati kompatibilnim pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

e. Unutar građevine dozvoljen je smještaj jedne stambene jedinice veličine do 30% GBP-a, ali ne više od 100 m2 GBP-a.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Granice gradivog dijela građevne čestice određene su na minimalnu udaljenost 3,0 m od granice čestice prema susjednoj i građevinskim pravcem minimalne udaljenosti 5,0 m od regulacijske linije.

   b. Udaljenost građevine od ruba građevne čestice prema obalnoj liniji iznosi minimalno 10,0 m. Pojas građevne čestice unutar navedene udaljenosti potrebno je hortikulturno urediti.

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

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

   e. Građevina 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. izgrađenost građevne čestice

   a. maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,3

5. iskoristivost građevne čestice

   a. iskoristivost građevne čestice za poslovne građevine (kis): 0,8

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. minimalna građevinska(bruto) površina građevina: 70 m2

   b. maksimalna građevinska (bruto) površina građevina je 4000 m2.

7. visina i broj etaža građevine

   a. najveća dozvoljena visina građevine iznosi Po+S+P+2+Pk ili 14,0 m, odnosno Po+S+P+2+Ku ili 16,0 m

   b. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka je ili manja od 1,00 m. Stambene jedinice se ne mogu smještati u podrumskim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Ne dozvoljava se ponavljanje oblikovnih elemenata različitih stilova, nego se preporuča korištenje tradicijskih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu.

   b. Sve planirane građevine trebaju biti raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtne dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

   c. Zatečene i postojeće monovolumenske objekte koji prelaze dimenzije navedene u prethodnoj podtočki potrebno je sanirati ozelenjavanjem, obradom završnog pročelja djelomično u kamenu i sl.

   d. Postojeće građene na površini oznake 'T1' treba oblikovno sanirati maksimalnom uporabom kamena, visokog zelenila i penjačica.

   e. Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene, moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

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

   g. Kota poda prizemlja može biti najviše 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt.

   h. Ravni krov nije moguće izvoditi ukoliko planirana građevina je viša od katnosti Po+S+P+2.

i. Vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene.

j. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

k. Krovni istak vijenca kod ravnog krova nije dozvoljen, osim kao dio (ravne) krovne ploče bez krovnog nadozida za natkrivanje balkona zadnje etaže maksimalne dubine 1,00 m od ravnine pročelja u najvećoj ukupnoj duljini do 50% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog)

l. Drugi oblici krovišta (ravni) i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se primijeniti samo izvan zaštićenih povijesnih, urbanih i ruralnih naselja-cjelina (povijesna jezgra, stari dijelovi naselja) s vrijednom autohtonom arhitekturom, odnosno u kontaktnom području sa pojedinačnim kulturnim dobrima, i to na način da se krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

m. Krovišta koja se izvode kao kosa, izvode se nagiba 20° –25° , sa pokrovom koji je uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (kupa kanalica terakotne boje), osim u slučaju sanacije postojećih građevina kada je moguća izvedba drugačijeg nagiba ili vrste krova). Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

n. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. U slučaju građevnih čestica uz obalu mora, obavezno je postaviti sljeme kosog krova paralelno s obalnom crtom. Zabat kosog krova ne smije biti orijentiran prema obali mora.

o. Radi sanacije ravnih krovova na postojećim se objektima omogućava izvedba kosog krova, s time da se isti izvode sa nadozidom maksimalne visine 1,20 m uz moguće korištenje potkrovlja za stambeni ili poslovni prostor, u skladu sa konstruktivnim sustavom objekta.

p. 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.

r. Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom, PVC stolarijom ili ALU stolarijom, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

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

t. Za potrebe izgradnje podzemne garaže može se izvesti više podzemnih (podrumskih) etaža, pa se u slučaju njihovog korištenja kao garažnog prostora predmetni podzemni dio građevine ne ulazi u izračun Kis-a, a podzemna garaža može se izvesti ispod čitave građevne čestice na udaljenosti najmanje 1,0 m od međa

u. Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o položaju vanjskih jedinica klima uređaja, kako ne bi dominirali na pročeljima građevina. Moraju biti prekrivene maskom bijele boje ili u boji fasade kroz koju neće biti vidljivi tehnički detalji i izgled uređaja ili se moraju smjestiti na krov. Moraju biti smještene na zidu koji je na udaljenosti 3,0 metra od susjedne međe (osim u gradskoj jezgri gdje je dozvoljeno na 1,0 m). Potrebno je adekvatno riješiti odvod kondenzata iz klima uređaja koji nije dozvoljeno ispuštati na javne pješačke i kolne površine. Zemaljske, satelitske i druge antene moraju biti postavljene s dvorišne strane krova.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalno 40% površine parcele mora se urediti kao hortikulturno uređeni prirodni teren.

b. Odstojanje građevine od rubova građevne čestice i regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi minimalno 5,0 m.

c. Prema susjednim česticama obavezno je predvidjeti zeleni pojas najmanje širine 3,0 m.

d. Obavezno hortikulturno uređenje vrta prema moru pojasa minimalnih dimenzija širine 10 metara.

e. 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 poglavlja 2.1.1. Cestovni promet

f. Obavezno je ozelenjavanje parkirališnih mjesta drvoredom: na 2 parkirališna mjesta jedno stablo i popločenje betonskim elementima sa zatravljenjem

g. Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu propisanog u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

h. 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.

i. Uređenje zelenih površina 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.)

j. 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.

k. Ograda se izvodi visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton sa licem obloženim kamenom, metalni profili ili mreža, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja i susjednim građevinama, te uklapanju u urbani izgled naselja.

l. 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.

m. Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu propisanog u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

n. Na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje (parkiralište ili podzemnu garažu) vozila prema standardu utvrđenom ovim Odredbama. U slučaju izvedbe podzemne garaže ista se može smjestiti unutar jedne ili više podzemnih etaža, pri čemu predmetni podzemni dio građevine ne ulazi u izračun Kis-a. Podzemna garaža može se izvesti ispod površine građevne čestice na udaljenosti najmanje 1,0 m od njezinih rubova, a dio površine iznad tako izvedene podzemne garaže treba ozeleniti u skladu sa uvjetovanom zelenom površinom koju treba izvesti na građevnoj čestici.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ukoliko se provodi parcelacija čestice veće površine na više građevnih čestica, treba građevnoj čestici, koja nema pristup s postojeće ili planirane prometne površine, osigurati prometni pristup širina prilagođenih prema namjeni građevine koja se planira graditi na građevnoj čestici za koju se izvodi prometni pristup, pri čemu se za taj pristup formira zasebna građevna čestica.

b. Na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put i kao priključak do izgrađene javno-prometne površine minimalne širine kolnika tog priključka od 6,0 m.

c. Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije dozvoljen smještaj pomoćnih građevina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T1

- Oblikovanje prirodnog terena na građevnoj čestici dopušta se na način koji neće rezultirati većim nasipavanjem odnosno zasijecanjem u teren, pa se takvi zahvati ograničavaju sa maksimalnim visinama potpornih zidova do 1,00 m. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,00 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

- Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usijecanje) ograničava se uz njezine granice prema susjednim granicama sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedni objekt izgrađen bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/objekta. Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje objekta.

- Vezano uz planirane intervencije u prostoru obuhvata Plana, definirani su dodatni uvjeti gradnje za:

  - Zahvat radi sanacije postojeće strukture

    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 nekoliko objekata koji su evidentno arhitektonski i volumenski neprikladni.

    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).

  - Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

    1. U slučaju kada se prostorni pokazatelji postojeće građevine nalaze unutar uvjeta propisanih stavkom (1) ovog članka, zamjenska gradnja provodi se prema tim uvjetima.

    2. Zamjenska gradnja za konstruktivno-sanitarno neadekvatne građevine može se provoditi i u slučaju odstupanja prostornih pokazatelja od uvjeta gradnje propisanih ovim Člankom, pa se predmetni zahvati dozvoljavaju:

       a. na građevnoj čestici manje površine

       b. kod manjih udaljenosti od regulacijskog pravca i međa, uz zadržavanje tih veličina

    3. Rekonstrukcija zatečenih građevina podrazumijeva:

       a. Rekonstrukcija ili izgradnja zamjenske legalne građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je na građevnoj čestici zatečene površine manje od propisane ovim Člankom, pri čemu se zadržavaju postojeće udaljenosti prema rubovima građevne čestice i javnoj prometnoj površini.

       b. Nije moguća rekonstrukcija postojeće građevine ako ista prelazi okvire drugih uvjeta (osim površine i širine građevne čestice) utvrđenih ovim Člankom.

       c. Dogradnja ili nadogradnja zatečenih objekata mora biti u okviru maksimalnih vrijednosti navedenih u stavku (1) ovog Članka.

       d. Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova i/ili apartmana, odnosno GBP građevine (unutar okvira dozvoljenih ovim Člankom) potrebno je zadovoljiti Planom utvrđene parkirališne normative.

       e. Poboljšanje konstruktivno-građevinskih osobina i oblikovnih karakteristika objekata.

       f. 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).

- Zahvati na obalnom području planiranju se na način da se primjenjuju mjere zaštite od poplave mora.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Veličina građevne čestice određena je površinom pravila provedbe oznake 'T1-1'.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Površina pravila provedbe 'T1-1' predviđena je za gradnju ugostiteljsko-turističke građevine

   b. maksimalni kapacitet smještaja iznosi 80 ležaja

   c. dozvoljava se smještaj jedne stambene jedinice veličine do 30% GBP-a, ali ne više od 100 m2 GBP-a

   d. Osnovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati kompatibilnim pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Granice gradivog dijela građevne čestice određene su na minimalnu udaljenost 3,0 m od granice čestice prema susjednoj i građevinskim pravcem minimalne udaljenosti 5,0 m od regulacijske linije.

   b. Iznimno, udaljenost građevine od ruba građevne čestice prema obalnoj liniji iznosi minimalno 10,0 m. Pojas građevne čestice unutar navedene udaljenosti potrebno je hortikulturno urediti.

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

   d. Objekt se smješta u odnosu na pristupnu prometnicu, tako da formira prednji i stražnji vrt kod čega se predpostavlja veći dio vrta u smjeru okrenutom prema moru.

   e. Građevina svojim položajem na parceli ne smije 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. izgrađenost građevne čestice

   a. maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,2

5. iskoristivost građevne čestice

   a. iskoristivost građevne čestice za poslovne građevine (kis): 0,6

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. minimalna građevinska(bruto) površina građevina: 70 m2

7. visina i broj etaža građevine

   a. maksimalna visina pročelja: 7,5 m.

   b. maksimalna katnost: Po+S+P+1+Pk/Uk (podrum, suteren, prizemlje, kat i potkrovlje ili uvučeni kat)

   c. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Razlika između poda prizemlja i najniže kote uređenog terena uz objekt jednaka je ili manja od 1,00 m. Stambene jedinice se ne mogu smještati u podrumskim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Obavezno je korištenje tradicijskih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu.

   b. Sve planirane građevine trebaju biti raščlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtne dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost objekata.

c. 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 u tonovima lokalnog kamena i pijeska. Ne dozvoljavaju se jaki i zasićeni tonovi boja.

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

e. Kapaciteti monovolumenskih tlocrtnih gabarita većih od 10x20 nisu dozvoljeni na novoplaniranoj građevnoj čestici.

f. Svi otvori na pročelju objekta izvode se s drvenom, PVC stolarijom ili ALU stolarijom, u svjetlom ili tamnom tonu uključivo žaluzine.

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

h. Suvremena izgradnja treba zadržati gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja krajolika odnosno neposredne okoline.

i. Krovna ploha građevina može izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene moguća je izvedba ravnog prohodnog krova.

j. Vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene.

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

l. Kota poda prizemlja može biti najviše 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt.

m. Krovni istak vijenca kod ravnog krova nije dozvoljen, osim kao dio (ravne) krovne ploče bez krovnog nadozida za natkrivanje balkona zadnje etaže maksimalne dubine 1,00 m od ravnine pročelja u najvećoj ukupnoj duljini do 50% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog)

n. Nisu dopuštene krovne lođe.

o. Drugi oblici krovišta (ravni) i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se primijeniti samo izvan zaštićenih povijesnih, urbanih i ruralnih naselja-cjelina (povijesna jezgra, stari dijelovi naselja) s vrijednom autohtonom arhitekturom, odnosno u kontaktnom području sa pojedinačnim kulturnim dobrima.

p. Krovišta koja se izvode kao kosa, izvode se nagiba 20° –25° , sa pokrovom koji je uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (kupa kanalica terakotne boje), osim u slučaju sanacije postojećih građevina kada je moguća izvedba drugačijeg nagiba ili vrste krova). Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine on smije biti do 0,3 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

r. Sljeme kosog krova postavlja se usporedno sa dužom stranom zgrade, a na kosom terenu približno slojnicama terena. U slučaju građevnih čestica uz obalu mora, obavezno je postaviti sljeme kosog krova paralelno s obalnom crtom. Zabat kosog krova ne smije biti orijentiran prema obali mora.

s. Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o položaju vanjskih jedinica klima uređaja, kako ne bi dominirali na pročeljima građevina. Moraju biti prekrivene maskom bijele boje ili u boji fasade kroz koju neće biti vidljivi tehnički detalji i izgled uređaja ili se moraju smjestiti na krov. Moraju biti smještene na zidu koji je na udaljenosti 3,0 metra od susjedne međe (osim u gradskoj jezgri gdje je dozvoljeno na 1,0 m). Potrebno je adekvatno riješiti odvod kondenzata iz klima uređaja koji nije dozvoljeno ispuštati na javne pješačke i kolne površine. Zemaljske, satelitske i druge antene moraju biti postavljene s dvorišne strane krova.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. minimalno 40% površine parcele mora se urediti kao hortikulturno uređen prirodni teren.

b. Prema susjednim česticama obavezno je predvidjeti zeleni pojas hortikulturno uređenog prirodnog terena najmanje širine 5,0 m. Dio vrta okrenut prema moru i jugo-zapadnoj granici čestice mora se izvesti pojas najmanje širine 10,0 m. Uređenje hortikulturno uređenog prirodnog terena potrebno je ostvariti sadnjom autohtonih mediteranskih biljaka.

c. Obavezno je ozelenjavanje parkirališnih mjesta drvoredom: na 4 parkirališna mjesta jedno stablo i popločenje betonskim elementima sa zatravljenjem

d. 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.

e. Uređenje zelenih površina izvodi se u formi pješačkih (pristupnih) površina ili uređenih zelenih površina (parkovna i vrtno-tehnička obrada).

f. 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.

g. Ograda se izvodi visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton sa licem obloženim kamenom, metalni profili ili mreža, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja i susjednim građevinama, te uklapanju u urbani izgled naselja.

h. 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.

i. 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.)

j. 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 okoliša. Ograda se može podizati prema ulici. Na građevnoj čestici ograda se postavlja s unutrašnje strane međe.

k. Smještaj parkirališno-garažnog mjesta na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu propisanog u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

l. Na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje (parkiralište ili podzemnu garažu) vozila prema standardu utvrđenom ovim Odredbama. U slučaju izvedbe podzemne garaže ista se može smjestiti unutar jedne ili više podzemnih etaža, pri čemu predmetni podzemni dio građevine ne ulazi u izračun Kis-a. Podzemna garaža može se izvesti ispod površine građevne čestice na udaljenosti najmanje 1,0 m od njezinih rubova, a dio površine iznad tako izvedene podzemne garaže treba ozeleniti u skladu sa uvjetovanom zelenom površinom koju treba izvesti na građevnoj čestici.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ukoliko se provodi parcelacija čestice veće površine na više građevnih čestica, treba građevnoj čestici, koja nema pristup s postojeće ili planirane prometne površine, osigurati prometni pristup širina prilagođenih prema namjeni građevine koja se planira graditi na građevnoj čestici za koju se izvodi prometni pristup, pri čemu se za taj pristup formira zasebna građevna čestica.

b. Na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put i kao priključak do izgrađene javno-prometne površine minimalne širine kolnika tog priključka od 6,0 m.

c. Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije dozvoljen smještaj pomoćnih građevina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

- Oblikovanje prirodnog terena na građevnoj čestici dopušta se na način koji neće rezultirati većim nasipavanjem odnosno zasijecanjem u teren, pa se takvi zahvati ograničavaju sa maksimalnim visinama potpornih zidova do 1,00 m. Ukoliko se prirodni teren oblikuje u formi kaskada visina pojedine kaskade ne smije preći 1,00 m, a njihova minimalna udaljenost treba iznositi 1,5 m.

- Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usijecanje) ograničava se uz njezine granice prema susjednim granicama sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedni objekt izgrađen bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/objekta. Kota konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje objekta.

- Zahvati na obalnom području planiranju se na način da se primjenjuju mjere zaštite od poplave mora.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Nije dopušteno smanjivanje površina oznake 'Z1' na račun osnivanja novih zona izgradnje.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površinama oznake 'Z1' dozvoljeno je uređivanje parka.

   b. Parkovni prostor (niska i visoka autohtona vegetacija) oblikuje se sa mogućim smještajem urbanih sadržaja poput: manje - rekreacijske površine, pješačke šetnice, montažno-demontažni objekt, dječje igralište.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Parkovne površine realiziraju se kao hortikulturno uređen prirodni teren s postavom neophodne urbane opreme (klupe, košarice za otpatke, oprema za igru djece, oprema za sport i rekreaciju).

    b. Dječja igrališta moraju pretežno biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te sadržavati površine i naprave za dječju igru.

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

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Informacijski panoi, privremene montažno-demontažne (jednostavne) građevine 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.

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

c. Ovim Planom dopušteno je postavljanje privremenih montažno-demontažnih (jednostavnih) građevina. Lokacija ovih objekata dozvoljava se prvenstveno uz sadržaje i površine javne namjene u okviru javne površine. Korištenje predmetnih objekata moguće je za slijedeću namjenu: trgovina, servisi, usluge i ugostiteljstvo, te isti trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu sukladno namjeni objekta.

d. Montažno-demontažni objekti izvode se kao tipski (sa certifikatom proizvođača) za čitavo područje Plana, modularne veličine maksimalno 3,0 x 5,0 m, visine do 3,0 m. Njihova lokacija treba biti takva da ne utječe na sigurnost odvijanja kolnog i pješačkog prometa.

e. Izbor tipa montažno-demontažnog objekta, određivanje njihovih lokacija kao i dužina i rok korištenja pojedine lokacije na području Plana treba utvrditi posebnom odlukom koju donosi Gradsko vijeće.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije dopušteno smanjivanje površina oznake 'Z5' na račun osnivanja novih zona izgradnje.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama oznake 'Z5' dozvoljeno je uređivanje zaštitnog zelenila.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na zaštitnim zelenim površinama ne mogu se graditi nikakve građevine izuzev infrastrukturnih objekata i uređaja te privremenih montažno-demontažnih građevina sukladno odluci Grada.

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Zaštitne zelene površine namijenjene su prvenstveno sadnji i održavanju zelenila koje odgovara klimatskom podneblju uz mogućnost uređivanja pješačkim putovima ili urbanom opremom.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Informacijski panoi, privremene montažno-demontažne (jednostavne) građevine 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.

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

c. Ovim Planom dopušteno je postavljanje privremenih montažno-demontažnih (jednostavnih) građevina. Lokacija ovih objekata dozvoljava se prvenstveno uz sadržaje i površine javne namjene u okviru javne površine. Korištenje predmetnih objekata moguće je za slijedeću namjenu: trgovina, servisi, usluge i ugostiteljstvo, te isti trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu sukladno namjeni objekta.

d. Montažno-demontažni objekti izvode se kao tipski (sa certifikatom proizvođača) za čitavo područje Plana, modularne veličine maksimalno 3,0 x 5,0 m, visine do 3,0 m. Njihova lokacija treba biti takva da ne utječe na sigurnost odvijanja kolnog i pješačkog prometa.

e. Izbor tipa montažno-demontažnog objekta, određivanje njihovih lokacija kao i dužina i rok korištenja pojedine lokacije na području Plana treba utvrditi posebnom odlukom koju donosi Gradsko vijeće.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije dopušteno smanjivanje površine oznake 'R7' na račun osnivanja novih zona izgradnje.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake 'R7' namijenjena je uređenju prostora javne prirodne plaže.

b. Dozvoljeno je zadržavanje postojećih pomoćnih građevina - terasa ugostiteljskih objekata.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Dozvoljeno je uređenje zone sporta i rekreacije u obalnom dijelu (odbojka na pijesku, bočanje, i sl.).

b. Plaža se uređuje kao prirodna s vertikalnim pristupima izvedenih u završnoj obradi u kamenu.

c. Obavezno je zadržavanje zaštitnog zelenila na području prirodnih plaža.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. U svrhu zadržavanja postojećih terasa na pomorskom dobru ispred k.č. br. 5266 k.o. Novalja-nova i 5257 k.č. br. 5266 k.o. Novalja-nova najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti je 0,02 ukupne površine kopnenog dijela plaže unutar obuhvata Plana.

b. Lokacija predmetnih terasa treba biti takva da ne utječe na sigurnost odvijanja kolnog i pješačkog prometa.

c. Određivanje lokacije terase kao i dužina i rok korištenja pojedine lokacije na području Plana treba utvrditi posebnom odlukom koju donosi Gradsko vijeće.

d. Nije dozvoljeno proširenje i gradnja novih montažno-demontažnih objekata/terasa unutar površine oznake 'R7'.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS-p

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'IS-p' dozvoljeno je uređenje pješačkih površina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Detaljni uvjeti gradnje, uređenja pješačkih površina propisane su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

b. Pješačke površine izvode se s prefabriciranim betonskim elementima uz izvedbu betonskih rubnjaka.

c. Obavezna je sadnja svih površina urbanog zelenila duž pješačkih površina.

d. 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.

e. Pješačke prometnice kao i zelene površine treba osvijetliti niskim i diskretnijim rasvjetnim tijelima, a prometnice standardnim stupovima.

f. Šetnicu duž obale potrebno je položiti maksimalno po postojećoj šetnici i topografiji, sačuvati postojeće zelenilo i dodati autohtono raslinje poput agava, cvjetnih puzavaca i sl.

g. Rasvjetu treba usmjeriti nisko - direktno na hodnu površinu (ugraditi u prirodne niše odnosno stijene na visini max.0,50 ili formirati niski kameni zidiće koji će ujedno nositi i rukohvat).

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS-kp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Detaljni uvjeti gradnje, uređenja kolno-pješačkih površina propisane su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama oznake 'IS-kp' dozvoljeno je uređenje kolno-pješačkih površina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Kolne površine izvode s asfaltnim zastorom.

b. Prometnice treba osvijetliti standardnim stupovima.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Građevna čestica odgovara površini prostorne cjeline

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Parkirališni prostori grade s prefabriciranim šupljim betonskim elementima uz naknadno zatravljivanje površine.

b. Na površini oznake 'Pp' obavezna je sadnja 1 stabla na 4 parkirna mjesta s ciljem stvaranja prirodnog hlada.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Uvjeti uređenja i smještaja infrastrukturnih sustava propisani su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. komunalne građevine i uređaje (uređaji za kanalizaciju, transformatorske stanice, vodospreme i sl.)

b. površinske građevine infrastrukture (elektroničkih komunikacija, javne odvodnje otpadnih i površinskih voda, vodoopskrbe, elektroenergetike, plinoopskrbe)

c. linijske i površinske građevine za promet: cestovne površine, kolno-pješačke površine, pješačke površine – šetnice, pješačke ulice, stepenice, biciklističke staze, zelene površine, parkirališta/stajališta.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Kolne površine izvode s asfaltnim zastorom.

b. Prometnice treba osvijetliti standardnim stupovima.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama oznake 'IS7' dozvoljena je gradnja trafostanica i rasklopna postrojenja do 35 kV

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Uvjeti gradnje, uređenja i spajanja TS na elektroničku mrežu propisani su u poglavlju 2.3.2. Elektroenergetika.

b. Transformatorska stanica se planira kao tipska građevina (samostojeća) na zasebnoj građevnoj čestici smještenoj uz javnu prometnu površinu veličine cca 11,0 x 11,0 m (iznimno 7,0 x 7,0 m), a ukoliko nije moguće zadovoljiti minimalne površine, u dogovoru sa distributerom električne energije moguća je i manja površina.

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS6

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površini oznake 'IS6' dozvoljeno je smještanje građevine u funkciji nepokretne i pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Uvjeti gradnje, uređenja i spajanja EKI mrežu propisani su u poglavlju 2.2.1. Elektronička komunikacija.
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: površina mora

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: površina mora

- Površina mora na području obuhvata Plana obuhvaća morsku površinu u funkciji kupališta, sporta i rekreacije.

1.4. Ostale odredbe

Članak 19.

(1) Planom su određene načelne trase prometne, elektroničke komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukturne mreže. Kod izrade projektne dokumentacije za ishođenje akta za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata infrastrukture Planom utvrđene trase mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitih rješenja komunalne infrastrukturne mreže predviđenih ovim Planom. Lokacijskom dozvolom odnosno drugim aktom za građenje može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim Planom, ukoliko se time ne narušavaju Planom utvrđeni uvjeti korištenja površina.

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

- U gabaritu prometnica po mogućnosti u osi polažu se kanali za odvodnju otpadnih i oborinskih voda.

- Ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom neizgrađenom pojasu smještaju se vodoopskrbni cjevovodi za opskrbu vodom i za zaštitu od požara.

- Vodovi elektroopskrbne mreže i javne rasvijete polažu se odvojeno od vodova elektorničke komunikacijske 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.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 20.

(1) Rješenje svih prometnih površina sa oznakom profila pojedinih prometnica prikazano je u kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav 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 širine1,50 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 (parkirališna površina, korekcije profila, korekcije trasa itd.).

(4) S opisane mreže ulica predviđaju se odvojci pristupnih cesti do građevnih čestica koje nisu obuhvaćene direktnim pristupom na javnu prometnu mrežu.

(5) Na sjevernom i južnom rubu građevinskih zona u smjerovima jugozapad sjeveroistok Planom se predviđaju prometnice koje omogućuju pristup plažnim sadržajima odnosno kupališnoj zoni. Ujedno opskrbljuju građevinske parcele i završavaju okretištem. Unutar granice obuhvata formirana je prometna mreža koja se sastoji od:

- cesta oznake 'A': 9,0 m (6,0+2x1,5)
- cesta oznake 'B': 7,5 m (6,0+1,5)
- cesta oznake 'B1': 7,0 m (5,5+1,5)
- cesta oznake 'C': 5,5 m
- kolno-pješačke: 3,0 - 5,0 m
- Parkirališni prostor/promet u mirovanju

Članak 21.

(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, odnosno 4,5 m ukoliko se duž trupa ceste ne polaže infrastruktura i 3,0 m, ako su pristupne za pojedinačnu parcelu mješovite namjene.

(4) Obavezno je ostvariti rekreativni put duž obale i to po postojećoj šetnici sa minimalnim profilom 1,0 m odnosno koliko to izrazito dinamični kameni teren dozvoljava.

Članak 22.

(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 23.

(1) 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 odnosno turističkog kompleksa.

Članak 24.

(1) Dio ukupnog oblikovanja prostora predstavljaju javne površine (ulice, javno zelenilo, pješačke površine). Ove površine javne namjene sastoje se od:

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

2.1.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 25.

(1) Potreban prostor za smještaj vozila za utvrđenu namjenu građevine mora se predvidjeti na samoj građevnoj čestici.

(2) Smještaj vozila može se predvidjeti izgradnjom parkirališnog prostora ili garaže, pri čemu se broj garažno-parkirališnih mjesta određuje prema utvrđenoj namjeni građevine.

(3) Garažni prostor za smještaj vozila za pravila provedbe 'M3', 'S3', 'T1' i 'T1-1' se realizira na slijedeći način:

- u okviru podrumske, suterenske ili prizemne etaže građevine,
- kao zasebna građevina na građevnoj čestici smještena na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od rubova građevne čestice, a iznimno ako je isti objekt na susjednoj građevnoj čestici izgrađen uz među, može se garaža izgraditi priljubljeno uz među, odnosno susjedni objekt,
- visina garaže ograničava se na 3,0 m od kote uređenog terena do vijenca objekta,
- ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumske etaže objekta, osigurava se poseban pristup širine do 3,5 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu stambene građevine,
- ulaznu rampu za ulaz u garažu locirati na udaljenosti minimalno 1,0 m od ruba građevinske čestice.

(4) Uređenje parkirališnog prostora unutar građevne čestice treba provesti na način da se primjenom zaštitnog zelenila (hortikulturnim i vrtno-tehničkim uređenjem sa sadnjom visokog i niskog zelenila) odvoji od građevina na građevnoj čestici i susjedne izgradnje, a dopušteno je i njegovo natkrivanje pergolom.

(5) Potreban parkirališni prostor može se osigurati i podzemno kao garaža smještena u jednoj ili više podzemnih etaža, pri čemu taj prostor sa namjenom kao garaža ne ulazi u izračun Kis-a građevine.

(6) Gradnja parkirališno-garažnih mjesta određuje se okvirnim normativom koji se koristi za dimenzioniranje prostora za promet u mirovanju vezano uz namjenu i kapacitet prostora. Tako na svakih 1000 m2 GBP-a (odnosno broja stambenih jedinica turističkih kreveta ili funkcionalnih jedinica) niže navedene namjene objekta, treba osigurati slijedeći minimalni broj parkirališnih (garažnih) mjesta:

1. Individualne stambene građevine: 1 mjesto/1 stambena jedinica
2. Turistički objekti (ovisno o kategoriji): 1 mjesto/4 kreveta
3. Turistički smještaj uz stanovanje: 1 mjesto/2 kreveta
4. Ugostiteljstvo (restoran, caffe): 1 mjesto / 4 stolice
5. Poslovni prostori uz stanovanje: 30 mjesta/1000 m2
6. Trgovine i uslužni sadržaji (uz stanovanje): 40 mjesta/1000 m2
7. Kupališno i zabavno-rekreacijsko područje (plaža): 1 mjesto/300 m2 uređene plaže

(7) Stambena jedinica određuje se veličinom od 40,0 m2 neto korisne površine zatvorenog stambenog prostora. Kod stambenih prostora veličine manje ili veće od 40,0 m2 , broj potrebnih parkirališnih (garažnih) mjesta izračunava se proporcionalno u odnosu na veličinu stambene jedinice. Ako je kod izračuna prva decimala jednaka ili veća 5, potreban broj zaokružuje se na prvu veću znamenku.

(8) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, kod individualnih stambenih građevina sa jednom stambenom jedinicom, potrebno je osigurati 1 mjesto/65 m2 neto korisne površine zatvorenog stambenog prostora.

2.1.1.2. Javne garaže

Članak 26.

(1) Planom nije predviđena izgradnja posebnih javnih garaža osim individualnih garaža na parcelama uz stambeno-poslovne objekte.

2.1.1.3. Biciklističke staze

Članak 27.

(1) 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.

2.1.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 28.

(1) Pješačko-kolne prometnice imaju minimalnu širinu 4,5 m i ne smiju biti duže od 50 m bez proširenja. Planom su predviđene samo kao pristupne posredne ceste na stambenu ulicu.

Članak 29.

(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 odnosno 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.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 30.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 31.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 32.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 33.

(1) Nije primjenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 34.

(1) Sustav elektroničkih komunikacija prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

(2) Unutar obuhvata Plana izgradnja nove i rekonstrukcija postojeće elektroničke komunikacijske mreže provodi se polaganjem podzemnih kabela uvučenih u DTK.

(3) Izgradnja distributivne elektroničke komunikacijske mreže treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima ø 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.

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

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

Članak 35.

(1) Unutar građevinskog područja naselja dozvoljava se graditi elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat - krovni i potkrovni) (samo izvan povijesne jezgre), uz suglasnost vlasnika te u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja akta za građenje.

(2) Prilikom izgradnje antenskih prihvata potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju.

(3) Unutar područja obuhvata Plana nije predviđeno postavljanje elektroničke komunikacijske opreme na samostojećim antenskim stupovima.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 36.

(1) Nije primjenjivo

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 37.

(1) Nije primjenjivo

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 38.

(1) 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.

(2) Elektroenergetski sustav potrebno je planirati u skladu s tehničkim zahtjevima područja obuhvata plana i važećim Zakonima, pravilnicima, granskim normama i ostalim propisima koji reguliraju elektroenergetsku djelatnost.

(3) Vodovi elektroopskrbne mreže i javne rasvjete polažu se odvojeno od vodova elektorničke komunikacijske mreže i polažu se, po mogučnosti, uz rub prometnica u pješačkoj površini.

(4) Omogućiti da se u koridorima za elektroenergetske vodove bez obzira na naponsku razinu, može položiti i elektronička infrastruktura kada je u funkciji daljinskog upravljanja trafostanica.

(5) Za sve radove i zahvate koji se planiraju unutar zaštitnih koridora podzemnih i nadzemnih vodova potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležne elektroprivredne organizacije. Izgradnja drugih infrastrukturnih vodova unutar tog koridora moguća je samo temeljem suglasnoti/posebnih uvjeta nadležnog elektroprivrednog poduzeća.

Članak 39.

(1) Predmetno područje je u okviru postojeće izgradnje obuhvaćeno izvedenom elektroopskrbnom mrežom visokog i niskog napona s postojećom transformatorskom stanicom TS 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 izgradnja novih transformatorskih stanica TS 20/0,4.

(3) Nova TS 20/0,4 kV može se graditi kao samostojeća građevina. Samostojeća transformatorska stanica smještava se na Planom osiguranoj zasebnoj građevinskoj čestici veličine 5,0 x 8,0 m smještenoj uz prometnu površinu s mogućnošću pristupa i servisiranja. Preporučena udaljenost novoplanirane transformatorske stanice od međe je 1,50 m radi postavljenog uzemljivača unutar čestice, a u iznimnim slučajevima ta udaljenost može iznositi minimalno 1,00 m.

(4) Za objekte za koje je važećim zakonom propisano formiranje građevne čestice, površina i oblik čestice bit će određeni prilikom ishođenja potrebnih akata o gradnji u skladu s zakonskim i podzakonskim propisima, pravilima struke i odredbama ovoga Plana.

(5) Srednjenaponska veza nove trafostanice sa zatečenim sustavom ostvarit će se SN kabelom u pravcu postojeće trafostanice prema novoj TS 20/0,4 kV.

(6) Niskonaponski razvod izvest će se kabelski podzemno, po mogućnosti u okviru koridora javnih zelenih površina do slobodnostojećih razvodnih ormara (za pojedine grupe objekata) preko kojih se realizira veza do pojedinih glavnih razvodnih ormara u okviru objekata.

(7) Sve rekonstrukcije, kao i nove izgradnje u okviru srednjenaponske i niskonaponske mreže mogu se realizirati samo kao podzemna-kabelska elektroenergetska mreža.

(8) Javna rasvjeta izvodi se putem zasebnih energetskih kabela tipa PPOO-A, 4 x 25 mm2, postavljenih u okviru pješačkih pločnika i staza, s povezivanjem pojedinih zona javne rasvjete na izvor napajanja - slobodnostojeći razvodni ormar.

(9) Novi potrošač koji ima potrebu za snagom koja mu ne može biti isporučena iz postojeće mreže mora za svoje potrebe osigurati potrebnu lokaciju za novu transformatorsku stanicu, pri tome lokacija može biti i van čestice investitora, ako ima riješene imovinskopravne odnose. način priključenja određuje nadležni operator, na zahtjev kupca, kroz izradu potrebne tehničke dokumentacije u kojoj se definira, u skladu s pravilima i propisima struke, može li se traženi priključak osigurati iz postojeće elektroenergetske infrastrukture ili je potrebna izgradnja nove, navedeno spada u nadležnost distributera i već je propisano važećom regulativom.

Članak 40.

(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 nove i rekonstrukcija postojeće elektroenergetske infrastrukture realizira se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog elektroprivrednog poduzeća.

(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 41.

(1) Iznimno, podzemnu i nadzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m i da ista ne ometa korištenje čestice i/ili građevine.

(2) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom definirane lokacije trafostanice, smještaj nove trafostanice moguće je osigurati na parceli predmetnog potrošača.

(3) Troškovi izmješanja elektroenergetskih objekata uzrokovani izvedbom investicijskih građevina ili prometne i druge infrastrukture idu na teret investitora.

Članak 42.

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

- Visokonaponski i srednjenaponski nadzemni vodovi: za napon 10/20/ kV: 16 m
- Niskonaponski nadzemni vodovi: za napon: 0,4 kV: 5 m
- Nije dozvoljena gradnja novih građevina u koridoru nadzemnih vodova - dalekovoda , osim iznimno , a na temelju uvjeta građenja koje utvrđuje HEP. Prostor u navedenim koridorima mora biti uređen da onemogućava pojavu požara.
- Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela i NN kabela iznosi:
  - Srednjenaponski podzemni vodovi: za napon 10/20/ kV: 4 m
  - Niskonaponski podzemni vodovi: za napon: 0,4 kV: 2 m
- Izgradnja unutar prethodno spomenutih koridora moguća je samo temeljem suglasnosti odnosno posebnih uvjeta građenja HEP-a.

Članak 43.

(1) Ovim se Planom određuje obveza izvedbe javne rasvjete na svim javnim površinama, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odnosno 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.

2.3.2.1. Ostali energenti - obnovljivi izvori energije

Članak 44.

(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 energetskih jedinica 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 distibutivnu mrežu, a toplinska, odnosno rashladna energija koristi se za zagrijavanje i hlađenje.

(3) Obnovljivi energetski izvori su voda, sunce, vjetar te drugi izvori, čije je korištenje u skladu s Nacionalnim energetskim programinma /NEP/ potrebno promicati.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 45.

(1) Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Članak 46.

(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 47.

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

Članak 48.

(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 49.

(1) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od Φ100 mm.

(2) U zoni obuhvata Plana uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožamih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 150 m i najmanjom dovodnom cijevi profila Φ100 mm. Glavni vodovi moraju imati profile kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata /min. Φ 200 mm/.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 50.

(1) Rješenje odvodnje, kanalizacijska mreža i uređaji definirani su na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(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 51.

(1) Planom je predviđen razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne i oborinske otpadne vode.

(2) Prikupljene otpadne vode se nakon pročišćavanja ispuštaju u more.

(3) Oborinske vode unutar obhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno članka 73. Zakona o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23)

(4) Prije ispuštanja u sustav oborinske odvodnje ili upoj u terenu potrebno je pročistiti onečišćene oborinske vode na separatorima ulja, masti i pijeska sa površina parkirališta za vozila površine veće od 300 m2.

(5) Sanitarne otpadne vode građevina unutar obuhvata Plana potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području jedinice lokalne samouprave, odnosno pripadaqjuće aglomeracije i Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23). U provedbenim odredbama potrebno je naznačiti da sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda, odnosno navesti koje se građevine mogu graditi od izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda i uz koje uvjete (ograničiti kvadraturom građevine ili ES).

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

(7) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskog području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave sukladno članku 140. Zakona o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23).

Članak 52.

(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 Φ 200 mm, a za oborinske vode Φ 400 mm.

Članak 53.

(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 54.

(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 uredaja,

  - 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 4,0 m, izuzev kod rekonstrukcije postojećih građevina i izgradnje u povijesnim ruralnim cjelinama.

(3) Otpadne vode iz restorana i kuhinja budućih građevina moraju se, prije upuštanja u sustav odvodnje, pročistiti i svesti na nivo sanitarnih otpadnih voda preko vlastitog uređaja za oslobađanje od masnoća (tipski odmaščivači).

(4) Investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, a sukladno članku 158. Zakona o vodama (NN 66/19). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4. i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10, 79/13, 9/20).

(5) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20)).

Članak 55.

(1) Minimalni profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od Φ 200 mm, a za oborinske vode Φ 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 građevne 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 56.

(1) Za sve građevinske objekte koji se grade na području gdje postoji izgrađen kanalizacijski sustav obavezno je kod izdavanja dozvole za gradnju uvjetovati priključenje istog na kanalizacijski 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 57.

(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).

(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

(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.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 58.

(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 važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama

(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.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 59.

(1) Nije primjenjivo.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 60.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 61.

(1) 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.

(2) 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.

3.1.3. Krajobraz

Članak 62.

(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 20%.

(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 sturkture, (a posebno u situaciji gdje takve 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 , unutar kojih se mogu locirati sadržaji rekreacije, kiosci i dr.

- uređene, oblikovane i opremljene parkovne zelene površine s prostorima za igru djece,

- zaštitne zelene površine uz prometne koridore i parkirališta, kao zaštitni tampon izmedu prometnih površina i okolne izgradnje, oblikovane pretežito s visokom vegetacijom u formi drvoreda.

- potezi zelenila - visoke vegetacije /drvoredi/, realiziranih uz rub prometne površine u okviru svih kategorija uređenih zelenih površina

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 63.

(1) Obuhvat plana nalazi se unutar područja ekološke mreže:

- Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:
  - HR2001021 Lun
  - HR3000179 Lun - podmorje

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 64.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni očekivanog potresa intenziteta VIII° MCS ljestvice. Građevine moraju biti projektirane najmanje na očekivani intenzitet potresa.

(2) Kod projektiranja potresnih konstrukcija primjenjivati HRN EN 1998-1:2011/NA 2011, Eurokod 8 čija će primjena osigurati seizmičku otpornost građevina.

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

(4) 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.

3.2.1.1. Zaštita tla i voda

Članak 65.

(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.

3.2.2. Vode i more

Članak 66.

(1) Čitavo obuhvaćeno područje Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a).

Članak 67.

(1) U zaštiti od štetnog djelovanja voda dati prednost korištenju prirodnih retencija i vodotoka kao prostore za zadržavanje poplavnih voda odnosno njihovu odvodnju

(2) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, trgova i parkova.

(3) Radi zaštite od poplava planira se provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje vodnih sustava i vodnih građevina te njihov nadzor.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

3.2.3.1. Zaštita zraka

Članak 68.

(1) Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka I. kategorije propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka

3.2.3.2. Zaštita od buke

Članak 69.

(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.

3.2.4. Zrak

Članak 70.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 71.

(1) Nije primjenjivo.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

3.3.2.1. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 72.

(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.

3.3.2.2. Zaštita od požara i eksplozija

Članak 73.

(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 i 114/22)
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 08/06)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94-ispravak, 142/03)
- Pravilnik o izradi procjene ugroženosti od požara i tehnološke eksplozije (NN 35/94, 110/05)

(2) Uzimajući u obzir postojeće građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama:

- voditi računa o mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine

- voditi računa o siguronosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju (Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara NN br. 29/13 i 87/15, Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja NN br. 146/05)

- voditi računa o osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)

- voditi računa o osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje (Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN br. 08/06)

(3) 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 - riješena u skladu s navedenim zakonskim i podzakonskim aktima

Članak 74.

(1) Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama važećeg 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 ø 100 mm.

Članak 75.

(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 6,0 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 76.

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

3.3.2.3. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 77.

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

- Procjena rizika od velikih nesreća
- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom paniranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari (Nn br. 44/14, 31/17)
- Procjena rizika od velikih nesreća - Grad Novalja

Članak 78.

(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 79.

(1) Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda: tuča – predviđaju se uporabom odgovarajućih građevinskih materijala i konstrukcija (nagib krovišta, 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.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

− *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

− *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

− *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

− *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

− *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

− *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

− *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

− *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.