

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN
KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU**

ZONA

svibanj 2019.



NARUČITELJ Grad Novalja
Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: Upravni odjel za poslove lokalne
samouprave i uprave – Odsjek za
prostorno uređenje i zaštitu okoliša

Voditelj odsjeka

Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA Zona sto, d.o.o.
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Dean Vučić, ing.geod.
Karlo Žebčević, mag.oecol et. prot.nat./mag.ing.agr.
mr.sc. Nikola Terzija, dipl.ing.el.

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN
KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU

TEKSTUALNI DIO
(ODREDBE ZA PROVOĐENJE)



svibanj 2019.

Županija: LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA



Općina/Grad: **GRAD NOVALJA**

Naziv prostornog plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU**

Faza izrade prostornog plana:

Naziv kartografskog prikaza:-

Broj kartografskog prikaza:-

Mjerilo kartografskog prikaza:-

Odluka predstavničkog tijela o izradi plana:
Županijski glasnik Ličko – senjske županije 11/15 i 17/17

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Županijski glasnik Ličko – senjske županije 12/19

Javna rasprava (datum objave):
15.12.2015., Zadarski list
Ponovna javna rasprava (datum objave):
02.10.2018., Zadarski list

Javni uvid održan:
23.12.2015. – 21.01.2016.
19.10.2018.-26.10.2018.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Gordana Vuković, dipl.ing.arh.

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13 i 65/17), broj suglasnosti: KLASA: 350-02/19-13/12, UR. BROJ: 531-06-1-19-4, 24. travnja 2019.

Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:

ZONA STO d.o.o.



Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:

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

Odgovorni voditelj izrade:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.
Dean Vučić, ing.geod.

Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Karlo Žebčević, mag.oecol.et prot.nat. i mag.ing.agr.
mr.sc. Nikola Terzija, dipl.ing.el.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

(ime, prezime, potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime, potpis)

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I OPĆE ODREDBE	1
II ODREDBE ZA PROVOĐENJE	3
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	3
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	5
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	9
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	10
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	12
6. Uvjeti uređenja zelenih i rekreacijskih površina	20
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	21
8. Postupanje s otpadom	22
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	23
10. Mjere PROVEDBE PLANA	25

GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi Plana:	MJ
--	-----------

1. Korištenje i namjena površina.....	1:2000
2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet	1:2000
2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroničke komunikacije	1:2000
2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža –Vodoopskrba.....	1:2000
2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Odvodnja.....	1:2000
2.5. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroopskrba	1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	1:2000

OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru Grada Novalje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

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

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja Dubac – Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju (u daljnjem tekstu: Plan).
- (2) Plan je izradila Zona sto d.o.o. iz Zagreba.
- (3) Plan se donosi za prostor čiji je obuhvat utvrđen Prostornim planom uređenja Grada Novalje (Županijski glasnik Ličko – senjske županije 21/07, 9/15, 22/16, 15/18), a koji obuhvaća građevinsko područje naselja Dubac – Varsan.
- (4) Granica obuhvata Plana je ucrtana u grafičkom dijelu Plana, na svim kartografskim prikazima.
- (5) Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 14,8 ha.

Članak 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obveznih priloga, kako slijedi:

A. Tekstualni dio

- I Opće odredbe
- II Odredbe za provođenje
 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 6. Uvjeti uređenja zelenih i rekreacijskih površina
 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 8. Postupanje s otpadom
 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 10. Mjere provedbe plana
- III Prijelazne i završne odredbe

B. Grafički dio - kartografski prikazi izrađeni u mjerilu 1:2 000

1. Korištenje i namjena površina
 - 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet
 - 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroničke komunikacije
 - 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba
 - 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Odvodnja
 - 2.5. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroopskrba

3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje

C. Obvezni prilozi

- I Obrazloženje
- II Sažetak za javnost

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

- (1) Namjena površina unutar obuhvata Plana određena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.
- (2) U prostoru obuhvata Plana određene su površine slijedećih javnih i drugih namjena:
 - **Druga namjena:**
 - stambena namjena (S)
 - mješovita namjena – pretežno stambena (M1),
 - gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T),
 - zaštitne zelene površine (Z),
 - **Javna namjena:**
 - javne zelene površine – dječje igralište (Z2)
 - sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R6),
 - površine infrastrukturnih sustava

Članak 4.

- (1) Površine različite namjene razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.
- (2) Katastarska čestica nedovoljne površine, koja se nalazi unutar zone na kojoj je dopuštena gradnja i ima pristup s javne površine, može se koristiti za gradnju samo uz uvjet prethodnog spajanja s okolnim česticama iste namjene radi formiranja građevine čestice potrebne minimalne površine.
- (3) Građevinska čestica može se formirati od dijelova katastarskih čestica različitih namjena, a osnovna namjena građevinske čestice postaje namjena one zone čija površina zauzima najmanje 90% građevinske čestice i to samo u svrhu usklađivanja stvarnog stanja sa stanjem u katastarskom planu.

1.1. Stambena namjena (S)

Članak 5.

Zone stambene namjene, planske oznake (S), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, a dozvoljava se i izgradnja infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

1.2. Mješovita – pretežno stambena namjena (M1)

Članak 6.

Zone mješovite – pretežito stambene namjene, planske oznake (M1), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, a dozvoljava se i gradnja ugostiteljsko – turističkih građevina, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

1.3. Gospodarska, ugostiteljsko- turistička namjena (T)

Članak 7.

- (1) U zonama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene planira se;
 - uređenje i gradnja kampa u zoni planske oznake (T3)
 - pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u zonama planske oznake (T5)
- (2) Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i drugi prateći sadržaji.

1.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 8.

- (1) Zaštitne zelene površine, planske oznake (Z), su neizgrađeni prostori u kojem je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza.
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnica, a u njima se mogu graditi građevine i trase komunalne infrastrukture.

1.5. Javne zelene površine – dječje igralište (Z2)

Članak 9.

- (1) Javne zelene površine – dječja igrališta, planske oznake (Z2), su javne neizgrađene površine oblikovane vegetacijom te opremljene urbanom i parkovnom opremom za dječja igrališta.
- (2) Ove površine uređuju se prema posebnom projektu, te se osim pješačkih površina i uređenog prostora za igru djece preostali dio od najmanje 30% površine oblikuje kao javni park.

1.6. Sportsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6)

Članak 10.

- (1) Zone sportsko - rekreacijske namjene – uređene plaže, planske oznake (R6) obuhvaćaju uređene površine koje omogućavaju boravak uz morsku obalu.
- (2) Površine iz stavka (1) ovog članka formiraju se i uređuju kao tvrde površine - kupališni prostor uređene plaže, a smještaju se od pješačke šetnice prema moru uz moguće proširenje na račun morskog akvatorija u pojasu od maksimalno 20 m od ruba šetnice. Njihova gradnja nije dozvoljena na cjelovitom potezu obale već predmetno uređenje treba provesti putem niza pojedinačnih površina predviđenih Planom, između kojih se zadržavaju dijelovi postojeće konfiguracije stjenovite ili šljunčane obale sa uvlačenjem morskog akvatorija.

1.7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 11.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju prometne površine, površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, elemenata elektroničke komunikacijske infrastrukture, crpnih stanica te uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. Ugostiteljsko – turističke građevine

Članak 12.

- (1) Ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajem kapaciteta do 80 kreveta s mogućnošću gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.), mogu se graditi na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1)
- (2) Ugostiteljsko-turističke građevine tipa kamp mogu se graditi na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – kamp planske oznake (T3)
- (3) Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.) mogu se graditi na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planskih oznaka (T3) i (T5) te na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1)
- (4) Unutar ugostiteljsko-turističkih građevina dozvoljava se smještaj jedne stambene jedinice veličine do 30% GBP-a, ali ne više od 100 m² GBP-a

2.2. Ugostiteljsko – turističke građevine sa smještajem u zonama planske oznake (M1)

Članak 13.

- (1) Uvjeti smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1) obuhvaćaju:
 - Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m², a najveća dopuštena površina iznosi 8000 m²
 - Najveći dopušteni kapacitet građevine iznosi 80 kreveta
 - Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi 0,30
 - Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) iznosi 1,20
 - Najveća dozvoljena visina građevine iznosi Po(ili S)+P+1+Pk, ili Po(ili S)+P+2, a mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (čija visina ne može biti viša od 1,20 m) odnosno 11,0 m.
 - Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 5,0 m,

- Najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 3,0 m,
- Uređene zelene površine treba izvesti na najmanje 40 % površine građevne čestice.
- Pojas od 3 m prema susjednim građevinama potrebno je urediti sadnjom visokog i niskog zelenila
- Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 4,5 m
- Parkirališni prostor rješava se za ukupni kapacitet građevine u okvirima građevne čestice sukladno Odredbama ovog Plana.
- Ograda se može podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.
- 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.
- Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.
- Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.
- Građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
- Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a u slučaju kosog krovništa nagib iznosi 20°-25°
- Na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

2.3. Kamp

Članak 14.

- (1) Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5.000 m²,
- (2) Vrsta te broj smještajnih jedinica određuje se sukladno Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“,
- (3) Uz smještajne jedinice, mogu se graditi i uređivati sljedeći sadržaji kampa (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) koji obuhvaćaju:
 - centralne sadržaje kampa (recepција i sl.),
 - sanitarne čvorove,
 - prometnice unutar kampa,
 - ugostiteljske sadržaje i objekte,

- površine sportsko – rekreacijskih sadržaja,
 - otvorene/zatvorene bazene,
 - parkovne površine, odnosno uređeni okoliš,
 - postavljati privremene građevine (štandovi, kiosci, beach barovi, šatori, montažne građevine i sl.),
 - prateće građevine (sanitarne jedinice i druge manje prateće građevine uslužnog, trgovačkog i sl. sadržaja, bazeni, kiosci i sl.), prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima,
- (4) Osim sadržaja navedenih u prethodnoj alineji, na površinama kampa (T3) dozvoljeno je:
- sezonski smjestiti/deponirati kamp prikolice, druge objekte i naprave za smještaj u kampu ili drugu kamp opremu,
 - uređivati parkove, pristupe građevinama i obali, kolne, kolno-pješačke pristupe, pješačke i biciklističke staze, parkirališta, infrastrukturne građevine, dječja igrališta i ostale zelene površine,
- (5) Građevine unutar kampa mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:
- Najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno iznosi $K_{ig}=0,1$,
 - Najveća iskorištenost građevne čestice nadzemno iznosi $K_{is}=0,2$,
 - Najveća dozvoljena visina građevine iznosi P+1 ili 7,0 m,
 - Dozvoljena je gradnja podrumске etaže, pri čemu se K_{is} može povećati za 0,05,
 - Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više cjelovitih građevina kao složene građevine,
 - Najmanja udaljenost između građevina definira se $(h_1+h_2)/2$ (h_1 i h_2 su visine susjednih građevina), ali ne manje od 6,0 m,
 - Udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m,
 - Građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice,
 - Kota poda prizemlja može biti najviše 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt,
 - Krovništa mogu biti kosa ili ravna,
 - Ako se grade kao kosa mogu biti dvostrešna ili višestrešna i moraju biti s nagibom krovnih ploha između 20° i 25° , a na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije,
 - Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa ili za solarije (otvorena krovništa),
 - Vrsta pokrova, nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom,
 - Sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta,
 - Smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.
- (6) Prateći sadržaji mogu se graditi i uređivati prema sljedećim uvjetima:
- grade se u okviru ukupne izgrađenosti građevne čestice, a iznimno se bazeni površine do 100 m² te igrališta bez gledališta ne uračunavaju u tlocrtnu bruto površinu,
 - najveća dozvoljena visina građevine iznosi P ili 5,0 m,
 - moraju biti udaljene od susjedne čestice najmanje 3,0 m,

- najmanja dopuštena udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m,
 - krovišta mogu biti ravna ili kosa.
- (7) Prije gradnje potrebno je izgraditi mrežu prometnica, vodoopskrbni i kanalizacijski sustav (ili vlastiti sustav odvodnje sa pročišćavanjem), telekomunikacijske i elektroopskrbne vodove te osigurati potreban broj parkirališnih mjesta,
- (8) Minimalno 40% površine građevne čestice treba ozeleniti u formi ukrasnog i visokog - zaštitnog zelenila,

2.4. Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene u zonama planske oznake (T5)

Članak 15.

- (1) Uvjeti smještaja i gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i dr.) na površinama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planske oznake (T5) i na površinama mješovite – pretežito stambene namjene planske oznake (M1) obuhvaćaju:
- Građevine i površine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se realizirati kao jedna ili više građevina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu te mogu sadržavati: društveno-zabavne, rekreacijske, ugostiteljske, trgovačke i uslužne sadržaje, sadržaje kulture te uređene zelene površine
 - Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²,
 - Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi 0,20
 - Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) iznosi 0,60
 - Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi Po(ili S)+P+Pk,
 - Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 4,5 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ruba stropne konstrukcije, odnosno vrha nadozida
 - Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 5,0 m,
 - Najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 3,0 m,
 - Uređene zelene površine treba izvesti na najmanje 40 % površine građevne čestice.
 - Pojas od 3 m prema susjednim građevinama potrebno je urediti sadnjom visokog i niskog zelenila
 - Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 4,5 m
 - Parkirališni prostor rješava se za ukupni kapacitet građevine u okvirima građevne čestice sukladno Odredbama ovog Plana.
 - Ograda se može podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.
 - 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.

- Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.
- Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.
- Građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
- Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a u slučaju kosog krovišta nagib iznosi 20°-25°
- Na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 16.

Na području obuhvata Plana ne planira se izgradnja građevina javne i društvene namjene.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Uvjeti gradnje individualnih stambenih i stambeno -poslovnih građevina

Članak 17.

- (1) Individualne stambene i stambeno – poslovne građevine se grade u zonama stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1), prema sljedećim uvjetima:
- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m^2 , odnosno prema zatečenom stanju unutar područja predviđenog za „rekonstrukciju, zamjensku gradnju, novu gradnju“ prikazanog u kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje
 - Najmanja širina građevne čestice iznosi 16,0 m, odnosno prema zatečenom stanju unutar područja predviđenog za „rekonstrukciju, zamjensku gradnju, novu gradnju“ prikazanog u kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje
 - Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25,
 - Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,5,
 - Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi P_o (ili S) + P +Pk. Iznimno, na kosom terenu, najveća dozvoljena katnost građevine iznosi P_o (ili S) + P + 1 uz uvjet izgradnje ravnog krova.
 - Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 4,5 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ruba stropne konstrukcije, odnosno vrha nadozida. Iznimno, na kosom terenu, najveća dozvoljena visina građevine iznosi 6,5 m.
 - Uređene zelene površine treba izvesti na najmanje 40 % površine građevne čestice.
 - Prometni pristup treba osigurati direktno sa javne prometne površine ili preko pristupnog puta širine najmanje 4,5 m
 - Parkirališni prostor rješava se za ukupni kapacitet građevine u okvirima građevne čestice sukladno Odredbama ovog Plana.
 - Ograda se može podizati prema ulici i prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.
 - 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.
 - Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,6 m.
 - Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,6 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno na udaljenosti 2,0 m s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m uz udaljenost pojedinih kaskada najmanje 2,20 m.
 - Građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
 - Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,

- Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a u slučaju kosog krovišta nagib iznosi 20°-25°
 - Na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.
- (2) Rekonstrukcija postojećih građevina i zamjenska gradnja provode se prema uvjetima za gradnju novih građevina iz prethodnog stavka ovog članka. Prilikom rekonstrukcije postojeće građevine odnosno zamjenske gradnje, dozvoljava se zadržavanje postojeće manje veličine građevne čestice, većeg Kig-a i Kis-a, veće visine kao i postojeće manje udaljenosti građevine od regulacijskog pravca i ostalih međa u odnosu na uvjete iz prethodnog stavka ovog članka. U slučaju postojećih prostornih pokazatelja koji su manji (Kig, Kis, visina), odnosno veći (udaljenost od regulacijskog pravca i međa) od propisanih, rekonstrukcija se može izvesti prema uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka.

4.2. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Članak 18.

- (1) Uz individualne stambene i stambeno-poslovne građevine, mogu se na istoj građevnoj čestici graditi i pomoćne građevine.
- (2) Uvjeti gradnje za pomoćne građevine obuhvaćaju:
- izgradnja pomoćne poslovne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (Kig) i iskorištenosti (Kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
 - Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi $P_o + P + P_k$, uz uvjet da visina nadozida iznosi najviše 60 cm.
 - Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 3,50 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vrha nadozida
 - najmanja udaljenost pomoćnih građevina (garaže, ljetne kuhinje, kotlovnice, spremišta, nadstrešnice, vrtni paviljoni) od susjednih čestica može biti 3,0 m, a iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja, uz jednu među 1,0 m;
 - najmanja udaljenost pomoćnih građevina od građevine na susjednoj čestici je 4,0 m,
 - iznimno se mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.
 - pomoćna građevina može se izvesti prislonjeno uz stambeni objekt na istoj građevnoj čestici,
 - pomoćne građevine smještaju se na stražnjem dijelu građevne čestice iza stambene građevine, na udaljenosti od regulacijskog pravca 5,0 m u neizgrađenom dijelu te 3,0 u izgrađenom dijelu, osim garaža koje se mogu locirati uz javnu prometnu površinu na udaljenosti 1,0 m od regulacijskog pravca,
 - krov pomoćnih građevina se oblikuje kao ravni i/ili kosi nagiba 20°-25°; upotreba i ravnog i kosog krova treba proizaći iz funkcionalnih i oblikovnih zahtjeva prilagodbe zatečenoj prostornoj situaciji; ravne krovne plohe trebale bi biti dominantno prohodne terase ili ozelenjene površine, posebno u slučajevima neposrednog kontakta sa terasiranim terenom,

- ako pomoćne građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici trebaju biti udaljene od te građevne čestice najmanje 3,0 m;
- ako je nagib krova prema susjednoj građevnoj čestici trebaju od njezine granice biti udaljene najmanje 1,0 m, a krov mora imati oluke.
- najmanja udaljenost ostalih pomoćnih građevina (bazeni, sabirne jame, otvorena ognjišta i sl.) od susjednih čestica je 1,0 m,
- u slučaju gradnje otvorenog bazena čija visina prelazi 1,0 m od najniže točke okolnog konačno zaravnatog terena, primjenjuju se odredbe za udaljenost od regulacijske linije i od ostalih granica čestice kao za pomoćne zgrade iz stavka (3) ovog članka,
- kod izgradnje otvorenih ognjišta, udaljenost od jedne granice susjedne čestice može biti manja od 1,0 m, moguće i na međi uz suglasnost susjeda na pojedinoj međi, odnosno izvedbu vatrootpornog zida na međi, a dopuštena je gradnja otvorenog ognjišta (roštilja) građevinske (bruto) površine do 3,0 m² i visine do 3,0 m od razine okolnog tla,
- sabirna (septička) jama gradi se na način da je pristupačna za posebno servisno vozilo, vodonepropusnih stjenki i dna bez ispusta i preljeva te sukladno ostalim sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima odnosno aktima.

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

Članak 19.

- (1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
 - sustav prometa
 - vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda) ,
 - energetski sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata (elektroopskrba),
 - Sustav elektroničkih telekomunikacija.
- (2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima Plana br. 2.1.-2.5. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:2000.
- (3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom na dijelu područja obuhvata ovoga Plana, sukladno ovim Odredbama, temeljem detaljnih projekata prema posebnim propisima i uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

Članak 20.

- (1) Planom prikazane trase komunalne infrastrukture su načelne i mogu se lokacijskim uvjetima utvrditi drugačije te izmijeniti temeljem projektne dokumentacije sukladno

uvjetima zaštite okoliša te drugim posebnim uvjetima, a u svrhu postizanja funkcionalnijeg te tehnološki i ekonomski povoljnijeg rješenja.

- (2) Iznimno, trase prometne komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom, da se time ne ograničavaju mogućnosti nove gradnje odnosno korištenja postojećih građevina, uz osiguranje neometanog pristupa do tih instalacija za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 21.

- (1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, u mjerilu 1:2.000.
- (2) Planom je omogućena gradnja i drugih prometnih površina – pristupnih puteva potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije.
- (3) Obvezna je primjena Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

5.1.1. Cestovni promet

Članak 22.

- (1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica pristupnih i stambenih ulica.
- (2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.
- (3) Ulice unutar obuhvata Plana se prema funkciji i značaju dijele na:
 - **Glavnu ulicu**
 - **Sabirnu ulicu**, koje obuhvaćaju ulice smještene unutar postojećih i novih stambenih zona, te
 - **Ostale - kolno pješačke ulice** kao pristupi pojedinim građevinama.

Članak 23.

- (1) Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.
- (2) Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih ulica s kolnim i pješačkim površinama.
- (3) Unutar koridora ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.
- (4) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u cijelosti očuvati urbane vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena i niveletama postojeće izgradnje.
- (5) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene površine (trase) prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz i urbani prostor.

Članak 24.

- (1) Izgradnja unutar predmetnog područja razvija se uz postojeće i planirane ulice.
- (2) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u članku 24. ili iznimno kao u stavku (5) ovog članka.
- (3) Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m, a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine isti može biti širine 3,0 m sa dužinom do 50,0 m.
- (4) Najveća dozvoljena dužina slijepice ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.
- (5) Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stube najmanje dozvoljene širine 2,0 m, a iznimno se pristup može osigurati putem služnosti.
- (6) Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil sa odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice sa posebnim režimom odvijanja prometa.

5.1.3. Parkirališta i garaže

Članak 25.

- (1) Planom se potrebe za prometom u mirovanju obvezno zadovoljavaju u okviru građevne čestice pojedinog korisnika prostora, Planom nije predviđena izvedba javnih parkirališta uz prometnice.
- (2) 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:

- Individualne stambene građevine	1 mjesto/1 stambenu jedinicu
- Poslovni prostori uz stanovanje	30 mjesta/1000 m ²
- Trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta/1000 m ²
- Ugostiteljstvo	1 mjesto/4 stolice
- Turistički objekti (ovisno o kategoriji)	1 mjesto/4 kreveta
- Kupališno i zabavno-rekreacijsko područje (građevine i otvoreni uređeni prostori za zabavu, sport, rekreaciju i kupanje – plaža)	1 mjesto/150 m ² površine područja

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 26.

- (1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se „Lungo mare“ (unutar čestice prometne površine) i ostale pješačke površine (samostalne i/ili kao nogostupi unutar čestice prometne površine).
- (2) Planom se predviđa gradnja i uređenje obalne šetnice - „Lungo mare“ u cijeloj dužini obalne crte unutar obuhvata Plana, nejednolike širine, a najmanje 3,0 m. Sezonsko i drugo korištenje se regulira posebnom odlukom Grada Novalje.

- (3) Pješačke površine kao nogostupe uz kolnike novih ulica naselja treba izvesti najmanje jednostrano sa minimalnom širinom 1,5 m.
- (4) Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s općim uvjetima iz članka 23. stavak (3).
- (5) Sva komunalna oprema (klupe, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavljaju se na način da ne predstavljaju prepreku za kretanje pješaka, osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

5.1.5. Biciklistički promet

Članak 27.

- (1) Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina na prostoru kolnika budući da prostorna ograničenja ne omogućavaju formiranje zasebne biciklističke staze u većoj kontinuiranoj dužini.

5.1.6. Benzinske postaje

Članak 28.

Unutar Planom obuhvaćenog područja nije predviđena gradnja benzinske postaje.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 29.

- (1) Planom je definiran položaj jedinica poštanske mreže i trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu broj 2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroničke komunikacije.
- (2) Mreža postojećih telekomunikacijskih vodova pripada lokalnoj centrali Potočnica, a ucrtani vodovi su od 1 x Ø 50 mm do 4 x Ø 50 mm, dok je planirana kabelska kanalizacija priključena na postojeće šahtove.
- (3) Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Članak 30.

- (1) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju nove i rekonstrukciju postojeće distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka, te zbog podizanja kvalitete usluga (internet, kabelska televizija, video nadzor itd.) na području obuhvata Plana.
- (2) Planirana distributivna elektronička komunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima Ø110, 75, 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4.
- (3) Sve elektroničke komunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih javnih površina.

- (4) Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0,7 m. Na prijelazu javnih površina taj razmak mora biti min 1,0 m.
- (5) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih atenskih sustava na atenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati atenskim sustavima smještenima na te atenske prijvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

Članak 31.

- (1) Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže uz slijedeće uvjete:
 - A. Osnovna postaja s antenskim sustavom na građevinskim objektima koja ne prelazi visinu objekta na koji se postavlja i osnovna postaja visine 2,0 metra iznad najviše točke građevine.
 - B. Osnovna postaja s antenskim sustavom na građevinama ugostiteljsko-turističke namjene, elektroničkim komunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene, do max. 5,0 m od najviše točke građevine.
- (2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN 114/10 i 29/13), Pravilnikom o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN 42/09 i 39/11) i Pravilnikom o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distribucijske mreže (NN 108/10).

Članak 32.

Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže iz prethodnog članka potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Elektroenergetska mreža

Članak 33.

- (1) Trase kabela i lokacija postojeće trafostanice KTS 20/0,4 KV Varsan na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.5. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroopskrba.

- (2) Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.
- (3) Osiguranje električne energije za pojedine korisnike prostora građevine predviđa se preko tipskih razvodnih ormara sa spojem na veći broj građevina.
- (4) Niskonaponska mreža u planiranim zonama izvoditi će se podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se dozvoljava nadzemno izvođenje na betonskim ili čeličnim stupovima sa izoliranim kabelskim vodičima.

Članak 34.

- (1) Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvijetljenosti u posebnim propisima (Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom).
- (2) Javna rasvjeta se izvodi kao samostalna.
- (3) Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Članak 35.

Na području obuhvata Plana moguće je korištenje i drugih alternativnih energetske izvora (sunčeva energija i dr.).

Članak 36.

U slučaju da korisnik uz redovni elektroenergetski priključak za napajanje koristi i alternativne izvore energije (sunčeva energija i dr.), takav način rada korisnika mora biti odobren od strane HEP ODS Elektrolika Gospić.

5.3.2. Vodoopskrba

Članak 37.

- (1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba.
- (2) Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Članak 38.

- (1) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.
- (2) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u sklopu planirane građevne čestice ulica. Prije izgradnje ulica potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode minimalnog profila \varnothing 110 mm.

- (3) Vodovodne cijevi treba polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Glavne vodoopskrbne cjevovode polagati na dubinu od 90 do 100 cm, a ostale na dubinu od oko 60 cm.

Članak 39.

- (1) Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.
- (2) Na trasi cjevovoda izvode se šahtovi sa zapornim ventilima radi eventualnog isključenja pojedinih dijelova mreže u slučaju kvara, dok se na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.
- (3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m (uključivo izvedbu na krajevima cjevovoda). Hidranti će se postaviti na vanjski rub javne površine.

Članak 40.

- (1) Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (2) Vodovodna okna izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

Članak 41.

- (1) Sve se građevine na vodoopskrbnom sustavu moraju projektirati i izvoditi sukladno posebnim propisima i uvjetima ovlaštenih tijela.
- (2) Nije dozvoljeno projektirati i izvoditi vodoopskrbnu mrežu na način koji bi onemogućio građenje na planiranim parcelama (dijagonalno presijecanje parcele pri polaganju cijevi i sl.), kako bi se spriječilo naknadno premještanje cjevovoda uvjetovano gradnjom planirane građevine.

Članak 42.

- (1) Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati priključak na vodoopskrbni sustav.
- (2) Pojedinačni kućni priključci, kao i hidrantska mreža, izvode se kroz pristupne puteve do građevnih čestica.

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 43.

- (1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja.
- (2) Osim ucrtanih vodova moguće je graditi i druge vodove do svake pojedinačne građevne čestice. Vodovi se u pravilu polažu u javnu prometnu površinu, javnu zelenu površinu i neposredan pristup do građevne čestice.

Članak 44.

- (1) Rješenje buduće kanalizacijske mreže sagledano je u okviru ovog Plana prema konačnom rješenju sustava odvodnje utvrđenom u PPUG Novalja sa donesenim izmjenama i dopunama, kojima se predviđa izgradnja uređaja za pročišćavanje za potrebe naselja Potočnica i okolnih zona smještenih uz naselje Potočnica. Ostale okolne zone (uključivo područje Dubac-Varsan) svoje otpadne vode usmjeravaju putem gravitacijskih i tlačnih cjevovoda na taj uređaj.
- (2) Planom je predviđen mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda. Konačno rješenje planiranog sustava cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području Dubac-Varsan, a u okviru cjelovitog sustava odvodnje za područje naselja Potočnica.

Članak 45.

- (1) Nakon izgradnje mreže javne kanalizacije sve postojeće i novoplanirane građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje određen ovim Planom.
- (2) Do izgradnje sustava javne odvodnje određenog ovim Planom, građevine sa manje od 10 ES moguće je priključiti na nepropusnu sabirnu jamu. Pri gradnji sabirne jame potrebno je:
 - izvesti jamu kao trodijelnu i nepropusnu,
 - smjestiti jamu izvan javnog pomorskog dobra,
 - udaljiti jamu najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice.
- (3) Do izgradnje sustava javne odvodnje određenog ovim Planom, građevine sa više od 10 ES moraju izgraditi vlastiti uređaj za biološko pročišćavanje fekalnih otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem manjih upojnih bunara na samoj parceli objekta prema rezultatima hidrogeološke studije za konkretnu lokaciju.
- (4) Ugradnja biodiskova potrebna je i kada nije moguće osigurati pražnjenje nepropusne septičke jame.
- (5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama.

Članak 46.

- (1) Prilikom gradnje novih građevina mora se oblikovanjem čestice i izgradnjom manjih upojnih bunara na odnosnoj građevnoj čestici omogućiti upuštanje vlastite oborinske vode u teren na samoj građevnoj čestici.
- (2) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA

6.1. Uvjeti uređenja zelenih površina

Članak 47.

Zelene površine unutar obuhvata plana dijele se na:

- javne zelene površine – dječje igralište (Z2)
- zaštitne zelene površine – pejzažne i kultivirane površine (Z)

Članak 48.

- (1) Oblikovanje površina za potrebe dječjih igrališta (Z2) provodi se u formi parkovnog uređenja sa formiranim prostorima za igru djece.
- (2) Površine dječjih igrališta se uređuju prema vrtno-tehničkim i krajobraznim projektima kojima se definiraju vrste i smještaj vegetacije, pješačke površine, površine za igru, te urbana oprema (klupe, javna rasvjeta i dr.), a nije dozvoljena gradnja građevina.
- (3) Najmanje 50% površine dječjeg igrališta treba biti uređeno hortikulturno kao zelena površina sa visokim i niskom vegetacijom.

Članak 49.

- (1) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da se očuva postojeća vrijedna vegetacija te da se dopuni sadnjom nove visoke i niske autohtone vegetacije, uz zatravljivanje.
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa radi smanjenja preglednosti.
- (3) Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljava se gradnja građevina komunalne infrastrukture, uređivanje pješačkih puteva te postavljanje jednostavnih građevina.
- (4) Nije obvezno postavljanje urbane opreme (klupe i dr.).

6.2. Uvjeti uređenja rekreacijskih površina

Članak 50.

Zone sportsko-rekreacijske namjene (R6) obuhvaćaju površine uređenih plaža na kojima se dozvoljava:

- uređivati staze, stepenice i rampe za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru,
- postavljati infrastrukturnu i komunalnu opremu,
- provoditi nasipavanje šljunka ili pijeska do maksimalne udaljenosti 20 m od obalne linije i graditi zaštitne građevine - valobrane (radi zadržavanja šljunka i pijeska ili postavu plažne opreme), uz uvjet da gradnja nije dozvoljena na cjelovitom potezu obale već predmetno uređenje treba provesti putem niza pojedinačnih površina predviđenih Planom, između kojih se zadržavaju dijelovi postojeće konfiguracije stjenovite ili šljunčane obale sa uvlačenjem morskog akvatorija.
- postavljati montažnu komunalnu opremu (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne table),
- uređivati sunčališta između obalne šetnice i mora sa završnom obradom u prirodnom materijalu (kamen, drvo)

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

7.1. Mjere zaštite posebno vrijednih područja prirode

Članak 51.

- (1) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Nacionalne ekološke mreže, prikazane na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina; HR2001021 LUN

CILJNE VRSTE (Nacionalno važne vrste)	
Znanstveni naziv	Hrvatski naziv
Orchis tridentata	Trozubi kaćun
CILJNA STANIŠTA (DODATAK I HD)	
Natura kod	Stanište naziv
6210	Suhi kontinentalni travnjaci (Festuco-Brometalia) (*važni lokaliteti za kaćune)
3170*	Mediteranske povremene lokve
8210	Karbonatne stijene sa hazmofitskom vegetacijom
5210	Mediteranske makije u kojima dominiraju borovnice Juniperus spp.
1420	Mediteranska i termoatlantska vešetacija halofilnih grmova (Sarcocornetea fruticosi)
8140	Istočnomediteranska točila
1210	Vešetacija pretežno jednogodišnjih halofita na obalama s organskim nanosima (Cakiletea maritimae p.)
62A0	Istočno submediteranski suhi travnjaci (Scorzoneretalia villosae)

HR3000179 LUN - PODMORJE

CILJNA STANIŠTA (DODATAK I HD)	
Natura kod	Stanište naziv
8330	Preplavljene ili dijelom preplavljene morske špilje
1170	Grebeni
1120*	Naselja posidonije (Posidonion oceanicae)

7.2. Mjere zaštite posebno vrijednih izgrađenih područja

Članak 52.

- (1) Na prostoru obuhvata Plana, nema utvrđenih zaštićenih kulturnih dobara.
- (2) Prema PPUG Novalja područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone zaštite krajolika kulturno povijesne cjeline, u kojoj je potrebno očuvati tipološki prepoznatljive oblike naselja, odnosno nastojati očuvati karakter naselja, s obzirom na tip (zbijeni zaselak, ili longitudinalno selo), i vrstu (selo sa središnjim funkcijama, zaselak). Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, kamenjara, poljodjelskih površina, šuma i sl. jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno

okruženje. Novu građevnu strukturu - stambenu i gospodarsku, projektirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa s tradicionalnim oblicima. To znači da mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebi građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i prostora kao povijesnog kulturnog krajolika.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 53.

- (1) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13) i propisa donesenih temeljem Zakona.
- (2) Otpad se prikuplja na svakoj pojedinoj čestici putem odgovarajućih spremnika, kontejnera i druge opreme kojom se sprečava rasipanje i proljevanje otpada te širenje prašine, mirisa i buke, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.
- (3) Svi gospodarski subjekti moraju imati osiguran prostor za privremeno skladištenje vlastitog proizvodnog otpada na vlastitoj čestici koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode, a sve u skladu s odredbama važećeg Zakona i podzakonskih propisa.
- (4) Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se Planom gospodarenja otpadom grada koji donosi Gradsko vijeće.
- (5) Uvjete i provedbu mjera za gospodarenje svim vrstama otpada, osim opasnog otpada, osigurava Županija, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.

Članak 54.

- (1) Treba izbjegavati i smanjiti nastajanje otpada uz mjere iskorištavanje vrijednih osobina otpada tj. program odvojenog skupljanja, recikliranje, kompostiranje i dr. mora se provoditi prema zakonskoj regulativi.
- (2) Izdvojeno prikupljanje otpada potrebno je omogućiti u posebnim posudama smještenim na javnim površinama u kojima će se otpad odvajati prema vrsti.

Članak 55.

- (1) U more i na morsku obalu zabranjeno je bacati, odlagati ili ispuštati krute, tekuće ili plinovite tvari kojima se onečišćuje pomorsko dobro.
- (2) Tvari koje se ne mogu odlagati ili ispuštati u more, odnosno koje se mogu odlagati ili ispuštati samo uz opću ili posebnu dozvolu propisuje i izdaje ministarstvo nadležno za graditeljstvo i zaštitu okoliša uz suglasnost ministra.
- (3) Odlaganje materijala na morsku obalu ili u more (od iskopa, rušenja objekata, otpadnog materijala i dr.) dopušteno je samo uz odobrenje tijela uprave nadležnog za poslove graditeljstva.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 56.

Unutar obuhvata ovog Plana ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

9.1. Mjere zaštite tla

Članak 57.

U cilju očuvanja kvalitete tla na području obuhvata ovog Plana potrebno je na svakoj građevinskoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina pri uređenju javnih otvorenih prostora.

Članak 58.

- (1) Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.
- (2) Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

9.2. Mjere zaštite voda

Članak 59.

- (1) Zone zaštite izvorišta na području Grada Novalje nalaze se izvan obuhvata ovog Plana.
- (2) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera, odnosno privremeno (do izgradnje javnog sustava odvodnje) zbrinjavati putem individualnih uređaja na svakoj građevnoj čestici – nepropusne sabirne jame) kapaciteta do 10 ES, a ugostiteljsko-turističke građevine odnosno građevine kapaciteta većeg od 10 ES trebaju izgraditi vlastiti uređaj za pročišćavanje.
- (3) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni.

9.3. Mjere zaštite mora

Članak 60.

- (1) Zaštita mora obuhvaća:
 - mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora, što znači:
 - uz cijelu morsku obalu, između obalne linije i formiranog građevinskog pravca izgradnje na tom dijelu naselja, osigurava se prolaz uz obalu
 - u zaštićenom obalnom području, na pojasu kopna širine 70 m od obalne crte, zabranjuje se izgradnja osim pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, prometnica i infrastrukture, te uređenja rekreativnih i kupališnih površina,
 - izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more.

9.4. Mjere zaštite od požara

Članak 61.

U svrhu sprječavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s vežećim Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Članak 62.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Članak 63.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža posebnu pažnju je potrebno obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Članak 64.

Potrebno je za svaku složeniju građevinu ishoditi posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Članak 65.

Za građevine turističke namjene potrebno je poštivati propise važećeg Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata.

9.5. Mjere zaštite zraka

Članak 66.

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

Članak 67.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja izvora onečišćenja zraka.

9.6. Mjere zaštite od buke

Članak 68.

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

9.7. Posebne mjere zaštite

Članak 69.

Sukladno važećem Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, na području obuhvata Plana nije potrebno graditi skloništa.

Članak 70.

- (1) Protupotresno projektiranje i građenje građevina potrebno je provoditi sukladno tehničkim i drugim propisima.
- (2) Proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica) potrebno je provesti sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).
- (3) Kod rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje akata kojima se dozvoljava rekonstrukcija treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata građevine.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 71.

Unutar obuhvata Plana gradi se neposrednom provedbom Plana.

Članak 72.

- (1) Pri prijenosu linija iz kartografskih prikaza Plana na druge podloge odgovarajućeg mjerila dopuštena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge.
- (2) Detaljno određivanje, razgraničavanje i definiranje morske obale, javnih površina, komunalne, energetske i druge infrastrukture koji su određeni u Planu utvrdit će se aktom kojim se dozvoljava gradnja ovisno o lokalnim uvjetima.