



# Općina Omišalj

## 35.

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07 i 38/09), članka 259. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Omišalj (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 52/07 i 14/10) i članka 34. Statuta Općine Omišalj (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Omišalj na sjednici 8. srpnja 2010. godine, donijelo je

### ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1)

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja 2-Njivice (NA 1) (u daljnjem tekstu: Plan), izrađen od »Randić-Turato arhitektonski biro« d.o.o. iz Rijeke, broj elaborata DP 373/07, na topografsko-katastarskom planu u mjerilu 1:1000.

Obuhvat Plana iznosi 204,83 ha te je utvrđen u grafičkom dijelu Plana.

Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja određena je u skladu sa kartografskim prikazima broj 4.7. i 4.8. »GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA« - u mjerilu 1:5.000 za:

- građevinsko područje naselja oznake NA-1 (Njivice),
- ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja NA-T2, gospodarske - pretežito poslovne namjene izvan naselja K2, sportske namjene R1, rekreacijske namjene R2, uređenih plaža unutar naselja UP
- izdvojenju, ugostiteljsko-turističku namjenu T2-1

Planom se sukladno uvjetima i smjernicama gradnje građevina i uređenja površina određenih Prostornim planom uređenja općine Omišalj, određuje:

- prostorna organizacija područja obuhvata,
- uvjeti gradnje i uređenja stambenih i drugih građevina,
- uvjeti gradnje i uređenja prometnica, javnih površina i infrastrukturnih građevina.

Grafički dio plana izrađuje se u mjerilu 1:2.000.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat koji se sastoji od jedne knjige sa 2 (dva) uveza sa slijedećim tekstualnim i grafičkim priložima:

UVEZ I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio

#### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti

2.2. Uvjeti smještaja ostalih gospodarskih građevina

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

4.1. Oblik i veličina građevne čestice

4.2. Smještaj građevine na građevnoj čestici

4.3. Uvjeti oblikovanja građevina

4.4. Uvjeti oblikovanja pomoćnih građevina

4.5. Uvjeti za smještaj vozila

4.6. Uvjeti uređenja građevnih čestica

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Opskrba pitkom vodom

5.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

6.1. Uvjeti smještaja građevina športsko-rekreacijskih djelatnosti

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Uvjeti korištenja mora i obalnog pojasa

7.2. Mjere zaštite prirodnih cjelina

7.3. Kulturno-povijesne cjeline

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### GRAFIČKI DIO

1. Korištenje i namjena površina	Mj. 1:2000
2.a. Prometna infrastrukturna mreža	Mj. 1:2000
2.b. Komunalna infrastrukturna mreža - elektroinstalacije i telekomunikacije	Mj. 1:2000
2.c. Komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja	Mj. 1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	Mj. 1:2000
4.a. Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja	Mj. 1:2000
4.b. Način i uvjeti gradnje - Način stambene gradnje	Mj. 1:2000

UVEZ II. Obvezni prilozi Plana (Obrazloženje, izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Omišalj, zahtjevi i miš-

ljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona, izvješća sa prethodne i javne rasprave, evidencija postupka izrade Plana, sažetak za javnost).

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 2.

Namjena površina utvrđuje se za potrebe stanovanja, turističke sadržaje, izgradnju javnih-društvenih i sportsko-rekreacijskih sadržaja, poslovnih, uredskih i gospodarskih programa, uređenje javnih površina i ulica, trgova i obalnog područja, zasnivanje i uređenje parkovnih površina te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. stambena namjena (S):
  - čisto stanovanje (S1)
  - stanovanje s mogućnošću poslovnog prostora (S2)
2. mješovita - pretežito stambena namjena (M1)
3. javna i društvena namjena (D)
  - socijalna namjena (D2)
  - predškolska ili školska namjena (D4)
  - vjerska namjena (D7)
4. gospodarska namjena
  - poslovna, pretežito trgovačka (K2)
  - ugostiteljsko-turistička - hotel (T1)
  - ugostiteljsko-turistička - turističko naselje (T2)
  - ugostiteljsko-turistička - kamp (T3)
  - ugostiteljsko-turistička (T4)
  - ugostiteljsko-turistička - ugostiteljstvo (T5)
  - luke otvorene za javni promet (L)
  - privezišta (L1)
5. sportsko-rekreacijska namjena
  - sport (R1)
  - rekreacija (R2) - kupalište (R3)
6. javne zelene površine
  - javni park (Z1)
  - igrališta (Z2)
  - odmorišta i vrtovi (Z3)
7. zaštitne zelene površine (Z)
8. površine infrastrukturnih građevina (IS)
9. Površine komunalnih građevina (TS)

Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj 1-Korištenje i namjena površina.

#### Članak 3.

Na području stambene namjene (S) mogu se graditi stambene građevine obiteljske (do 2 stambene jedinice) ili višeobiteljske tipologije (do 4 stambene jedinice). Unutar područja stambene namjene moguća je gradnja prometnih građevina i površina, infrastrukturnih građevina, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, vrtova i odmorišta, kao i sportsko-rekreacijskih površina.

Područje čistog stanovanja (S1) namjenjuje se za izgradnju namjenski homogenih građevina (stalnog ili povremenog) obiteljskog stanovanja bez pratećih sadržaja.

Unutar područja S1 nije moguće graditi dvojne građevine i građevine u nizu.

Područje stanovanja s mogućnošću poslovnog prostora (S2) podrazumijeva zonu višeobiteljskog stanovanja, koju je iznimno i samo uz glavne prometnice, moguće isključivo u suterenskoj ili prizemnoj etaži dopuniti komplementarnim poslovnim sadržajima poput manjih dućana, videoteka, kafića ili ureda, na način da njihova površina ne prelazi 25 % građevinske bruto površine (ili najviše površinu jedne etaže), a sve sukladno drugim odredbama ovog Plana.

Unutar područja S2 moguće je iznimno, a prema lokalnim uvjetima, planirati i obiteljske građevine.

#### Članak 4.

Područje mješovite - pretežito stambene namjene (M1) je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (obiteljskog ili višeobiteljskog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa centralnim urbanotvornim sadržajima, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportsko-rekreacijskih. Iznimno unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl.).

Stambene je građevine u ovim područjima moguće planirati kao isključivo stambene ili stambeno-poslovne građevine sa komplementarnim poslovnim sadržajima (najviše do 30% od ukupne građevinske bruto površine ili površine prve dvije etaže). Poslovni sadržaji mogu biti u suterenskoj i prizemnoj, a iznimno i u prvoj etaži.

Poslovne građevine mogu biti u cijelosti poslovne namjene.

Sukladno uvjetima o planiranju unutar zaštićenog obalnog pojasa (u daljnjem tekstu: ZOP), u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta najviše 30 ležaja.

Na izdvojenim građevnim česticama mogu se planirati javne zelene površine, prometne građevine, objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

Unutar područja namjene M1 potrebno je u najvećem dijelu težiti namjenski i tipološki ujednačenim višeobiteljskim građevinama koje moraju biti usklađene s kontekstom, a mogu biti slobodnostojećeg ili dvojnog tipa, kao i stambeni nizovi.

Unutar područja mješovite - pretežito stambene namjene Peharček (planske-oznake M1-1) u istočnom dijelu zone treba planirati 4 stambena niza višeobiteljskih zgrada do ukupno 20 građevina s manjim javnim prostorom - trgovom. U suterenu ili prizemlju stambenih građevina moguće je planirati poslovne prostore. Osim stambenih nizova na zapadnom dijelu ove zone potrebno je planirati poslovnu građevinu trgovačkog tipa sa ugostiteljskim i uslužnim programima u čijim podzemnim etažama treba smjestiti višeetažnu garažu. Parter oko poslovne građevine potrebno je planirati kao gradski trg.

#### Članak 5.

Područja javne i društvene namjene (D) podrazumijevaju zone gdje se planiraju središnje i javne funkcije naselja koje predstavljaju osnovnu urbanu nadgradnju područja Njivica, a sve u svrhu podizanja opće kvalitete života u

naselju, ali i šire. Razvijanjem javnih programa podiže se opća edukacijska, kulturna i znanstvena razina šireg gravitacijskog područja, a pored svega njihovom se izgradnjom dugoročno generira gospodarski i općedruštveni razvoj.

Opseg predviđenih programa definiran je već smjernicama plana višeg reda, a na izdvojenim česticama javne i društvene namjene moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

Smještaj manjih javnih i društvenih privremenih socijalnih, zdravstvenih ili odgojno-obrazovnih programa moguć je iznimno, u sklopu dijela naselja stambene ili mješovite namjene u okviru 30% poslovnih sadržaja, tj. u sklopu stambeno-poslovnih građevina i to jedino uz zadovoljenje svih drugih higijensko-sanitarnih i sigurnosnih uvjeta nužnih za njihovo poslovanje.

Područje javne i društvene namjene - djelatnost socijalne skrbi (D2) tj. građevina za zbrinjavanje starijih osoba od posebnog je državnog interesa osiguravanja ravnopravnih uvjeta života što većem krugu građana. Unutar suvremenog standarda rada socijalnih službi namjera je ostvariti primjerenu mrežu i kapacitete javnih ustanova za sve vrste korisnika. Prema odredbama Zakona o socijalnoj skrbi predložena mreža ustanova socijalne skrbi definira se uvjetima i temeljem zakona usklađenog s prethodnim mišljenjem jedinice lokalne samouprave. U sklopu detaljne planske i projektantske razrade lokacije moguće je na lokaciji u Kijcu planirati i neke druge javne i društvene programe poput vrtića, ambulante i sl.

Područje javne i društvene namjene - socijalna namjena (D2), namjenjuje se za izgradnju jedne ili više građevina za socijalnu skrb i zbrinjavanje starijih osoba.

Područje javne i društvene namjene - predškolska ili školska namjena (D4) namjenjuje se za izgradnju dječjeg vrtića ili škole zajedno sa pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

Područje javne i društvene namjene - vjerska namjena (D7) namjenjuje se za izgradnju pastoralnog centra.

#### Članak 6.

Područje gospodarske namjene - poslovne, pretežito trgovačke (K2) namjenjuje se za izgradnju i uređenje građevina i površina za trgovačku i drugu poslovnu djelatnost, ureda te obrtničkih zona i građevina, ugostiteljskih građevina; kao i gradnju i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Unutar trgovačkih sadržaja u manjem opsegu (do 20%) moguće je planirati i druge prateće programe u funkciji osnovne namjene, čiji će konačni program moći biti definiran tek po izradi detaljnijih analiza u sklopu plana užeg područja.

Planiranje i gradnja takvog tipa građevina moguća je samo na način da se u najvećem mogućem opsegu osiguraju propisane mjere zaštite okoliša-zaštita od otpadnih tvari, buke, zagađenja, prevelikog opterećenja prometnica, zagađivanja podzemnih voda i slično.

Područje planske-oznake K2-2 namjenjuje se isključivo za trgovačku djelatnost.

#### Članak 7.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) namjenjuje se za gradnju hotela sa svim pratećim sadržajima; zatim prateće prostore za trgovinu, usluge, ugostiteljstvo u najširem smislu (restorane, pizzerije, kafiće), sportske i rekreacijske površine, zabavne parkove vezane za kopno i more, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - turističko-naselje (T2) namjenjuje se za gradnju turističke zone unu-

tar koje prevladavaju (ne manje od 70%) bungalovi i depandanse u tipologiji vila, dok se preostali dio planira za gradnju hotela i pansiona zajedno sa svim pratećim programima potrebnim za razvijanje i unaprijeđenje osnovne funkcije.

Postojeća suha marina smještena unutar ove namjene može i dalje funkcionirati na postojećoj lokaciji do konačne prenamjene.

Prostornim planom općine Omišalj na ovom je području (T1 i T2) moguće planirati najviše do 2100 ležajeva.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - kamp (T3) namjenjuje se za izgradnju kampa s pratećim sadržajima. Unutar površine kampa moguće je planirati prostore za dnevnu trgovinu, manje tržnice za ribu, voće, povrće i meso; pružanje turističkih i zdravstvenih usluga, ugostiteljstvo u manjem opsegu samo za korisnike kampa (manje restorane, pizzerije, kafiće) sportske i rekreacijske površine (košarka, nogomet, tenis, mini golf, stolni-tenis i sl), otvorene ili zatvorene zabavne parkove vezane za kopno i more; otvorena kina s manjim pozornicama i disko-klubove, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne namjene, uključivši i odlagališta plovila i prikolica i sl.

Prostornim planom općine Omišalj utvrđen je i najveći kapacitet kampa od 2000 gostiju.

Kamp - autokamp, Njivice. Područje obuhvaća površinu postojećeg autokampa Njivice. Unutar ovog područja potrebno je predvidjeti sve sadržaje predviđene Pravilnikom o kategorizaciji kampova za kampove s najmanje 4 zvjezdice. Unutar područja kampa moguć je smještaj »pokretnih kuća« (mobil homes) te bungalova. Unutar područja kampa smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način, a sukladno zakonskim normama o ZOP-u, dok je moguć smještaj »pokretnih kuća« (mobil homes).

Područje ugostiteljsko turističke namjene (T4) namjenjuje se za izgradnju manjih hotela i pansiona kapaciteta do 30 ležajeva i vila. Ova područja isključuju neke druge sadržaje i programe koji bi mogli poremetiti mir i red unutar zone, a osim smještaja moguće je planirati samo javne neizgrađene otvorene površine poput parkova, dječjih igrališta, vrtova i odmorišta i manjih rekreacijskih zona za odmor i opuštanje korisnika.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo (T5) namjenjuje se za izgradnju ugostiteljskih sadržaja (restorana, caffè barova i sl.). U tom je prostoru moguće planirati ugostiteljske građevine u najširem spektru-restorane svih vrsta, pizzerije, kafiće, snack-barove i self-service zalagajnice pored kojih je moguće uređivati i zelene površine svih vrsta. Pored ugostiteljskih prostora moguće je planirati i prateće uredske i skladišne prostore kao i zone parkirališta. Iznimno, u zoni oznake T5-4 moguće je planirati i manju smještajnu građevinu (pansion) s najviše do 20 ležajeva, koja ne prelazi 50% ukupno izgrađenog prostora.

#### Članak 8.

Područje luke za otvorene za javni promet (L) namjenjuje se za uređenje luke sa svim pripadajućim sadržajima. Dozvoljava se gradnja i uređenje pomorske građevine koja u zakonski propisanom, funkcionalnom, prostornom, građevinskom i poslovnom pogledu čini cjelinu ili koja u okviru šire cjeline može imati izdvojeni dio. Sadržaji i programi unutar ove namjene moraju udovoljavati uvjetima za potrebe pomorskog prometa, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

Unutar luke otvorene za javni promet moguće je razvijati i sadržaje ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreacijske namjene.

Na području ove luke otvorene za javni promet planira se gradnja i uređenje pomorskih građevina i ostale infrastrukture u svrhu lučkih djelatnosti.

U morskoj luci za javni promet od lokalnog značaja- Njivice dozvoljava se i rekonstrukcija i dogradnja lukobrana, a time ujedno i povećanje broja vezova do maksimalno 200 vezova.

Područje privezišta (L1) kao lučica i sidrište namijenjeno prije svega lokalnom stanovništvu, moguće je planirati kroz spektar svih sadržaja u funkciji lokalnog i turističkog prometa, zajedno sa manjim pratećim poslovnim i uredskim programima. Privezište mora udovoljiti uvjetima sigurnosti plovila, te imati opremu i uređaje za održavanje sigurnosti, zaštite od požara, zaštitu okoliša, sanitarne prostorije te prostorije za odlaganje opreme i održavanje luke.

Na području namjene »priveza u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene« planira se gradnja i uređenje pomorske građevine odnosno potrebne infrastrukture za sigurnost plovila, sanitarne prostorije, prostorije za odlaganje opreme i održavanje luke te opremu i uređaje za održavanje sigurnosti, zaštite od požara, zaštitu okoliša i dr. Prema zakonskim odredbama o ZOP-u kapacitet ove luke iznosi 20% ukupnog smještajnog kapaciteta ugostiteljsko - turističke cjeline.

Područje privezišta izravno se naslanja na turističko građevinsko područje i s njim može biti povezano funkcionalno, sadržajno i komercijalno.

#### Članak 9.

Područje sportsko-rekreacijske namjene-sport (R1) namjenjuje se za izgradnju sportske infrastrukture-dvorana i bazena, zatim otvorenih sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i sl.) te pratećih natkrivenih ugostiteljsko-smještajnih građevina u funkciji turističke namjene.

Ova područja namjenjuju se za gradnju i uređenje pretežito otvorenih rekreativnih površina kako za potrebe mještana tako i za goste i povremene korisnike, kao i za organizaciju priprema profesionalnih sportskih klubova. Rekreativne površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, karting staze i slično. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim iznimno primjenom laganih, montažnih i privremenih gotovih konstrukcija.

Osim sadržaja za sport i rekreaciju, unutar ove zone dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, te iznimno u skladu s drugim odredbama ovog Plana i gradnja i uređenje smještajne građevine za sportaše, kao i prateće sportsko-rekreacijske površine.

Područje sportsko-rekreacijske namjene-rekreacija (R2) namjenjuje se za izgradnju otvorenih sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i sl.) te drugih pratećih natkrivenih građevina u funkciji upotpunjavanja osnovne namjene.

Ova područja namjenjuju se za gradnju i uređenje otvorenih rekreativnih površina kako za potrebe mještana tako i za goste i povremene korisnike. Rekreativne površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, karting staze i slično. Unutar ove namjene moguće je predvidjeti i spektar različitih zabavnih sadržaja poput aquaparkova i sl., sve u funkciji upotpunjavanja turističke ponude. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim iznimno primjenom laganih, montažnih i privremenih gotovih konstrukcija.

Osim sadržaja za sport i rekreaciju, unutar ove zone dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Područje sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) obuhvaća obalno područje koje se namjenjuje za uređenje plaža i kupališnih površina.

Područje kupališta koje obuhvaća morsku obalu, namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije na moru: plaža, »utvrđica« ili molova za privez brodice, ronilačkih i ostalih klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, trim staza, pješčanih (ili od drugih prirodnih podloga) igrališta za sportove loptom, smještaj manjih montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažnih rekvizita, akvagana i drugih naprave za rekreaciju te ostalih sadržaja.

Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar područja kupališta dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, osim uređaja i objekata mobilne telefonije. Izuzetno, ukoliko unutar građevinskog područja kupališta nije moguće riješiti parkirališnu površinu, istu je moguće riješiti unutar kontaktnog građevinskog područja, a između parkirne površine i područja kupališta planirati izravne pješačke veze prikladne i iza kretanje osoba s posebnim potrebama.

Posebnim sustavom komunalnih mjera potrebno je osigurati primjereno i spram drugih korisnika prostora korektno funkcioniranje samih kupališta na način da se donese sustav mjera koji će jamčiti odgovarajuće higijenske uvjete, odgovarajuće sigurnosne mjere, primjeren odabir kvalitetne urbane opreme, režim rada i način korištenja priobalnog prostora.

Za smještaj pokretnih ugostiteljskih i drugih privremenih uslužno-trgovačkih objekata na obalnom području uređenih plaža i kupališta moguće je planirati i manje uslužne objekte- info punktove, ugostiteljske prostore s pratećim terasama i sanitarne čvorove, te ih je moguće graditi u dva tipa:

- kao pojedinačne građevine do 25 m<sup>2</sup> i visine jedne etaže, odnosno 3 m.

- kao pojedinačne građevine do 12 m<sup>2</sup> i visine jedne etaže, odnosno 3 m.

Polozaj obaju tipova uslužnih objekata definirana je kartografskim prikazom broj 1.- Korištenje i namjena prostora i definira se zonski tj. radijusom od 50m u odnosu na markiranu poziciju, dok će konačna mreža plažnih objekata biti detaljnije razrađena posebnom Studijom tipologija i razmještaja-Pravilnikom o privremenim građevinama i Planom lokacija, izrada koje je obveza nadležnih općinskih tijela.

Građevina svojim oblikom, veličinom i visinom ne smije narušavati prirodne i tradicijske stvorene vrijednosti, te se odabirom materijala i gabaritima mora uklopiti u okolni prostor. Polozaje i detaljniji uvjeti smještaja za postavu ovakvih objekata se definiraju u skladu sa općinskom komunalnom Odlukom, a na način da se uklapaju u okolni prostor te ne narušavaju vizure s kopna i mora.

#### Članak 10.

Područje javne zelene površine - javni park (Z1) moguće je osim najrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih podneblju i kontekstu u kombinaciji sa javnim prostorom planirati i gradnju manjih ograđenih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, te postavu fontana, paviljona, spomen-obilježja, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme, te gradnju komunalnih građevina i trafostanica isključivo u funkciji korištenja parka. Komunalne građevine treba, gdje god je moguće, locirati rubno i kontaktno prema javnoj ili drugoj sličnoj površini, kako se ne bi umanjile parkovne i utilitarne vrijednosti parkovne površine.

Površine namjenjene igralištima (Z2) uređuju se kao dijelovi naselja namijenjeni igri djece unutar kojih je potrebno osim zelenila pravilno uklopiti i sprave za dječju igru zajedno sa rekvizitima. Sva urbana oprema postavljena na igralištima treba biti unificirana na razini naselja

a potrebno je u smislu sigurnosti primijeniti i druge propise. Igrališta se raspoređuju u odnosu na gravitacijska područja i broj stanovnika, a uređuju se na 3 razine:

- igrališta do 3 godine - 0,15 m<sup>2</sup>/st, a najmanje 50 m<sup>2</sup>
- igrališta od 3 do 6 god - 0,45m<sup>2</sup>/st, a najmanje 500 m<sup>2</sup>
- igrališta od 7 do 15 god. - 25 m<sup>2</sup>/korisniku, približno 500 m<sup>2</sup>

Područja definirana kao zelene površine-vrtovi i odmorišta (Z3) površine su hortikulturno uređene urbane »praznine« unutar naselja, koje se uređuju kao mjesta za odmor, druženje i opuštanje građana. Ovisno o urbanom kontekstu treba preferirati zelenilo sa urbanom opremom ili manje »trgove« koje treba rasteretiti pretencioznih detalja i dodatka.

Zone zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju dijelove naselja koji se planiraju i održavaju kao tamponi isključivo niskog zelenila između različitih namjena, uglavnom između infrastrukturnih koridora i okolnih sadržaja. Unutar zaštitnog zelenila moguće je planirati manje zone rekreacije postavom urbane opreme ili sprava od prirodnih materijala, kapelice ili neke druge sadržaje primjerene zonama izvan naselja koje neće narušiti prirodni kontekst ili prirodnu vidljivost uz prometnice.

#### Članak 11.

Ako se prilikom prenošenja granica pojave sporne situacije oko pripadnosti odnosno građevne čestice pojedinom području namjene, moguća je korekcija granice ukoliko se time ne remeti provedba plana, uzimajući u obzir odnos parcele prema mreži prometnica i infrastrukturnih koridora.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti

#### Članak 12.

Unutar područja naselja moguće je planirati i građevine ugostiteljsko-turističke namjene, ali najviše do 20% građevinskog područja tog naselja.

Sukladno odredbama plana višeg reda, područja ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se razvijati u ukupnom opsegu najviše do 8 ha unutar statističkog naselja Njivice i to prema sljedećim normativima preuzetim iz Prostornog plana uređenja Općine Omišalj:

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- najmanja udaljenost građevine od međe iznosi h/2, minimalno 10 m (ne odnosi se na već izgrađene dijelove naselja),
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 10 m; dok udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6,0 metara,
- najmanje 40% parcele potrebno je hortikulturno uređiti,
- do građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti osiguran pristup prometnicom dimenzioniranom prema ovom Planu; odnosno mora se nalaziti uz javno-prometnu površinu širine najmanje 5,5 metara,
- unutar građevne čestice potrebno je osigurati ne samo potreban broj parkirnih mjesta, već i manevarski prostor za vozila zaposlenih, opskrbe i komunalnih službi,
- detaljniji uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđeni su zakonskim odredbama o ZOP-u.

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se (u tipologiji stambeno poslovne ili poslovne građevine) planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta od najviše 30 smještajnih jedinica-kreveta.

Izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina moguća je unutar izdvojenih područja (T1), (T2), (T3), te unutar naselja (T4), (T5) i (M1), u skladu s namjenom pojedinog područja.

Sukladno odredbama iz prethodnog stavka datim za planiranje izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) i površina unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene određuju se sljedeći uvjeti:

- nova gradnja planira se u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko-rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,

- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti,

- smještajne građevine i građevine pratećih sadržaja potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,

- nove smještajne građevine organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,

- smještajna građevina s pripadajućim zemljištem u građevinskom području naselja unutar površine određene za ugostiteljsko-turističku namjenu planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu,

- smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,

- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,

- ukupna površina područja određena za ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja može biti do 20% građevinskog područja tog naselja,

- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale,

- gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti: od 50-120 kreveta/ha,

- izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8,

- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta,

- broj vezova jednog ili više priveza u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene može biti najviše 20% ukupnog smještajnog kapaciteta te cjeline, ali ne više od 400 vezova,

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Zgrade za smještaj gostiju (hoteli, pansioni i sl.) mogu se graditi unutar područja (T1) i unutar područja (T2), a iznimno i unutar zona (M1), (T4) i (T5-4) ukoliko im kapacitet ne prelazi 30 ležajeva, odnosno 20 ležajeva za područje oznake (T5-4), te ukoliko su u skladu sa zakonskim odredbama o ZOP-u.

## Članak 13.

Neposrednom provedbom ovog Plana mogu se iznimno, sukladno drugim odredbama, graditi građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti (hoteli, pansioni, ugostiteljske građevine, prateće građevine za potrebe turizma).

Ugostiteljski sadržaji mogu se izgraditi neposrednim provođenjem ovog plana kao osnovne građevine i kao prateći sadržaji postojećih stambenih građevina unutar područja (M1) i u sklopu stambeno-poslovnih građevina, i to za područje sanacije građevina i dijelova naselja. Uvjeti uređenja za takve građevine mogu se utvrditi kao dodatni sadržaji za višebitelske i stambeno-poslovne građevine, ukoliko površina ugostiteljskog sadržaja ne prelazi 30% ukupne površine građevine, i uz uvjet da ugostiteljski sadržaj svojim položajem i načinom obavljanja djelatnosti ne pogoršava uvjete korištenja susjednih građevina.

## Članak 14.

Postojeće ugostiteljsko-turističke građevine (hoteli, restorani i ostali ugostiteljski objekti u skladu s odredbama) mogu se rekonstruirati prema normativima za novu gradnju.

Na postojećim građevinama za smještaj gostiju neposrednom provedbom ovog plana mogu se također planirati radovi rekonstrukcije prema normativima za novu gradnju.

## Članak 15.

Unutar područja T4 gradnja planira se prema sljedećim normativima:

- minimalna površina parcele:	400 m <sup>2</sup>
- najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$ :	0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti $k_{is}$ :	0,5
- maksimalna katnost:	P+1
- maksimalna visina:	7 m

Građevine se mogu planirati kao samostojeće i u nizu.

Unutar područja T5-4 ugostiteljstvo Kijac, turistički se programi planiraju prema sljedećim normativima:

- minimalna površina parcele:	1000 m <sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$ :	0,3
- koeficijent iskorištenosti $k_{is}$ :	0,6
- maksimalna katnost:	P+1
- maksimalna visina:	7 m

Postojeće građevine čija veličina i izgrađenost parcele, veličina i površina građevina i ukupna bruto izgrađena površina odstupaju od dozvoljenih vrijednosti iz stavka 1. ovog članka mogu se rekonstruirati samo unutar zatečenog horizontalnog i vertikalnog gabarita.

## Članak 16.

U slučaju kada se neposredno primjenjuju ove odredbe, gradivi dio građevne čestice određuje se kao površina čiji su rubovi odmaknuti najmanje 3 m od ruba susjednih građevinskih čestica, a 5 m od ceste.

Postojeće građevine čija je udaljenost od ruba građevinske čestice manja od udaljenosti propisane u stavku 1. ovog članka, mogu se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

## 2.2. Uvjeti smještaja ostalih gospodarskih građevina

## Članak 17.

Unutar područja obuhvata Plana moguća je izgradnja poslovnih, pretežito-trgovačkih, uslužnih i uredskih građevina, ali uz prihvaćanje normativa utvrđenih zakonskim odredbama.

vina, ali uz prihvaćanje normativa utvrđenih zakonskim odredbama.

Izgradnja građevina namijenjenih proizvodnji nije dozvoljena unutar područja obuhvata Plana.

Poslovne građevine moguće je planirati u području poslovne namjene- pretežito trgovačke (K2) i unutar područja mješovite namjene M1-1 na području Peharčeka.

## Članak 18.

Uvjeti gradnje poslovnih građevina na područjima poslovne-pretežito trgovačke namjene oznake K2-1 utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 4 000 m<sup>2</sup>;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,8;
- najmanja udaljenost građevine gospodarske namjene do ruba građevinske čestice iznosi: 10,0 m
- Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi tri nadzemne etaže (S+P+1, odnosno P+2)
- najveća dozvoljena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi 12,5 m
- 20% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti.

## Članak 19.

Uvjeti gradnje poslovnih građevina na područjima poslovne-pretežito trgovačke namjene oznake K2-2 utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,5;
- najmanja udaljenost građevine gospodarske namjene do ruba građevinske čestice iznosi: 4,0 m;
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije nadzemne etaže (S+P);
- najveća dozvoljena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi 7 m.
- Najveća dozvoljena visina prizemnog dijela građevine iznosi 4 metra:
- 20% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti.

## Članak 20.

Građevine poslovne namjene u ostalim područjima grade se sukladno Odredbama ovog Plana.

## Članak 21.

Uvjeti gradnje i smještaja poslovnih građevina unutar područja mješovite-pretežito stambene namjene (M1-1) - Peharček, utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja površina građevne čestice gospodarske namjene je 2.000 m<sup>2</sup>,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,8,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 4,0,
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi tri nadzemne etaže (S+P+1 odnosno P+2); broj podrumskih etaža nije ograničen,
- najveća dozvoljena visina građevine poslovne namjene od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi 12,5 m,
- najmanja udaljenost građevnog pravca građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m,

- najmanja udaljenost građevine gospodarske namjene do ruba građevinske čestice iznosi 4 m. U podzemnim etažama te suterenskoj etaži koja je prema granici parcele u potpunosti ukopan građevine gospodarske namjene mogu se graditi do ruba građevne čestice,

- 40% partera dijela zone poslovne namjene, uključujući prohodne krovove odnosno terase iznad ukopanih etaža, potrebno je urediti kao javnu površinu/trg, odnosno pješачku površinu u javnom režimu korištenja s koje se trebaju omogućiti pristupi ostalim česticama unutar zone.

Uvjeti gradnje i smještaja stambenih građevina unutar područja mješovite-pretežito stambene namjene (M1-1) - Peharček, utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja površina građevne čestice stambene namjene je 150 m<sup>2</sup>,

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,50,

- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,2,

- najveća bruto razvijena površina (BRP) stambene građevine u nizu iznosi 440 m<sup>2</sup>,

- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi tri nadzemne etaže (P+2 odnosno S+P+1),

- najveća dozvoljena visina građevine od niže kote konačno zaravnatog terena iznosi 9 m.

- najmanja udaljenost stambene građevine do ruba građevne čestice iznosi 2,0 m. Građevina se može graditi na granici građevinske parcele prema površini javne namjene odnosno uz površinu u javnom režimu korištenja građevine poslovne namjene.

Parkirna mjesta za potrebe građevina cijele zone M1-1 potrebno je dimenzionirati temeljem odredbi ovoga Plana te ih smjestiti unutar građevne čestice poslovne namjene u sklopu javne garaže.

#### Članak 22.

Trgovačke i uslužne građevine smještaju se unutar područja (K2), te iznimno unutar područja (M1), ali i kao dopuna stambeno-poslovnih građevina. Moguće ih je planirati i kao dio turističkih sadržaja u područjima izvan i unutar naselja (T1), (T2) i (T3), (T4) te (T5). Trgovačke sadržaje kao dopunu osnovnoj namjeni moguće je iznimno smjestiti i unutar stambenih građevina unutar područja (S2), i to unutar područja izgradnje višeobiteljskih i postojećih višestambenih građevina prema drugim odredbama ovog Plana.

Uredske građevine smještaju se kao prateći sadržaji unutar područja (M1) i isključivo u stambeno-poslovnim građevinama, te također kao prateći sadržaji turističke djelatnosti unutar područja (T1), (T2) i (T3). Uredske prostore moguće je iznimno, u skladu s drugim odredbama ovog Plana, smjestiti kao prateće sadržaje stambenih građevina unutar područja (S2), i to unutar područja izgradnje višeobiteljskih i višestambenih građevina.

#### Članak 23.

Iznimno od odredbi kojima se definira njihova realizacija isključivo putem planova užeg područja, trgovački i uslužni sadržaji mogu se izgraditi neposrednom provedbom ovog Plana kao prateći sadržaji postojećih stambenih građevina unutar područja (M1) i (S2). Uvjeti uređenja za takve građevine mogu se utvrditi kao i za obiteljske ili višeobiteljske stambene građevine, ukoliko površina trgovačkog odnosno uslužnog sadržaja ne prelazi 30% ukupne površine građevine (ili površinu jedne etaže kod S2 ili dvije etaže kod M1), i uz uvjet da sadržaj svojim položajem i načinom obavljanja djelatnosti ne pogoršava uvjete korištenja susjednih građevina.

#### Članak 24.

Postojeće građevine gospodarske namjene, odnosno stambene građevine sa pratećom poslovnom djelatnosti mogu se rekonstruirati prema normativima za novu gradnju sukladno ovdje propisanoj proceduri. Postojeće građevine koje gabaritima odudaraju od ovdje propisanih rekonstruiraju se unutar postojećih gabarita koje nije moguće povećavati.

#### Članak 25.

Na području namjene Luka otvorena za javni promet (L) dozvoljava se gradnja zgrade ugostiteljske, trgovačke, uslužne namjene katnosti P, najveće dozvoljene površine 250 m<sup>2</sup>.

Na području namjene Privežište (L1) nije dopuštena izgradnja zgrada. Dopušteno je uređenje pristupa obali kao i izgradnja infrastrukturnih priključaka.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 26.

Građevine društvenih djelatnosti (osnovna škola, dječji vrtići, domovi za zbrinjavanje starijih i nemoćnih osoba, prostorije za rad mjesnog odbora i udruga, ambulante, ljekarne i sl.) smještaju se unutar područja (D2-dom umirovljenika), (D4-škola ili vrtić), (D7-pastoralni centar), te iznimno unutar područja (M1) i (S).

#### Članak 27.

Uvjeti gradnje za građevine društvene djelatnosti utvrđuju se kako slijedi:

1. Najmanja površina građevne čestice građevina javne i društvene namjene je:

- za socijalnu i vjersku namjenu 2.000 m<sup>2</sup>

- za školsku (ili predškolsku) namjenu 3.000 m<sup>2</sup>

2. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za socijalnu,školsku vjersku i namjenu 0,35

3. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi:

- za socijalnu i vjersku namjenu 0,8

- za školsku (ili predškolsku) namjenu 1,0

Navedeni prostorni pokazatelji, ukoliko nije drugačije navedeno, odnose se na izgrađeni dio građevine iznad zemlje.

Na građevnoj čestici za gradnju građevina društvenih djelatnosti može se graditi jedna ili više građevina.

Najveći dozvoljeni broj etaža građevine javne i društvene namjene iznosi:

- za socijalnu i vjersku namjenu - podrum ili suteran, prizemlje i jedna etaža

- za školsku ili predškolsku namjenu - podrum ili suteran, prizemlje i dvije etaže

Najveća dozvoljena visina građevine javne i društvene namjene mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi:

- za socijalnu i vjersku namjenu - 10,0 m,

- za školsku ili predškolsku namjenu - 10,0 m,

\* u sklopu vjerske građevine moguće je planirati zvonik visine do 20 m.

Najmanja udaljenost regulacijskog pravca građevine javne i društvene namjene od kolne površine ulice iznosi 10,0 m.

Najmanja udaljenost građevnog pravca građevine javne i društvene namjene od regulacijskog pravca iznosi:

- za građevine socijalne namjene 6,0 m,
- za građevine vjerske namjene 10,0 m,
- za građevine školske ili predškolske namjene 6,0 m.

Iznimno, kod rekonstrukcije se dozvoljava i manja udaljenost od prethodnih, ali uz poštivanje postojećih gabarita građevine

Iznimno, građevina javne i društvene namjene može se graditi na regulacijskom pravcu javne prometne površine samo ukoliko se ista planira kao pješačka površina (ulica, trg, stepenište).

Dozvoljava se i moguće je povezivanje planiranih građevina javne i društvene namjene s okolnim prostorima iznad i ispod slobodnog profila pješačkih i kolnih površina.

Na površinama i u građevinama javne i društvene namjene mogu se planirati i graditi i drugi prostori i građevine za sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama npr. sportsko-rekreativne površine i građevine, zelenilo i sl. Unutar površina za škole nije moguće planirati komercijalne ugostiteljske priremene ili trajne građevine.

#### Članak 28.

Građevinu javne i društvene namjene moguće je planirati samo uz kolnu odnosno pješačku ulicu najmanje širine 6,0 m, te javni trg.

Iznimno, najmanje širine kolne ulice ne odnose se na postojeće građevine iste namjene.

Građevna čestica javne i društvene namjene može imati više kolnih prilaza na javnu prometnu površinu.

Hortikulturno je potrebno urediti najmanje:

- 30% građevne čestice socijalne namjene,
- 30% građevne čestice vjerske namjene,
- 30% građevne čestice školsku namjene.

Parkirna mjesta za potrebe građevina javne i društvene namjene potrebno je dimenzionirati temeljem članka 38. te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina).

Ukoliko se rješenje parkirnih potreba planira u garaži, tada se ista planira kao podzemna garaža u dimenzijama građevine ili unutar površine čestice, pri čemu se gradnjom garaže ne smije utjecati na već izvedenu razinu uređenja zemljišta, zatečenu konfiguraciju terena, niti stvarati novi i neprihvatljivi visinski odnosi.

Podzemna garaža može se izvesti i ispod javne pješačke i/ili prometne površine te javne parkovne površine, uz osiguranje dovoljnog nadsloja (barem 1,5-2,5 m) za sadnju parka, pri čemu podzemna garaža koja se izvodi ispod javne površine ima javni karakter.

#### Članak 29.

Neposrednom provedbom dozvoljena je rekonstrukcija građevina javne i društvene namjene u svrhu održavanja građevine, poboljšanja uvjeta, gradnje instalacija i uređaja za provođenje mjera zaštite okoliša, uređenja građevne čestice za smještaj vozila, prometnih i manipulativnih površina, gradnja prometnog priključka, hortikulturno uređenje i slično.

Pod rekonstrukcijom se, u smislu ovoga Plana, podrazumijeva i povećanje bruto razvijene površine do 15%, pod uvjetom da je to u suglasnosti s ovim Planom

#### Članak 30.

U promicanju i poticanju očekivane arhitektonske kvalitete građevina javne i društvene namjene sugerira se provedba arhitektonskog natječaja koji može biti pozivni ili javni.

Neizgrađene površine lokacija javne i društvene namjene poželjno je do privođenja konačnoj namjeni urediti i održavati kao javnu parkovnu površinu.

Ukoliko se lokacija određena ovim Planom za gradnju građevine javne i društvene namjene ne realizira, moguće je na toj lokaciji planirati građevinu neke druge javne i društvene namjene, a pod uvjetom da se programom gradnje uklapa u prostorne uvjete planirane lokacije, te razvojne programe naselja Njivice i općine Omišalj.

Sadržaje i programe javne i društvene namjene moguće je iznimno planirati i unutar zone stambene i mješovite namjene na lokaciji koja nije određena ovim Planom, te se u tom slučaju primjenjuju uvjeti gradnje pojedinog sadržaja javne i društvene namjene kao i posebni propisi u domeni određene djelatnosti.

#### Članak 31.

Domovi za zbrinjavanje starijih i nemoćnih osoba smještaju se unutar područja (D2).

Izgradnja područne osnovne škole i vrtića predviđa se unutar područja (D4).

Područje (D7) obuhvaća prostor postojeće crkve u Njivicama, uz koju se planira izgradnja pastoralnog centra.

### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### Članak 32.

Stambene građevine mogu se graditi kao obiteljske, višeobiteljske i stambeno-poslovne građevine; dok se postojeće višestambene građevine zadržavaju unutar postojećih gabarita. Nove višestambene građevine ne planiraju se ovim Planom.

Tipologijom gradnje stambene građevine mogu biti samostojeće, dvojne i stambeni nizovi.

U području namjene (S1) i (S1-2) mogu se graditi isključivo samostojeće građevine.

Kartografskim prikazima i drugim odredbama ove Odluke određeni su detaljni uvjeti i način gradnje građevina neposrednom provedbom ili posredno putem planova užeg područja koji, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, sadrže sljedeće elemente i ograničenja potrebne za izdavanje lokacijske dozvole:

- oblik i veličina građevinske čestice,
- smještaj građevine na građevnoj čestici,
- uvjete oblikovanja građevine,
- uvjete oblikovanja pomoćnih građevina,
- uvjete za smještaj vozila,
- uvjete uređenja građevnih čestica,
- način i uvjete priključenja na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša,
- druge podatke značajne za izgradnju i uređenje građevina.

#### Članak 33.

##### 4.1. Oblik i veličina građevne čestice

Uvjeti smještaja obiteljske i višeobiteljske građevine, te stambeno poslovne građevine kao i veličina i izgrađenost građevne čestice unutar stambene namjene (S) i (M1), definiraju se na način da najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:



- za gradnju samostojeće građevine 400 m<sup>2</sup>
- za dvojnju građevinu 300 m<sup>2</sup>
- za građevinu u nizu 150 m<sup>2</sup>

Iznimno, odredbe o najmanjoj dozvoljenoj veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim i konsolidiranim dijelovima naselja (M1-2, M1-3, M1-4) pod uvjetom da su prilikom gradnje ispunjeni uvjeti o najvećem dopuštenom koeficijentu izgrađenosti i iskorištenosti, te najmanjim udaljenostima građevine od javne prometne površine i susjedne međe.

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi:

- za samostojeću građevinu 14 m
- za dvojnju građevinu 12 m
- za građevinu u nizu 6 m

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi:

- za samostojeću građevinu 4,0 m, ali ne manje od h/2
- za dvojnju građevinu 4,0 m, ali ne manje od h/2
- za zadnju građevinu u nizu 2,0 m

Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja udaljenost od međe ne smije biti manja od 3 m.

Iznimno, na području zone S1-2, uvjeti smještaja građevine definiraju se kako slijedi:

- minimalna površina parcele: 220 m<sup>2</sup>
- najveći koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$ : 0,4
- najveći koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$ : 0,5
- maksimalna katnost: P+1
- maksimalna visina: 7 m
- najmanja dozvoljena udaljenost do ruba građevne čestice: 2 m
- najveći dozvoljeni broj stanova: 4

Uvjeti gradnje stambenih građevina u zoni M1-1 određeni su člankom 21. ovih odredbi.

#### 4.2. Smještaj građevine na građevnoj čestici

##### Članak 34.

Najmanja širina kolno - pješačkog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 3,0 m za obiteljske i višeobiteljske, 4,5 m za stambeno-poslovne građevine te 7,0 m za poslovne građevine.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m (6 za višestambene građevine) te 6m od GMC - glavne mjesne ceste; iznimno od prethodnog dozvoljava se i manja udaljenost građevnog od regulacijskog pravca ukoliko su postojeće susjedne građevine izgrađene na manjoj udaljenosti od prethodno propisane, te se sukladno istom dozvoljava gradnja iza pravca povučenog između dvaju građevinskih pravaca susjednih građevina, odnosno ukoliko je drugačije određeno ovim odredbama. Iznimno postojeće građevine u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na udaljenostima manjim od prethodno propisanog, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije.

Za građevine u nizu udaljenost građevnog od regulacijskog pravca smije iznositi 3 m.

Postojeće građevine čija je udaljenost od ruba građevinske čestice manja od propisane u stavku 1. ovog članka, može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

##### Članak 35.

Građevine unutar obuhvata Plana rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

Postojeće građevine koje u bilo kojem segmentu ovdje datih normativa izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, bez mogućnosti njihova povećavanja.

Višestambene se građevine smiju rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita.

Postojeća poslovna prizemlja višestambenih građevina nije moguće prenamjenjivati u stanove.

U slučaju da zatečena izgrađenost građevinske čestice prelazi propisane koeficijente izgrađenosti, isti se rekonstrukcijom ne može povećavati.

Ako se rekonstruirana građevina nalazi bliže međi susjedne čestice nego što je to Planom propisano, ista se može dograđivati sukladno drugim normativima za smještaj i gradnju.

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati.

Potkrovnje je prostore moguće prenamijeniti u stambene ukoliko su takvi zahvati mogući temeljem ove Odluke, uz obvezno poštivanje parkirališnih normativa propisanih ovim Planom.

Pomoćne građevine i garaže ne smiju se rekonstruirati u svrhu prenamjene u stambeni prostor.

#### 4.3. Uvjeti oblikovanja građevina

##### Članak 36.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za samostojeću obiteljsku građevinu 0,35
- za dvojnju građevinu 0,50
- za građevinu u nizu 0,50

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,8
- za dvojnju 0,8
- građevinu u nizu 1,2

Najveća bruto razvijena površina (BRP) građevina na građevnoj čestici iznosi:

- za samostojeću građevinu 400 m<sup>2</sup>
- za dvojnju građevinu 300 m<sup>2</sup>
- za građevinu u nizu 250 m<sup>2</sup>

osim u slučajevima kada je drugačije određeno ovim Odredbama.

Iznimno, na području zone M1-5 Njivice Centar (izuzete od DPU) dopušta se najveća BRP od 440 m<sup>2</sup>.

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za obiteljsku građevinu (do 2 stambene jedinice) - maksimalno: suteran (podrum), 2 nadzemne etaže uz mogućnost mansarde (S+P+1(m))
- za višeobiteljsku građevinu (do 4 stambene jedinice) - maksimalno: suteran (podrum), tri nadzemne etaže uz mogućnost da zadnja etaža bude izvedena kao mansarda (S+P+2(m)), pri čemu (kod obiteljskih i višeobiteljskih građevina) prigodom gradnje posljednje etaže ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovlja, visina nadozida ne smije biti veća od 90 cm s krovštem u nagibu do najviše 23 stupnja.

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

- 2 unutar obiteljske građevine, 4 za višeobiteljske građevine

Iznimno od prethodnog, na područjima mješovite namjene M1-2 Peharček jug, dio M1-5 Njivice Centar (u neposrednoj provedbi), te S2 na Kijcu (k.č.br 4000/224, 225, 226) unutar višeobiteljskih građevina dopušta se planiranje do 6 stambenih jedinica.

Najveća dozvoljena visina samostojeće obiteljske građevine mjerena od niže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 7 m. Najveća dozvoljena visina obiteljske dvojne građevine ili građevine u nizu iznosi 9 m. Najveća dozvoljena visina višeobiteljske građevine iznosi 9 m u svim tipologijama.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

Stambeni niz može se sastojati iz najviše 7 građevina u nizu.

Kod oblikovanja pročelja ostakljene površine ne smiju biti veće od površine pune plohe zida, osim u slučaju uvučenih ploha iza balkonskih površina i prizemlja građevina javne i poslovne namjene. Nije dozvoljena upotreba keramičkih i kamenih pločica (iznimno fasadne keramike).

U stambenoj građevini smještenoj unutar područja stambene namjene s mogućnošću poslovnog prostora (S2), ili mješovite namjene (M1), isključivo u etaži sutereza ili prizemlja, odnosno etaži koja ima neposredan pristup javnoj prometnoj površini, moguće je, iznimno prema drugim odredbama ovog Plana, do 30% ukupno bruto razvijene površine, koristiti kao poslovni prostor (npr. trgovine robe svakodnevnne potrošnje, obavljanje obrta i pružanje usluga, ugostiteljska djelatnost i slično), uz uvjet da se na čestici osigura prostor za dostavu, manipulativni prostor i parkirna mjesta prema normativima ovoga Plana.

Na području mješovite namjene M1-5 Njivice Centar moguće je osim obiteljskih i višeobiteljskih građevina planirati i manje obiteljske hotele i pansionere sa najviše do 30 ležaja.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalica, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfološkim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da stambene, poslovne i druge građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

#### 4.4. Uvjeti oblikovanja pomoćnih građevina

##### Članak 37.

Na građevinskoj čestici može se planirati i izgradnja pomoćne građevine (garaže, radionice, spremišta i sl.), visine najviše 1 etaže s tim da je površina pomoćne građevine uključena u ukupno dozvoljenu bruto razvijenu površinu na čestici.

Na građevinskoj parceli dozvoljava se izvedba nadstrešnica, sjenica i sličnih građevina u funkciji uređenja okućnice i podizanja razine stanovanja.

Izgradnjom pomoćne građevine ne smije se umanjiti kvalitetu stanovanja na susjednoj građevinskoj čestici (npr. osunčanje stambene građevine, otvori i drugi uvjeti).

Garažna građevina smije biti planirana za najviše 2 parkirna mjesta.

Pomoćnu građevinu dozvoljeno je graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno od prethodnog moguće je graditi i na rubu građevinske čestice ukoliko se i na susjednoj čestici nalazi već izgrađena pomoćna građevina ili ako to proizlazi iz specifičnih topografskih uvjeta na samoj građevnoj čestici.

Izuzetno, u slučaju specifičnih topografskih uvjeta (velike visinske razlike ili kad postojeća izgradnja ne omogućuje propisanu udaljenost) pomoćna se građevina smije locirati prema lokalnim uvjetima, ali ne bliže od 3,0 m od regulacijskog pravca. Najveća dozvoljena visina garaže iznosi 3,0 m.

#### 4.5. Uvjeti za smještaj vozila

##### Članak 38.

Parkirališna mjesta kod obiteljskih i višeobiteljskih kuća utvrđuju se prema normativima ovog Plana datim u sljedećoj tablici:

	broj parkirališnih mjesta
a) za stanove do 100 m <sup>2</sup>	1 PM
a1) za stanove preko 100 m <sup>2</sup>	2 PM
b) 1 apartman do 4 ležaja	1 PM
c) 1 apartman do 6 ležaja	2 PM
d) poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija)	1PM/50m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike
e) za trgovački, ugostiteljski i uslužni prostor	1PM/50m <sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike

Broj potrebnih parkirnih mjesta potrebno je riješiti isključivo u sklopu građevne čestice ili ako isto nije moguće na parceli u vlasništvu investitora u radijusu od 200m odnosno na javnom parkiralištu, što se dokazuje ugovorom o najmu odnosno drugim odgovarajućim aktom. Parkirna se mjesta rješavaju unutar garaže (u sklopu osnovne ili kao pomoćne građevine) ili na otvorenom parkiralištu.

#### 4.6. Uvjeti uređenja građevnih čestica

##### Članak 39.

Nužnim i neophodnim stupnjem komunalne opremljenosti neke građevinske čestice za urbanizaciju smatra se osiguravanje pristupa javnoj prometnoj površini, vodoopskrbi, odvodnji i elektroenergetskoj mreži.

Najmanje 30% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Pri planiranju i projektiranju potrebno je valorizirati i u najvećem opsegu zaštititi zatečeno zelenilo.

Vanjsko stubište koje se projektira i izvodi u funkciji pristupa etaži građevine iznad etaže prizemlja mora biti smješteno unutar gradivog dijela građevne čestice.

Svaka građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu. Priključak mora osigurati pješački i kolni pristup građevnoj čestici i građevini.

Najmanja širina kolno-pješačkog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 3,0 m za obiteljske i višeobiteljske, 4,5 m za stambeno-poslovne građevine te 7,0 m za poslovne građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj posto-

ječih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

U izgrađenom dijelu građevnog područja te na području Peharčeka iznimno je dozvoljen samo pješački pristup, minimalne širine 2 m i maksimalne dužine 50 m.

Građevna čestica može imati isključivo jedan kolni prilaz na javnu prometnu površinu.

Na građevnoj čestici nije dozvoljeno parkiranje kamiona, autobusa i građevinskih strojeva.

Ograde se s ulične strane mogu se graditi od kamena, opeke, betona, metala u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,5 m visine, a ograde prema susjednim građevinskim česticama osim iz navedenih materijala, mogu se izvoditi i kao zelene ograde - živice, u visini do 1,2 metra.

Ograda se može izvesti kao puna u visini do najviše 1,0 m.

Unutar obuhvata ovog Plana, a sukladno odredbama ZOP-a, građevina se može graditi samo na uređenoj građevnoj čestici koja ima riješen pristup na građevnu česticu, odvodnju otpadnih voda i odredbama ovog Plana propisani broj parkirališnih mjesta.

#### Članak 40.

Iznimno od članaka 35.-39. Odredbi za provođenje, a slijedom specifičnih lokalnih uvjeta, na području užeg centra naselja Njivice (planska oznaka M1-4)-te također za područje mješovite namjene M1-3 Rivica u neposrednoj primjeni ovih Odredbi, za uređenje i gradnju kojeg se izrađuje Detaljni plan uređenja »Placa«; definiraju se sljedeći uvjeti smještaja i gradnje:

- minimalna veličina građevnih čestica iznosi 40 m<sup>2</sup>,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}=1,0$ ,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=3,5$ ,
- maksimalna katnost iznosi  $P+2+M$ , a najviša dozvoljena visina 10,50 metara

Za izradu DPU Placa daju se i sljedeće smjernice:

- gustoća izgrađenosti  $G_{ig}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata DPU Placa smije iznositi 0,6.

- ukupan koeficijent iskorištenosti  $K_{is}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata DPU Placa smije iznositi 1,5.

- na pročeljima građevina koje se naslanjaju odnosno koje su udaljene manje od 2 metra od granice građevne čestice susjedne građevine ne dozvoljava se gradnja otvora ni balkonskih istaka.

- smještaj vozila potrebno je osigurati unutar građevne čestice, a ako to nije moguće, iznimno, parkiranje se može planirati na javnoj parkirališnoj površini udaljenoj ne više od 200 m.

- građevne čestice stambene namjene mogu se ograđivati ogradom visine do 1,2 m.

- unutar gradivog dijela građevne čestice za ostale građevine dozvoljava se gradnja pomoćnih građevina, a sukladno namjeni određenoj planom užeg područja.

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

#### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 41.

Na postojeće definirane kategorije javnih cesta određene planom više razine nadovezuju se ostale postojeće i planirane nerazvrstane ceste za koje se ovim Planom određuju kategorije glavnih mjesnih ulica, te sabirnih i stambenih ulica.

#### Članak 42.

U kartografskom prikazu 2.a. Prometna infrastrukturna mreža utvrđeni su koridori. Do njihove konačne realizacije potrebno je očuvanje sljedeće širine koridora:

- za državnu cestu D-102: 60 m
- za sabirnu prometnicu: 25 m
- za stambene prometnice: 15 m

Prije ishođenja lokacijskih dozvola za navedene kategorije prometnica, nije moguća gradnja unutar njihovih zaštitnih koridora.

Širina zaštitnog pojasa postojećih lokalnih cesta mjereno od vanjskog ruba parcele ceste, unutar kojeg nije dozvoljena gradnja, ne može biti manja od 6,0 m, osim unutar područja stare jezgre naselja.

Lokalne ceste mogu se namijeniti odvijanju prometa pod uvjetom da najmanja širina ceste za odvijanje jednosmjernog prometa iznosi 4,5 m, za odvijanje dvosmjernog prometa 5, 5 m i uz osiguranje pješačkog hodnika širine min 1,5 m. Od ovih uvjeta se može odstupiti u slučaju regulacije prometa unutar stare jezgre naselja.

Trase stambenih prometnica unutar područja za koje je propisana obavezna izrada detaljnog plana uređenja utvrdit će se kroz izradu detaljnog plana.

#### Članak 43.

Županijska cesta Ž-5084 i dvije druge prometnice (u kartografskom prikazu 2.a. Prometna infrastrukturna mreža) s oznakama 1 i 2) čine mrežu glavnih mjesnih ulica. One čine okosnicu prometne mreže Njivica i svojim longitudinalnim pružanjem omogućuju da se na Prometnicu 1 orijentira priobalni i središnji dio naselja, kao i silazak sa nižih brdovitijih dijelova naselja. Istovremeno, ona na svojim krajevima (južnim direktno, a sjevernim preko županijske ceste Ž-5084) omogućuju izlaz/ulaz prometa sa državne ceste D-102. Na planiranu Prometnicu 2 će se preko lokalnih priključaka osloniti postojeća i nova stambena i apartmanska izgradnja smještena na višim kotama Njivica, rekreacijska i radna zona. Sa 3 glavna raskrižja ona je indirektno vezana na sva 3 ulaza/izlaza u Njivice, odnosno na prometnice koje to omogućuju. Već ranije je planirana ta tzv. druga, obilazna cesta Njivica koja je ovdje iz tog projekta samo prenesena.

#### Članak 44.

U kategoriju sabirnih ulica su ovim rješenjem uvrštene one prometnice koje već imaju funkciju povezivanja prostora objedinjavanjem većeg broja stambenih ulica sa povezivanjem na glavne mjesne ulice. Istovremeno su u tu kategoriju ušle prometnice koje imaju nešto bolje tehničke elemente, premda su oni na pojedinim dionicama sigurno nedostatni. Uzeta je u obzir činjenica da je te prometnice na nekim dionicama nemoguće rekonstruirati. Međutim, isto tako, zbog postojeće izgradnje stambenih i apartmanskih objekata nije moguće izgraditi druge, nove sabirne ulice.

U kategoriju sabirnih ulica razvrstane su:

- Prometnica 11 kojom se osigurava pokrivanje sjevernog i središnjeg priobalnog prostora Njivica. Njoj gravitira Autokamp, Hotel Beli kamik, Plava terasa, mini-golf, Hotel Jadran i uže gradsko središte. Na njenoj središnjoj dionici koristi se postojeća prometnica (dio Primorske ulice i Ribarske obale), koja se neće bitnije rekonstruirati, već će se jednosmjernom organizacijom prometa osigurati smanjenje prometnih volumena na njoj, čime će se riješiti i uski prolaz između dvije kuće u Primorskoj ulici bez njihovog rušenja. Sjeverno se dograđuje novi priključak (11a) na novu obilaznicu Prometnicu 1, po njenoj izgradnji. U

centru Njivica dograđuje se novi nastavak Prometnice 11 spajanjem Ulice Draga i Ulice A. Šenoe, te Ulice Kralja Tomislava (11b i 11c), gdje ta prometnica završava. Tom izgradnjom se omogućuje ostvarivanje šire pješačke zone i funkcija samo pješačke priobalne šetnice u centru uz lučicu.

- Prometnice 12 i 13. U nedostatku jedne prometnice zadovoljavajućih tehničkih značajki prepoznate su ove dvije prometnice koje mogu djelovati u sprezi dviju jednosmjernih sabirnih ulica bez potreba za velikom rekonstrukcijom i ulaženje u vlasničke odnose na parcelama uz prometnice za potrebe njihovog proširenja. Obje prometnice su izrazito velikih uzdužnih nagiba. Objedinjuju prostor pokriven nizom stambenih ulica na brdovitom dijelu (višim kotama) Njivica i osiguravaju povezivanje sa glavnom mjesnom ulicom, Ul. Kralja Tomislava.

- Prometnica 14 je postojeća prometnica koju čine dvije ulice u sprezi funkcije prometnog objedinjavanja jugoistočnog dijela naselja Njivice. Istočna prometnica ima sasvim zadovoljavajuće tehničke elemente i širinu, dok spojni dio na Prometnicu 15 ima ograničenu širinu koja ne dozvoljava dvosmjerni promet.

- Prometnica 15 definirana je u funkciji objedinjavanja jugozapadnog dijela Njivica s mogućnošću dolaska do plaža južno od Njivica. Ovdje postoji nedostatno povezivanje sa sjevernijim priobalnim prometnicama koje se rješava na način da se takav spoj ostvari produžetkom te prometnice i vezom na sjeverne stambene Ulice L. Turata i I. Zajca.

#### Članak 45.

U kategoriju stambenih ulica uvrštene su sve preostale prometnice. Dio njih, dužobalnih i u središnjem dijelu Njivica, ovim planom definirane su kao isključivo pješačke šetnice.

Prometnica 101 je novo planirana prometnica koju bi trebalo izgraditi paralelno sa izgradnjom obilaznice (Prometnice 1). Njome se ostvaruje kraće povezivanje dva longitudinalna prometna koridora, a osim toga ima funkciju priključivanja Hotela Beli kamik i novo planiranih parkirališta (P/G 04).

Prometnica 102 aktivira još neizgrađeni prostor istočno od Ulica I. B. Mažuranić, T. Ujevića i V. Nazora sve do nove obilaznice, te omogućuje novu stambenu i apartmansku izgradnju.

Prometnica 103 omogućit će prilaz novoj rekreacijskoj zoni. Nadovezuje se na dio postojeće Ul. V. Nazora koju će na toj dionici trebati rekonstruirati na zahtjevani profil nove prometnice.

Prometnica 104 kao industrijska ulica aktivira prostor za novu radnu zonu koja bi se pružala sve do obilaznice, paralelno i sjeverno od južne dionice Ul. Kralja Zvonimira. Vezno raskrižje bi imala sa novom obilaznicom, a u svom zapadnom produžetku bi se omogućio spoj i sa Ul. S. Radića.

Prometnice 105 i 106 su zaglavne stambene ulice.

#### Članak 46.

Planom se predviđa osiguranje pješačkih dužobalnih isključivo pješačkih šetnica i to počevši sjeverno sa Autokampom Njivice, preko Ribarske obale uz lučicu i u samom centru Njivica, Ul. N. Jurjevića, te šetalištem A. Koste, sa mogućnošću njenog produžetka sve do Malinske što izlazi iz prostora zahvata ovog Plana (Karte 2. i 3.). Na taj način može se osigurati kvaliteta i atraktivnost Njivica za domicilno stanovništvo, a posebno za turiste i posjetitelje. Ovo rješenje podrazumijeva da se postojeće parkiralište na samoj obali mora (52 PM - parkirna mjesta) ukine kao potpuno neprihvatljivo.

Osim priobalne šetnice u funkciji pješačkih prometnica predviđaju se i slijedeće Ulice Kala, Placa, zapadni dio Ul. Draga i ostale vezne prometnice u samom središtu Njivica (Karta 2). Ovime se ostvaruje Pješačka zona kao nova i vrijedna kvaliteta kako turističke ponude, tako i kvalitetnijeg života svih u ovom prostoru.

#### Članak 47.

##### 5.1.5. Prijedlog dogradnje prometne mreže

Prijedlog dogradnje prometne mreže: Ovdje se daju načelna dimenzioniranja koja bi se trebala primjenjivati na novim i rekonstruiranim prometnicama. Kako je najveći dio prometnica već izgrađen to će se ovakvo dimenzioniranje provoditi samo kod rekonstrukcija pojedinih dionica postojećih prometnica. Nove prometnice vidljive su iz grafičkog prikaza a uzdužni profili novih prometnica također su definirani. Poprečni profili nisu građevinski već samo na razini prostornih rješenja gdje se definira osnovna širina prometnice, odnosno svih relevantnih elemenata širine prometnice u mjerilu 1:50.

#### Članak 48.

Ranije je planirana (i projektirana) istočna obilaznica Njivica (Oznaka Prometnice: 1 u ovom Planu), koja u svojoj punoj funkciji je druga obalnom crtom paralelna prometnica koja ne bi imala samo funkciju obilaznja urbano izgrađenog prostora Njivica, nego bi ujedno bila istočna poveznica pojedinih stambenih i apartmanskih zona. U svakom slučaju ta prometnica bi trebala imati ograničeni pristup na kontroliranom manjem broju priključnih mjesta, raskrižja od sjevera prema jugu sa prometnicama: 11 - 101 - Ž-5084 - 12/13 - 104 - 2 (oznake cesta su prema ovom Prometnom planu). Svi tehnički elementi vodoravnog i okomitog vođenja trase preuzimaju se iz zadnje verzije projekta te prometnice ( $V_r=60$  km/h), ali se u manjoj mjeri na drugi način definiraju priključna mjesta (ovdje upravo spomenuta) i poprečni profil prometnica (nogostup /N/ + rubna traka /RT/ + trake kolnika /K/ + rubna traka /RT/ + nogostup /N/) sa  $1,50m+0,30m+2x3,25m+0,30m+1,50m$ , opciono samo na dijelovima gdje se i sa istočne strane prometnice predviđa izgradnja novih urbanih sadržaja).

#### Članak 49.

Prometnica 2, Ul. Kralja Tomislava je već definirana prometnica u svim svojim tehničkim elementima, posebno nakon nedavne rekonstrukcije.

Prometnica 11 dograđuje se na svojim pojedinim dionicama. Prva dionica je novi spoj sa Prometnicom 1 na svom sjevernom dijelu i rekonstrukcija na dionici prometnice uz Hotel Beli kamik (11a). Zahtjevani elementi:  $V_r=60$  km/h; Poprečni profil:  $1,50m+0,30m+2x3,00m+0,30m+1,50m$  (na dionici uz Hotel 2,25 m). Na dionici od obilaznice (Prometnice 1) do uklapanja u postojeću cestu uzdužni nagib ide do 9%. Na dionici prometnice Ribarska obala uz Plavu terasu sa zapadne strane prometnice, dograđuje se šira pješačka šetnica (danas nedostajući spojni dio priobalnog puta kroz središte Njivica sa priobalnim putem koji vodi prema Kampu) širine 4,00 do 5,00 m, odvojena zelenim pojasom od kolnika ceste širine 1,50 m (nisko zelenilo) do 3,00 m (visoko zelenilo). Na dionici između Ul. Drage i A. Šenoe dograđuje se nova spojna veza Prometnice 11b s Poprečnim profilom:  $1,50 m+0,30 m+2x3,00m+0,30m+1,50m$ , dok su uzdužni nagibi mogući i 3%. Od Ul. A. Šenoe do spoja sa Ul. Kralja Tomislava s Poprečnim profilom (11c):

2,25m+0,30m+2x3,00m+030m+1,50 m, a uzdužni nagib mora ići do  $i \leq 11\%$ , gdje završava novogradnja.

Prometnica 12 je gotovo cijelom svojom trasom već definirana. Samo se dograđuje njen jugoistočni završetak sa spojem na Prometnicu 1 i čini novo raskrižje u odnosu na rješenje prema projektu obilaznice. Ostali dio tako definirane prometnice trebalo bi organizirati kao jednosmjernu sa Poprečnim profilom: 1,50m+5,50(4,50)m(+1,50m), odnosno unificirati širinu prometnice cijelom njenom dužinom i dograditi na prometnici minimalno jednostrani nogostup, a mjestimično prema raspoloživom prostoru, i dvostrani. Na dograđenoj dionici  $i=7\%$ .

Prometnica 13 je također, gotovo cijelom svojom trasom, već definirana. Ovim rješenjem se svojim krajnjim istočnim dijelom spaja na kraći produžetak Prometnice 12, te čini jednosmjerni krak prometnice sa Poprečnim profilom: 1,50m+5,50(4,50)m(+1,50m). I ovu prometnicu treba širinom unificirati cijelom njenom dužinom i dograditi na prometnici minimalno jednostrani nogostup, a mjestimično prema raspoloživom prostoru i dvostrani.

#### Članak 50.

Prometnica 14 je cijelom svojom trasom već definirana. Kako je njen južni dio nedovoljne širine za dvosmjerni promet ona se ovdje predviđa za manju rekonstrukciju, odnosno dogradnju širine i dodavanje nogostupa sa Poprečnim profilom: 1,50m+5,50(4,50)m(+1,50m).

Prometnica 15 je izgrađena na svojoj istočnoj dužini, a dograditi treba zapadni spojni krak za povezivanje sa Ul. L.Turata. Ovine bi se cijela dužina prometnice mogla organizirati u dvosmjernom prometu. Zahtjevani elementi:  $V_r=50(40)$  km/h; Poprečni profil: 1,50m+2x3,00m(+1,50m). Uzdužni nagibi su u granicama do  $i=3\%$ .

Prometnica 101 čini spoj nove obilaznice Prometnice 1 sa rekonstruiranom Prometnicom 11. U funkciji stambene ulice ona ima  $V_r=50(40)$  km/h; Poprečni profil: 1,50m+2x2,75m(+1,50m). Zbog velike visinske razlike početne i završne točke prometnice morati će se primjeniti i veći uzdužni nagib  $i \leq 6\%$ .

Prometnica 102 je u funkciji stambene ulice koja bi trebala omogućiti aktiviranje stambene izgradnje na dodatnom prostoru. Prometnica je dvosmjerna, kružna, a ima slijedeće zahtjevne elemente:  $V_r=40(30)$  km/h; Poprečni profil: 1,50m+2x2,75m(+1,50m). Zbog velikih visinskih razlika donjeg i gornjeg dijela prometnice morati će se primjeniti uzdužni nagib i do 9% na jednom njenom dijelu, premda će se ostali njeni dijelovi moći realizirati uz primjenu nagiba do  $i \leq 5\%$ .

Prometnica 103 je u funkciji stambene ulice koja bi trebala omogućiti aktiviranje nove rekreacijske zone. Prometnica je dvosmjerna, zaglavna, a ima slijedeće elemente:  $V_r=50(40)$  km/h; Poprečni profil: 2,25m(1,50m)+2x2,75m(+1,50m). Realizacija je moguća korištenjem maksimalnog uzdužnog nagiba nivelete do  $i \leq 6\%$ .

Prometnica 104 je u funkciji aktiviranja nove radne zone industrijska (ekvivalent stambenoj) ulica. Prometnica je dvosmjerna, zaglavna, a ima slijedeće elemente:  $V_r=50(40)$  km/h; Poprečni profil: 1,50m+2x3,00m+1,50m. U uzdužnom presjeku moguće je postići maksimalni uzdužni nagib od 4%. Širina prometnih traka od 3,00m uvjetovana je ulazom teških teretnih vozila u tu zonu. Na prometnici 104 načelno su predviđeni priključci na radne platoe, ali će konačno rješenje ovisiti o broju korisnika koji će određivati broj platoa, a time i broj priključaka.

Prometnice 105 i 106 će se u svojim elementima definirati prema lokalnim zahtjevima.

#### Članak 51.

Raskrižje Primorske ul. (Ž-5084, Prometnica 11) - Ul. Kralja Tomislava (Prometnica 2) - Ul. VI. Nazora - Ul. Krčine prometno je neadekvatno rješeno, nepregledno, nesigurno i ograničenih mogućnosti odvijanja prometa, treba rekonstruirati. Optimalno rješenje bit će primjena manjeg kružnog raskrižja uz promjenu režima prometa (Ulice Krčine i V. Nazora kao odvozi, a ne privozi raskrižju).

##### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže

#### Članak 52.

Parkiranje se rješava na 4 veća parkirališta uz mogućnost interpolacije niza manjih parkirališta (10-50PM) uz prometnice. Preostali parkirališni prostor se organizira u okvirima okućnica stambenih i apartmanskih objekata, hotela, restorana i sl. Ovim rješenjem ne predviđa se korištenje uličnog parkiranja duž ulica.

Plan predviđa obvezno ukidanje 52 PM na priobalnoj šetnici uz more na spoju Ribarske obale i Ul. N. Jurjevića. Eventualno se može dozvoliti parkiranje na tom parkiralištu izvan sezone (od 1. listopada do 31. svibnja), odnosno u vremenu od 8.00h do 10.00h u sezoni (od 1. lipnja do 30. rujna) u funkciji snabdijevanja i obavljanja poslova, kupovine i sl.

Parkirališta se organiziraju na slijedećim lokacijama:

- P/G 2 - novo parkiralište/višeetažna garaža - cca 150-200 PM na lokaciji između Prometnice 2 (Ul. Kralja Tomislava) i Prometnice 103 (Ul. V. Nazora)

- S/G 3 - postojeće parkiralište između Prometnice 11 (Primorske ul.) i Ul. Krčine, koje bi se dogradnjom povećalo na garažnu građevinu (cca 80-200 PM) u kombinaciji s građevinom POS-a

- P/G 4 - novo parkiralište uz Prometnicu 101, odnosno Hotel Beli kamik - cca 100-150 PM

- P/G 5 - novo parkiralište uz plažu na južnom kraju Šet. A. Koste - cca 50-80 PM

Ovine bi se osiguralo cca 400- 550 PM, što bi uz cca 150-200 PM na okućnicama činilo mogućnost parkiranja za cca 650-850 PM.

Javne garaže se mogu graditi kao građevine mješovite namjene sa poslovnim, stambenim, uslužnim, trgovačkim ili rekreativnim sadržajima kao pratećim sadržajima osnovnoj namjeni smještaja vozila, sukladno normativima za stambene građevine.

Na postojećem parkiralištu između Primorske ulice i Ulice Krčine moguće je rekonstrukcijom predvidjeti garažnu građevinu nad kojom je moguće, sukladno uvjetima iz članka 40., planirati obiteljske ili višeobiteljske građevine POS-a u tipologiji stambenog niza.

Javna garaža planira se najviše do tri podzemne etaže koje uz zadovoljenje svih ostalih tehničkih uvjeta mogu biti realizirane i do samog ruba građevne čestice ukoliko se time ne narušava statička stabilnost okolnih građevina. Parkiranje može biti planirano i u etaži prizemlja dok je preostale etaže (do P+2) potrebno planirati kao stambene ili stambeno-poslovne.

#### Članak 53.

Uz ulazak sa državne ceste D-102 županijskom cestom Ž-5084, Primorskom ul. i Prometnicom 2 (Ul. Kralja Tomislava) te ponovnim izlaskom na državnu cestu organiziran je javni međugradski promet.

U Njivicama bi se mogao organizirati i lokalni javni prijevoz minibusom i turističkim mini auto-vlacićem (Karta 4.).

Minibus linija bi trebala omogućiti komuniciranje unutar prostora Njivica, posebno sa ciljem povezivanja udaljenijih ili brdskih prostora, te Autokampa sa središtem Njivica i sa priobalnim zonama plaža. Ovime bi se znatno smanjio prtljaj i pritisak osobnih vozila do središta i do mora. Linija bi se organizirala na relaciji: kružna vožnja Prometnicama 14 i 15 - prometnicom 2 (Ul. Kralja Tomislava - Prometnicom 13 (Krčkom, Creskom i Bodulskom), alternativno i Prometnicom 12 (Jadranskom i M. Balota), Prometnicom 2 (Ul. Kralja Tomislava), novom Prometnicom 11 kroz središte Njivica, Prometnicom 11 (Primorskom ulicom i Ribarskom obalom) do Kampa. Linija bi povremeno, prema potrebi, mogla ulaziti i u rekreacijsku zonu (Prometnica 103) ili radnu zonu (Prometnica 104), a u vrijeme kupanja bi se na južnom kraju produžila do plaže. Sa 1-2 minibusima (prema potrebi najviše 3, ovisno o kapacitetu vozila) mogao bi se organizirati kvalitetan javni promet sa intervalom pristizanja pojedinog vozila od 10 do 12 minuta unuta 4 sezonska mjeseca u godini.

Turističkim mini auto-vlacićem sa električnim pogonom koji nema ispušnih plinova, ne zagađuje zrak i ne proizvodi buku osigurala bi se duž-obalna promenadna linija koja bi imala funkciju i povezivanja središta Njivica sa zonama plaža i Autokampa. Vlacić bi se kretao po pješačkoj šetnici sa intervalom slijeda vozila 12-20 minuta. Širina takvog vlacića koja je cca 1,25 m nije u koliziji s kretanjem pješaka, posebno zbog rjeđeg nailaska takvog vozila.

#### Članak 54.

##### 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Trgovi i pješačke površine moraju se urediti upotrebom primjerenih elemenata opločenja (primjenom šljunka, granitnih ili betonskih kocki) u skladu sa mediteranskim kontekstom.

Za uređenje svih javnih površina (ili poteza) većih od 2 000m<sup>2</sup> poželjno je raspisati javni urbanističko-arhitektonski natječaj.

Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u najvećem mogućem opsegu.

Planom se predviđa osiguranje pješačkih dužobalnih isključivo pješačkih šetnica i to počevši sjeverno sa Autokampom Njivice, preko Ribarske obale, uz lučicu i u samom centru Njivica, Ul. N. Jurjevića, te šetalistom A. Koste, sa mogućnošću njenog produžetka sve do Malinske, što izlazi iz prostora zahvata ovog Plana. Samo na taj način može se osigurati kvaliteta i atraktivnost Njivica za domicilno stanovništvo, a posebno za turiste i posjetitelja. Ovo rješenje podrazumijeva da se postojeće parkiralište na samoj obali mora (52 PM - parkirna mjesta) ukine kao potpuno neprihvatljivo.

Osim priobalne šetnice u funkciji pješačkih prometnica predviđaju se i slijedeće Ulice Kala, Placa, zapadni dio Ul. Draga i ostale vezne prometnice u samom središtu Njivica (Karta 2). Ovime se ostvaruje Pješačka zona kao nova i vrijedna kvaliteta kako turističke ponude, tako i kvalitetnijeg života svih u ovom prostoru.

##### 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

#### Članak 55.

Gradnja distributivne telekomunikacijske mreže vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.2. Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.b. Komunalna infrastrukturna mreža- elektroinstalacije i telekomunikacije.

Predloženo rješenje prikazano na kartografskom prikazu br. 2.b. predviđa izgradnju tk kabelskih kanalizacija i podzemnih tk priključaka svakog objekta na promatranom

području. U tom smislu predviđena je kabelska kanalizacija veličine 1x5 PEHD d=50 mm cijevi duž glavnih pravaca u naselju Njivice, 1x3 PEHD d=50 mm cijevi duž ostalih pravaca do pojedinih distribucijskih točaka (kabelskih izvoda) i 1x1, odnosno 1x2 PEHD d=40 mm cijevi od distribucijskih točaka do pojedinih objekata čime će se omogućiti privođenje podzemnih priključaka tk instalacija do pojedinih objekata.

Ovdje prikazanim rješenjem zauzimaju se trase u prostoru, a tk kabeli se onda provlače kroz položene cijevi čime se ne narušuje niti ne narušuje prostor.

U blizini restoranta »Peharček« nužno je predvidjeti prostor veličine 25 - 30 m<sup>2</sup> za telefonsku centralu (komutacijski čvor).

U područjima Rosulje i Kijac također je predviđena izgradnja tk kabelske kanalizacije sa privodom jedne ili dvije cijevi malog promjera (d=40 mm ili d=50 mm) do svake zgrade, odnosno svakog poslovnog prostora.

U pravcu športsko-rekreacijskog centra na Zaglavu predviđena je tk kabelska kanalizacija kapaciteta 1x5 d=50mm cijevi. Isti broj cijevi predviđen je nastavno u pravcu kompleksa »DINA«.

Čista širina koridora za polaganje cijevi kabelske kanalizacije iznosi načelno oko 0,40 m do 0,50 m, a dubina iskopa načelno od 0,60 m do 0,80 m.

Na području obuhvata plana procjenjuje se oko 2500 terminalnih mjesta (potencijalnih tk korisnika).

Iz toga proizlazi da će u prostoru telefonske centrale završavati tk kabeli kapaciteta 2500 parica. Iz tk kabela će se izvlačiti odgovarajući broj parica koji će završavati u telefonskim ormarićima smještenim u ulazima u pojedine objekte. Telefonski ormarići povezuju se sa kabelskim šahtovima tk kabelske kanalizacije PEHD ili sličnim cijevima promjera d=40 mm ili d=50 mm. Razvod unutarnje tk instalacije u objektima izvoditi će se kroz instalacijske cijevi. Ove cijevi pružaju se od telefonskih ormarića do pojedinih utičnica u prostorijama, što nije predmet ovog zahvata.

Ukupna duljina trasa tk kabelskih kanalizacija (DTK) iznosi oko 5300 m.

#### Članak 56.

##### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u, na području ovog Plana može se graditi samo na uređenoj građevinskoj čestici tj. samo ako je osiguran prometni pristup, vodoopskrba, odvodnja, kao i broj potrebnih parkirališnih mjesta, ili čije je uređenje započeto temeljem Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s prostornim planom za neizgrađeni dio građevinskog područja.

#### Članak 57.

##### 5.3.1. Opskrba pitkom vodom

Sjeverni i sjeverozapadni dio otoka Krka predviđeno je opskrbljivati vodom iz jezera Njivice i podzemnih bunara u njegovoj blizini, te vodom koja će se dovesti s kopna preko mosta. Voda sa kopna (tzv. »Riječka voda«) doprema se na otok Krk iz vodospreme Sopalj sa kote 205/200 m.n.m. Iz ovih izvorišta opskrbljivat će se dio područja Malinske, Njivice i Omišalj, te područje Klimno-Silo na sjeveroistoku.

Na jezeru Njivice postoji uređaj za kondicioniranje vode kapaciteta 80 l/s. Voda se dobiva direktnim usisom vode u jezeru i obradom na uređaju. Osim ove količine, u neposrednoj blizini planirano je i bušenje bunara kojima bi se

dobilo još 40,0 l/s pitke vode. Pročišćene i zahvaćene količine pitke vode pomoću crpne postaje uređaja Njivice podižu se u postojeću vodospremu, tj. prekidnu komoru P.K. Brgud. Potrebna ukupna snaga crpne postaje treba biti 105 kW. Kapacitet dva postojeća objekta koji čine P.K. Brgud je  $V = 500 + 1000 \text{ m}^3$  (k.g.v./k.d.v. 95/91 m.n.m.), tako da se ne planira dogradnja.

Osim dijela pitke vode iz jezera Njivice, sa sjevera preko mosta kopno-Krk predviđen je dovod s kopna količine od 125 l/s, koja će se raspodijeliti na području zapadnog dijela otoka.

Za dovod vode s kopna predviđena je na kopnu vodosprema Sopalj (k.g.v./k.d.v. 205/200 m n.m.). Od nje preko mosta do odvojka za vodospremu V.Boki vodi cjevovod duljine 2900 m, profila  $\varnothing 400 \text{ mm}$ , za protok od 125,0 l/s. Prema V.Boki odvaja se količina od 29,7 l/s, koliko je potrebno za dio mjesta Omišalj. Postojeća zapremina V. Boki je  $V = 300 \text{ m}^3$ . Uz V. Boki je postojeća crpna postaja koja prema potrebi podiže vodu u postojeću vodospremu V. Hamec. Za V. Hamec (k.g.v./k.d.v. 123/119 m n.m.) kraj aerodroma odvaja se količina od 29,7 l/s za preostali dio Omišlja i sjevernu industrijsku zonu.

#### Članak 58.

Gradnja vodoopskrbnog sustava vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.3. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.c.- Komunalna infrastrukturna mreža- vodoopskrba i odvodnja.

Gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevine ne može se pristupiti ukoliko nije osiguran odgovarajući priključak na vodovodnu mrežu.

Bujični vodotoci Njivice i Kijac označeni su na grafičkom prikazu 2c - Komunalna infrastrukturna mreža- vodoopskrba i odvodnja a posebne mjere održavanja vodnog režima provode se u skladu sa člancima 85. i 86. Zakona o vodama.

Uređenje vodotoka provodi se na temelju plana Hrvatskih voda usklađenog sa Strategijom upravljanja vodama. Ograničenja na ovim vodotocima, sukladno člancima 85. i 106. Zakona o vodama, odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u i uz korito vodotoka, koja nisu u funkciji osiguranja proticanja vode, obrane od poplava, gradnje vodnih građevina i njihovog održavanja. Širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno korito s obostranim pojasom širine 20,00m mjereno od gornjeg ruba korita. U cilju preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas, javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja javnog vodnog dobra i vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karata ovog Plana. Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

Izvođenjem građevinskih radova i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve zahvate treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

#### 5.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

#### Članak 59.

Sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u za planiranje izdvojenog građevinskog područja i površina unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Oborinske i površinske vode s neizgrađenog građevinskog područja, zelenih površina i javno-prometnih površina ako su kanalizirane putem otvorenih i zatvorenih kanala

moгу se ispuštati u obalno more ili u upojne bunare, samo preko pjeskolova i ugrađenih slivnika s taložnikom te hvatača za masti i ulja.

Kakvoća otpadne vode odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se upuštaju u sustav javne odvodnje ili prijamnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda).

Prije upuštanja u sustav javne odvodnje, odnosno u prijamnik, potrebno je pročititi vode s parkirališnih površina zagađenih naftnim derivatima i to putem odgovarajućih odjeljivača za ulja, masti i tekuća goriva. Tehnološke otpadne vode pročišćavaju se preko odgovarajućih uređaja za pročišćavanje s obzirom na specifični sastav, a vode iz kafića, restorana i kuhinja putem odgovarajućih odjeljivača masti i ulja. Otpadne vode iz bazena pročišćuju se ovisno o vrsti vode.

Osnovna koncepcija rješenja kanalizacijskog sustava Njivice postavljena je kroz:

- »Studijsko rješenje odvodnje i dispozicije otpadnih voda aglomeracija otoka Krka«

Izradio »TEH-PROJEKT« Rijeka RN 73129, lipanj 1979. g.

- »Idejno rješenje prihvata, obrade i dispozicije fekalnih otpadnih voda naselja Njivice-Kijac-Malinska«

Izradio je »TEH-PROJEKT« Rijeka RN 23151, studeni 1982. g.

- »Kanalizacijski sustav NJIVICE - II faza« - Idejno rješenje. Izradio je »TEH-PROJEKT HIDRO« d.d. Rijeka RN 00035/IR, rujanj 1995. g.

Osnovnom koncepcijom odvodnje zacrtano je da se u konačnoj etapi izgradnje objedine otpadne vode naselja Njivice, Kijac i Malinska i poslije zajedničkog pročišćavanja (uređaj za pročišćavanje) ispuste u more na području rta Čuf.

#### Članak 60.

Sustav odvodnje u osnovi je razdjelni.

Osnovne cjeline odvodnje područja Njivice čine 4 cjeline:

1. Hotelski kompleks »BELI KAMIK«
2. Naselje Njivice
3. Naselje Rosulje
4. Naselje Kijac

Ovakva koncepcija odvodnje sanitarno-potrošnih otpadnih voda i dispozicije otpadnih voda Njivice je i danas prihvatljiva.

Sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u, za planiranje izdvojenog građevinskog područja i površina unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Predloženim urbanističkim planom naselja Njivice predviđene su nove lokacije za izgradnju, te je potrebno predvidjeti i kolektore (DN 300) za otpadnu vodu. Predloženi kolektori spajaju se na postojeću kanalizacijsku mrežu naselja Njivice.

Na lokacijama predviđenim za izgradnju parkirališta i tržnice predviđena je oborinska kanalizacija. Na kolektoru oborinske vode s parkirališta predviđena je ugradnja separatora, dok je na kolektoru oborinske vode s tržnice predviđena taložnica radi pročišćavanja oborinskih voda prije njihovog ispuštanja u more.

Osnovnom koncepcijom odvodnje otpadnih voda naselja Njivice predviđeno je da se u drugoj fazi otpadne vode tlače iz crpne stanice CS-2 »MIRAMARE« prema budućem Glavnom obalnom kolektoru niže zone naselja Kijac, i uz prihvaćanje lokalne odvodnje te izgradnjom

crpne stanice CS-3 KIJAC, sve sanitarno-potrošne otpadne vode bi se priključile na postojeći kanalizacijski sustav naselja KIJAC i odvele prema lokaciji budućeg uređaja za pročišćavanje.

#### Članak 61.

II. faza kanalizacije Njivica obuhvaća:

- Tlačni vod T-2 : PVC ND 280 mm / p = 10 bara, dužine L= 422,11 m  
(CS-2 »MIRAMARE«- OBALNI KOLEKTOR NISKE ZONE KIJCA)

- OBALNI KOLEKTOR NISKE ZONE KIJCA (K-3) S PRIKLJUČCIMA

K-3	PVC ND 400 mm,	L <sub>3</sub> = 1095,76 m
K-3.1.	PVC ND 315 mm,	L <sub>3.1</sub> = 67,75 m
K-3.2.	PVC ND 315 mm,	L <sub>3.2</sub> = 157,30 m
UKUPNO:		L = 1320,81 m

- CRPNA STANICA CS-3 KIJAC

- Tlačni vod T-3 : PVC ND 280 mm / p = 10 bara, dužine L= 330,03 m

(CS-3 »KIJAC«- OBALNI KOLEKTOR VISOKE ZONE KIJCA)

- PRELJEVNI VOD CS-3 »KIJAC«: PEHD 400/375,2/ p=3,2 bara, dužine L= 112 m

- NISKONAPONSKI PRIKLJUČAK CS-3 »KIJAC«

Uz glavne kolektore potrebno je izgraditi i kanalizacijsku mrežu koja nije izgrađena (naselje Rosulje). Postojeća odvodnja naselja Rosulje riješena je putem septičkih jama.

Predloženo je rješenje izgradnje kanalizacijske mreže (profil DN 300) kojom bi se otpadne vode iz naselja Rosulje odvele u Glavni obalni kolektor niže zone Kijac koji odvodi otpadnu vodu u crpnu stanicu CS-3 »KIJAC«.

Rješenje odvodnje športsko-rekreativnog centra na Zaglavu predviđeno je u dvije faze:- u prvoj fazi postavio bi se uređaj za biološko pročišćavanje (BIO-DISK) putem kojeg bi se izvršilo pročišćavanje sanitarno-potrošnih otpadnih voda športsko-rekreativnog centra, te putem podmorskog ispusta upustilo u more. Druga, završna faza je izgradnja odvodnog kolektora DN 300 do Kampa Njivice i spajanje kolektora na postojeću kanalizaciju Kampa, odnosno mjesta Njivice do budućeg uređaja za pročišćavanje voda - smještenog na rtu Čuf.

Od ukupne količine vode koja je potrebna za vodoopskrbu, u kanalizaciji završi 70-80% te vode. Ostali dio vode se nepovratno izgubi (konzumacija jela i pića, zaljevanje travnatih površina i vrtova).

Ako analiziramo maksimalne otpadne vode za konačno plansko razdoblje, mjerodavne količine otpadne vode iznose:

Q <sub>max dan</sub>	= 0,75 x 2820,33	= 2115 m <sup>3</sup> /dan
Q <sub>max sat</sub>	= 0,75 x 123,44	= 92,58 l/s

Ovo je mjerodavni dotok sa strane Njivice - Kijac koji dolazi na zajednički uređaj za pročišćavanje NJIVICE - MALINSKA na rtu Čuf.

#### 5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

#### Članak 62.

Elektroopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.1. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.b. Komunalna

infrastrukturna mreža - elektroinstalacije i telekomunikacije.

Neposrednom provedbom ovog plana moguće je izgraditi trafostanice 20/0.4 kV. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine na zasebnoj parceli minimalnih dimenzija 6x5 metara za kapacitet do 1x630 kVA, odnosno 7x8 m za kapacitet do 2x630 kVA ili ugrađene u građevini. Trafostanica na zasebnoj parceli mora biti udaljena najmanje 1,0 metar od ruba parcele, te 2,0 m od ruba prometnice.

Procjena potrebe izgradnje novih trafostanica 20/0.4 kV izvršena je na osnovu ovim planom predviđenih namjena pojedinih prostora, sadašnje izgrađenosti tih prostora i kapaciteta postojeće elektroenergetske mreže.

Postojeće trafostanice 20/0.4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti novom trafostanicom 20/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Buduće trafostanice 20/0.4 kV gradit će se na lokacijama načelno naznačenim u grafičkom dijelu plana. Mjesta lokacije trafostanica 20/0.4 kV odredit će se lokacijskom dozvolom i nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Moguće odstupanje od lokacije predviđene ovim planom, bit će posebno obrazloženo kroz dokumentaciju za ishodbivanje lokacijske dozvole.

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 20/0.4 kV iz ovog plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 20/0.4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugrađenu u građevini) unutar građevinskih čestica kupaca.

Nove trafostanice gradit će se za kabelske priključke na srednjem naponu i kabelaške rasplete na niskom naponu

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

Neposrednom provedbom ovoga plana moguća je izgradnja trafo-stanica veličine do 12 m<sup>2</sup>. Trafostanica mora biti udaljena najmanje 1,0 metar od ruba parcele, te 3,0 metra od ruba prometnice.

Sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u planiranje i građenje građevine za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju na otocima nije dopušteno.

Procjena potrebe izgradnje novih trafostanica 10(20)/0.4 kV izvršena je na osnovu ovim planom predviđenih namjena pojedinih prostora, sadašnje izgrađenosti tih prostora i kapaciteta postojeće elektroenergetske mreže. Po područjima je predviđena slijedeća izgradnja:

1. središte naselja - ne predviđa se izgradnja novih trafostanica

2. šire središte naselja - predviđa se izgradnja pet novih trafostanica

3. područje hotela - nije predviđena nova izgradnja. (Ukoliko se kapaciteti postojećeg hotela znatno povećaju moguće je da se nova trafostanica izgradi u sklopu gospodarskog dijela novog hotela).

4. područje kampa - predviđena je izgradnja jedne nove trafostanice (moguća je i zamjena postojeće sa novom trafostanicom dvostrukog kapaciteta).

5. stambeno područje Rosulje - predviđena je izgradnja tri nove trafostanice. Izgradnja jedne, trafostanice 10(20)/0.4 kV Rosulje 2, je neophodna odmah, a potreba izgradnje ostale dvije ovisit će o intenzitetu gradnje novih objekata.

6. stambeno područje Kijac - predviđena je izgradnja jedne trafostanice (njena izgradnja će uslijediti tek nakon što se popune kapaciteti postojeće trafostanice 10(20)/0.4 kV Kijac 2).



7. obalno područje - nije predviđena izgradnja nove trafostanice.

8. športsko-rekreacijski centar na Zaglavu - predviđena je izgradnja jedne nove trafostanice.

Ukupno je predviđena izgradnja 11 novih trafostanica.

#### Članak 63.

Ovim planom predviđeno je da se područje Njivica u budućnosti napaja iz 10 postojećih i 11 novopredviđenih trafostanica 10(20)/0,4 kV. Trafostanice svojim kapacitetom i rasporedom osiguravaju sigurno i kvalitetno snabdijevanje potrošača na cijelom području plana. Novopredviđene trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeći objekti tlocrtno površine 4,16x2,12 m<sup>2</sup>, odnosno 4,5x5 m<sup>2</sup> za trafostanicu kapaciteta 2x400(630) kVA. Za njih je potrebno osigurati parcele dimenzija 6x4 m, odnosno 7x6,5 m za trafostanicu dvostrukog kapaciteta, uz uvjet da imaju stalno osiguran kolni pristup manjim kamionom (do 5 t).

Mreža 10(20)kV potrebna za napajanje postojećih i novopredviđenih trafostanica izvodit će se 10(20)kV podzemnim kabelima, tip XHE 49 A 3x(1x150) mm<sup>2</sup>. Izgradit će se tako da se za sve postojeće i novopredviđene trafostanice osigura dvostrano napajanje. Pored toga buduća 10(20) kV mreža će omogućiti da se napusti postojeći nadzemni 10 kV vod TS 35/10(20)kV Omišalj-TS 35/10(20)kV Malinska, koji prolazi cijelom dužinom kroz istočnu zonu plana, uz uvjet da se iz TS 10(20)/0,4 kV Kamp Njivice podzemnim kabelskim vodom osigura napajanje za trafostanice u području Jezera.

Područje Njivica će se do daljnjega napajati iz trafostanice 35/10(20)kV Malinska, a rezervno napajanje se osigurava iz trafostanice 35/10(20)kV Omišalj. Razvojnim planovima elektrodistribucije, u skoroj budućnosti, predviđeno je da se sadašnji 10 kV naponski nivo napajanja zamijeni sa 20 kV. Ovom promjenom naponskog nivoa, između ostalog, udvostručuje se prijenosna snaga postojećih vodova, što je posebno važno za područje Njivica odnosno za sigurno i kvalitetno napajanje električnom energijom budućih potrošača koji se predviđaju ovim planom. Po prijelazu na 20 kV naponski nivo napajanje područja Njivica biti će izvedeno iz TS 110/20 kV Krk (danas TS 110/35 kV Krk), a u konačnosti iz buduće TS 110/20 kV Omišalj (danas 110 kV rasklopnica Omišalj).

U situaciji u prilogu prikazane su trase postojećih i budućih 10(20) kV vodova i lokacije postojećih i novopredviđenih trafostanica 10(20)/0,4 kV.

#### Članak 64.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža izvodit će se kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješit će se prema zasebnim projektima koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

Buduća niskonaponska mreža izvodit će se podzemnim kabelima tip PP 41 A, presjeka do 150 mm<sup>2</sup> iz budućih i postojećih trafostanica, a prema projektima niskonaponske mreže koji će se izraditi za novopredviđene trafostanice.

Javna rasvjeta će se izvoditi na zasebnim stupovima povezanim podzemnim kabelim tip PP 41 A, presjeka do 35 mm<sup>2</sup>. Napajanje će se osigurati iz razdjelnika JR u novopredviđenim trafostanicama. Tip stupa javne rasvjete

i armature biti će određeni kroz posebne projekte javne rasvjete.

#### Članak 65.

Osiguranje visokonaponske 10(20)kV mreže izvedeno je u 10(20) kV vodnom polju u trafostanici 35/10(20)kV Malinska odnosno trafostanici 35/10(20)kV Omišalj, prema propisima i praksi nadležne distributivne organizacije.

Niskonaponska mreža se osigurava od preopterećenja i kratkog spoja osiguračima u trafostanici 10(20)/0,4 kV. Prilikom dimenzioniranja osigurača koje se provodi na temelju predviđenog strujnog opterećenja potrebno je zadovoljiti i uvjete nulovanja. Nulovanje, kao mjera zaštite od previsokog dodirnog napona, predviđa se u niskonaponskoj mreži, mreži javne rasvjete i kod potrošača. Ukoliko se glavnim projektom niskonaponske mreže ne postignu uvjeti za provođenje zaštite od previsokog dodirnog napona nulovanjem, potrebno je predvidjeti zaštitu strujnom zaštitnom sklopkom.

#### Članak 66.

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelske kanale. U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Kod prijelaza ispod saobraćajnica kabele se polažu u željezne ili plastične cijevi promjera 160 mm, a na dubini od 120 cm. Kabele se u cijeloj dužini ukapaju u kabelske kanale dubine 80 cm, a oko kabela je potrebno nasuti sloj finog pijeska. Iznad kabela se postavlja, u dva nivoa, traka za upozorenje. U isti kanal se polaže i bakreno uže presjeka 50 mm<sup>2</sup>, na koje se spajaju svi metalni dijelovi distributivne mreže.

### 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 67.

Na području namjene »Javne zelene površine - javni park« (Z1) dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih rekreacijskih i dječjih igrališta, odmorišta, postava urbane i likovne opreme, paviljona, pergola, skulptura, fontana i slično. Najveća dozvoljena visina podzida u parku iznosi 1,5 m, a visinske razlike potrebno je urediti terasasto i ozeleniti.

Javni park potrebno je urediti kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

U funkciji korištenja parka moguće je planirati i manje komunalne građevine.

Kod uređenja javnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo u najvećem mogućem opsegu te ga nadopunjavati autohtonim raslinjem.

Drvored, aleju ili grupu zelenila potrebno je hortikulturalno urediti jednom vrstom stabala. Uređenje drvoreda planirano je fragmentarno uzduž ulica na javnim površinama.

#### Članak 68.

Površine namijenjene igralištima (Z2) uređuju se kao dijelovi naselja namijenjeni igri djece unutar kojih je potrebno osim zelenila pravilno uklopiti i sprave za dječju igru zajedno sa rekvizitima. Sva urbana oprema postavljena na igralištima treba biti unificirana na razini naselja, a zbog sigurnosti potrebno je primijeniti i druge propise. Igrališta se raspoređuju u odnosu na gravitacijska područja i broj stanovnika, a uređuju se na 3 razine:

- igrališta za djecu do 3 godine - 0,15 m<sup>2</sup>/st, a najmanje 50 m<sup>2</sup>
- igrališta za djecu od 3 do 6 god - 0,45m<sup>2</sup>/st, a najmanje 500 m<sup>2</sup>
- igrališta za djecu od 7 do 15 god. - 25 m<sup>2</sup>/korisniku, približno 500 m<sup>2</sup>
- dječja igrališta za uzraste do 6 godina moraju biti ogradena čvrstom ogradom visine najmanje 1,0 m
- površina dječjeg igrališta za igru loptom mora biti ogradena transparentnom ogradom visine 3,0 m
- podne površine ispod dječjih sprava moraju biti od elastičnih materijala
- najmanje 30% površine dječjeg igrališta mora biti ozelenjeno

#### Članak 69.

Područja definirana kao zelene površine-vrtovi i odmorišta (Z3) površine su hortikulturalno uređene urbane »praznine« unutar naselja, koje se uređuju kao mjesta za odmor, druženje i opuštanje građana. Ovisno o urbanom kontekstu treba preferirati zelenilo sa urbanom opremom ili manje »trgove« koje treba rasteretiti pretencioznih detalja i dodataka što znači da ova područja treba promišljati na minimalistički način uređene kao igrališta, uz sljedeće uvjete:

- najmanja površina novoplaniranog vrta ili odmorišta 100 m<sup>2</sup>
- najmanje 50% površine potrebno je ozeleniti i hortikulturalno urediti izvornim vrstama,
- planiraju se kao nadopuna mreže urbanog zelenila na mjestima vezanim uz pješačke ili cestovne puteve.
- odabir urbane opreme potrebno je unificirati na razini naselja,
- na površini od 5ha stambene ili mješovite namjene potrebno je planirati najmanje jedan vrt ili odmorište.

#### Članak 70.

Zone zaštitnih zelene površine (Z) predstavljaju dijelove naselja koji funkcioniraju uglavnom kao tamponi između različitih namjena, uglavnom između infrastrukturnih koridora i okolnih sadržaja. Unutar zaštitnog zelenila moguće je planirati manje zone rekreacije postavom urbane opreme ili sprava od prirodnih materijala, kapelice ili neke druge sadržaje primjerene zonama izvan naselja koje neće narušiti prirodni kontekst.

Unutar zaštitnih zelenih površina dozvoljava se uređivanje pješačkih površina i putova, staza, biciklističkih staza, javne rasvjete, paviljona, kapelica i rekreativnih sadržaja, uz suglasnost nadležnih tijela u čijoj je nadležnosti zaštita ovih površina (ceste, vode, sanitarna zaštita i sl.), ali na način da njihova ukupna površina (pojedinačno) ne prelazi 1% površine jedne zone zaštitnog zelenila.

Gradnja na površinama zaštitnog zelenila ne dozvoljava se na klizištima, strminama, vodocrpilištima i uz vodotoke, osim građevina koje služe zaštiti kao što su potporni zidovi, nasipi, retencije, ograde i sl.

#### 6.1. Uvjeti smještaja građevina športsko - rekreacijskih djelatnosti

#### Članak 71.

Građevine za sport i rekreaciju, te sportski tereni mogu se uređivati i graditi unutar područja sportsko-rekreacijske namjene (R1 i R2). Sportski tereni mogu se iznimno i pod posebnim uvjetima graditi i uređivati unutar područja (Z1) i (S), pod uvjetom da se kod postave igrališta ne uklanjaju postojeća stabla ili da je ukupna dispozicija prostora i sadržaja planirana tako da ne remeti pretežiti način korištenja prostora.

Površine namijenjene sportskoj (R1) i sportsko-rekreacijskoj namjeni (R2) namijenjene su gradnji i uređenju otvorenih i zatvorenih sportsko-rekreativnih površina, kako za potrebe mještana tako i za goste (npr. organiziranje priprema) i povremene korisnike. Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, karting staze i slično. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim primjenom laganih i privremenih gotovih konstrukcija.

Sportska područja (R1) namijenjena su izgradnji zatvorenih sportskih objekata (dvorane, bazeni i sl.) sa pratećim građevinama u funkciji osnovne građevine, izgradnji sportskih centara za pripreme sportaša, wellnesa i sportskih ambulanti, a sve uključivo s nizom primjereno uređenih vanjskih igrališta i zelenih površina.

Za područje sportske namjene (R1) utvrđuju se sljedeći uvjeti uređenja građevne čestice:

- najmanja površina građevne čestice građevina sportsko-rekreacijske namjene iznosi 5.000 m<sup>2</sup>
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,6
- najmanja udaljenost građevinskog pravca uređene sportsko-rekreacijske površine od kolne površine ulice iznosi 6,0 m, što uključuje zelenu površinu s drvoredom (najmanje 2,0 m širine) i pješački hodnik (najmanje 4,0 m širine)
- najmanja udaljenost sportsko-rekreacijske građevine do ruba građevinske čestice iznosi h/2 ili 10,0 m
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 10,0 m
- građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene može imati više kolnih prilaza na javnu prometnu površinu
- hortikulturalno je potrebno urediti najmanje 35% građevne čestice
- parkirna mjesta za potrebe građevine sportsko-rekreacijske namjene potrebno je dimenzionirati temeljem odredbi ovoga Plana te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina)

#### Članak 72.

Za područje sportsko-rekreacijske namjena (R2) utvrđuju se sljedeći uvjeti uređenja građevne čestice:

- najmanja površina građevne čestice građevina sportsko-rekreacijske namjene iznosi 3.000 m<sup>2</sup>
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2,
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,6,
- najmanja udaljenost građevinskog pravca uređene sportsko-rekreacijske površine od kolne površine ulice iznosi 6,0 m; što uključuje zelenu površinu s drvoredom (najmanje 2,0 m širine) i pješački hodnik (najmanje 4,0 m širine),
- najmanja udaljenost sportsko-rekreacijske površine do ruba građevinske čestice iznosi 10,0 m,
- Na površinama i u građevinama sportsko-rekreacijske namjene mogu se planirati i graditi prostori i građevine za sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama i to kako slijedi:
  - na 5.000 m<sup>2</sup> uređene sportsko rekreacijske površine moguće je planirati najviše do 100 m<sup>2</sup> pratećih programa koji uključuju svlačionice i manje interne ugostiteljske prostore za korisnike,
  - građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene može imati više kolnih prilaza na javnu prometnu površinu,
  - hortikulturalno potrebno je urediti najmanje 30% građevne čestice,

- parkirna mjesta za potrebe građevine sportsko-rekreacijske namjene potrebno je dimenzionirati temeljem odredbi ovoga Plana te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina).

#### Članak 73.

Područje kupališta (R3) koje obuhvaća morskou obalu namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije na moru: plaža, utvrdica-molova za privez, ronilačkih i ostalih klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, trim staza, igrališta za sportove loptom, smještaj montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažne rekvizite, akvagane i druge naprave za rekreaciju i drugih sadržaja.

Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar područja kupališta dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, osim uređaja i objekata mobilne telefonije. Izuzetno, ukoliko unutar građevinskog područja kupališta nije moguće riješiti parkirališnu površinu, istu je moguće riješiti unutar kontaktnog građevinskog područja, a između parkirne površine i područja kupališta planirati izravne pješačke veze prikladne i za kretanje osoba s posebnim potrebama.

Unutar zona kupališta dozvoljena je gradnja građevine (jedne ili više njih) čija ukupna površina ne prelazi 10 % površine građevinskog područja (najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti 0.1), visine do 4,0 m. Gradnja i uređenje manje ugostiteljske građevine, kao prateće rekreacijskom sadržaju, moguća je na način da najveća dozvoljena bruto razvijena površina iznosi 100 m<sup>2</sup> na 3.000 m<sup>2</sup> uređene rekreacijske površine.

Za smještaj pokretnih ugostiteljskih i drugih privremenih uslužno-trgovačkih objekata na obalnom području uređenih plaža i kupališta moguće je planirati i manje uslužne objekte, info punktove i sanitarne čvorove. Ove građevine moguće je graditi kao pojedinačne građevine do 25 m<sup>2</sup> i visine jedne etaže, odnosno 3 m. Građevina svojim oblikom, veličinom i visinom ne smije narušavati prirodne i tradicijske stvorene vrijednosti, te se odabirom materijala i gabaritima građevine mora uklopiti u okolni prostor. Pozicije za postavu ovakvih objekata odabiru se u skladu sa općinskom Odlukom, a na način da se uklapaju u okolni prostor te ne narušavaju vizure s kopna i mora.

Ako se ove građevine smještaju izvan pomorskog dobra i ako je moguće utvrditi njihovu građevnu česticu tada se za njihov smještaj i gradnju daju sljedeći normativi:

- kig do 0,2
- kis do 0,2
- najveća visina građevine iznosi 3,0 m

Sportski tereni i građevine za sport i rekreaciju mogu se graditi neposredno ili posredno, sukladno grafičkom prikazu broj 3-Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

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

### 7.1. Uvjeti korištenja mora i obalnog pojasa

#### Članak 74.

Uvjeti korištenja mora i priobalja utvrđeni su člancima 49.-53. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a obuhvata ZOP-a ucrtan je na sve kartografske prikaze.

Uvjeti korištenja mora određeni su u kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina. Izdavanje koncesija i određivanje namjene pojedinog područja potrebno je provoditi sukladno odredbama ovog Plana.

Unutar područja sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) dozvoljava se uređenje obalnog ruba i šetnice u skladu sa zakonskim odredbama o ZOP-u i namjenom mora iz kartografskog prikaza br 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

U dijelu obale oznake uređene plaže dozvoljavaju se zahvati na formiranju sunčališta, plaža i pristupa moru na način da se zadrži prirodni izgled obale.

U dijelu obale oznake 'uređena obala unutar naselja' dozvoljavaju se zahvati sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u s ciljem kupališnih ili rekreacijskih djelatnosti odnosno priveza brodova.

Izvan naselja u dijelu obale oznake prirodna obala mogući su isključivo manji zahvati na formiranju plaža i uređenju pristupa moru, kojima se ne narušavaju karakteristike krajolika.

#### Članak 75.

U dijelu obale oznake turistička namjena - privezište (L1) i luka otvorena za javni promet (L) dozvoljavaju se svi zahvati sukladni zakonskim odredbama ZOP-a sa ciljem izgradnje lukobrana i privezišta, sidrišta te pripadajućih infrastrukturnih građevina u funkciji luke (dizalica, izvlačilišta, priključci vode i struje i sl.).

Na području namjene Luka otvorena za javni promet (L) dozvoljava se gradnja i uređenje pomorske građevine koja u zakonski propisanom, funkcionalnom, prostornom, građevinskom i poslovnom pogledu čini cjelinu ili koja u okviru šire cjeline ima izdvojeni dio i udovoljava uvjetima za potrebe pomorskog prometa, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

Unutar luke otvorene za javni promet moguće je razvijati i sadržaje ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreacijske namjene.

Unutar Privezišta (L1) moguće je planirati sve sadržaje u funkciji lokalnog i turističkog prometa, zajedno sa pratećim poslovnim i uredskim programima. Privezište mora udovoljiti uvjetima sigurnosti plovila te imati opremu i uređaje za održavanje sigurnosti, zaštitu od požara, zaštitu okoliša, sanitarne prostorije te prostorije za odlaganje opreme i održavanje luke.

U dijelu obale oznake »privezište« dozvoljavaju se zahvati na izgradnji lukobrana i privezišta plovila, odnosno sidrišta sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u.

U području sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) moguća je izgradnja građevina i postava (privremenih građevina u funkciji uređenja plaža i kupališta (svlačionice, akvagani, iznajmljivanje plažnih rekvizita i sl.).

Iznimno od odredbe iz stavka 8. ove točke, neposrednom provedbom ovog plana može se odobriti postava privremenih građevina veličine do 6,0 m<sup>2</sup> u funkciji plaža i kupališta i akvagana na lokaciji predviđenoj ovim planom, ukoliko se njihovim postavom ne remeti pristup obalnom rubu.

### 7.2. Mjere zaštite prirodnih cjelina

#### Članak 76.

U svrhu zaštite i unaprijeđivanja okoliša, Planom višeg reda utvrđena su i ovdje se potvrđuju osobito vrijedna područja koja su pod posebnom zaštitom te su određene mjere njihove zaštite. Postupak proglašenja te način uređivanja i korištenja zaštićenih dijelova prirode određen je Zakonom i posebnim propisima, a postupak je okončan kada se osobito vrijedni dijelovi prirode koji su izdvojeni prostornim planom upišu u Upisnik zaštićenih dijelova prirode. On se vodi pri nadležnom tijelu na osnovi stručne podloge (granica ucrtanih na kartama).

## Članak 77.

Na području općine Omišalj zaštićena su, odnosno predložena za zaštitu sljedeća područja prirodne baštine:

- posebni rezervat (na kopnu i podmorja),
- zaštićeni krajolik,
- spomenik prirode (na kopnu i na moru).

Pregled površina zaštićenih cjelina u obuhvatu ovog Plana dat je u kartografskom prikazu br. 3-Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

## Članak 78.

Ovim se Planom štite sljedeći vrijedni dijelovi prirode koji su predloženi i koji se preuzimaju iz Prostornog plana uređenja Općine Omišalj, a čije su granice i lokacije utvrđene kartografskim prikazom br.3 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.:

- 1) značajan krajobraz
  - Njivice-Blatna-Zaglav, otok Krk
  - rt Ćuf
- 2) potezi morske obale ,radi očuvanja prirodnog izgleda
  - od uvale Batice (izvan područja radne zone) do uvale Dumboka,
  - od uvale Kijac do rta Ćuf.

## Članak 79.

Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predio velike krajobrazne vrijednosti i biološke raznolikosti ili kulturno-povijesne vrijednosti; ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedino područje, namijenjen odmoru i rekreaciji; ili osobito vrijedni krajobraz utvrđen sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

U zaštićenom krajoliku nisu dopuštene radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih je proglašen zaštićenim, kao ni pristup čamcima niže od 100 m, osim uz dopuštenje koncesionara.

## Članak 80.

Ovim se Planom štite sljedeći krajolici, a sukladno kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja u mjerilu 1:25.000:

- Značajan krajobraz - Njivice-Blatna-Zaglav
- Značajan krajobraz-Rt Ćuf

## 7.3. Kulturno-povijesne cjeline

## Članak 81.

U cilju očuvanja kulturnog i prirodnog nasljeđa, PPU općine Omišalj štite se sljedeće građevine kulturne baštine, te povijesnih sklopova i cjelina:

- A. arheološka baština:
  - I. arheološko područje
  - II. arheološki pojedinačni lokalitet - kopneni
  - III. arheološki pojedinačni lokalitet - podmorski

B. povijesna graditeljska cjelina: gradska seoska naselja (povijesne strukture)

- C. povijesni sklop i građevine:
  - I. graditeljski sklop
  - II. civilna građevina
  - III. sakralne građevine

D. etnološka baština

Zaštitu kulturno-povijesnih cjelina u obuhvatu ovog Plana potrebno je provoditi sukladno kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Uvjeti kori-

štenja, područja posebnih ograničenja u prostoru te odredbama ovog Plana.

## Članak 82.

U cilju očuvanja kulturnog i prirodnog nasljeđa ovim se Planom štite sljedeće građevine kulturne baštine te povijesni sklopovi i cjeline:

- A. arheološka baština: arheološko područje: područje oko crkve Sv. Marije u Njivicama
- B. sakralne građevine: Sv. Marija od porođenja (Crkva Rođenja Blažene Djevice Marije) u Njivicama.

## Članak 83.

Svaka građevina, odnosno sklop i cjelina koji se štite ovim Planom, a koji su navedeni u prethodnom članku, predstavljaju kulturno dobro. Stoga je za intervenciju bilo kojeg tipa na kulturnom dobru potrebna suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara, odnosno Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Intervencija na kulturnom dobru iz stavka 1. ove točke, odnosi se na sanaciju, rekonstrukciju, restauraciju, adaptaciju, promjenu namjene, uklanjanje trošne građevine u kontaktnoj zoni zaštićene zone ili unutar zaštićene zone, kao i građenje građevina u zaštićenoj zoni.

Ukoliko je Uprava za zaštitu kulturnih dobara, odnosno Konzervatorski odjel u Rijeci, odredio I. i II. kategoriju zaštite nad određenom zonom ili pojedinačnom građevinom, nad tim će se područjima postupati prema konzervatorskom laboratu, odnosno propisanim uvjetima za izradu arhitektonske i urbanističke dokumentacije.

## Članak 84.

Ovim se Planom štite povijesni sklopovi i građevine, odnosno graditeljski sklopovi, civilne i sakralne građevine sukladno kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Uvjeti korištenja, područja posebnih ograničenja u korištenju, te sukladno točki 3.4.3.2. Tekstualnog dijela Plana:

- A. Zaštita povijesnih objekata profanog karaktera:
  - kameni most na lokalitetu Ćuf
- B. Zaštita sakralnih objekata:
  - Sv. Marija od Porođenja (Crkva Rođenja Blažene Djevice Marije) u Njivicama

Kod bilo kakvih intervencija i zemljanih radova nad građevinama i graditeljskim sklopovima, i izvođenja zemljanih radova uz iste, potrebna je suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara, odnosno Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Uvjeti zaštite:

- a) svi sakralni objekti moraju se čuvati intaktno,
- b) u slučaju bilo kakve intervencije u objekt ili njegovu okolinu obavezno treba konzultirati nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci,
- c) kod sakralnih objekata lociranih van naselja prostor u neposrednoj blizini crkve potrebno je stručno istražiti te je potreban nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela kod bilo kakvih zemljanih radova u blizini objekata,
- d) nakon stručnih istraga, sanacije i konzervacije potrebno je i procijeniti najprikladniji oblik prezentacije,
- e) svi su sakralni objekti predloženi za pojedinačni upis objekata u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

## Članak 85.

Zaštita prirodnih vrijednosti unutar obalnog područja obuhvata utvrđena je mjerama zaštite krajolika i pejzaža

u skladu sa zakonskim odredbama o ZOP-u i odredbama Zakona o zaštiti prirode.

Unutar područja obuhvata ZOP-a posebno su označena područja zaštićenog krajolika i zaštićenog podmorja.

#### Članak 86.

U cilju očuvanja prirodnih vrijednosti i posebnosti ovim Planom određuju se dijelovi prirode koji se štite ovim planom:

- 1) zaštićeni krajolik od rta Zaglav do rta Ćuf
- 2) posebni rezervat podmorja - uvala Blatna

Područje zaštićenog krajolika obuhvaća neurbanizirano područje od rta Zaglav do rta Ćuf. Unutar ovog područja nisu dopušteni zahvati kojima bi se narušila obilježja ovog prostora, eksploatacija biljnog i životinjskog svijeta, a šumskih zajedica u onoj mjeri u kojoj to odredi nadležna šumska uprava.

Područje zaštićenog podmorja obuhvaća posebni rezervat podmorja u uvali Blatna. Na ovom području nije dozvoljen podvodni ribolov, kao i plovidba i sidrenje čamaca, osim za potrebe istraživanja.

### 8. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 87.

Unutar područja obuhvata plana predviđeno je organizirano prikupljanje otpada u kontejnerima za prikupljanje i sortiranje otpada.

Lokacije kontejnera za prikupljanje i sortiranje otpada trebaju imati direktan pristup s kolnih površina.

Sukladno zakonskim odredbama o ZOP-u, ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena.

### 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 88.

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima iznosi za dan 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakonu o zaštiti zraka uz obvezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje II. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

### 10. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 89.

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina.

U smislu nužne komunalne opremljenosti potrebno je osigurati prometni pristup, vodoopskrbu kao i odvodnju otpadnih voda i priključak na električnu struju.

Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno

pravnicima s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a poglavito sa sljedećima:

- HP i HT
- HEP - DP »Elektroprimorje« Rijeka
- TD »Ponikve« d.o.o. Krk

Kod gradnje novih objekata i uređenja javnih površina potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

#### Članak 90.

Bez obzira na urbanističko-arhitektonske normative propisane ovom Odlukom, sve građevine unutar područja obuhvata ovog Plana koje su izgrađene temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije te posjeduju uporabnu dozvolu, kao i one građevine koje imaju važeću lokacijsku dozvolu, mogu se zadržati u postojećim gabaritima ili nastaviti planirati i graditi prema započetoj proceduri.

Iznimno od prethodnog, a sukladno pojedinačnoj katalogizaciji (nastaloj temeljem primjedbi zaprimljenih tijekom javne rasprave Plana) datoj na kartografskom prikazu broj 4a-Oblici korištenja, moguće je legalizirati građevine koje se mogu uklopiti u odredbe članka 55. Odluke o prostornom planu uređenja općine Omišalj, kojima se normira gradnja višeobiteljskih građevina i to u najvećem mogućem opsegu od 600 m<sup>2</sup> i 6 stambenih (apartmanskih) jedinica.

Prigodom izdavanja rješenja o izvedenom stanju odnosno potvrde izvedenog stanja građevina pojedinačno notiranih na grafičkom prikazu 4a-Oblici korištenja, moguće je iznimno primijeniti najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti kis od 1,2.

#### 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

#### Članak 91.

Unutar područja obavezne izrade detaljnih planova uređenja označenih na kartografskom prilogu br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina ne može se odobriti građenje bez detaljnog plana uređenja.

Realizacija Planom predviđenih rješenja moguća je neposrednim i posrednim putem, sukladno kartografskom prilogu br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Najveći dio obuhvata Plana predviđen je za neposrednu provedbu koja se odnosi na najvećim dijelom izgrađene ili fizionomski i tipološki definirane dijelove naselja pretežito stambene ili mješovite namjene.

Posrednom provedbom Plana pokriveni su pretežito neizgrađeni, zatim važniji i urbanotvorniji javni i dijelom eksteritorijalni programi planirani mahom na neizgrađenom i komunalno neopremljenom zemljištu.

#### Članak 92.

Unutar područja obavezne izrade detaljnog plana uređenja neposrednom provedbom ovoga plana može se odobriti rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita. Vrsta zahvata koja se može odobriti neposrednom provedbom plana utvrđuje se u odnosu na pripadnost području iz kartografskog prikaza 4a. Način i uvjeti gradnje - oblici korištenja.

Unutar područja nove gradnje dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, koji se izvode u svrhu održavanja odnosno sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka. Nije dozvoljeno povećanje radnih mjesta, odnosno prenamjena građevine.

Unutar područja dovršenog dijela naselja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih hori-

zontalnih i vertikalnih gabarita sa zadržavanjem svih oblikovnih elemenata pročelja i uz korištenje postojećih materijala, koji se izvode u svrhu održavanja odnosno sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka. Nije dozvoljeno povećanje broja stambenih jedinica, odnosno prenamjena građevine.

Unutar područja sanacija građevina i dijelova naselja dozvoljava se rekonstrukcija građevina prema uvjetima propisanim za jednoobiteljske građevine, odnosno unutar postojećeg gabarita. Namjena građevina određuje se prema uvjetima iz ovoga plana.

#### Članak 93.

Granice obuhvata pojedinačnih detaljnih planova uređenja utvrđene su na kartografskom prilogu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:

- I - DPU-Flora
- II - DPU Centar Placa
- III - DPU Polje
- IV - DPU Sportsko-rekreacijske zone I
- V - DPU Poslovna zona
- VI - DPU sportsko-rekreacijske zone Kijac-zapad
- VII - DPU sportsko-rekreacijske zone Kijac-jug
- VIII - DPU ugostiteljsko-turističke zone Kijac

Detaljni planovi koji se izrađuju za obalno područje moraju u svom obuhvatu uključiti i pripadajući dio akvatorija, te obraditi način uređenja i korištenja obale. Izrada planova u području zaštićenih kulturnih vrijednosti izrađuje se temeljem konzervatorske podloge.

#### Članak 94.

Iznimno od uvjeta za gradnju propisanih ovom Odlukom, a slijedom specifičnih lokalnih uvjeta, na području užeg centra naselja Njivice (M1-4 te na susjednoj zoni M1-3), za uređenje i gradnju kojeg se paralelno s ovim Planom izrađuje Detaljni plan uređenja »Placa«; definiraju se sljedeći uvjeti smještaja i gradnje:

- minimalna veličina građevnih čestica iznosi 40 m<sup>2</sup>,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti k<sub>ig</sub>=1,0,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti k<sub>is</sub>=3,5,
- maksimalna katnost iznosi P+2+M,a najviša dozvoljena visina 10,50 metara

Gustoća izgrađenosti G<sub>ig</sub> (odnos zbroja pojedinačnih k<sub>ig</sub> i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata DPU Placa smije iznositi 0,6.

Ukupan koeficijent iskorištenosti K<sub>is</sub> (odnos zbroja pojedinačnih k<sub>is</sub> i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata DPU Placa smije iznositi 1,5.

Na pročeljima građevina koje se naslanjaju odnosno koje su udaljene manje od 2 metra od granice građevne čestice susjedne građevine ne dozvoljava se gradnja otvora ni balkonskih istaka.

Smještaj vozila potrebno je osigurati unutar građevne čestice. Iznimno, ako to nije moguće, parkiranje se može planirati na javnoj parkirališnoj površini udaljenoj ne više od 200 m.

Građevne čestice stambene namjene mogu se ograđivati ogradom visine do 1,2 m.

Unutar gradivog dijela građevne čestice za ostale građevine dozvoljava se gradnja pomoćnih građevina, a sukladno namjeni određenoj planom užeg područja.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### Članak 95.

Rekonstrukcija stambenih građevina čija je namjena suprotna namjeni prostora prema ovom Planu, dozvoljava se ako se rekonstrukcija:

- izvodi unutar postojećih gabarita,
- izvodi u svrhu održavanja građevine, sanacije građevine u cjelosti, dijelova građevine, infrastrukturne mreže, te izvedbe infrastrukturnih priključaka,
- odnosi na sanaciju ograda, potpornih zidova u cilju sprječavanja incidentnih situacija.

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 96.

Ove Izmjene i dopune Plana izrađene su u pet (5) izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Omišalj i s potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Omišalj.

#### Članak 97.

Izvornici Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1) čuvaju se u pismohrani Upravnog odjela Općine Omišalj, Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

#### Članak 98.

Grafički dijelovi Plana i obvezni prilozi iz članka 1. ove Odluke, koji čine njezin sastavni dio, nisu predmet objave.

#### Članak 99.

Na konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice ishođena su sva Zakonom propisana mišljenja i suglasnosti:

- Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske,  
KLASA: 350-02/10-13/33, UR. BROJ: 531-06-10-2 od 29. lipnja 2010. god.

- Zavoda za prostorno uređenje PGŽ,  
KLASA: 350-02/09-05/13, UR. BROJ: 69/03/3-10-6 od 10. svibnja 2010.,

- Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,  
KLASA: 612-08/07-10/5050, UR. BROJ: 532-04-14/18-10-10 od 6. travnja 2010. godine.

#### Članak 100.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/10-01/9  
Ur. broj: 2142-06-10-01-3  
Omišalj, 8. srpnja 2010.

Predsjednik  
Općinskog vijeća Općine Omišalj  
**Nikola Dapčić, v.r.**