



Općina Omišalj

84.

Na temelju članka 113. stavaka 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 22. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Omišalj („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/13, 8/18 i 10/21), Odbor za statutarno-pravna pitanja Općinskog vijeća Općine Omišalj na sjednici održanoj dana 18. rujna 2025. godine utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1).

Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1) obuhvaća:

- Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/10, na snazi od 31. srpnja 2010. godine),
- Ispravak Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2 - Njivice (NA 1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 36/10),
- Ispravak Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2 - Njivice (NA 1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 16/11),
- Odluku o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 10/16, na snazi od 7. svibnja 2016. godine),
- Odluku o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja UPU 2 - Njivice (NA1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/22, na snazi od 30. travnja 2022. godine),
- Odluku o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 2 - Njivice (NA-1) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 7/23, na snazi od 8. ožujka 2023. godine),
- Odluku o stavljanju izvan snage dijela UPU 2 - Njivice (NA1) – obuhvat budućeg UPU 18 područja ugostiteljsko - turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 46/24, na snazi od 19. studenog 2024. godine).

KLASA: 024-01/25-01/90

URBROJ: 2170-30-25-1

Omišalj, 25. rujna 2025.

**ODBOR ZA STATUTARNO-PРАВNA PITANJA
OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE OMIŠALJ
PREDSJEDNICA
Sonja Čubranić, v.r.**

**ODLUKA
O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE (NA 1)**

(pročišćeni tekst)

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 mišljenja 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:

Površine za razvoj i uređenje naselja

1. stambena namjena (S):
 - čisto stanovanje (S1)
 - stanovanje s mogućnošću poslovnog prostora (S2)
2. mješovita namjena (M)
 - pretežito stambena namjena (M1)
 - pretežito poslovna namjena (M2)
3. javna i društvena namjena (D)
 - socijalna namjena (D2)
 - vjerska namjena (D7)
4. gospodarska namjena
 - ugostiteljsko-turistička- hotel (T1)
 - ugostiteljsko -turistička- ugostiteljstvo (T5)
 - ugostiteljsko -turistička- ugostiteljstvo i rekreacija (T6)
5. sportsko-rekreacijska namjena
 - rekreacija (R2) -kupalište (R3)
 - privežišta/sidrišta uređene plaže (PU)
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)
10. prometne površine kopneni promet
 - pješačke površine
 - pješačke površine - obalni put
 - cestovne površine (glavne mjesne ceste, sabirne ulice, stambene ulice i kolno pješački prilazi)
 - javno parkiralište (P), javna garaža (G)
11. pomorski promet
 - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Njivice (LO3)
 - bazen Njivice (LO3-1)
 - bazen Kijac (LO3-2)
 - bazen Pod Rov (LO3-3)

Površine za razvoj i uređenje izvan naselja

1. gospodarska namjena
 - poslovna, pretežito uslužna (K1)
 - ugostiteljsko-turistička- hotel (T1)
 - ugostiteljsko-turistička- turističko naselje (T2)
 - ugostiteljsko- turistička- kamp (T3)
 - ugostiteljsko-turistička, prateći sadržaji (TP)
 - ugostiteljsko -turistička- ugostiteljstvo (T5)
 - privezište u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (PZ)
2. sportsko-rekreacijska namjena
 - sport(R1)
 - rekreacija (R2)
 - kupalište (R3)
3. zaštitne zelene površine (Z)
4. vodotoci

Površine izvan građevinskog područja

1. ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
2. ostala poljoprivredna obradiva tla (P3)

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 uporabne cjeline, a iznimno do 6 uporabnih cjelina kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a). 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 izgradnji namjenski homogenih građevina (stalnog ili povremenog) obiteljskog stanovanja (do 2 stambene jedinice) bez pratećih sadržaja.

Područje stanovanja s mogućnošću poslovnog prostora (S2) podrazumijeva zonu pretežito višeobiteljskog stanovanja (do 4 uporabne cjeline od kojih jedna može biti poslovni prostor, a iznimno do 6 uporabnih cjelina kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a), 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 S1 i S2 nije moguće graditi dvojne građevine i građevine u nizu.

Unutar područja S2 i M1, 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.

Poslovne građevine mogu biti u cijelosti poslovne namjene.

Unutar ove namjene građevine se planiraju u višeobiteljskoj tipologiji sa najviše 4 stambene jedinice, ili 3 plus poslovni prostor. Iznimno i prema lokalnim uvjetima, moguće je unutar zona M1 planirati i obiteljske građevine.

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 ležajeva.

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 građevinama koje moraju biti usklađene s kontekstom, a mogu biti samo slobodnostojećeg tipa.

Unutar područja namjene M1-8, centar Njivica (Kijac) kod postojećih građevina isključuje se mogućnost prenamjene prizemnih i suterenskih poslovnih prostora u stanove.

Članak 4a.

Područje mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) je zona unutar koje se planiraju sadržaji javne i društvene, poslovne i stambene namjene. Unutar ovog područja planira se smještaj javnih i društvenih sadržaja i građevina višestambenog tipa koje mogu biti stambeno-poslovne, poslovne i stambene namjene, dok se obiteljske i višeobiteljske stambene građevine ne planiraju.

Programi javne i društvene namjene uključuju sadržaje predškolskog odgoja, obrazovanja, zdravstva, kulture, sporta i rekreacije i druge sadržaje potrebne naselju. Smještaju se u sklopu građevina javne i društvene namjene te samo iznimno i po posebnim uvjetima u sklopu stambeno-poslovnih, poslovnih i stambenih građevina višestambenog tipa.

Poslovni sadržaji koji se planiraju u okviru ovog područja su prije svega središnji sadržaji naselja; trgovačke, uslužne, ugostiteljsko-turističke i druge poslovne namjene primjerene prostoru i kontekstu. Planiraju se u sklopu stambeno-poslovnih, poslovnih i stambenih građevina.

Stanovanje se planira u okviru stambeno-poslovnih i stambenih građevina višestambenog tipa.

U podrumskim i suterenskim etažama planira se gradnja garaža za potrebe sadržaja u građevini i za javno korištenje.

Sadržaji javne i društvene namjene te građevine višestambenog tipa (stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene) unutar područja (M2) mogu se graditi kao sklop, niz, poluugrađene ili kao slobodnostojeće, odnosno kao složene građevine.

Područja mješovite namjene - pretežito poslovne (M2-1 i M2-2, centar Njivica) planiraju se za izgradnju građevina područne osnovne škole i dječje ustanove, te za izgradnju građevina središnjih sadržaja naselja unutar kojih se planiraju: ambulanta, programi kulture, zatim sadržaji trgovačke, uslužne, ugostiteljsko-turističke i druge poslovne namjene kompatibilne centru naselja.

Unutar ovih površina treba planirati garažu sa oko 200 PM u funkciji javnog korištenja.

U sklopu površine (M2-1) planiran je trg primjerene površine (ne manji od 1000 m², po mogućnosti orijentiran prema moru) i mreža pješačkih putova prema susjednim površinama s javnim karakterom.

Unutar područja M2-1 i M2-2 moguć je i smještaj stambenih građevina višestambenog tipa uz osiguravanje uvjeta iz članka 90. ovih odredbi.

Unutar područja mješovite namjene - pretežito poslovne (M2-3, centar Kijac) planira se gradnja središnjih javnih i poslovnih sadržaja za potrebe naselja Kijac.

Planiraju se poslovni sadržaji kao i javni i društveni sadržaji te mogućnost gradnje podzemne garaže u funkciji građevine i javnog korištenja.

Gradnja stambenih sadržaja nije moguća.

Unutar područja mješovite namjene – pretežito poslovne (M2-4, Krčine) planira se gradnja stambenih ili stambeno-poslovnih građevina višestambenog tipa prema programu Općine Omišalj i programu POS-a s mogućnošću gradnje garaže koja može biti u funkciji javnog korištenja. Kod gradnje stambenih građevina višestambenog tipa prema programu POS-a gradnja garaže nije obvezna.

Do primjene planskoj namjeni na svim je površinama (M2) moguće uređenje javnog parkirališta.

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

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

Članak 6.

Područje gospodarske namjene – poslovne, pretežito uslužne (K1) namjenjuje se za izgradnju i uređenje građevina i površina za uslužnu, trgovačku, obrtničku i drugu poslovnu djelatnost, tihu i bez opasnosti za okoliš, uključujući administrativno-upravnu, skladišnu, servisnu i sličnu djelatnost, primarno u funkciji ugostiteljstva i turizma, a prema potrebi i za smještaj javnih komunalnih djelatnosti (prostori u funkciji komunalnog poduzeća, vatrogasne postrojbe i sl.) kao i gradnju i uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Područje ove namjene može se planirati i za gradnju poslovnog polivalentnog sportsko rekreacijskog centra sa zabavnim, sportskim i rekreacijskim komercijalnim djelatnostima,

uključujući djelatnosti zabavnih i tematskih parkova: zabavnog centra, centra vodenih sportova sa sportskim i rekreacijskim građevinama neophodnim za funkcioniranje centra (aqua parka) i sličnih sadržaja.

U sklopu cjelokupnog zahvata moguće je graditi i gospodarske ugostiteljsko-turističke građevine bez smještajnih kapaciteta, kao popratne sadržaje osnovnoj namjeni.

Unutar poslovnih sadržaja, na najviše 20% građevinske (bruto) površine moguće je planirati prateće programe u funkciji osnovne namjene.

Planiranje i gradnja poslovnih i njima pratećih i pomoćnih 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.

Nije dozvoljen smještaj poslovnih djelatnosti koje se pretežno organiziraju u vanjskom prostoru, koje su izvor zagađenja zraka česticama i/ili isparavanjima (neugodnim mirisima) i drugim te su izvor povećane buke, svjetlosti i zračenja, niti djelatnosti koje podrazumijevaju frekventni kolni promet teških teretnih i građevinskih vozila. Isključuju se djelatnosti kao što je drobljenje kamena, proizvodnja betonske smjese, betonskih elemenata i sličnog, kao i djelatnosti skupljanja otpada, obrade i zbrinjavanja otpada (oporaba materijala) i/ili deponiranja otpada i otpadnog materijala, materijala iz iskopa (mineralnih sirovina), sekundarnih sirovina i drugog.

Članak 7.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) namjenjuje se gradnji hotela s dependansama kao osnovnog ugostiteljskog objekta u kojem se pružaju usluge smještaja i prehrane, sa svim pratećim sadržajima; zatim prateće prostore za trgovinu, usluge, ugostiteljstvo u najširem smislu (restorane, pizzerije, kafiće), sportske i rekreacijske površine, bazene, zabavne parkove vezane za kopno i more, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprjeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.

U područje ove namjene moguće je također u funkciji unaprjeđenja osnovne namjene turizma; inkorporirati i arheološki park.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - turističko- naselje (T2) je jedinstvena funkcionalna cjelina (građevna čestica) koju čini više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi prateći sadržaji. namjenjuje se gradnji smještajnih građevina u tipologiji vila, dok se preostali dio planira za gradnju građevina sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, zajedno sa svim pratećim programima potrebnim za razvijanje i unaprjeđenje osnovne funkcije.

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, bazeni 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 unaprjeđenje funkcioniranja osnovne namjene, uključivši i odlagališta plovila i prikolica i sl.

Prostornim planom općine Omišalj utvrđen je i najveći kapacitet kampa od 1500 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 smještajne jedinica ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.

Kao prateći sadržaj u funkciji osnovne ugostiteljsko turističke namjene - kamp (T3) i kao njen sastavni dio planira se privezište u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (PZ) kapaciteta do 100 vezova.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo (T5) namjenjuje se izgradnji ugostiteljskih sadržaja (restorana, caffè barova i sl.) i turističkih programa širokog spektra (agencije, uredi, info-centri i sl.). U tom je prostoru moguće planirati ugostiteljske građevine u najširem spektru-restorane svih vrsta, pizzerije, kafiće, snack-barove i self-service zalogajnice 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, te iznimno i trgovačke prostore ali samo unutar površine T5-4 koja se izuzima od planiranja ugostiteljskih sadržaja.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo i rekreacija (T6) namjenjuje se za izgradnju ugostiteljskih, rekreacijskih i pratećih sadržaja, prvenstveno u funkciji obalnog pojasa s uređenim plažama, obalnim putom i značajnog krajobraza Njivice-Ćuf. Smještajni sadržaji se ne planiraju.

Područje ugostiteljsko turističke namjene-prateći sadržaji (TP) namjenjuje se izgradnji i uređenju pratećih gospodarskih, servisnih, uredskih i drugih sadržaja koji se izmještaju izvan zona smještajnih ugostiteljsko-turističkih građevina. Prateći se sadržaji dislociraju zbog zbog specifičnih uvjeta korištenja, zbog intenzivnog prometa, te zbog emitiranja buke ili drugih utjecaja na okruženje. U ovim se područjima planiraju i građevine za smještaj osoblja.

Članak 8.

Područje luke za otvorene za javni promet Njivice (L03) 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.

Lučko područje luke otvorene za javni promet se sastoji od operativnog dijela luke, komunalnog dijela luke i ukoliko ima prostora i potrebe nautičkog dijela luke. U komunalnom dijelu luke planira se broj priveznih mjesta koji iznosi najmanje 10% od broja stalnih stanovnika naselja Njivice.

U okviru luke planiraju se slijedeće djelatnosti: privez i odvez brodova, brodica, nautičkih, ribarskih, sportskih i drugih sl. plovila i plutajućih objekata, ukrcaj i iskrcaj putnika, ukrcaj, iskrcaj i prekrcaj roba, servisni sadržaji za plovila i ostale lučke djelatnosti i druge gospodarske djelatnosti sukladne lučkim djelatnostima (usluge putnicima, opskrba plovila, lučko agencijske usluge i sl.) te objekt za opskrbu plovila gorivom.

U luci se ovisno o njenom korištenju planiraju sadržaji osnovne namjene lučkih djelatnosti, prateći sadržaji gospodarskih djelatnosti sukladni lučkim djelatnostima te pomoćni sadržaji, koji se smještaju u okviru morskog i kopnenog dijela luke.

Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene, te pomoćne namjene (spremište ribarskog alata, sanitarije i slično).

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

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 ugostiteljskih građevina u funkciji osnovne 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. 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 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-rekreacija (R2) namjenjuje se za izgradnju otvorenih sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i sl.) te pratećih 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. Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze i slično. Unutar ove namjene moguće je predvidjeti i spektar različitih zabavnih sadržaja, 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.

Iznimno je unutar površine R2-4 moguće planirati postavu ugostiteljsko-turističkih paviljona.

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

Unutar obuhvata plana se planiraju slijedeća područja sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (R3):

- R3-1 Njivice, građevinsko područje izdvojene sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (R3):
- R3-1 Njivice, građevinsko područje izdvojene sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (R3):
- područja sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (R3) unutar naselja:
- R3-2 Plava Terasa (UP4)
- R3-3 Njivice - centar (UP3),
- R3-4 Rosulje (UP2),
- R3-5 Kijac 1 (UP1),
- R3-6 Kijac 2 (R4-1).

Područje kupališta koje obuhvaća morsku obalu, namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije na moru: plaža, privezišta/sidrišta u funkciji uređene plaže (PU), »utvrđica« ili molova za privez brodica, 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, prema članku 73. ovih Odredbi.

Konačna mreža plažnih objekata biti će potvrđena odlukom nadležnog općinskog 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. Pozicije 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.

Unutar ovih površina osobito je pažnju potrebno obratiti na uređenje kupališnog područja na Rosujama i u Kijcu kao osobito vrijednog javnog prostora koji je potrebno primjereno urediti i opremiti, za što se ovim Planom propisuje obveza izrade posebnih stručnih podloga u domeni hortikulturnog rješenja.

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 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 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 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 m²/st, a najmanje 50 m²

-igrališta od 3 do 6 god - 0,45m²/st, a najmanje 300 m²

-igrališta od 7 do 15 god. - 25 m²/korisniku, približno 500 m²

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 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.

Unutar ovih površina iznimno je moguće planirati uređaje komunalne infrastrukture.

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 unutar naselja

Članak 12.

Ugostiteljsko-turistička namjena unutar naselja

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

Ugostiteljsko-turistička namjena unutar naselja uključuje zone:

- hotela (T1)
- ugostiteljstva (T5)
- ugostiteljstva i rekreacije (T6)

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.

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).

Brisan stavak 2.

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.

2.2. Uvjeti smještaja ostalih gospodarskih građevina

Članak 15.

Brisan.

Članak 16.

Brisan.

Članak 16a.

Ugostiteljsko-turistička namjena unutar naselja

Uvjeti gradnje i smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina unutar zona: T1-hoteli (unutar naselja), i mješovite pretežito stambene namjene M1

Ugostiteljsko-turističke građevine iz skupine hoteli planiraju se unutar namjene T1-3 i T1-4, te iznimno i unutar namjene M1 na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš.

Uvjeti smještaja građevina i uređenja površina ugostiteljsko-turističke namjene (T1-3 i T1-4) unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene M1 utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice hotela na području T1-3 iznosi 4.000 m².

Najmanja površina građevne čestice hotela na području T1-4 je postojeća površina građevne čestice.

Najmanja površina građevne čestice za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina unutar područja mješovite pretežito stambene namjene M1 iznosi 600,0 m², a najveća iznosi 2.000 m².

Iznimno se unutar područja M 1-6 rekonstrukcija postojeće građevine omogućava u okvirima postojeće građevne čestice.

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Površine T1-3, T1-4 namjenjuju se gradnji hotelske građevine sa pratećim sadržajima.

Unutar područja mješovite pretežito stambene namjene M1 moguće je smjestiti pojedinačnu građevinu ugostiteljsko-turističke namjene iz skupine hotela i to: hotel, pansion, hostel i sl.

Unutar područja T1-3, T1-4 i isključuje se mogućnost izgradnje hotela tipa Apart-hotel ili ugostiteljskih apartmana.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za iznosi 0,5 za T1-3 i područja M1, te 1,0 za T1-4.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) za T1-3 i M1 iznosi 1,5, te 3,5 za T1-4.

Najveći broj etaža: jedna podzemna i tri nadzemne etaže (11 m do vijenca) za tipologiju hotela. Iznimno u zoni T1-3 dozvoljavaju se dvije podzemne i tri nadzemne etaže, gdje su podzemne etaže prvenstveno namijenjene za izgradnju garaže i pomoćnih sadržaja hotela.

Najveća GBP građevine ugostiteljsko-turističke namjene iz skupine hotela (hotel, pansion, hostel, i sl) iznosi 1500 m², što se ne propisuje za zonu T1-3.

Samo za zonu T1-3 predviđa se mogućnost gradnje mansardnih apartmana s terasama u dijelu tlocrtne površine (do 20% tlocrtne površine). Korpus građevine na četvrtoj nadzemnoj etaži (mansardni apartmani) mora biti odmaknut od fronti nižih etaža za minimalno 2 m. Ova odredba se ne primjenjuje na funkcionalne dijelove vertikalnih komunikacija.

U uvučenom dijelu mansardnih apartmana (ukupno do 20% od tlocrtne površine) najveća visina građevine smije iznositi 13,5 m.

Ostali dijelovi četvrte etaže mogu se koristiti i urediti kao terase ili ozelenjene krovne površine.

Najveći smještajni kapacitet građevina:

-unutar područja T1-3 (planirani hotel Njivice/Centar: 120 ležajeva, kategorija smještaja najmanje 4zvjezdice

-unutar područja T1-4 (postojeći hotel Miramare): 50 ležajeva, kategorija smještaja najmanje 4*zvjezdice

-unutar područja mješovite pretežito stambene namjene M1: 30 ležajeva, kategorija smještaja najmanje 3*zvjezdice.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja (područja rekonstrukcije i sanacije na kartografskom prikazu 4A) naselja mora biti udaljena ne manje od 3,0 m od ruba građevne čestice.

U neizgrađenom dijelu naselja (područja nove gradnje na kartografskom prikazu 4A) najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4 m.

Iznimno, unutar područja M1-6 postojeća se građevina smije rekonstrukcijom proširiti do granice građevne čestice uz uvjet da se najmanje 3 m udalji od susjedne građevine.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m.

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

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 30 % građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti zelenilom.

U sklopu ugostiteljsko-turističkih programa potrebno je urediti pješačke šetnice, odmoriše, igrališta za djecu i druge javne sadržaje.

U sklopu ugostiteljsko-turističkog programa potrebno je organizirati i adekvatno urediti pješačku dostupnost »arheološkom parku« kao površinu za javno korištenje. Obzirom na javni karakter prostora i crkve potrebno je primjereno postaviti sustav mjera i uređenja internih i vanjskih komunikacija.

Dozvoljava se ograđivanje građevnih čestica. Ogradu je moguće izvoditi od kamena, metala, betona ili prefabriciranih betonskih elemenata sa žbukanim ploham a te oblikovanim nasadima. Najveća dozvoljena ukupna visina ograde iznosi 1,0 m.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Na lokaciji u Njivicama potrebno je urediti i adekvatne pristupe (kolne i pješačke ulaze i izlaze) javnoj garaži u podrumskoj etaži koja se dimenzionira prema sljedećem normativu:

- 1 PM po smještajnoj jedinici

- 1 PM na 4 zaposlena

Broj parkirnih mjesta za osobe smanjene pokretljivosti sukladan podzakonskim aktima.

U sklopu garaže hotela se preporuča mogućnost rješavanja dijela javnih potreba za parkirališnim površinama.

Uvjeti za izgradnju garaže/parkirališta ne odnose se na postojeću građevinu hotela T1-4.

Za potrebe građevina koje se rekonstruiraju u građevinu iz skupine hotela i nalaze se u okviru mješovite pretežito stambene namjene M1-6, iznimno, ako to nije moguće na površini građevne čestice, smještaj vozila se može planirati na javnom parkiralištu udaljenom najviše 300 m.

Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst kvarnerskog područja.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, antenskog sustava, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaje za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnih barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

Osobitu pozornost obratiti zaštiti vanjskih vizura prema građevini i cjelini naselja. Arhitektonski ansambl nove građevine ne smije narušiti (vanjske i unutarnje) vizure prema crkvi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za ugostiteljsko-turističke građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 16b.

Iznimno od prethodnog članka a slijedom specifičnih lokalnih uvjeta, na području užeg centra naselja Njivice (hotel Miramare, planska oznaka T1-4) definiraju se sljedeći posebni uvjeti rekonstrukcije postojeće hotelske građevine:

- minimalna veličina građevne čestice-postojeća,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=1,0$,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $k_{is}=3,5$,
- maksimalna katnost iznosi podrum i 3 nadzemne etaže, a najviša dozvoljena visina 10,50 metara

Članak 16c.

Uvjeti gradnje i smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina unutar zona: T5-ugostiteljstvo (unutar naselja)

Uvjeti gradnje i smještaja građevina ove namjene (T5-1, T5-2, T5-3, T5-4) unutar građevinskog područja naselja utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina iznosi 600 m².

Rekonstruirati se mogu i postojeće građevine smještene na manjim građevnim česticama.

Iznimno od odredbi prethodnih dvaju stavaka, najmanja površina građevne čestice za gradnju i za rekonstrukciju ugostiteljsko-turističke građevine na površini T5-4 iznosi 700 m².

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Površine T5-1, T5-2, T5-3 i T5-4 ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo (T5) namjenjuju se za izgradnju ugostiteljskih sadržaja (restorana, caffè barova i sl.) i turističkih programa širokog spektra (agencije, uredi, info-centri i sl.). U tom je prostoru moguće planirati ugostiteljske građevine u najširem spektru-restorane svih vrsta, pizzerije, kafiće, snack-barove i self-service zalogajnice 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, te sportske i rekreacijske površine.

Iznimno je moguće planirati i trgovačke sadržaje ali samo unutar područja T5-4 iz kojeg se isključuje mogućnost planiranja ugostiteljskih programa.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,2, iznimno za područje T5-4 k_{is} iznosi 0,4.

Najveći broj etaža: podrum i jedna nadzemna etaža, iznimno za građevinu na površini T5-4 iznosi dvije nadzemne etaže koje mogu biti suteran i prizemlje.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 4 m, iznimno za građevinu na površini T5-4 iznosi 6,3 m a prema pristupnoj ulici 3,3 m.

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

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina u području sanacije i rekonstrukcije naselja mora biti udaljena ne manje od 3,0 m od ruba građevne čestice.

U području nove gradnje najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m.

Najmanja udaljenost građevine na T5-4 od granice građevne čestice orijentirane prema obalnom putu iznosi 10,0 m.

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od udaljenosti propisane u stavku 1. točke 3. 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 mogućnosti otvora prema susjednoj parceli.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40 % građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti zelenilom.

U sklopu ugostiteljsko-turističkih programa potrebno je urediti pješačke šetnice, odmoriše, igrališta za djecu i druge javne sadržaje.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Broj parkirnih mjesta za osobe smanjene pokretljivosti sukladan podzakonskim aktima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, antenskog sustava, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaje za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnih barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za ugostiteljsko-turističke građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 16d.

Uvjeti gradnje i smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina unutar zone:

T6-ugostiteljstvo i rekreacija (unutar naselja)

Uvjeti gradnje i smještaja građevina namjene (T6) unutar građevinskog područja naselja utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina iznosi 5000,0 m²

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine* s brojem funkcionalnih jedinica

Površina ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo i rekreacija (T6) namjenjuje se za izgradnju građevina ugostiteljskih sadržaja za usluživanje hrane i pića, različitih uslužnih turističkih sadržaja kao npr. informacijsko-promotivni centar, agencija, trgovina, prateći sadržaji u funkciji

uređene plaže, obalne šetnice i značajnog krajobraza i sl., različitih sportsko-rekreacijskih sadržaja i igrališta kao i potrebne prateće sadržaje (ured, spremišta i sl.).

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,2.

Najveći broj etaža: jedna podzemna i jedna nadzemna etaža.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 4 m.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici se smješta jedna ili više građevina koje mogu biti povezane pergolama, nadstrešnicama, odnosno toplim vezama. Najveća dopuštena površina nadzemnog dijela pojedine građevine iznosi 300 m².

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 6 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 10,0 m.

4. Uređenje građevne čestice

Na najmanje 40 % građevne čestice potrebno je sačuvati postojeći teren i postojeće visoko zelenilo i uklopiti ga u hortikulturno uređenje.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor značajnog krajobraza.

Na krovu građevine dozvoljava se postava uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za ugostiteljsko-turističke građevine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

Članak 16e.

2.2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističkih djelatnosti izvan naselja

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskim područjima izdvojene namjene (T1-1, T1-2, T2, T3, TP)

Ova se područja uređuju i grade sukladno članku 49. Zakona o prostornom uređenju.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja i površine unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da:

- smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,
- smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima,
- smještajne jedinice u autokampu i kampu nisu povezane s tlom na čvrsti način,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina,
- gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,3, a koeficijent iskoristivosti 0,8,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- površina (auto) kampa je postojeća u sklopu T3 namjene.

Članak 16f.

HOTEL (T1)

Unutar područja T1 moguće je planirati različite građevine iz skupine hoteli.

Članak 16g.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene-hotel T1-1 i T1-2 utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu - hotel T1-1 i T1-2.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice odgovara postojećoj površini (čestici) hotela.

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Unutar područja ugostiteljsko-turističke namjene - hotel T1-1 i T1-2 planira se rekonstrukcija postojećih jedinstvenih funkcionalnih cjelina građevina hotela kao osnovnog ugostiteljskog objekta u kojem se pružaju usluge smještaja i prehrane i hotelskih depadanssi te izgradnja svih potrebnih pratećih sadržaja uključujući ugostiteljske, uslužne, sportske, rekreacijske, komercijalne, trgovačko-uslužne, zabavne i druge potrebne prateće sadržaje, uključujući bazene, zabavne parkove, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.

Kapacitet smještaja planira se kategorije najmanje 3* zvjezdice, kako slijedi:

-T1-1 (postojeći hotel Beli kamik) kapaciteta do 850 kreveta,

-T1-2 (postojeći hotel Jadran) kapaciteta do 450 kreveta.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,3.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 0,8.

Najveći broj etaža: postojeći.

Najveća dopuštena visina građevine: postojeća.

Dozvoljena je fazna izgradnja uz uvjet da u svakoj fazi vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina bude razmjern svako fazi građenja smještajnih građevina.

Postojeće građevine je dozvoljeno rekonstruirati unutar postojeće veličine i građevinske (bruto) površine s postojećim brojem funkcionalnih jedinica.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 15,0 m.

Postojeće građevine je dozvoljeno rekonstruirati unutar postojećih gabarita i kad se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Kad taj uvjet na građevnoj čestici nije zadovoljen, ne dozvoljava se rekonstrukcijom povećati izgrađenost građevne čestice.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se ne dozvoljava ograditi, dok je unutar čestice dozvoljeno postavljanje zaštitne ograde sukladno posebnim propisima.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima. Iznimno, vanjski bazen može biti i u razini krovne terase.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup do građevne čestice hotela iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

Članak 16h.

TURISTIČKO NASELJE (T2)

Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene T2-turističko naselje utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu - turističko naselje (T2).

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 44.000 m².

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine* s brojem funkcionalnih jedinica

Površine ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) namjenjuju se za izgradnju funkcionalne cjeline jednog turističkog naselja unutar koje se samostalne građevine namjenjuju za osnovne smještajne i prateće sadržaje turističkog naselja kategorije najmanje 3 zvjezdice.

Namjena građevina u sklopu turističkog naselja uključuje: smještajne jedinice u građevinama tipologije vile, recepciju i druge obvezne zajedničke sadržaje sukladno kategorizaciji, sve prateće programe potrebne za razvijanje i unaprjeđenje osnovne funkcije: ugostiteljske, uslužne, sportske, rekreacijske, zabavne, kulturne, gospodarske uredske i servisne i druge potrebne prateće sadržaje.

Kapacitet zone ugostiteljsko-turističke namjene - turističkog naselja iznosi najviše 500 kreveta.

Neizgrađene dijelove turističkih zona T2 izvan naselja (do 70% kapaciteta) moguće je planirati u tipologiji turističke vile.

Gustoća, arhitektonski gabariti i kapacitet postojećih građevina zadržavaju se.

Za planiranje gradnje novih smještajnih kapaciteta turističkih vila unutar površina T2 potrebno je slijediti nalog nadležnog Ministarstva koji pojam turističke vile koji sukladno tekstu Zakona (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, čl. 71., st. 2.) ne koristi arhitektonsko značenje vile, nego turističko shvaćanje prema kojemu je vila smještajna samostalna turistička jedinica, u pravilu višega standarda, a u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Tako shvaćena vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu naseljskih struktura (»grozdova«), a mogući su i posebni atipični slučajevi. Vila podliježe kategorizaciji.

Smještajna jedinica turistička vila određena je sljedećim pokazateljima:

1. smještajna jedinica - jedna vila = jedan »ključ«; u turističkom predjelu hotela (T1) i u turističkom predjelu turističko naselje (T2);

2. programski broj postelja u jednoj smještajnoj jedinici (za potrebe prostornoga planiranja) - najviše 6 postelja u vili;

3. vrtovi, interni putovi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio cjelovite parcele turističkog predjela;

4. zemljište vila jest sastavni dio jedinstvene građevne parcele turističkoga predjela;

5. parkiranje/garažiranje vozila za goste vile u pravilu treba planirati na zajedničkim parkiralištima.

Unutar UPU Njivica nove hotelske vile planiraju se kao:

- samostalna/samostojeća vila - vrsta 1;

Predloženi prostorni pokazatelji (navedeni u nastavku) usmjerujući su, podliježu kategorizaciji (3-5 zvjezdica) i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu (lokalnim uvjetima Njivica).

SAMOSTALNA/SAMOSTOJEĆA VILA- svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ)

1. broj postelja < 6/smj. jedinici najviše 60 postelja po hektaru

2. gustoća smještajnih jedinica najviše 10 jedinica po hektaru

3. površina zgrade (GBP) najviše 300 m² (2 x 150)

4. računski površina terena po vili najmanje 1000 m²

5. visina gradnje najviše dvije etaže

Smještajna građevina vila može imati i više funkcionalnih jedinica koje mogu biti apartmani ili sobe s kupaonicom.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,2.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 0,4.

Najveća dopuštena izgrađena tlocrtna površina pojedine građevine vile iznosi 150 m². (najmanja 80 m²)

Najveći broj etaža:

- smještajnih građevina (vila) i građevina zajedničkih sadržaja (centar): podrum i jedna nadzemna etaža,

- pratećih građevina: podrum i jedna nadzemna etaža,

Najveća dopuštena visina:

- smještajnih građevina (vila): 7 m,

- građevina zajedničkih sadržaja (centar): 8 m,

- pratećih građevina: 5 m.

Dozvoljena je fazna izgradnja turističkog naselja uz uvjet da u svakoj fazi vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina bude razmjeran svakoj fazi građenja smještajnih građevina.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 15,0 m.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 50 % građevne čestice potrebno je sačuvati postojeći prirodni teren i postojeće visoko zelenilo i uklopiti ga u hortikulturno uređenje. Postotak zelenila odnosi se na funkcionalnu cjelinu turističkog naselja.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u (jednoj ili više) podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Garaža u sklopu površine TP-3 zadovoljava parkirne potrebe turističkog naselja i obližnjih hotela unutar površine T1-1. Dijelom može biti i u funkciji javnog korištenja.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se po potrebi može i ograditi, dok je unutar čestice dozvoljeno postavljanje zaštitne ograde sukladno posebnim propisima. U sklopu hortikulturnog uređenja se mogu podizati ograde od živice visine do 1,0 m.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima. Iznimno, vanjski bazen može biti i u razini krovne terase.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Nova izgradnja na području turističkog naselja treba biti temeljena na načelima tradicijskog graditeljstva i očuvanja krajobraznih vrijednosti prostora na lokaciji i u njenom okruženju. Smještajne građevine - vile, oblikovanjem trebaju biti sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor.

Na krovu građevine dozvoljava se postava uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

Krov građevine može se koristiti kao prohodna terasa.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za ugostiteljsko-turističke građevine.

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup do građevne čestice turističkog naselja iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

Sve postojeće građevine unutar površine T2 zadržavaju se u postojećim gabaritima i kapacitetu.

Članak 16i.

AUTOKAMP I KAMP (T3)

Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene kamp-autokamp T3 utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu - kamp (T3).

Najmanja dopuštena površina građevne čestice odgovara postojećoj površini (čestici) kampa.

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Površine ugostiteljsko turističke namjene - kamp-autokamp (T3) namjenjuju se uređenju jedne funkcionalne cjeline postojećeg kampa Njivice.

Kapacitet zone ugostiteljsko-turističke namjene - kamp- autokamp (T3) iznosi najviše 1500 gostiju, odnosno najviše 500 smještajnih jedinica.

Unutar kampa planiraju se potrebne građevine prema zahtjevima obavljanja ugostiteljsko turističkih djelatnosti, za kategoriju kampa s najmanje *4 zvjezdice.

U sklopu ugostiteljsko-turističke namjene - kamp, planiraju se površine za kampiranje (smještaj), obvezni zajednički sadržaji sukladno kategorizaciji, prateći sadržaji potrebni za razvijanje i unaprijeđenje osnovne funkcije: ugostiteljski, uslužni, sportski, rekreacijski, zabavni, gospodarski uredski i servisni te drugi potrebni prateći sadržaji, prometne i infrastrukturne građevine i uređaji, privezište (PZ) i zelenilo.

Uz osnovnu ugostiteljsko-turističku može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti i u funkciji turističke ponude lokaliteta, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

U sklopu površina za kampiranje se planiraju kamp mjesta (smještajni sadržaji kampa): obilježene kamp jedinice i neoznačeni uređeni prostori za kampiranje. U okviru prostora kamp jedinica se planira smještaj »pokretnih kuća« (mobil homes). Smještajne jedinice u kampu ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.

Broj vezova privezišta (PZ) iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, ali ne više od 100 vezova.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,10.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,10.

Najveći broj etaža građevina: podrum i jedna nadzemna etaža.

Najveća dopuštena visina građevina: 5 m.

Sve postojeće građevine unutar autokampa zadržavaju se u zatečenim gabaritima.

Krov građevine može se koristiti kao prohodna terasa.

Dozvoljena je fazna izgradnja uz uvjet da u svakoj fazi vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina bude razmjernom smještajnom kapacitetu u svakoj fazi.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine i smještajne jedinice od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 15,0 m.

Najmanja udaljenost smještajne jedinice i pratećih sadržaja od obalne crte iznosi 25 m.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40 % površine građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti kao zelene površine u okviru kojih površina treba maksimalno sačuvati postojeće visoko zelenilo i uklopiti ga u hortikulturno uređenje.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se može ograditi sukladno propisima za kampove, uz uvjet da najmanja udaljenost ograde kampa od obalnog puta iznosi 6 m. Ograda se predviđa kao živica ili transparentna žičana /metalna ograda s penjačicom koja može imati puni dio od betona ili kamena visine najviše 1,0 m.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru građivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Nova izgradnja na području kampa treba biti temeljena na načelima očuvanja krajobraznih vrijednosti prostora na lokaciji kampa i u njegovom okruženju.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor.

Na krovu građevina dozvoljava se postava solarnih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta do kampa iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

Članak 16 j.

Ugostiteljsko-turistička namjena; prateći sadržaji (TP)

Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene - prateći sadržaji TP-1, TP-2 I TP-3 utvrđeni su kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu - prateći sadržaji (TP-1 i TP-2).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 2.000 m².

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Unutar područja ugostiteljsko-turističke namjene - TP smještaju se prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji uključuju gospodarske i servisne sadržaje kao što su npr. skladišta, radionice, pripremnice hrane, praonice, uredi i sl., parkirališta, specifični ugostiteljski, trgovački, zabavni, rekreacijski, izletnički i sl. sadržaji, kao i građevine za smještaj osoblja.

Površina TP-3 namjenjuje se gradnji višetažne garaže sa pratećim sadržajima iz prethodnog stavka.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,3 (iznimno podzemni kig 0,6 samo za TP-3).

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 0,8.

Najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže.

Iznimno, samo za površinu TP-3 moguće planirati 3 podzemne i 2 nadzemne etaže.

Najveća dopuštena visina građevine: 10 m (iznimno visina 7m, samo za TP-3).

Postojeće se građevine zadržavaju u zatečenim gabaritima.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici se smješta jedna ili više građevina pratećih sadržaja koje mogu biti povezane suhim, odnosno toplim vezama. Najveća dopuštena površina nadzemnog dijela pojedine građevine iznosi 500 m².

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 10,0 m.

Postojeće građevine je dozvoljeno rekonstruirati unutar postojećih gabarita i kad se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo unutar kojeg je potrebno sačuvati postojeće stablašice.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se može ograditi, visina ograde iznosi do 1,0 m, a visina zaštitne ograde se utvrđuje sukladno posebnim propisima.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do h=1 m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup do građevne čestice iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

2.3. 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.

Izgradnja građevina namijenjenih proizvodnji nije dozvoljena unutar područja obuhvata Plana.

Poslovne građevine homogene namjene moguće je planirati u području poslovne namjene-pretežito uslužne (K1) i unutar područja mješovite namjene M2-1 na području Peharčeka, te M2-3 na Kijcu.

Izgradnja poslovnih građevina moguća je iznimno i unutar mješovite pretežito stambene namjene M1 kao stambeno-poslovne ili poslovne građevine; sukladno odredbama za gradnju stambenih građevina u člancima 33.a, 33.b.

Članak 18.

Uvjeti gradnje poslovnih građevina na područjima poslovne-pretežito uslužne namjene oznake K1 utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 4 000 m²:

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

Planira se smještaj poslovnih sadržaja čija se namjena utvrđuje sukladno članku 6. ovih odredbi za provođenje.

Unutar polivalentnog sportsko rekreacijskog centra dozvoljena je gradnja prateće građevine visokogradnje sportske namjene, u sklopu koje se može planirati i gradnja građevina ugostiteljske namjene bez smještajnih kapaciteta i pomoćne namjene. Spremišta i pomoćne građevine u funkciji rekreacije mogu se graditi i kao samostalne građevine, ali samo prizemne.

U području obuhvata mogu se postavljati naprave i uređivati površine za zabavu i odmor, putevi, trim staze, mjesta za sjedenje i boravak, postavljati informativne ploče i putokazi.

Veličina i građevinska (bruto) površina građevine određuju se kako slijedi:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;

- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,6;

- najmanja udaljenost građevine gospodarske namjene od ruba građevinske čestice iznosi: 10,0m

- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije nadzemne etaže (S+P, odnosno P+1) i potpuno ukopani podrum,

- najveća dozvoljena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi 8,0 m.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 15,0 m.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti primjenom isključivo autohtonog zelenila, pretežno stablašica hrasta, cera, jasena i bijelog graba.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Zbog prisutne devastacija i izmjene stanja u prostoru koje nije u skladu s ovim planom potrebno je provesti mjere sanacije devastiranog područja poslovne-pretežito uslužne namjene oznake K1, koje se utvrđuju kako slijedi:

- unutar zaštitnih pojaseva i planiranih koridora državne i županijske ceste gdje je provedena nedozvoljena sječa autohtonog visokog zelenila ukloniti neautohtone vrste i zasaditi autohtonim stablašicama pretežno hrasta, cera, jasena i bijelog graba,
- ukloniti višak materijala iz iskopa,
- ukloniti nelegalno izgrađene i postavljene objekte, nadstrešnice, ograde i drugo.

Članak 19.

Brisan.

Članak 20.

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

Članak 21.

Brisan.

Članak 22.

Trgovačke i uslužne građevine smještaju se unutar područja (K1), te iznimno unutar područja (M1), ali i kao dopuna stambeno-poslovnih građevina. Moguće ih je planirati i kao dio turističkih sadržaja u dijelu područja izvan i unutar naselja (T1),(T2) i (T3), (T5) i (T6) prema drugim odredbama Plana. 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.

Brisan.

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 24.a

Uvjeti smještaja poslovnih građevina unutar područja mješovite namjene - pretežito poslovne (M2-3), centar Kijac, utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini područja (M2-3).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1.000 m².

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Unutar područja mješovite-pretežito poslovne namjene (M2-3), centar Kijac smještaju se poslovni sadržaji koji uključuju trgovačke sadržaje od kojih posebno veći market, uslužne, ugostiteljske i druge poslovne sadržaje potrebne naselju, javni i društveni sadržaji koji uključuju kulturu, sport i rekreaciju i drugo potrebno naselju kao i prateće sadržaje.

Do izgradnje planiranih građevina moguće je uređenje javnog parkirališta.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,5.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 1,3.

Najveći broj etaža: dvije nadzemne etaže (S+P ili P+1) i jednu podzemnu etažu (Po).

Najveća dopuštena visina građevine: 8,0 m.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici se smješta jedna ili više građevina koje mogu biti povezane suhim, odnosno toplim vezama. Najveća dopuštena površina nadzemnog dijela pojedine građevine iznosi 500 m².

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i od granice građevne čestice iznosi 10,0 m. U podzemnim etažama te suterenskoj etaži koja je prema granici parcele u potpunosti ukopana građevine se mogu graditi do ruba građevne čestice uz uvjet da se ne narušava integritet i konstruktivna stabilnost okolnih građevina i zemljišta.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice na dijelu prema zgradama stambenog naselja Kijac iznosi 20 m.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo unutar kojeg je potrebno sačuvati postojeće stablašice.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Parkirna mjesta potrebno je dimenzionirati temeljem članka 33.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se ne ograđuje.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u prostor a posebno usklađeno sa susjednom vrijednom graditeljskom cjelinom stambenog naselja Kijac.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup do građevne čestice iznosi 7,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i

opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima.

Članak 25.

Brisan.

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), (D7-pastoralni centar), unutar površina M2, te iznimno unutar područja (M1) i (S).

Programe društvenih djelatnosti moguće je iznimno smjestiti u dijelu (ali samo u prizemnoj etaži) građevina poslovne, poslovno-stambene ili stambene namjene, kada je to u skladu s posebnim propisima.

U sklopu jedne građevine moguće je smjestiti različite sadržaje društvenih djelatnosti, kada je to u skladu s posebnim propisima.

Članak 27.

3.1. Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar javne i društvene namjene-socijalna namjena, dom umirovljenika (socijalna građevina D2-1, komercijalni dio D2-2)

Uvjeti gradnje za građevine društvene djelatnosti utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice građevina javne i društvene namjene iznosi:

- za D2-1 6.000 m²,
- za D2-2 2.000 m²

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- za socijalnu namjenu 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (Kis) iznosi:

- za socijalnu namjenu 0,8

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 namjenu - podrum ili suteran, prizemlje i jedna etaža

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

- za socijalnu namjenu - 10,0 m,

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.

Kapacitet za D2-1 iznosi 100, a za D2-2 50 korisnika.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici se smješta jedna ili više građevina koje mogu biti povezane suhim, odnosno toplim vezama.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i od granice građevne čestice iznosi 10,0 m. U podzemnim etažama te suterenskoj etaži koja je prema granici parcele u potpunosti

ukopana građevine se mogu graditi dogranice građevne čestice uz uvjet da se ne narušava integritet i konstruktivna stabilnost okolnih građevina i zemljišta.

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

-za građevine socijalne namjene 6,0 m,

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).

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Arhitektonsko oblikovanje socijalnih građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst. i posebno usklađeno i povezano sa susjednom vrijednom graditeljskom cjelinom Stambenog naselja Kijac.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovništa, fasade i slično.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

Hortikulturno je potrebno urediti najmanje:

-40% građevne čestice kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo unutar kojeg je potrebno sačuvati postojeće stablašice.

Parkirna mjesta za potrebe građevina javne i društvene namjene potrebno je dimenzionirati temeljem članka 33. te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina).

Ukoliko se rješenje parkiranih 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.

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se može ograditi, visina ograde iznosi do 1,5 m, a visina zaštitne ograde se utvrđuje sukladno posebnim propisima.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini javne i društvene namjene iznosi 6,0 m .

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 27.a**3.2. Uvjeti gradnje i smještaja građevina unutar javne i društvene namjene-vjerska namjena (D7)**

Uvjeti gradnje utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice građevina vjerske namjene iznosi:

- 1.200 m²

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

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

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- za vjersku i namjenu 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (Kis) iznosi:

- za vjersku namjenu 0,8

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 vjersku namjenu - podrum ili suteran, prizemlje i jedna etaža

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

- za vjersku namjenu - 10,0 m*,

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

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-rekreacijske površine i građevine, zelenilo i sl.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu ispred glavnog ulaza iznosi 10,0 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

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

Iznimno, najmanje širine prometne površine ne odnose se na postojeće građevine.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Arhitektonsko oblikovanje vjerskih građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst, usklađeno s postojećom građevinom Crkve rođenja Blažene Djevice Marije na način da unutar graditeljskog sklopa crkva ostane dominantna.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

Hortikulturno je potrebno urediti najmanje:

-30% građevne čestice.

Parkirna mjesta za potrebe građevina javne i društvene namjene potrebno je dimenzionirati temeljem članka 33. te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina).

Kad smještaj vozila nije moguće osigurati na površini građevne čestice, može se planirati na javnom parkiralištu/garaži udaljenom najviše 300 m.

Ukoliko se rješenje parkiranih 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.

Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini javne i društvene najmanje iznosi 6,0 m za javne građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 27b.

3.1. Uvjeti gradnje i smještaja građevina školske i predškolske namjene unutar mješovite namjene M2-1 i M2-2

Unutar mješovite namjene M2-1 i M2-2 planiraju se i grade građevine predškolskog odgoja i osnovnoškolskog obrazovanja planiraju kao posebne izdvojene građevine, dok se sadržaji zdravstvene zaštite, uprave, kulture, sporta i rekreacije i drugi smještaju u sklopu poslovnih, stambeno- poslovnih i stambenih građevina višestambenog tipa, sukladno članku 4. i 34. ovih odredbi.

Uvjeti gradnje za građevine školske i predškolske namjene utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice građevine predškolskog odgoja za jednoetažnu građevinu u pravilu iznosi 40 m² po djetetu, za dvoetažnu 25 m² po djetetu,

Na građevnoj čestici potrebno je osigurati površine za zgradu, prostor za igru i aktivnosti u vanjskom prostoru, zelene površine, prateće sadržaje, parkiralište i dr.

Minimalna površina građevne čestice iznosi 2.000 m²

Površina građevne čestice građevine osnovnoškolskog obrazovanja određena je normativom od 30-50 m² / učeniku za rad škole u 2 smjene.

Na građevnoj čestici potrebno je osigurati površine za školsku zgradu, prostor za odmor i rekreaciju, sportske terene, zelene površine, prateće sadržaje, parkiralište i dr.,

Minimalna površina građevne čestice iznosi 2.100 m²

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

U sklopu građevine predškolskog odgoja planiraju se dječji vrtić i jaslice za ukupno 70 djece.

U sklopu građevine osnovnoškolskog obrazovanja planira se područna osnovna škola za 70 učenika.

Bruto površina građevine područne osnovne škole iznosi oko 4,8 m²/učeniku.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi:

- za školsku i predškolsku namjenu 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi:

- za školsku (i 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 školsku ili predškolsku namjenu - jedna podzemna i dvije nadzemne etaže

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

- za školsku ili predškolsku namjenu - 8,5 m.

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-rekreacijske površine i građevine, zelenilo i sl. Unutar površina za škole nije moguće graditi komercijalne ugostiteljske privremene ili trajne građevine.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 10 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 10,0 m.

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

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

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Arhitektonsko oblikovanje školskih i predškolskih građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

Uvjeti projektiranja i gradnje građevina moraju biti usklađeni sa važećim pedagoškim standardima.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

Hortikulturno je potrebno urediti najmanje:

-30% građevne čestice

Parkirna mjesta za potrebe građevina javne i društvene namjene potrebno je dimenzionirati temeljem članka 33. te ih smjestiti unutar građevne čestice (na površini terena ili ukopano kao garažna građevina).

Ukoliko se rješenje parkiranih 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.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini javne i društvene namjene iznosi 6,0 m za javne građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 28.

Brisan.

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.

Brisan.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 32.

Stambene građevine mogu se graditi kao obiteljske (do 2 stambene jedinice-unutar S1, iznimno i unutar S2), višeobiteljske (do 4 stambene jedinice-unutar S2 i M1, a iznimno do 6

stambenih jedinica kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a) i stambeno-poslovne građevine (unutar namjene M1); dok se postojeće višestambene građevine zadržavaju unutar postojećih gabarita.

Iznimno, nove višestambene građevine planiraju se ovim Planom samo unutar zona M2-1, M2-2 i M2-4.

Tipologijom gradnje stambene građevine mogu biti samostojeće, te iznimno:

-dvojne-samo kad je u pitanju rekonstrukcija ili dogradnja već postojećeg niza dvojnih ili građevina na međi ili dovršenje građevnog sklopa (ako postoji već izgrađena 'polovica' na susjednoj građevnoj čestici);

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. Uvjeti gradnje i smještaja obiteljskih građevina unutar stambene namjene S1 (te iznimno unutar S2 i mješovite namjene M1)

Obiteljske se građevine izvode jedino u slobodnostojećoj tipologiji.

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- 400 m²

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića, Šetalište Antuna Koste i Ribarsku obalu iznosi:

- 800 m² a građevne čestice postojećih građevina se ne mogu smanjivati ni cijepati.

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi:

- za samostojeću građevinu 14 m

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Obiteljske građevine unutar ove namjene su homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja poslovnih prostora.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- za samostojeću obiteljsku građevinu 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,8

Najveća građevinska (bruto) površina GBP iznosi:

- 400 m²

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za obiteljsku građevinu (do 2 stambene jedinice) - maksimalno: jedna podzemna i 3 nadzemne etaže

Najveća dozvoljena katnost građevne smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića, Šetalište Antuna Koste i Ribarsku obalu te na građevnim česticama koje graniče s površinom oznake M2-4 iznosi:

- jedna podzemna i 2 nadzemne etaže

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

2 unutar obiteljske građevine (S1),

Najveća dozvoljena visina obiteljske građevine mjerena od niže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 7 m u zonama S1, te iznimno 9 m u S2 i M1.

Najveća dozvoljena visina građevne smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića, Šetalište Antuna Koste i Ribarsku obalu te na građevnim česticama koje graniče s površinom oznake M2-4 iznosi:

-7 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m 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 ali ne manje od 4 m.

Iznimno postojeće građevine u dijelovima naselja određenim za sanaciju i rekonstrukciju, koje se nalaze na udaljenostima manjim od prethodno propisanog, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

-za samostojeću građevinu 4,0 m, ali ne manje od $h/2$

Iznimno, u dijelovima naselja određenim za sanaciju i rekonstrukciju udaljenost od međe ne smije biti manja od 3 m.

Najmanja udaljenost građevine, od granice građevne čestice orijentirane prema obalnoj prometnici (Ulici Nikole Jurjevića, Ribarskoj obali i Šetalištu Antuna Koste) se kod rekonstrukcije postojeće građevine ne može smanjivati a kod interpolacije ne može biti manja od udaljenosti susjedne građevine niti manja od 12,0 m za etažu suterena, odnosno 15,0 m za ostale etaže.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice orijentirane prema »arheološkom parku« ne smije biti manja od 6,0 m.

Udaljenost građevine, od granice građevne čestice prema građevini vjerske namjene (D7) ne smije biti manja od 10,0 m.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

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

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, 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 morfoškim karakteristikama okolnog područja.

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

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

Osobitu pozornost oblikovanju treba obratiti na područje S1 (Rosulje, Stambeno naselje Kijac-Starča, Stražbica), označenim kao vrijedna graditeljska cjelina na grafičkom prikazu br 3 uvjeti

korištenja, uređenja i zaštite prostora. Na ovom je području potrebno očuvati autohtone elemente 'vrtnog naselja' u najvećem opsegu. Naselje Kijac- Starča i Stražbica na Kijcu smiju se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita i prema izvornim projektima i planovima arhitekta De Luce iz prve polovice 1980-ih godina. Svaki planirani zahvat gradnje treba biti (mjerilom, arh. izrazom, primjenom odgovarajućih materijala) usklađen sa kontekstom.

Na ovim područjima (označenom kao zaštićene urbanističke cjeline na grafičkom prikazu najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m², najveća tlocrtna površina građevine iznosi 140 m², najveća katnost P+1., a najveća visina 6,5 m.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

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 građivog dijela građevne čestice.

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

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 građivog dijela građevne čestice. Iznimno od prethodnog moguće je graditi i na granici građevinske čestice ako zbog visinske razlike nije moguće uz regulacijski pravac, ili 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 pomoćne građevine ili garaže iznosi 3,0 m.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru građivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Unutar obuhvata ovog Plana, a sukladno odredbama zaštićenog obalnog područja, 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.

Najmanja širina prometnog pristupa (iznimno i kolno - pješačkog pristupnog puta) za pristup građevini iznosi 3,0 m.

Priključak i prilaz na javnu i nerazvrstanu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležnog tijela koje upravlja prometnicom a prema Zakonu o cestama i podzakonskim aktima koji reguliraju projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljava se izgradnja na građevnim česticama koje imaju pristup s postojećih prometnica do rekonstrukcije prometnica sukladno rješenjima iz ovog Plana, bez obzira na sadašnju širinu njihovog prometnog koridora uz obvezu

rezervacije prostora za njihovu rekonstrukciju i obvezu predaje zemljišta u vlasništvo općine Omišalj.

Izravan pristup građevnoj čestici nije moguć sa prometnica državne i županijske razine., osim u dijelu županijske ceste Ž 5084 (Primorska ulica i ulica kralja Tomislava) kojim se pristupa području stambene namjene.

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

Ostali uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Potreban broj parkirališnih mjesta utvrđuje se sukladno normativima iz tablice:

	broj parkirališnih mjesta
a) za stanove do 50 m ²	1 PM
a1) za stanove preko 50 m ²	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 ² poslovnog prostora za korisnike
e) za trgovački, ugostiteljski i uslužni prostor	1PM/50m ² 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.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

8. Rekonstrukcija postojećih građevina

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice 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.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti

9. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u okviru vrijednih graditeljskih cjelina Vrtnog naselja Rosulje i Stambenog naselje Kijac

Pored svih uvjeta iz ovog članka, određuju se sljedeći dodatni uvjeti:

- na području S1 Rosulje (označenom na grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina kao vrijedna graditeljska cjelina) najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², površine građevnih čestica postojećih građevina ne mogu se smanjivati ni cijepati, najveća tlocrtna površina građevine iznosi 140 m², najveća katnost iznosi jedna podzemna i dvije nadzemne etaže, a najveća visina 6,5 m,
- na području S1 Stambeno naselje Kijac - Starča, Stražbica (označenom na grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina kao vrijedna graditeljska cjelina) građevine

se mogu rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita, najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², površina građevne čestice postojećih građevina se ne može smanjivati ni cijepati, najveća tlocrtna površina građevine iznosi 300 m², najveća katnost jedna podzemna i dvije nadzemne etaže, a najveća visina 6,5 m.

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

Članak 33a.

4.2. Uvjeti gradnje i smještaja obiteljskih građevina dvojne tipologije unutar stambene namjene S1 (te iznimno unutar S2 i mješovite namjene M1)

Obiteljske građevine dvojne tipologije-isključivo u slučaju rekonstrukcije ili dogradnja već postojećeg niza dvojnih ili građevina na međi, ili dovršenje građevnog sklopa (ako postoji već izgrađena 'polovica' na susjednoj građevnoj čestici) daju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- za rekonstrukciju i dogradnju dvojne građevine 300 m²

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi:

- za rekonstrukciju i dogradnju dvojne građevine 12 m

Građevne čestice postojećih građevina ne mogu se smanjivati ni cijepati.

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Građevine mogu biti homogene stambene namjene (S1) ili kombinirane stambeno-poslovne namjene (S2 ili M1).

Poslovni sadržaji se planiraju ne više od etaže prizemlja i na najviše 20% ukupne bruto razvijene površine.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- za dogradnju dvojne građevine 0,50

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi:

- za dogradnju dvojne građevine 0,8

Najveća građevinska (bruto) površina GBP na građevnoj čestici iznosi:

- za dvojne građevine 300 m²

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za obiteljsku građevinu (do 2 stambene jedinice) – maksimalno: jedna podzemna i 3 nadzemne etaže

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

- 2 unutar obiteljske građevine (S1)

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka., osim spram međe na koju se dvojna građevina naslanja.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina, te osobito sa već izgrađenom građevinom na međi s kojom se mora u cjelosti uskladiti.

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

7. Mjere zaštite okoliša

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

8. Rekonstrukcija postojećih građevina

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

9. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u okviru vrijednih graditeljskih cjelina Vrtnog naselja Rosulje i Stambenog naselje Kijac

Propisuju se isti uvjeti kao za obiteljske građevine iz prethodnog članka.

Članak 33b.

4.3. Uvjeti gradnje i smještaja višeobiteljskih građevina unutar stambene namjene s poslovnim prostorima S2 (te iznimno unutar mješovite namjene M1)

1. Oblik i veličina građevne čestice

Uvjeti smještaja 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 m²

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića iznosi:

- 800 m², a građevne čestice postojećih građevina se ne mogu smanjivati ni cijepati.

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi:

- za samostojeću građevinu 14 m

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Građevine mogu biti homogene stambene namjene ili kombinirane stambeno-poslovne namjene. U stambenoj građevini smještenoj unutar područja stambene namjene s mogućnošću poslovnog prostora (S2), ili mješovite namjene (M1), isključivo u etaži suterena 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 svakodnevne 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.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- za samostojeću obiteljsku građevinu 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,8

Najveća građevinska (bruto) površina GBP na građevnoj čestici iznosi:

- za samostojeću građevinu 400 m², a iznimno iznosi 600 m², kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a na k.č. 10260/2 i 10264 k.o. Omišalj-Njivice.

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za višeobiteljsku građevinu (do 4 stambene jedinice, odnosno do 6 stambenih jedinica) – maksimalno: jedna podzemna i 3 nadzemne etaže pri čemu 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.

Najveća dozvoljena katnost građevne smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića te na građevnim česticama koje graniče s površinom oznake M2-4 iznosi:

- jedna podzemna i 2 nadzemne etaže

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

- 4 za višeobiteljske građevine unutar S2 i M1 (ili 3 plus poslovni prostor), a iznimno do 6 stambenih, odnosno funkcionalnih jedinica kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a.

Najveća dozvoljena visina građevine mjerena od niže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 9 m.

Najveća dozvoljena visina građevne smještene uz obalni put; Ulicu Nikole Jurjevića te na građevnim česticama koje graniče s površinom oznake M2-4 iznosi:

- 7 m

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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 ali ne manje od 4 m.

Iznimno postojeće građevine u dijelovima naselja namijenjenim sanaciji i rekonstrukciji, koje se nalaze na udaljenostima manjim od prethodno propisanog, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- za samostojeću građevinu 4,0 m, ali ne manje od $h/2$

Iznimno, u dijelovima naselja namijenjenim sanaciji i rekonstrukciji udaljenost od međe ne smije biti manja od 3m.

Iznimno, u dijelovima naselja namijenjenim sanaciji i rekonstrukciji udaljenost građevnog od regulacijskog pravca smije iznositi 4 m.

Najmanja udaljenost građevine, od granice građevne čestice orijentirane prema obalnoj prometnici (Ulici Nikole Jurjevića) se kod rekonstrukcije postojeće građevine se ne može smanjivati a kod interpolacije ne može biti manja od udaljenosti susjedne građevine niti manja od 12,0 m za etažu suterena, odnosno 15,0 m za ostale etaže.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice orijentirane prema „arheološkom parku“ ne smije biti manja od 6,0 m.

Udaljenost građevine, od granice građevne čestice prema građevini vjerske namjene (D7) ne smije biti manja od 10,0 m.

Na području stambene namjene S2 i mješovite namjene M1 uz glavnu mjesnu cestu GMC 2, na potezu od raskrižja s glavnom mjesnom cestom GMC 1 do raskrižja sa sabirnom ulicom 11 i u nastavku uz sabirnu ulicu 11 do postojećeg rotora, nije dozvoljen smještaj građevina (odnosi se na sve građevine: osnovne i ostale) na dijelu građevne čestice u pojasu širine 15 m od regulacijskog pravca, dok se postojeće građevine mogu rekonstruirati unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Odredba prethodnog stavka primjenjuje se na sve vrste građevina.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

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

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, 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 morfoškim 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

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovništva, fasade i slično.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

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.

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

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 granici građevinske čestice ako zbog visinske razlike nije moguće uz regulacijski pravac, ili 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 pomoćne građevine ili garaže iznosi 3,0 m.

Vanjski bazeni se mogu graditi u okviru gradivog dijela građevne čestice, u razini ili iznad terena do $h=1$ m, sa sustavom odvodnje izvedenim u skladu s posebnim propisima

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

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.

Najmanja širina prometnog pristupa (iznimno i 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.

Priključak i prilaz na javnu i nerazvrstanu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležnog tijela koje upravlja prometnicom a prema Zakonu o cestama i podzakonskim aktima koji reguliraju projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljava se izgradnja na građevnim česticama koje imaju pristup s postojećih prometnica do rekonstrukcije prometnica sukladno rješenjima iz ovog Plana, bez obzira na sadašnju širinu njihovog prometnog koridora uz obvezu rezervacije prostora za njihovu rekonstrukciju i obvezu predaje zemljišta u vlasništvo općine Omišalj.

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

Izravan pristup građevnoj čestici nije moguć sa prometnica državne i županijske razine., osim u dijelu županijske ceste Ž 5084 (Primorska ulica) kojim se pristupa području stambene namjene S2.

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

Ostali uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i

opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

Parkirališna mjesta utvrđena su tabličnim prikazom u članku 33.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

8. Rekonstrukcija postojećih građevina

Postojeće građevine čija je udaljenost od ruba granice 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.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti

Članak 33c.

4.4. Uvjeti gradnje i smještaja višestambenih građevina unutar mješovite namjene-pretežito poslovne M2-1, M2-2 i M2-4

Ovdje dati uvjeti provode se neposredno samo na površini M2-4 (samo za program POS-a) dok je za područja M2-1 i M2-2 propisana obveza javnog urbanističko-arhitektonskog natjecaja.

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- 2000 m², iznimno 1500 m² na području M2-4 kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a.

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Građevina višestambenog tipa može biti stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene. Može imati od 5 do 8 uporabnih cjelina ili stanova, iznimno do 12 stanova samo za područje M2-4 kod izgradnje građevina prema programu Općine Omišalj i programu POS-a.

U okviru građevina višestambenog tipa mogu se iznimno smjestiti sadržaji javnih i društvenih djelatnosti, uz zadovoljenje svih drugih propisa.

Stambena građevina višestambenog tipa ima stambene prostore na više od 50 % ukupne građevinske bruto površine.

Stambeno-poslovna građevina (višestambenog tipa) ima stambene prostore na manje od 50 % ukupne građevinske bruto površine. Prizemlje stambeno-poslovne građevine je obvezno poslovne ili javne i društvene namjene.

Poslovna građevina višestambenog tipa ima poslovne prostore na više od 50 % ukupne građevinske bruto površine.

Unutar područja M2-1 i M2-2 je smještaj stambenih građevina višestambenog tipa moguć u sklopu cjeline građevne strukture centra Njivica uz uvjet da su, sukladno mjerama provedbe plana iz članka 90. ovih odredbi, primarno osigurani potrebni standardi u domeni javnih i društvenih programa.

Unutar područja M2-4 se planira smještaj stambenih ili stambeno-poslovnih građevina višestambenog tipa (prema programu Općine Omišalj i programu POS-a ili sl.) s mogućnošću gradnje garaže koja može biti u funkciji javnog korištenja. U istoj garaži mogu se ostvariti i potrebe za parkirnim prostorom same građevine. U slučaju gradnje dvije građevine na susjednim česticama prema usklađenim projektima dozvoljava se izvedba jedne funkcionalne cjeline garaže povezivanjem garaža obiju građevina, što podrazumijeva i zajedničke kolne priključke.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,0.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti nadzemno (kign) iznosi 0,4.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 3,4.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti nadzemno (kism) iznosi 1,4.

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije podzemne i tri nadzemne etaže, iznimno unutar područja M2-4 dozvoljene su dvije podzemne etaže, suteran i tri nadzemne etaže.

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,50 m, iznimno unutar područja M2-4 najveća dozvoljena visina građevine iznosi 12 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevine višestambenog tipa (stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene) mogu se graditi kao sklop, niz, poluugrađene ili kao slobodnostojeće, odnosno kao složene građevine.

Unutar područja M2-1 se višestambene građevine grade kao sklop/složena građevina, koje se grade na zemljištu ukupne najmanje površine 6.000 m², s garažom koja ima najmanje 200 PM u funkciji javnog korištenja.

Najmanja udaljenost građevine, od granice građevne čestice iznosi 5 m ali ne manje od h/2.

Najmanja udaljenost građevine, od regulacijskog pravca iznosi 6 m.

U podzemnim etažama te suteranskoj etaži koja je prema granici parcele u potpunosti ukopana građevine se mogu graditi do ruba građevne čestice uz uvjet da se ne narušava integritet i konstruktivna stabilnost okolnih građevina i zemljišta.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

Na krovu građevine dozvoljava se postava sunčanih kolektora, uređaja za ventilaciju i klimatizaciju i reklamnih uređaja i predmeta kojima se ističe djelatnost tvrtke, ali pod uvjetom da se njihovom postavom ne narušava izgled građevine.

Uređaji za ventilaciju i klimatizaciju moraju biti ograđeni vizualnim barijerama primjereno oblikovanim u kontekstu cjelovitog koncepta arhitekture.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo unutar kojeg je potrebno sačuvati postojeće stablašice.

Iznimno, ako se višestambene građevine planiraju kao sklop građevina sa trgom, postotak zelenila može biti i manji.

Smještaj vozila uvjetovan je unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice. Dozvoljava se izgradnja garaže u podrumskoj etaži s vanjskim kolnim pristupom ukupne širine do 6,5 m. Dubina kolnog pristupa podzemnoj etaži nije relevantna za određivanje visine građevine.

Parkirna mjesta potrebno je dimenzionirati temeljem tablice iz članka 33..

Na površini građevne čestice i nad parkirališnim površinama dozvoljava se postava sunčanih kolektora.

Građevna čestica se ne ograđuje, a visina zaštitne ograde se utvrđuje sukladno posebnim propisima.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup do građevne čestice iznosi 7,0 m.

Građevna čestica višestambene građevine može biti priključena na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu na više mjesta. Uz uvjet da je osiguran jedan javni pristupni put širine najmanje 7,0 m, najmanja širina ostalih prometnih površina za kolni pristup do građevne čestice iznosi 3,0 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

8. Rekonstrukcija postojećih građevina

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

Rekonstruirati se mogu i građevne smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti.

9. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u okviru vrijednih graditeljskih cjelina Stambenog naselje Kijac

Na području S1 Stambeno naselje Kijac (označenom na grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina kao vrijedna graditeljska cjelina) građevine se mogu rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita ili sukladno obrascima postojećim u okviru naselja.

4.2. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 34.

Brisan.

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 građevine se izvan područja M2-4 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.

Članak 35a.

Oblici korištenja definirani grafičkim prikazom 4a-Oblici korištenja utvrđeni (Održavanje i manji zahvati sanacije, Sanacija građevina i dijelova naselja, Rekonstrukcija-promjena korištenja, Nova gradnja) su na razini zone a ne na razini pojedinačne građevne čestice te je na neizgrađenim parcelama unutar područja sanacije i rekonstrukcije također moguće planirati novu gradnju-pojedinačnu interpolaciju.

Članak 36.

Brisan.

Članak 37.

Brisan.

Članak 38.

Brisan.

Članak 39.

Brisan.

Članak 40.

Iznimno, a slijedom specifičnih lokalnih uvjeta, na području užeg centra naselja Njivice (Njivice jezgra, planska oznaka M1-46),definiraju se sljedeći posebni uvjeti rekonstrukcije i smještaja:

- minimalna veličina građevnih čestica iznosi 40 m²,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti kig=1,0,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti kis=3,5,
- maksimalna katnost iznosi podrum i tri nadzemne etaže,a najviša dozvoljena visina 10,50 metara

Sukladno odredbama ranijeg prostorno-planskog dokumenta (DPU Placa), gradnja novih građevina prema datim parametrima moguća je unutar zone M1-6 iznimno samo na k.č.br. 10422/1,2,3 uz ograničenje katnosti na podrum i jednu nadzemnu etažu.

Članak 40a.

Iznimno, na području užeg centra naselja Njivice Obala (planska oznaka M1-4)-; definiraju se sljedeći posebni uvjeti smještaja i gradnje:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti kig=0,5,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti kis=1,2,
- maksimalna katnost iznosi podrum i 3 nadzemne etaže a najviša dozvoljena visina 9,0 metara.

Ostali uvjeti smještaja i gradnje definirani su člankom 33.

Članak 40b.

Sukladno specifičnim lokalnim uvjetima, na području zone S1-2, specifični uvjeti rekonstrukcije obiteljske građevine definiraju se kako slijedi:

1.Oblik i veličina građevne čestice:

- minimalna površina parcele: 220 m²

2. Namjena, veličina i građevinske (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti kig: 0.4
- najveći koeficijent iskorištenosti kis: 0.5
- maksimalna katnost: P+1
- maksimalna visina: 7 m
- najveći dozvoljeni broj stanova 4

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 glavnu mjesnu ulicu 30 m
- za sabirnu prometnicu: 25 m
- za stambene prometnice: 15 m

Prije ishođenja lokacijskih dozvola za gradnju nove prometnice nije moguća gradnja unutar njihovih zaštitnih koridora. Gradnja novih objekata dozvoljena je i prije planirane rekonstrukcije prometnice uz obaveznu rezervaciju prostora za proširenje prometnice sukladno Zakonu.

Nakon definiranja svih elemenata prometnice u skladu s ovim planom i posebnim uvjetima, moguće je u skladu s odredbom prvog stavka ovog članka, dio planirane površine prometnice koji nije potreban za njeno uređenje priključiti kontaktnim česticama druge namjene.

Novo ceste planiraju se tako da najmanja širina ceste za odvijanje jednosmjernog prometa iznosi 4,5 m, za odvijanje dvosmjernog prometa 5,5 m i uz osiguranje nogostupa širine min 1,2 m gdje lokalni uvjeti to omogućavaju. Najmanja širina kolno-pješačkog prilaza iznosi 3,0 m, a dužina do 50,0 m. Na ovakav priključak može se vezati maksimalno 3 parcele. Od ovih uvjeta se može odstupati u slučaju regulacije prometa unutar stare jezgre naselja. Sve ulice koje imaju slijepi završetak treba rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju.

Članak 43.

Županijska cesta Ž-5084 i dvije druge prometnice (u kartografskom prikazu 2.a. Prometna infrastrukturna mreža) s oznakama 1 – buduća obilaznica Njivica i 2 – Ž5084 i Ulica kralja Tomislava) čine mrežu glavnih mjesnih ulica. One čine okosnicu prometne mreže Njivica i svojim longitudinalnim pružanjem omogućuju da se na Prometnicu 2 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) omogućuje izlaz/ulaz prometa sa državne ceste D-102. Na planiranu Prometnicu 1 će se preko lokalnih priključaka osloniti postojeća i nova stambena i apartmanska izgradnja smještena na višim kotama Njivica, rekreacijska i radna zona.

S prometnice 1 nije dozvoljen izravan pristup na građevinske čestice.

Prometnica 1 realizirat će se u više faza.

Ranije planirana istočna obilaznica Njivica, Prometnica 1 ne bi imala samo funkciju obilaženja 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. Tehnički elementi prometnice: Vr=60 km/h, poprečni profil 0,30m+2x3,25m+0,30m(+1,20m)

Prometnica 2, Ulica Kralja Tomislava je već definirana prometnica koju je potrebno rekonstruirati radi poboljšanja tehničkih elemenata i osiguranja pješačkog prometa.

Uz sjeverni dio prometnice 2, između prometnice 1 i križanja sa stambenom prometnicom 103, te dalje uz prometnicu 11 do ulaska u turističku zonu T2, propisuje se obvezni zaštitni koridor koji isključuje gradnju u pojasu od 10 m od regulacijskog pravca.

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 nedostadni. 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, Hotel Jadran i uže gradsko središte. Na njevoj središnjoj dionici koristi se postojeća prometnica (dio Primorske ulice i Ribarske obale), koja se neće bitnije rekonstruirati. Događuje se na spoju sa prometnicom 1 na svom sjevernom dijelu i rekonstruira na dionici uz Hotel Beli kamik Zahtjevani elementi: $V_r=60$ km/h, poprečni profil: $1,50m+0,30m+2x3,00m+0,30m$. Na dionici od obilaznice (Prometnice 1) do uklapanja u postojeću cestu uzdužni nagib ide do 9%.

Prometnica 11a zadržava postojeće elemente, a ljeti se ona pretvara u pješačku zonu. Na njenom kraju planira se gradnja kružnog toka koji se prometnicom 11b spaja s Ulicom kralja Tomislava. Prometnica 11b širi se na min 5,5 m radi odvijanja dvosmjernog prometa s gradnjom barem jednog nogostupa minimalne širine 1,2 m. Prometnica 11c širi se min 5,5 m radi napajanja turističke zone T1-3.

- Prometnice 12 (Ulica Mate Balote i Jadranska ulica) i 13 (Krčka i Bodulska ulica). 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 ulaganje 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 12 je gotovo cijelom svojom trasom već definirana. Rekonstrukcijom je potrebno ostvariti poprečni profil: $1,20m+5,50m$, odnosno unificirati širinu prometnice cijelom njenom dužinom. Prometnica 13 je također, gotovo cijelom svojom trasom, već definirana. Ovim rješenjem se svojim krajnjim istočnim dijelom spaja na obilaznicu – Prometnicu 1. I ovu prometnicu treba širinom unificirati cijelom njenom dužinom i dograditi na prometnici minimalno jednostrani nogostup gdje god je to moguće. Prema njenoj širini organizirat će se jednosmjerni ili dvosmjerni promet.

Prometnica 14a povezuje prometnicu 14 sa stambenim zgradama u naselju Kijac. Njome se omogućava i proširenje stambene zone S2. Poprečni profil: $5,50m(+1,20m)$

- 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 14 je cijelom svojom trasom već definirana. Poprečni profil: $1,20m+5,50m(4,50m)$

Prometnica 14a povezuje prometnicu 14 sa stambenim zgradama u naselju Kijac. Njome se omogućava i proširenje stambene zone S2. Poprečni profil: $5,50m(+1,20m)$

Prometnica 15 u cijelosti je izgrađena i spaja Ulicu kralja Tomislava s uvalom Kijac. Rekonstrukcijom je predviđena izgradnja drugog nogostupa gdje je to moguće, a posebno na dionici prema plaži. Zahtjevani elementi: $V_r=50(40)$ km/h; Poprečni profil: $1,20m+2x2,75m(+1,20m)$. Uzdužni nagibi su u granicama do $i=3\%$.

Prometnica 15a je izvan obuhvata UPU-a. Prometnicom se napaja uređaj za pročišćavanje i površina T6 u Kijcu. Poprečni profil prometnice: $1,20 m + 2x2,75m$.

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). 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 morat će se primijeniti i veći uzdužni nagib $i \leq 6\%$.

Prometnica 102 je novoplanirana prometnica koja je prvenstveno u funkciji napajanja rekreacijske zone R1 i zone mještovite namjene. Prometnica je dvosmjerna, a ima sljedeće zahtjevane elemente: $V_r=40(30)\text{km/h}$; Poprečni profil: 1,50m+2x2,75m(+1,50m). Zbog velikih visinskih razlika donjeg i gornjeg dijela prometnice morat će se primijeniti 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 (Ulica Krčine) produžava se iza stambene zgrade Krčine kako bi se omogućilo napajanje stambene zone S2 i ugostiteljsko-turističke zone. Prometnica je dvosmjerna, zaglavna, a ima sljedeće elemente: $V_r=50(40)\text{km/h}$; Poprečni profil: 2x2,75m(+1,50m). Realizacija je moguća korištenjem maksimalnog uzdužnog nagiba nivelete do $i \leq 6\%$.

Prometnica 104 predstavlja spoj Krčke ulice s obilaznicom Njivica (Prometnica 1). Ekvivalent je stambenoj ulici. Prometnica je dvosmjerna, a ima sljedeće elemente: $V_r=50(40)\text{km/h}$; poprečni profil: 2x2,75m(+1,20m). U uzdužnom presjeku moguće je postići maksimalni uzdužni nagib od $4 \leq \%$.

Prometnice 105 i 106 su zaglavne stambene ulice, koje će se graditi prema uvjetima iz čl.42.

Prometnica 108 je nova stambena ulica koja napaja privezište unutar turističke namjene. Zahtjevani elementi: $V_r=50(40)\text{km/h}$; poprečni profil: 0,30+2x3,00m(+1,20m)+0,30.

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 produžetka sve do Malinske što izlazi iz prostora zahvata ovog Plana (Karte 1., 2. i 3.). Na taj način može se osigurati kvaliteta i atraktivnost Njivica za domicilno stanovništvo, a posebno za turiste i posjetitelje.

Osim priobalne šetnice u funkciji pješačkih prometnica predviđaju se i sljedeće Ulice Kala, Placa 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. Za postojeće ulice unutar naselja koje su izgrađene u punoj širini, trasa ulice svodi se na postojeću parcelu ceste. Rekonstrukcija se predviđa tamo gdje to uvjeti dozvoljavaju.

Članak 48.

Brisan.

Članak 49.

Brisan.

Članak 50.

Brisan.

Članak 51.

Brisan.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 52.

Parkiranje se rješava na 7 većih 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.

Parkirališta se organiziraju na slijedećim lokacijama:

- P/G 1, nova garaža ispod građevine hotela T1-3, cca 100 PM
- 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)
- P/G 3 - na površini postojećeg parkirališta između Prometnice 11 (Primorske ul.) i Ul. Krčine dozvoljena je izgradnja garažne građevine u kombinaciji s višestambenom građevinom
- P/G 4 – novo parkiralište uz Prometnicu 101, odnosno Hotel Beli kamik – min150 PM
- P/G 5 – novo parkiralište uz plažu na južnom kraju Šet. A. Koste – cca 50-80 PM
- P 6 – postojeće parkiralište (za proširenje) uz sabirnu ulicu 15, 40-80 PM
- P 7 – novo parkiralište uz sabirnu ulicu 15, cca 20-40 PM
- P – ostala parkirališta

Ovime bi se osiguralo cca 400- 650 PM, što bi uz cca 150-200 PM na okućnicama činilo mogućnost parkiranja za cca 650-950 PM.

Javne garaže se mogu graditi kao građevine mješovite namjene u kombinaciji sa poslovnim, stambenim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljsko-turističkim ili drugim sadržajima.

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 i suterena dok je preostale etaže (do P+2) potrebno planirati kao stambene ili stambeno-poslovne.

U sklopu površina stambene namjene (S) i mješovite-pretežito stambene namjene (M1) planira se mogućnost izgradnje izdvojenih parkirališta za smještaj osobnih vozila za potrebe ugostiteljsko-turističkih i drugih poslovnih sadržaja naselja, kad to nije moguće osigurati na građevnoj čestici predmetne građevine. Izdvojeno parkiralište može imati najviše 20 parkirališnih mjesta. Parkiralište s više od 4 PM treba biti popločeno travnim pločama ili sl. elementima i hortikulturno uređeno na način da je prema susjednim građevnim česticama uređen zeleni pojas s visokim zelenilom najmanje širine 6,0 m i da se u sklopu parkirališnih mjesta podigne drvored s najmanje 1 stablom na 2 PM.

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 priljev 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 102) ili radnu zonu (Prometnica 104), a u vrijeme kupanja bi se na južnom kraju produžila do plaže. Relacija lokalnog javnog prometa je načelna, može se organizirati trasama drugih prometnica odgovarajućih elementa, te se može realizirati fazno. Sa 1-2 minibusa (prema potrebi najviše 3, ovisno o kapacitetu vozila) mogao bi se organizirati kvalitetan javni promet sa intervalom pristizanja pojedinog vozila od 10-12 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 1,25m nije u koliziji s kretanjem pješaka, posebno zbog rjeđeg nailaska takvog vozila.

Članak 54.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Uređenje mjesnog trga planira se u jezgri naselja Njivice, na mjestu postojećeg boćališta i okolnih prometnih površina, a nakon preseljenja boćališta na adekvatnu lokaciju. Uređenje uključuje obradu partera, hortikulturno uređenje, opemanje urbanom opremom i javnom rasvjetom uz mogućnost natkrivanja dijela površine i izvedbu paviljonskih objekata za organizaciju javnih priredbi, zelene tržnice i sl. Ispod razine trga planira se gradnja javnog parkirališta/garaže.

U sklopu površine novog centra naselja (M2-1) planira se uređenje trga primjerenih dimenzija u jednoj razini, sukladno urbanističko-arhitektonskom rješenju cjeline centra naselja koje će biti odabrano na javnom natječaju.

Sanacija trgova / atrijskih dvorišta u sklopu naselja višestambenih građevina Kijac planira se uz poštovanje visoke razine arhitektonskog ostvarenja arhitekta Julija De Luce realiziranog u razdoblju od 1979. – 1982.godine, što podrazumijeva zadržavanje i obnovu originalne izvedbe i oblikovanja ovih prostora.

Planom se predviđa sustav pješačkih prometnica i šetnica naselja sukladno članku 46. ovih odredbi.

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

Za uređenje svih javnih površina (ili poteza) većih od 2 000m² poželjno je raspisati javni urbanističko-arhitektonski natječaj.

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

Članak 54.a

5.1.3. Morska luka otvorena za javni promet Njivice (LO3)

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Njivice (LO3) sastoji se od tri bazena koji se koriste za obavljanje lučkih djelatnosti i čine funkcionalnu lučku cjelinu:

1. bazen Njivice (LO3-1),
2. bazen Kijac (LO3-2) i
3. bazen Pod Rov (LO3-3).

U luci se planira najviše 470 vezova koji uključuju najmanje 140 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice. Planirani broj vezova će se osigurati unutar bazena luke. Broj vezova planiran u pojedinom bazenu je okviran i određuje se unutar ukupnog kapaciteta luke.

Na obalnom dijelu luke, kao i unutar pripadajućeg akvatorija, a poštujući odnosne zakonske propise, moguća je izgradnja i/ili nastavak i dovršenje izgradnje lučke infrastrukture za zaštitu i privez plovila (lukobrani, valobrani, oznake, lučka svjetla i dr., gatovi, molovi i dr. bez

obzira na tipologiju), te izgradnja lučke suprastrukture za potrebe opskrbe (hrana, gorivo i dr.), te pružanja i korištenja svih drugih usluga korisnicima luke.

Planirana je fazna izgradnja luke uz uvjet da u svakoj fazi budu osigurani adekvatni sadržaji na kopnenom dijelu luke.

Za jedno mjesto priveza u komunalnom dijelu luke potrebno je osigurati najmanje 45 m² površine morskog dijela luke, koja površina uključuje i plovni put za prilaz mjestu priveza kao i prostor za manevriranje i najmanje 5 m² površine kopnenog dijela luke.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije bazena morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja LUKE NJIVICE (LO3) planiraju se kako slijedi:

1. BAZEN NJIVICE (L03-01)

1. vrsta radova

Planira se rekonstrukcija Luke Njivice, bazena Njivice 2. lokacija zahvata u prostoru

Lokacija zahvata označena je na kartografskom prikazima plana: br. 1, 1a i 4.8 Plana .

3. namjena građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Bazen Njivice luke otvorene za javni promet Njivice namijenjen je za:

- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodice i plutajućih objekata,
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala,
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme,
- ostale lučke djelatnosti i gospodarske djelatnosti koje su u funkciji razvoja pomorskog prometa i navedenih djelatnosti (npr. opskrba brodova, pružanje usluga putnicima, tegljenje, servisi lučke mehanizacije i ostale servisne usluge, lučko agencijski poslovi i dr.),
- druge djelatnosti čije obavljanje ne umanjuje ni otežava obavljanje osnovnih planiranih lučkih djelatnosti.

Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene.

Operativni dio luke je potrebno dimenzionirati za privez linijskog broda, te za ostale vezove sukladno raspoloživom prostoru.

U bazenu se planira do 200 vezova, koji uključuju vezove na operativnoj obali, vezove za turističko-izletničke brodove, najmanje 80 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice.

Broj vezova je okviran i određuje se unutar ukupnog kapaciteta luke Njivice koji iznosi najviše 470 vezova, od čega najmanje 140 komunalnih vezova u okviru sva 3 bazena luke Njivice.

4. veličina građevine

Unutar obuhvata zahvata u prostoru planira se formiranje građevina lučke podgradnje – manipulativne obalne površine, gatovi, privezišta s pripadajućom opremom za smještaj plovila na moru i sl.

Planira se korekcija dubine mora po potrebi.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti širine najmanje 2,0 m.

Prema potrebi, sukladno maritimnim karakteristikama, planira se izgradnja lukobrana.

Nivelacijske kote novih građevina lučke podgradnje za završnu parternu površinu iznose:

- u pravilu najmanje 1,5 m n.m za novu operativnu obalu,
- najmanje 1,2 m n.m. za nove gatove,
- najmanje 1,5 m n.m na novom lukobranu.

Obala se pri zahvatima rekonstrukcije dozvoljava podignuti, a spajanje na javne prometne površine planira se u jednoj razini (nagib ploha do 5%) ili blagim rampama.

Veličina zgrada na kopnenom dijelu luke određuje se unutar sljedećih parametara:

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig} = 0,05$,
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{is} = 0,05$,
- etažnost građevina iznosi jednu nadzemnu etažu (P),
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 5,0 m, izuzev visine funkcionalno tehnički uvjetovanih dijelova građevine.

5. uvjeti za oblikovanje građevine

Oblikovanje građevina i površina planira se suvremeno.

Sklop luke sa svim dijelovima treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita i kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine, površine, oprema, hortikulturno uređenje) treba primijeniti jednako vrijedna načela oblikovanja, pri čemu treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti od čvrstih materijala ili plutajući.

Obalni zid obvezno izvodi se s vertikalnom plohom.

Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih građevina i rekonstrukciju.

Obalni zidovi te rubovi izvode se u pravilu od kamenih klesanaca. Temeljem jedinstvenog idejnog projekta se može dozvoliti izvedba i u betonu s obveznom kamenom poklopnicom ruba min. širine 0,6 m i debljine min. 0,3 m.

6. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru

Bazen Njivice definiran je granicom lučkog područja i uključuje kopnenu i morsku (akvatorij) površinu. Granicu kopnenog i morskog dijela bazena čini korigirana obalna linija. Dopushta se korekcija obalne linije za potrebe formiranja odgovarajuće lučke podgradnje, za potrebe dizanja i spuštanja plovila u more (dizalica, navozi, servis na moru i sl.) te ostalih sadržaja potrebnih za manipulaciju plovilima.

Površina morskog dijela (akvatorija) iznosi najviše 3,20 ha, a površina kopnenog dijela najviše 0,50 ha i formiraju se unutar površine označene na kartografskim prikazima plana.

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

Bazen luke planira se kao jedna složena građevina. Zgrada u sklopu luke se smješta na udaljenosti najmanje 6,0 m od ruba uređene obale, najmanje 6,0 m od javne prometne površine, a od drugih granica građevne čestice najmanje pola visine zgrade.

8. uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Obvezno je formiranje pješačke površine kroz kopneni dio lučkog bazena. Najmanja širina pješačke prometnice iznosi 2,0 m. Uz tu pješačku površinu ili u sklopu iste obvezno se uređuje drvoored, na najmanje 50% dužine.

Potrebno je dio površine kopnenog dijela bazena hortikulturno urediti.

Potrebno je osigurati parkirališni prostor sukladno potrebama, a najmanje 1 parkirališno mjesto za 20 vozova i dodatno prema normativu danom u čl. 33. unutar kopnenog dijela luke ili na zasebnoj čestici javnog parkirališta. Unutar kopnenog dijela luke obvezno se uređuju najmanje 2 mjesta za zaustavljanje vozila za potrebe dostave, prekrcaja, spuštanja plovila u more i sl.

9. uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Potrebno je omogućiti pristupačnost prostora i funkcija osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima. Planira se propisati broj pristupačnih parkirališnih mjesta unutar parkirališnog prostora, pristupačna pješačka površina te pristupačni prostori ulaza, komunikacija, sanitarija i prijema u zgradama namijenjenim prihvatima putnika.

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

Bazen se kolno i pješački priključuje na postojeću javno prometnu površinu.

Kolni priključci mogu se ostvariti na više mjesta, kao i pješački, osobito na spoju sa šetnicama uz more i slično.

U luci se osigurava javna rasvjeta, protupožarna hidrantska mreža i prikupljanje i odvoz otpada.

Zgrade u luci se priključuju na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Plovila na morskome vezu mogu biti opskrbljena osnovnim infrastrukturnim i komunalnim sustavima.

11. mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

Pri izgradnji bazena potrebno je osigurati sve mjere zaštite mora od zagađenja.

U sklopu kopnene površine bazena namijenjene servisiranju plovila, moguće je predvidjeti posebno mjesto za pranje plovila – pralište, s kojeg će se odvoditi nastale tehnološke vode od pranja plovila prema odgovarajućem uređaju za predtretman ove vrste tehnoloških otpadnih voda, prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Pralište mora biti ograđena površina s koje se ne dopušta otjecanje na okolne površine, a odvodnja prema uređaju mora se provoditi zatvorenim sustavom odvodnje.

Odabrani uređaj za predtretman tehnoloških otpadnih voda mora pročititi ove vode tako da granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari odgovaraju graničnim vrijednostima, odnosno dopuštenim koncentracijama pokazatelja opasnih i drugih tvari, propisane prema propisima o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Obvezno je postavljanje kontrolnog okna za uzimanje uzoraka pročišćenih tehnoloških voda, neposredno nakon uređaja, a prije ispuštanja u javni sustav sanitarne odvodnje.

Otpadna ulja moraju se skladištiti u posebnim tankovima postavljenim unutar tankvane – ograđene površine opremljene zatvorenim sustavom odvodnje, koji otpadne vode odvodi prema separatoru ostalih oborinskih otpadnih voda, te se tretiraju na isti način.

Na isti uređaj treba dovoditi i otpadne vode nastale pranjem poda svih radnih površina servisa.

Preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora, te recikliranje vode.

Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa. U sustavu javne rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

13. dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine

Planira se mogućnost etapnog i/ili faznog građenja, pri čemu je obveza da kapacitete vezova prate odgovarajući sadržaji na kopnu.

15. uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.).

Obvezno je projekte temeljiti na stručnim podlogama, odnosno izraditi odgovarajuće geodetske i batimetrijske podloge, maritimnu studiju, geotehnička ispitivanja, analize vjetrovalne klime i deformacije valova i drugo potrebno.

2. BAZEN KIJAC (L03-02)

1. vrsta radova

Planira se izgradnja Luke Njivice, bazena Kijac. Uvjeti za izgradnju primjenjuju se i za rekonstrukciju.

2. lokacija zahvata u prostoru

Lokacija zahvata označena je na kartografskom prikazima plana: br. 1, 1a i 4.8 Plana .

3. namjena građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Bazen Kijac luke otvorene za javni promet Njivice namijenjen je za:

- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata,
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala,
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme,
- ostale lučke djelatnosti i gospodarske djelatnosti koje su u funkciji razvoja pomorskog prometa i navedenih djelatnosti (npr. opskrba brodova, pružanje usluga putnicima, tegljenje, servisi lučke mehanizacije i ostale servisne usluge),
- druge djelatnosti čije obavljanje ne umanjuje ni otežava obavljanje osnovnih planiranih lučkih djelatnosti.

Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene, te pomoćne namjene (spremište ribarskog alata, sanitarije i slično).

U bazenu se planira do 180 vezova, koji uključuju vezove za turističko-izletničke brodove, komunalne vezove, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice. Kod fazne izgradnje udio komunalnih vezova u svakoj fazi iznosi najmanje 50 % od ukupnog broja vezova.

Broj vezova je okviran i određuje se unutar ukupnog kapaciteta luke Njivice koji iznosi najviše 470 vezova, od čega najmanje 140 komunalnih vezova u okviru sva 3 bazena luke Njivice.

4. veličina građevine

Unutar obuhvata zahvata u prostoru planira se formiranje građevina lučke podgradnje – manipulativne obalne površine, gatovi, privezišta s pripadajućom opremom za smještaj plovila na moru i sl.

Planira se korekcija dubine mora po potrebi.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti širine najmanje 2,0 m.

Prema potrebi, sukladno maritimnim karakteristikama, planira se izgradnja lukobrana.

Nivelacijske kote novih građevina lučke podgradnje za završnu parternu površinu iznose:

- u pravilu najmanje 1,5 m n.m za novu operativnu obalu,
- najmanje 1,2 m n.m. za nove gatove,
- najmanje 1,5 m n.m na novom lukobranu.

Veličina zgrada na kopnenom dijelu luke određuje se unutar sljedećih parametara:

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig} = 0,05$,
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{is} = 0,05$,
- etažnost građevina iznosi jednu nadzemnu etažu (P),
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 5,0 m, izuzev visine funkcionalno tehnički uvjetovanih dijelova građevine.

5. uvjeti za oblikovanje građevine

Oblikovanje građevina i površina planira se suvremeno.

Sklop luke sa svim dijelovima treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita i kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine, površine, oprema, hortikulturno uređenje) treba primijeniti jednako vrijedna načela oblikovanja, pri čemu treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini.

Gatovi za prihvat plovila i pasarele mogu biti plutajući. Završna ploha gatova izvodi se od drva.

Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih građevina i rekonstrukciju.

6. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru

Bazen Njivice definiran je granicom lučkog područja i uključuje kopnenu i morsku (akvatorij) površinu. Granicu kopnenog i morskog dijela bazena čini korigirana obalna linija. Dopušta se korekcija obalne linije za potrebe formiranja odgovarajuće lučke podgradnje, za potrebe dizanja i spuštanja plovila u more (dizalica, navozi i sl.) te ostalih sadržaja potrebnih za manipulaciju plovilima.

Površina morskog dijela (akvatorija) iznosi najviše 2,95 ha, a površina kopnenog dijela najviše 0,30 ha i formiraju se unutar površine označene na kartografskim prikazima plana.

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

Bazen luke planira se kao jedna složena građevina. Zgrada u sklopu luke se smješta na udaljenosti najmanje 6,0 m od ruba obale, najmanje 6,0 m od javne prometne površine, a od drugih granica građevne čestice najmanje pola visine zgrade.

8. uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Obvezno je formiranje pješačke površine kroz kopneni dio lučkog bazena. Najmanja širina pješačke prometnice iznosi 1,5 m.

Izvan zona gradnje potrebno je očuvati postojeće autohtono zelenilo u sklopu hortikulturnog uređenja na najmanje 50% površine.

Potrebno je osigurati parkirališni prostor sukladno potrebama, a najmanje 1 parkirališno mjesto za 20 vozova, na zasebnoj čestici javnog parkirališta izvan obuhvata Plana (uz prilaznu prometnicu i/ili uz prometnicu 15a.)

9. uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Potrebno je omogućiti pristupačnost prostora i funkcija osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.

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

Bazen se kolno i pješački priključuje na planiranu pristupnu prometnicu.

Bazen se pješački priključuje na planirani obalni put.

U luci se osigurava javna rasvjeta, protupožarna hidrantska mreža i prikupljanje i odvoz otpada.

Zgrade u luci se priključuju na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Plovila na morskom vezu mogu biti opskrbljena osnovnim infrastrukturnim i komunalnim sustavima.

11. mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

Pri izgradnji bazena potrebno je osigurati sve mjere zaštite mora od zagađenja.

Nije dozvoljeno servisiranje i pranje plovila procesima u kojima nastaju zagađene otpadne vode, otpadna ulja i slično.

Preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora, te recikliranje vode.

Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa.

U sustavu javne rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

13. dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine

Planira se mogućnost etapnog i/ili faznog građenja, pri čemu je obveza da kapacitete vozova prate odgovarajući sadržaji na kopnu, te da u svakoj fazi udio komunalnih vozova bude najmanje 50 % od ukupnog broja vozova.

14. posebni uvjeti

Svi zahvati u Bazenu Kijac moraju poštivati uvjete važeće na području zaštićenog krajobraza. Najmanje 70% dužine obale mora se očuvati u izvornom stanju.

15. uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.)

Obvezno je projekte temeljiti na stručnim podlogama, odnosno izraditi odgovarajuće geodetske i batimetrijske podloge, maritimnu studiju, geotehnička ispitivanja, analize vjetrovalne klime i deformacije valova i drugo potrebno.

3. BAZEN POD ROV (L03-3)

1. vrsta radova

Planira se izgradnja Luke Njivice, bazena Pod Rov. Uvjeti za izgradnju primjenjuju se i za rekonstrukciju.

2. lokacija zahvata u prostoru

Lokacija zahvata označena je na kartografskom prikazima plana: br. 1,

3. namjena građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Bazen Pod Rov luke otvorene za javni promet Njivice namijenjen je za:

- privez i odvez brodova, jahti i drugih brodica i plutajućih objekata,
- izgradnju objekta za opskrbu plovila gorivom,

- druge djelatnosti čije obavljanje ne umanjuje ni otežava obavljanje osnovnih planiranih lučkih djelatnosti.

U bazenu se planira do 160 vezova, broj vezova je okviran i određuje se unutar ukupnog kapaciteta luke Njivice koji iznosi najviše 470 vezova, od čega najmanje 140 komunalnih vezova u okviru sva 3 bazena luke Njivice.

4. veličina građevine

Unutar obuhvata zahvata u prostoru planira se formiranje građevina lučke podgradnje – manipulativne obalne površine, gatovi, privezišta s pripadajućom opremom za smještaj plovila na moru i sl.

Planira se korekcija dubine mora po potrebi.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti širine najmanje 2,0 m.

Prema potrebi, sukladno maritimnim karakteristikama, planira se izgradnja lukobrana.

Nivelacijske kote novih građevina lučke podgradnje za završnu parternu površinu iznose:

- u pravilu najmanje 1,5 m n.m za novu operativnu obalu,
- najmanje 1,2 m n.m. za nove gatove,
- najmanje 1,5 m n.m na novom lukobranu.

Dozvoljava se gradnja prizemne građevine (sanitarije, spremište i slično) površine do 50 m² i pergole površine do 20 m² (bez primjene koeficijentata), najveće dopuštene visine 4,0 m.

5. uvjeti za oblikovanje građevine

Oblikovanje građevina i površina planira se suvremeno.

Sklop luke sa svim dijelovima treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita i kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine, površine, oprema, hortikulturno uređenje) treba primijeniti jednako vrijedna načela oblikovanja, pri čemu treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti od čvrstih materijala ili plutajući.

Obalni zid obvezno izvodi se s vertikalnom plohom.

Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih građevina i rekonstrukciju.

Obalni zidovi te rubovi izvode se u pravilu od kamenih klesanaca. Temeljem jedinstvenog idejnog projekta se može dozvoliti izvedba i u betonu s obveznom kamenom poklopnicom ruba min. širine 0,6 m i debljine min. 0,3 m.

6. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru

Bazen Pod Rov definiran je granicom lučkog područja i uključuje kopnenu i morsku (akvatorij) površinu. Granicu kopnenog i morskog dijela bazena čini korigirana obalna linija. Dopusća se korekcija obalne linije za potrebe formiranja odgovarajuće lučke podgradnje, za potrebe dizanja i spuštanja plovila u more (dizalica, travelift, navozi, servis na moru i sl.) te ostalih sadržaja potrebnih za manipulaciju plovilima.

Površina morskog dijela (akvatorija) iznosi najviše 2,85 ha, a površina kopnenog dijela najviše 0,15 ha i formiraju se unutar površine označene na kartografskim prikazima plana.

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

Bazen luke planira se kao jedna složena građevina. Zgrada u sklopu luke se smješta na udaljenosti najmanje 6,0 m od ruba uređene obale, najmanje 6,0 m od javne prometne površine, a od drugih granica građevne čestice najmanje pola visine zgrade.

8. uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Obvezno je formiranje pješačke površine kroz kopneni dio lučkog bazena. Najmanja širina pješačke prometnice iznosi 1,5 m.

Potrebno je dio površine kopnenog dijela bazena hortikulturno urediti.

Potrebno je osigurati parkirališni prostor sukladno potrebama, a najmanje 1 parkirališno mjesto za 20 vezova, unutar kopnenog dijela luke ili na zasebnoj čestici javnog parkirališta. Unutar kopnenog dijela luke obvezno se uređuju najmanje 2 mjesta za zaustavljanje vozila za potrebe dostave, prekrcaja, spuštanja plovila u more i sl.

9. uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Potrebno je omogućiti pristupačnost prostora i funkcija osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima. Planira se propisati broj pristupačnih parkirališnih mjesta unutar parkirališnog prostora i pristupačna pješačka površina.

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

Bazen se kolno i pješački priključuje na postojeću javno prometnu površinu.

Kolni priključci mogu se ostvariti na više mjesta, kao i pješački, osobito na spoju sa šetnicama uz more i slično.

U luci se osigurava javna rasvjeta, protupožarna hidrantska mreža i prikupljanje i odvoz otpada.

Zgrade u luci se priključuju na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Plovila na morskome vezu mogu biti opskrbljena osnovnim infrastrukturnim i komunalnim sustavima.

11. mjere (način) sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu

Pri izgradnji bazena potrebno je osigurati sve mjere zaštite mora od zagađenja.

U sklopu kopnene površine bazena namijenjene servisiranju plovila, moguće je predvidjeti posebno mjesto za pranje plovila – pralište, s kojeg će se odvoditi nastale tehnološke vode od pranja plovila prema odgovarajućem uređaju za predtretman ove vrste tehnoloških otpadnih voda, prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Pralište mora biti ograda površina s koje se ne dopušta otjecanje na okolne površine, a odvodnja prema uređaju mora se provoditi zatvorenim sustavom odvodnje.

Objekt za opskrbu plovila gorivom se gradi uz zadovoljavanje ekoloških, maritimnih, sigurnosnih i protupožarnih kriterija, a mikrolokacija u luci se određuje uvažavanjem kriterija prometne dostupnosti s mora i kopna kao i kriterija zaštite okoliša.

Odabrani uređaj za predtretman tehnoloških otpadnih voda mora pročititi ove vode tako da granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari odgovaraju graničnim vrijednostima, odnosno dopuštenim koncentracijama pokazatelja opasnih i drugih tvari, propisane prema propisima o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Obvezno je postavljanje kontrolnog okna za uzimanje uzoraka pročišćenih tehnoloških voda, neposredno nakon uređaja, a prije ispuštanja u javni sustav sanitarne odvodnje.

Otpadna ulja se moraju skladištiti u posebnim tankovima postavljenim unutar tankvane – ograda površine opremljene zatvorenim sustavom odvodnje, koji otpadne vode odvodi prema separatoru ostalih oborinskih otpadnih voda, te se tretiraju na isti način.

Na isti uređaj treba dovoditi i otpadne vode nastale pranjem poda svih radnih površina servisa.

Preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora, te recikliranje vode.

Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa. U sustavu javne rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

13. dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine

Planira se mogućnost etapnog i/ili faznog građenja, pri čemu je obveza da kapacitete vezova prate odgovarajući sadržaji na kopnu.

15. uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.)

Obvezno je projekte temeljiti na stručnim podlogama, odnosno izraditi odgovarajuće geodetske i batimetrijske podloge, maritimnu studiju, geotehnička ispitivanja, analize vjetrovalne klime i deformacije valova i drugo potrebno.

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.c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- elektroinstalacije i telekomunikacije.

Predloženo rješenje prikazano na kartografskom prikazu br. 2.c. 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=50mm cijevi duž glavnih pravaca u naselju Njivice, 1x3 PEHD d=50mm cijevi duž ostalih pravaca do pojedinih distribucijskih točaka (kabelskih izvoda) i 1x1, odnosno 1x2 PEHD d=40mm 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 nagrđuje prostor.

U područjima Rosulje i Kijac također je predviđena izgradnja tk kabelske kanalizacije sa privodom jedne ili dvije cijevi malog promjera (d=40mm ili d=50mm) 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.

Vodnogospodarska infrastruktura

5.3.1. Opskrba pitkom vodom

Sjeverni i sjeverozapadni dio otoka Krka predviđeno je opskrbljivati vodom iz izvorišta Ponikve i vodom sa kopna, 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-Šilo na sjeveroistoku.

Preko postojećeg cjevovoda Brgud – Lubenovo duljine $L = 7061,65$ m, promjera DN 500 mm, opskrbljuje se naselje Njivice iz pravca izvorišta Ponikve. Preko postojećeg cjevovoda Krčki most – Brgud DN 500 mm, opskrbljuje se naselje Njivice iz pravca kopna.

Osim dijela pitke vode iz izvorišta Ponikve, 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. Voda iz jezera Njivice koristi se kao tehnološka voda, a ne za vodoopskrbu pitkom vodom.

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 \perp 400 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 $V = 300$ m³. 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.

Gradnja vodoopskrbnog sustava vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.3. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.b.- Komunalna infrastrukturna mreža- vodoopskrba, odvodnja i sustav uređenja vodotoka i voda.

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

Članak 58.

5.3.1a. Sustav uređenja vodotoka i voda

Tunel Njivice i bujični vodotok Kijac označeni su na grafičkom prikazu broj 1 Korištenje i namjena površina, 2b- Komunalna infrastrukturna mreža- vodoopskrba, odvodnja i sustav uređenja vodotoka i voda i 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Katastarske čestice 11427 i 11459 k.o. Omišalj – Njivice označene su na grafičkom prikazu broj 1 - Korištenje i namjena površina, 2b - Komunalna infrastrukturna mreža- vodoopskrba, odvodnja i sustav uređenja vodotoka i voda i 3 - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina kao „planirana vodna površina“ za vodotok Kijac. Predviđa se uređenje bujice Kijac za mjerodavni povratni period velikih voda (minimalni povratni period iznosi 20 godina).

Uređenje vodotoka provodi se na temelju plana Hrvatskih voda usklađenog sa Strategijom upravljanja vodama. Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

Zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta i posebne mjere radi održavanja vodnog režima definirane su važećim Zakonom o vodama. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

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 mogu 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 Njivica 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, L3 = 1095,76 m

K-3.1. PVC ND 315 mm, L3.1 = 67,75 m

K-3.2. PVC ND 315 mm, L3.2 = 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-rekreacijskog 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-rekreacijskog 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 Ćuf.

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:

$Q_{\max \text{ dan}} = 0,75 \times 2820,33 = 2115 \text{ m}^3/\text{dan}$

$q_{\max \text{ sat}} = 0,75 \times 123,44 = 92,58 \text{ l/s}$

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

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.c. 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 ili ugrađbene u građevini. Trafostanica na zasebnoj parceli mora biti udaljena najmanje 1,0 metar od ruba parcele, te 2,0 m od ruba prometnice. Pristup do trafostanice može biti izravan ili posredan.

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, na istoj lokaciji ili lokaciji što bliže postojećoj.

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

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 ugradbenu u građevini) unutar zahvata u prostoru kupaca.

Nove trafostanice gradit će se za kabelaške 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.

Članak 63.

Brisan.

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 kabelaškim 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.

Javna rasvjeta će se izvoditi na zasebnim stupovima povezanim podzemnim kabelim tip PP 41 A, presjeka do 35 mm². 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.

Brisan.

Članak 66.

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelaške kanale. U zajedničkom kabelaškom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Kod prijelaza ispod saobraćajnica kabela se polažu u željezne ili plastične cijevi promjera 160 mm, a na dubini od 120 cm. Kabela se u cijeloj dužini ukapaju u kabelaške 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 traka za uzemljenje, 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 m²/st, a najmanje 50 m²
- igrališta za djecu od 3 do 6 god - 0,45m²/st, a najmanje 500 m²
- igrališta za djecu od 7 do 15 god. - 25 m²/korisniku, približno 500 m²
- dječja igralište za uzraste do 6 godina moraju biti ograđena čvrstom ogradom visine najmanje 1,0 m
- površina dječjeg igrališta za igru loptom mora biti ograđena 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 m²
- 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, R2, R3). Sportski tereni mogu se iznimno i pod posebnim uvjetima graditi i uređivati unutar područja (Z1), (S), (M) i (T) pod uvjetom da se kod postave

igrališta ne uklanjaju postojeća stabla ili da je ukupna dispozicija prostora i sadržaja planirana tako da ne remeti pretežit 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. Rekreativne površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, bazene i slično. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim primjenom laganih i privremениh 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 pripremu sportaša, wellnessa i sportskih ambulanti, a sve uključivo s nizom primjereno uređenih vanjskih igrališta i zelenih površina.

Smjernice gradnje sportskih građevina na područjima sportske namjene R1 utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 5 000 m²:

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

Građevine unutar ove namjene namjenju se izgradnji sportske infrastrukture-dvorana i bazena, zatim otvorenih sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i sl.) te pratećih ugostiteljskih građevina u funkciji osnovne namjene.

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3 :
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (K_{is}) iznosi 0,6:
- Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije nadzemne etaže (S+P)
- najveća dozvoljena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi 7 m

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine sportske namjene do ruba građevinske čestice iznosi: 10,0 m ili h/2
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 10 m

4. Uređenje građevne čestice

- 35 % građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti
- Unutar građevne čestice planirati parkirališne površine na sljedeći način: 1 PM/20 posjetitelja

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje sportskih građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za sportske građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 72.

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 5 000 m²:

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

Unutar ove namjene moguće je planirati izgradnju otvorenih sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i sl.) te pratećih građevina u funkciji upotpunjavanja osnovne namjene.

Iznimno, unutar površine R2-4 moguće je planirati postavu montažnih paviljona u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene koji će promovirati gastronomsku ponudu otoka Krka i PGŽ.

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,2 :
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (K_{is}) iznosi 0,6 :
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije nadzemne etaže (S+P)
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,5 m
- na 5 000 m² uređene sportsko rekreacijske površine moguće je planirati najviše do 100 m² pratećih programa koji uključuju svlačionice i manje interne ugostiteljske prostore za korisnike.
- Iznimno od prethodnog, najveća površina paviljona u funkciji ugostiteljsko-turističke ponude smije iznositi 50m² i unutar površine R2-4 moguće je planirati do 10 paviljona.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine rekreacijske namjene do ruba građevinske čestice iznosi: 10,0m

4. Uređenje građevne čestice

- 30% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti.
- planira se 1 PM na 20 posjetitelja

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 7,0 m za rekreacijske građevine. Kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava realizaciju obavezne prethodno propisane širine.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine I drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

7. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 73.

Područje kupališta (R3) koje obuhvaća morsku obalu i priobalno more 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 područja sportsko-rekreacijske namjene – kupalište R3-2 Plava terasa, planira se uređenje jedne ili više uređenih plaža. Najmanja površina pojedine uređene plaže (obale i mora) iznosi 2000 m².

Unutar zona kupališta dozvoljena je gradnja građevine 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 m² na 3.000 m² uređene rekreacijske površine, ali ne više od 150 m².

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 m² i visine jedne etaže, odnosno 3m, i kao pojedinačne građevine do 12 m², visine jedne etaže, odnosno 3m.

Uz oba tipa građevina ugostiteljske namjene moguće je uređenje ugostiteljske terase površine do 70 m² pokrivena pergolom/tendom visine do 4,0 m.

Postojeća plažna građevina na k.č. br.10529, 10539 i 10540/4 k.o. Omišalj-Njivice može se rekonstruirati do ukupne površine od 25 m². Najmanja površina građevne čestice za plažnu građevinu iznosi 70 m². Građevina smije imati jednu nadzemnu etažu visine do 3,0 m, Dopušta se uređenje ugostiteljske terase pokrivena pergolom / tendom (do 50 m², visine do 3,0 m).

Pozicija oba tipa uslužnih građevina definirana je kartografskim prikazom br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

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.

U sklopu područja sportsko-rekreacijske namjene – kupalište (R3) kao sastavni dio kupališta (uređene plaže) planiraju se privezišta / sidrišta u funkciji uređene plaže (PU) namijenjena prije svega za potrebe priveza, rekreacije i slično, kapaciteta do 30 vezova. Privezište mora udovoljiti uvjetima sigurnosti i ne smije zauzimati više od 10% duljine plaže, najviše do 30 m.

Članak 73.a

Kupališta (uređene plaže) planiraju se kao pristupačne svima pod jednakim uvjetima, planiraju se za javno korištenje bez mogućnosti ograđivanja na kopnenoj strani dok se ograđivanje s morske strane planira plutačama, odnosno sukladno važećim propisima.

Za područja sportsko-rekreacijske namjene – kupališta (uređene plaže) R3 planiraju se zahvati uređenja u tri razine kako slijedi:

- I. razina uređenja se planira za slijedeća područja kupališta (uređenih plaža):
 - R3-2 Plava Terasa
 - R3-3 Njivice - centar

Unutar područja uređenih plaža moguća je izgradnja podmorskih i nadmorskih dijelova pomorskih građevina (pera, pragova, i sl.) koji će se koristiti za oblikovanje plaže te zadržavanje kamenog materijala žala. Moguće je i nasipavanje čistim kamenom u cilju oblikovanja i dohranjivanja plaža.

Uređenje kupališta uključuje izgradnju zidova i platoa radi povećanja površine kopnenog dijela kupališta koja uključuje i izgradnju obalnih zidova u moru do najviše nivelacijske kote 1,5 m

n.m., formiranje umjetnih plaža nasipavanjem priobalnog mora, izvedbu kamenometa i druge potrebne gradnje.

U okviru kupališta se planira:

- izgradnja pratećih građevina za smještaj sanitarija, kabina za presvlačenje, iznajmljivanje plažne i rekreacijske opreme, ugostiteljskog sadržaja, klupskih prostora za sportove na vodi i sl.,
- mogućnost izgradnje (rekonstrukcije) privezišta u funkciji kupališta R3-2 izvan poteza obale od luke Njivice, bazena (LO3-1) do ugostiteljsko-turističkog područja (T5-2) Plava terasa, a u funkciji kupališta R3-3 isključivo na južnom dijelu kupališta,
- postava naprava za rekreaciju: trampulina, tobogana, splavi i sličnih naprava i njihovih sidrenih sustava u moru, postava akvagana i sl. rekreacijskih sadržaja na južnom dijelu kupališta R3-3 Njivice – centar i sl.,
- izvedba bazena u moru,
- izvedba priključka na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju
- infrastrukturno opremanje; tuševi, vanjska rasvjeta i sl.
- hortikulturno uređenje pretežno autohtonim vrstama.
- u dijelu površine u dužini 100m sjeverno od površine T5-1 moguće je planirati izgradnju obalnih zidica i terasa

II. razina uređenja se planira za sljedeća područja kupališta (uređenih plaža):

- R3-1 Njivice (izvan naselja),
- R3-4 Rosulje,
- R3-5 Kijac 1,

Na površinama kupališta se uz očuvanje osnovnih prirodnih obilježja, posebno tla i zelenila te prirodnih plaža kod kojih se planira mogućnost dopune prirodnog žala, planiraju zahvati uređenja koji uključuju pažljivo preoblikovanje terena izvedbom kamenih potpornih zidova radi zaštite tla od erozije i uređenja rekreacijskih igrališta i drugih sadržaja, plombiranje kamene obale radi uređenje sunčališta i izvedbe ulaza u more te formiranje umjetnih plaža nasipavanjem priobalnog mora s građevinama za zaštitu plaža.

U okviru kupališta se planira:

- mogućnost postave pokretne građevine za smještaj sanitarnih uređaja i drugih pratećih sadržaja, koja se smješta izvan najužeg dijela obale, u pravilu od obalnog puta prema kopnu.
- mogućnost izgradnje (rekonstrukcije) privezišta u funkciji kupališta okvirno na lokacijama označenim na grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
- postava tuševa, naprava za rekreaciju: trampulina, tobogana, splavi i sličnih naprava i njihovih sidrenih sustava u moru, mogućnost postave akvagana i sl. rekreacijskih sadržaja u okviru kupališta R3-1 Njivice,
- uređenje rekreacijskih i dječjih igrališta,
- izvedba priključka na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju
- izgradnja terasa i bazena.

Unutar površine R3-1 može se, u sklopu postojeće građevine na k.č.br.10347, na grafičkom prikazu br.3.Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina označene kao PG, organizirati i druga djelatnost –prateća djelatnost u funkciji plaže, na način da ne ometa proces osnovnih aktivnosti korištenja.

Rekonstrukcijom se građevina zadržava u postojećim gabaritima a istu je moguće prenamijeniti u kupališne sadržaje sporta i rekreacije.

Postojeće zelenilo se u cijelosti čuva, nova sadnja se planira ograničeno i isključivo autohtonim i mediteranskim vrstama. Na području kupališta R3-4 Rosulje, duž obalnog puta se planira sadnja pojedinačnih primjeraka i manjih grupa čempresa po uzoru na postojeću stanje.

III. razina uređenja se planira za sljedeća područja kupališta (uređenih plaža):

- R3-6 Kijac 2,

Na površini kupališta se čuvaju u postojećem stanju, pretežno prirodnog obilježja, planiraju se minimalni zahvati uređenja koji uključuju opremanje plaže tuševima, košaricama za otpatke i sl. nužnom opremom. Moguće je predvidjeti sanitarne uređaje i nužne prateće sadržaje u pokretnoj građevini površine do 15 m², koja se smješta izvan najužeg dijela obale, od obalnog puta prema kopnu.

Ne planira se plombiranje kamene obale radi uređenja sunčališta kao ni nasipavanje mora, niti izgradnja privezišta u funkciji kupališta

Postojeće zelenilo se u cijelosti čuva i ne planira se unošenje novih biljnih vrsta.

Kupališta R3-4 Rosulje, R3-5 Kijac 1 i R3-6 Kijac 2 planirana su unutar području značajnog krajobraza te se svi zahvati unutar tih područja planiraju sukladno mjerama zaštite iz članka 80. ovih odredbi.

Pri uređenju svih kupališta u pravilu koristiti prirodne materijale, pješačke površine i sunčališta (plombe u stjenovitoj obali) izvoditi kamenom (pravilnim ili nepravilnim), omlukom u betonu, kao šljunčane nasipane površine i sl. ili kao drvene platforme (pajol). Okvirna površina pojedinačnih ravnih platoa za sunčanje interpoliranih u prirodnu kamenu obalu može iznositi do 10 m².

Uređenje dodatnih površina sunčališta i rekreacijskih sadržaja se planira na obali i u moru postavljanjem drvenih montažnih platoa, plutača, splavi i sl. naprava.

Potporni zidovi se na vidljivoj strani izvode kamenim klesancima bez fuga, po uzoru na postojeće suhozide. Najveća visina potpornih zidova iznosi do 1,0 m, iznimno zbog očuvanja postojećeg terena i postojećih stablašica ili postojeće konfiguracije obale iznosi do 1,5 m.

Za izgradnju kupališta se ne planira obveza uređenja parkirnih mjesta. U funkciji kupališta R3-5 Kijac1 planiraju se javna parkirališta P5 i P7 sukladno članku 52. ovih odredbi.

Neposredni pristup građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 3,0 m, pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,5 m.

Ostali uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

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 obuhvat ZOP-a ucrtan je na sve kartografske prikaze.

Uvjeti korištenja mora određeni su u kartografskom prilogu br. 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.

Brisan.

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 širem području Njivica u sklopu područja općine Omišalj zaštićena su, odnosno predložena za zaštitu slijedeća 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 slijedeći 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 Čuf koji se ovim Planom predlaže za proširenje
- 2) potezi morske obale ,radi očuvanja prirodnog izgleda
 - od uvale Batice (izvan područja radne zone) do uvale Dumboka,
 - od uvale Kijac do rta Čuf.

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 nliže 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 Čuf

Značajni krajobraz Njivice-Rt Čuf se u odnosu na već Prostornim planom uređenja Općine Omišalj zaštićeno područje značajnog krajobraza Rt Čuf, proširuje na ukupan obalni pojas naselja Nivice, od križanja Šetališta Antuna Koste s Ulicom Nikole Jutjevića do već zaštićenog područja te s istim čini cjelinu zaštićenog područja značajnog krajobraza Njivice-Čuf.

Područje značajnog krajobrazza Njivice-Ćuf, u dijelu koji se nalazi u granicama UPU-a, označen je na kartografskom prikazu Plana br. 3- sjever i 3-jug Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina, dok je cijelo područje označeno na slici 1. Područje značajnog krajobrazza Njivice-Ćuf u Obrazloženju Plana.

Ovaj se prostor štiti zbog svojih istaknutih krajobraznih i prirodnih vrijednosti a posebno zbog slijedećih istaknutih razloga:

- Područje Rosulje-Kijac-Ćuf odlikuje se bogatom i raznolikom florom, faunom i geom (neživi svijet – reljefne osobitosti, (mikro-) klima, stijene, fosili, tlo) koji mogu imati potencijal u eko-turizmu.
- Bogatstvo flore zavređuje zaštitu, a osobito na nekim užim, floristički zanimljivim lokalitetima (obalni rub, zaslanjena močvara na poluotoku Ćuf, grebeni uz more, neki šumski predjeli, neke travnjačke površine, pojedine skupine drveća i pojedinačno drveće).
- Šumski svijet zavređuje posebnu skrb i zaštitu jer zbog izraženih mikro- i mezo-klimatskih posebnosti u ovom području uspijevaju raznolike vrste drveća, grmlja i niskog šumskog rašća s neuobičajeno bogatom ekološkom plastičnošću i genetskim nasljeđem. Miješaju se raznoliki (kserofilni, termofilni i mezofilni) šumski elementi na malom prostoru, pa je kod nekih oblika, osobito drveća (hrast – *Quercus*, javor - *Acer*) izražena pojava introgresije i hibridnih rojeva. Ova pojava nije do sad dovoljno istražena u botaničkoj i biološkoj znanosti, pa je i zbog te činjenice potrebno štiti šumsku vegetaciju na istraživanom području.
- Zanimljivost područja je i u činjenici što bujan šumski svijet dopire do same obale mora pa se na nekim mjestima krošnje stabala nadvijaju neposredno nad more.
- Posebnošću (mezoflinih) šumskih zajednica odlikuju se dvije bujične jaruge – u njima su zastupljeni „kontinentalni“ elementi šumske flore (obični grab – *Carpinus betulus*, jaglac - *Primula acaulis* i drugo).
- Bogat biljni svijet prati bogatstvo faune. Pojedini uži lokaliteti zavređuju posebnu skrb – zaslanjena močvara na poluotoku Ćuf (ptice, vretenca, leptiri, rakušci slaništa...), obalni grebeni i šumski rub uz obalu mora (fauna gmazova i kukaca zbog obilnijeg pojavljivanja cvijeća), pojedini šumski predjeli (šumske ptice, neuobičajeno bogatstvo faune osa šiškarica i šiški na drveću...).
- Morski okoliš je dobro očuvan, pa je predio uz poluotok Ćuf namijenjen zaštiti u sklopu europske ekološke mreže NATURA 2000.
- Tlo je na većini lokaliteta dobro očuvano (debele naslage posmeđenih crvenica!) što je preduvjet razvitka bujnog i raznolikost biljnog svijeta, a pojava je i sama po sebi zanimljiva i vrijedna zaštite.
- Geobaština je također zanimljiva Na nekim mjestima obalnog pojasa lijepo su razvijeni vapnenački obalni grebeni i manji klifovi (klifovi na rtu Ćuf). Uz sjeveroistočnu obalu poluotoka Ćuf izdanci su stijena s fosilima, a ima i zanimljivih pojava brečastih stijena (što je potrebno interpretirati od strane stručnjaka – geologa), presjek kroz naslage obalne crvenice ...iskopane jame u terenu, potrebna je također adekvatna interpretacija, a što bi sve moglo biti zanimljivo i za posjetitelje/turiste.
- Unatoč izraženim degradacijskim procesima, zahvaljujući očuvanom šumskom svijetu, slikovitim obalnim grebenima, čistom moru, bogatstvu flore i faune krajobraz je i nadalje raznolik i privlačan za posjetitelje.

Preporuke zaštite područja predloženog značajnog krajobrazza Njivice-Ćuf daju se kako slijedi:

- Obalni pojas od Rosulja do granice općina Omišalj i Malinska-Dubašnica na rtu Ćuf treba promatrati kao vrijednu krajobraznu cjelinu i kao takvu treba je nastojati zaštititi.
- Veći dio istraženog područja obuhvaćen je zaštitom kao dio europske ekološke mreže NATURA 2000 i svaki zahvat u prostoru podliježe procjeni utjecaja na ekološku mrežu, što je već samo po sebi jedan od elementa kojim se istraživano područje može štiti.
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti osobito vrijednim krajobraznim (mikro) cjelinama (mala zaslanjena močvara, klifovi na poluotoku Ćuf, obalni rub, stari primjerci i skupine stabala),

potrebno je otkloniti i ublažiti uzroke njihove ugroženosti i štiti ih unutar cjeline značajnog krajobraza.

- Provesti dodatna istraživanja prirodoslovnih vrijednosti (pojedini elementi gee, flore i faune) koje su ovom studijom samo ugrubo naznačene.
- Uklanjati i onemogućavati prodiranje invazivnih vrsta i/ili ih držati pod kontrolom.
- Sanirati i ukloniti „degradacijska žarišta“ i uzroke degradacije krajobraza.
- Livadu u predjelu šume Rosulje kositi na način da se ostave manje plohe nepokošene kako bi se neke od rijetkih biljaka (npr. neke endemične biljke) mogle obnavljati iz sjemena i mladica.
- Prilikom košnje livada u predjelu šume Rosulje ostaviti manje plohe (kvadrate, krugove, pruge) nepokošene radi obnove drvenastih biljaka – grmlja i karakterističnog drveća jer sad obnova uglavnom izostaje.
- Na obalnom rubu u predjelu Rosulje potrebno je osobito čuvati i potpomagati rast mladog drveća – npr. hrastova, brijestova i drugog autohtonog raslinja.
- Kombinacija postojećeg drveća (osobito par piramidalni čempres – autohtoni hrast) uz obalnu šetnicu od Njivica do lučice Kijac krajobrazno vrlo „uspješna“ i slikovita pa je „dobar odabir“ te se preporuča i nadalje njegovati i razvijati (saditi) – čempresi daju mogućnost za vizure na more i obale u daljini, a hrast svojom moćnom krošnjom daje hlad i oplemenjuje obalni prostor također daje naznaku onoga što je nekad ovdje prevladavalo – a to je šuma do mora i krošnje nadvijene nad morsku površinu.
- Koristiti elemente georazolikosti – fosili u stijenama, profili tala, „boksitne“ jame i dr. u interpretaciji i turizmu.
- Zbog sve izraženijih degradacijskih procesa potrebno je razmišljati o „prihvatnom kapacitetu“ obale i cijelog obalnog područja.
- Štititi funkciju uočenih prirodnih koridora – poveznica u prostoru (šumske jaruge, obalni rub).
- Ublažavati posljedice koje turistički pritisak ima na eroziju dubokih naslaga crvenog tla u obalnom pojasu.

Svi zahvati uređenja i gradnje planirani na prostoru značajnog krajobraza kao i zahvati na održavanju i gospodarenju ovim prostorom provode se sukladno stručnoj podlozi ovog plana: Studija o prirodnim vrijednostima obalnog pojasa poluotok Čuf - Njivice, otok Krk, Broj studije: 2/2014, Priroda, Javna ustanova za upravljanje zaštićenim djelovima prirode, Rijeka, studeni, 2014., autor studije: mr. sc. Marko Randić, dipl. ing. biol., suradnice na studiji: Ivana Rogić, mag. oecol. et prot. nat. i Sunčica Strišković, dipl. ing. biol.

Projektna dokumentacija za građenje i uređenje na prostoru značajnog krajobraza treba biti izrađena na osnovu stručne podloge iz prethodnog stavka, uvažavajući valorizaciju prostora i prirodnih vrijednosti, zaključke, preporuke i druge podatke iz stručne podloge.

7.3. Kulturno-povijesne cjeline

Članak 81.

U cilju očuvanja kulturnog i prirodnog nasljeđa, PPU općine Omišalj štite se slijedeće 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 korištenja, područja posebnih ograničenja u prostoru te odredbama ovog Plana.

Članak 82.

U cilju očuvanja kulturnog i prirodnog nasljeđa ovim se Planom štite slijedeće 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 elaboratu, 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 Čuf

- B. Zaštita sakralnih objekata:

- Sv. Marija od Porođenja (Crkva Rođenja Blažene Djevice Marije) u Njivicama

Šire područje crkve Sv. Marije u Njivicama štiti se ovim Planom kao otvoreni arheološki park na području kojeg nije dopuštena gradnja. Arheološki park uklopljen je u ugostiteljsko-turističku namjenu T1-3.

Šire područje crkve Sv. Marije u Njivicama štiti se ovim Planom kao arheološko područje na kojem se zahvati uređenja prostora provode sukladno uvjetima i uz nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela. Na ovom se prostoru planira uređenje otvorenog arheološkog parka na području kojeg nije dopuštena gradnja. Arheološki park uklopljen je u ugostiteljsko-turističku namjenu T1-3.

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 Čuf
- 2) posebni rezervat podmorja - uvala Blatna

Područje zaštićenog krajolika obuhvaća neurbanizirano područje od rta Zaglav do rta Čuf. Unutar ovog područja nisu dopušteni zahvati kojima bi se narušila obilježja ovog prostora, eksploatacija biljnog i životinjskog svijeta, a šumskih zajednica 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.

Članak 86a.

7.3. Mjere zaštite vrijednih graditeljskih cjelina i ambijentalnih vrijednosti

Vrijedne graditeljske cjeline posebnih ambijentalnih karakteristika na području Njivica su:

1. Jezgra naselja Njivice
2. Vrtno naselje Rosulje i
3. Stambeno naselje Kijac.

U cilju zaštite zaštite vrijednih graditeljskih cjelina i njihovih ambijentalnih vrijednosti ovim su planom utvrđeni posebni uvjeti gradnje u ovim prostorima te se preporučaju i slijedeće mjere:

1. Jezgra naselja Njivice
 - Zahvate uređenja prostora potrebno je temeljiti na sačuvanim i zabilježenim izvornim karakteristikama jezgre naselja koju karakterizira struktura uskih ulica sa slobodnostojećim kućama i kućama u nizu, koje najčešće imaju prizemlje i jedan ili dva kata, te nisko potkrovlje. - Rekonstrukcije i interpolacije građevina ostvariti uz poštivanje tradicijskih obrazaca i načina gradnje: pravokutni otvori zaštićeni od sunca drvenim griljama svjetlo sivo zelene boje, karakteristični dimnjaci, glatka žbuka pastelnih nijansi na pročeljima s ertama od kamena ili žbuke i korištenjem kamena u detalju, simetrična kompozicija pročelja uglavnom bez balkona, kosi jednovodni, dvovodni ili simetrični četverovodni krovovi prekriveni kupom kanalicom,
 - Na okućnicama su tradicijski bili uređeni vrtovi s vočkama, pergole-brajde s lozom, živice i sl. Postojeće autohtono raslinje, posebno stablašice je potrebno sačuvati.
 - Pješačke i kolnopješačke površine urediti na osnovu jedinstvenog koncepta, jednoobrazno za prostor jezge,
 - Sanirati oblikovnu kakofoniju građevina i drugih zahvata na Ribarskoj obali.
2. Vrtno naselje Rosulje

- Zahvate uređenja prostora potrebno je temeljiti na planiranim karakteristikama vrtnog naselja na kojima je naselje zasnovano i koje su u znatnoj mjeri sačuvane. Struktura vrtnog naselja Rosulje izrazito je pravilna i usklađenih proporcija s rahlom izgradnjom slobodnostojećih i dvojnih stambenih građevina manjih gabarita, prizemnih i jednokatnih, smještenih na ozelenjenim okućnicama.

- Sastavni dio koncepta cjeline vrtnog naselja je zeleni obalni pojas s vrlo vrijednim autohtonim vrstama koji se ovim planom štiti kao značajnoj krajobraz, jezgre naselja koju karakterizira struktura uskih ulica sa slobodnostojećim kućama i kućama u nizu, koje najčešće imaju prizemlje i jedan ili dva kata, te nisko potkrovlje.

- Pri hortikulturnom uređenju se upućuje na pretežno korištenje autohtonih stablašica hrasta medunca, odnosno cera i podizanje živice od bijelog grab. Uklanjanje postojećih vrijednih autohtonih stablašica, posebno hrasta i cera trebalo bi strogo zabraniti.

3. Stambeno naselje Kijac

- Potrebno je sačuvati cjelinu graditeljskog sklopa višestambenih građevina i trgova / atrijskih dvorišta te stambenih vila u ulicama Starča i Stražbica uz poštivanje visoke razine arhitektonskog ostvarenja arhitekta Julija De Luce realiziranog u razdoblju od 1979. – 1982. godine, što podrazumijeva zadržavanje i obnovu originalne izvedbe i oblikovanja svih građevina i prostora.

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 direktni 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.

Nepovoljni utjecaj na okoliš na području obuhvata Prostornog plana potrebno je, mjerama zaštite koje su propisane Zakonom o zaštiti okoliša (NN br. 80/13. i 153/13) i drugim propisima, svesti na najmanju moguću razinu.

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

Na području UPU-a nalaze se TRI PODRUČJA EUROPSKE EKOLOŠKE MREŽE NATURA 2000:

1. Područje ekološke mreže „Kvarnerski otoci – HR1000033“
2. Područje „Otok Krk – HR 2001357“
3. „Podmorje oko rta Ćuf na Krku“ - HR3000472

Članak 88a.

Monitoringom je moguće pratiti stanje zagađenja zraka, vode i mora. Upravnim odjelima Općine Omišalj omogućen je redoviti uvid u podatke o vrsti, veličini i karakteristikama emisija postojećih izvora onečišćenja odnosno onečišćivača, a koji se obvezatno prikupljaju i obrađuju temeljem važećih zakonskih propisa.

Kao podlogu za komparativne analize rezultata novih mjerenja, te kao osnovu za procjenu utjecaja na okoliš novih korisnika prostora i u svrhu poštovanja principa održivog razvoja potrebno je utvrditi tzv. “nulto stanje onečišćenja” odnosno zatečenu kakvoću zraka, vode i mora.

Mjerama provođenja komunalne politike jedinica lokalne samouprave poticat će zahvate usmjerene na smanjenje zagađenja postojećih korisnika i izgradnju pogona nezagađujućih djelatnosti.

Općina Omišalj uspostaviti će kontakte s upravama susjednih jedinica lokalne samouprave, nadležnim organima i ustanovama, inspekcijskim službama i upravama poduzeća ekološko rizičnih djelatnosti radi sprečavanja i/ili poduzimanja akcija sanacije incidentnih situacija, te za iste potrebe ustanoviti povjerenstva određenog djelokruga rada definiranog Planom intervencija u zaštiti okoliša (NN 82/99 i 12/01).

Godišnjim planovima rada, kao i programima mjera za unapređenje stanja u prostoru, Općina Omišalj definirat će projekte usmjerene na sanaciju dijelova pojedinih sustava (vodoopskrba, odvodnja, zbrinjavanje otpada i dr.) čijoj će realizaciji pristupiti, kao i programe unapređenja zaštite i čišćenja mora i podmorja, kao i akcija usmjerenih prevenciji i sanaciji.

Studija utjecaja na okoliš novog korisnika prostora, a potencijalnog onečišćivača, treba biti prezentirana općinskom Poglavarstvu i Vijeću i dana na javnu raspravu.

Članak 88b.

U skladu sa zakonski određenim kompetencijama jedinice lokalne samouprave, Općina Omišalj pristupit će izradi studija i projekata za izgradnju sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, te projekata zaobilaznih prometnica naselja.

Zaštitne zelene površine oko naselja obvezno sačuvati, održavati i unapređivati u svrhu smanjenja stupnja zagađenosti zraka, te zagađenja bukom. Zaštitne zone visokog raslinja predviđati unutar radnih zona i na kontaktnim područjima prema područjima drugih namjena. Unutar naselja ne dozvoljava se izgradnja pogona čija buka prelazi 55 dBA dnevno i 45 dBA noću, odnosno druge granice koje se Zakonom ili drugim aktom utvrde kao najviše dozvoljene.

Izgradnjom suvremenih kanalizacijskih sustava s uređajima za pročišćavanje otpadnih voda, spriječiti izlivanje otpadnih voda u priobalno more. Kanalizacijske sustave graditi istovremeno s vodoopskrbnim sustavom.

Zajedno s drugim jedinicama lokalne samouprave Općina će sudjelovati u nalaženju rješenja za uklanjanje i zbrinjavanje otpada.

Namjena i korištenje prostora prema odredbama ovoga Plana provodit će se u skladu sa zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće određenim Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na otoku Krku (SN PGŽ 17/07).

Što se tiče zaštićenog krajolika i ekoloških područja (područje zaštite podmorja) potrebno je:

- čuvati strukturalna obilježja krajolika,
- održavati uspostavljene ekološke procese,
- očuvati staništa, ekosustave i vrste u što je moguće netaknutijem stanju,
- omogućiti dinamično i evolutivno stanje genetskih prirodnih bogatstava,
- čuvati primjere prirodnog okoliša za potrebe znanstvenih istraživanja, praćenja okoliša i obrazovanja.)

Članak 88c.

U cilju osiguranja ekološkog održivog razvoja i sačuvanja prostora za buduće generacije prijeko je potrebno:

- Očuvati postojeće minimalne obradive poljoprivredne površine te ih treba zaštititi od daljnjeg devastiranja i veće izgradnje drugih sadržaja;
- Revitalizirati zapuštene maslinike, vinograde i voćnjake;
- Održavanje šuma i manji obujam sječe treba provoditi u skladu s gospodarskim osnovama, a u privatnim šumama pridržavati se načela racionalnosti gospodarenja i održivosti šumskog fonda;

- Samoniklo ljekovito bilje i gljive ubirati u skladu s propisima i uz maksimalnu kontrolu i zaštitu;
- Uz postojeće infrastrukturno opremljene prostore može se očekivati potreba i za dodatnim prostorima u zasebnim radnim zonama koje bi trebalo infrastrukturno opremiti. U postojećim radnim prostorima bi se morala provoditi maksimalna zaštita i zbrinjavanje otpada i otpadnih voda;
- U turizmu je predviđena prvenstveno adaptacija postojećih sadržaja, ali i manja izgradnja novih;
- Trgovina će svoje potrebe za poslovnim prostorima manje više interpolirati u postojeće prostore, ali je potrebno predvidjeti i nove dopunske prodajne i skladišne prostore (Njivice);
- Ostale djelatnosti će uglavnom kao i do sada koristiti prostore unutar naselja u koje će se moći uključiti i njihove manje nove potrebe;
- Definirati stambena područja i područja izgradnje privatnog turističkog smještaja.

Članak 88d.

Zaštita tla

PPŽ utvrđuje četiri grupe tla podobnog za planiranje izgradnje prikazanog u grafičkom prilogu Plana više razine 3d "Geotehničke značajke tla".

Tla IV. grupe svrstana su u područja podložna djelovanju erozije. Područja oblikovana u tom tipu tla su istovremeno zone djelomično ili u cijelosti podložna poplavama.

Tla II. i III. grupe su pretežito nestabilna područja s naglašenim djelovanjem erozije.

Ostali dio područja Županije je tlo I. grupe koje čini tlo krša.

U prostornim planovima užeg područja treba obaviti geotehničko zoniranje terena na sljedeći način:

- za potrebe izrade prostornog plana uređenja općine ili grada treba obaviti geotehničko zoniranje na područjima gdje se nalaze tla II, III. i IV. grupe, kao i kontakne zone s područjima I. grupe. Zoniranje učiniti u pravilu bez terenskog istraživanja, na temelju postojećih podataka. Svrha zoniranja je određivanje mogućih građevinskih područja. Zoniranje treba provesti u mjerilu topografske podloge 1:25.000;
- za potrebe generalnog urbanističkog plana i urbanističkog plana uređenja u naseljima i na novim građevinskim područjima, treba provesti geotehničko mikrozoniranje u mjerilu topografske podloge 1:5.000, neovisno o kategoriji tla.

Članak 88e.

Zaštita zraka

Glavna mjera za sprječavanje nepovoljnog utjecaja onečišćenja zraka na okoliš je smanjenje emisija u zrak:

1. Pridržavanjem zakonskih propisa koje reguliraju emisije iz stacionarnih izvora (NN 140/97 i NN 105/02, NN 1/06), i

1. Obvezu izrade katastra emisija (NN 36/96).

Za održavanje I kategorije kakvoće zraka na području Općine Omišalj potrebno je provesti navedene mjere i aktivnosti:

- u cilju smanjenja mogućih nepovoljnih utjecaja iz pogona petrokemijske industrije potrebno je i nadalje zahtijevati optimalno vođenje i održavanje pogona i opreme,
- u slučaju incidentnog onečišćenja zraka opasnim tvarima primijeniti će se mjere koje su utvrđene planovima intervencije («Plan intervencija u zaštiti okoliša» NN 82/99),
- pri instaliranju novih proizvodnih procesa treba inzistirati na ekološki održivim tehnologijama te njihovom lociranju izvan zona stambene te javne i društvene namjene.

Članak 88f.

Zaštita voda

Zakonom o vodama propisano je da izvorišta koja se koriste za vodoopskrbu moraju biti zaštićena od onečišćenja i zagađenja te od drugih utjecaja koji mogu nepovoljno djelovati na zdravstvenu ispravnost vode ili njenu izdašnost.

Na području općine Omišalj za vodoopskrbu se koriste izvorište Vratak i Jezero kod Njivica. Osnovna mjera zaštite voda izvorišta je uspostavljanje sanitarnih zona zaštite. Na otoku Krku na snazi je Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na otoku Krku Sl.n. PGŽ 17/07.

U slivnom području Jezera kod Njivica i izvora Vratak u cilju zaštite izvorišta treba provesti mjere:

- zabraniti držanje i ispašu stoke
- zabraniti obrađivanje tla i korištenje sredstva za zaštitu bilja
- sanirati otpad uz obalu Jezera
- nastaviti s praćenjem kakvoće vode Jezera kod Njivica i izvora Vratak
- vršiti kontrolu voda za piće u skladu s Pravilnikom o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće (NN 47/08).

Posebne mjere radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima, provode se u skladu s važećim Zakonom o vodama. Svi zahvati na području plana mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa važećim zakonima i propisima vodnoga gospodarstva.

Pravilnikom o određivanju zahvata za koje se ne izdaje lokacijska dozvola (NN 86/04) određeno je da se za cisterne za vodu, septičke jame te nadzemne i podzemne spremnike goriva ne izdaje lokacijska dozvola. Obzirom da se ovi objekti ne mogu nalaziti u bilo kojoj zoni sanitarne zaštite, ovakvi se zahvati mogu izvoditi isključivo ako je Odlukom o zonama sanitarne zaštite omogućen takav zahvat u određenoj zoni sanitarne zaštite.

Članak 88g.

Zaštita mora

Zaštitu mora treba provoditi u smislu sprječavanja onečišćenja s kopna i usljed morskog prometa.

Osnovni uvjet za zaštitu mora od zagađivanja s kopna je spriječiti ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u more.

Prema Odluci o utvrđivanju osjetljivih područja (NN 81/10) obalno more nije eutrofno područje.

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna:

- Izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda za naselja Omišalj i Njivice.
- Izgradnja središnjih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom
- Odvodnja i pročišćavanje ostalih industrijskih otpadnih voda u smislu smanjenja opterećenja i prilagodba sastava otpadnih voda dopuštenim vrijednostima opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u more
- Zamjena postojećih tehnologija s boljim i čistijim tehnologijama
- Saniranje postojećih neuređenih odlagališta otpada, prvenstveno na onim mjestima gdje postoji opasnost od onečišćenja mora

Mjere sprječavanja onečišćenja mora pomorskim prometom i lučkim djelatnostima :

- u lukama osigurati prihvat kaljužnih voda i istrošenog ulja
- uspostaviti sustav za zbrinjavanje balastnih voda
- odrediti način održavanja brodica na kopnu
- zbog povećanog rizika za zagađenje mora uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je pojačati sustavnu kontrolu onečišćenje s brodova i omogućiti razvoj službe u tu svrhu

U slučaju iznenadnog i izvanrednog onečišćenja voda i mora primjenjivat će se mjere koje su utvrđene planovima intervencija donesenim temeljem posebnih propisa:

- Državni plan mjera za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja voda (NN 05/11)
- Plan intervencija kod iznenadnog onečišćenja mora RH (NN 92/08)
- Plan intervencija kod iznenadnog onečišćenja mora na području Primorsko-goranske županije («Službene novine Primorsko-goranske županije» 26/09).

Članak 88h.

Zaštita od buke

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 граниčnim vrijednostima kakvoće zraka.

Članak 88i.

MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Temeljem procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara za područje Općine Omišalj i obuhvata UPU Njivice, a sukladno članku 4. stavak 3. Pravilnika o metodologiji za izradu Procjena ugroženosti i Planova zaštite i spašavanja (NN br.38/08) donose se sljedeće mjere posebne zaštite primjenjive u neposrednoj provedbi Plana kao i Smjernice za određivanje mjera posebne zaštite:

Ovim Planom utvrđuje se:

- a. Način i smjerovi evakuacije naselja, definiraju se glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predviđene su zone i objekti koji su pogodni za zbrinjavanje ljudi (domovi, dvorane, škole i sl.), lokacije zona koje nisu ugrožene urušavanjima kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;
- b. Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (škole, prometni terminali, sportske dvorane, trgovačke centre, i veće proizvodna postrojenja, definira se obveza vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN br. 47/06);

Članak 88j.

Sklanjanje ljudi

Prema Procjeni ugroženosti i Planu zaštite i spašavanja Općine Omišalj na području obuhvata Plana postoji sklonište osnovne zaštite u naselju Kijac.

Mjera sklanjanja provodi se na način da se koristi već izgrađeno sklonište ili da se ljudi sklanjanju u za to podesnim prostorima. Mjera sklanjanja može se provoditi i izradom zaklona rovovskog tipa u trenutku neposredne opasnosti po ljude ili na način da se izmještaju ljudi iz ugroženih područja.

Temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, na području Njivica nije obvezna gradnja skloništa osnovne zaštite, osim u građevinama od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama prema Planu zaštite i spašavanja za Općinu Omišalj, odnosno posebnim

planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Kapaciteti za evakuaciju i zbrinjavanje unutar područja obuhvata Plana:

- o Hotel "Beli Kamik" Njivice 300 ljudi.

Navedeni objekt posjeduje prostorije koje bi se mogle upotrijebiti i kao zakloni i bili bi dostatni za prvo zbrinjavanje stanovništva za slučaj katastrofe.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250,0 m od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

Lokacija skloništa ili dvonamjenske građevine treba biti planirana tako da je pristup omogućen i u uvjetima rušenja građevine u kojoj je sklonište smješteno, a utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole

Članak 88k.

Zaštita od rušenja

Pri izradi ovog Plana u vezi međusobne udaljenosti građevina, udaljenosti građevina od prometnice i formiranje naselja i dr. primjenjuje se i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora ("Narodne novine", broj 29/83, 36/85 i 42/86) te iz propisanih mjera zaštite od rušenja u Prostornom planu Primorsko-goranske županije i Prostornom planu uređenja Općine Omišalj.

Prometnice unutar novih dijelova naselja Njivice planirane su na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

U projektiranju građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (protivpotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MCS ljestvici njihove jačine prema mikrosezmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period od 500 godina.

Za stare, gušće izgrađene jezgre naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih jezgri na rušenje uslijed potresa i predvidjeti odgovarajuće mjere zaštite ljudi od posljedica rušenja.

Članak 88l.

Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno Zakonu i postojećim tehničkim propisima.

U primjeni zaštite od djelovanja potresa kao podloge u prostornom planiranju i projektiranju koriste se karte seizmičkog zoniranja, a za značajnije građevine i dodatna istraživanja za određivanje dinamičkih parametara za pojedinu lokaciju.

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100.000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama i propisima

Prema seizmičkoj karti za povratni period od 500 godina Općina Omišalj spada u 8° MCS.

Glavna zona pogodna za prikupljanje evakuiranih ljudi te ujedno i sabirna površina za odlaganje materijala od urušavanja na području Njivica je parkiralište i betonsko sportsko igralište na Kijcu.

Zaštita od štetnih djelovanja potresa usmjerena je prije svega prema preventivnim segmentima, kao jedinom pouzdanom načinu zaštite, a ostvaruje se putem tehničko – građevinskih mjera.

Kao mjeru zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju na području Njivica uskladiti sa zakonskim i pod zakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu. Za područja u kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina, potrebno je izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.

Prilikom utvrđivanja lokacijskih uvjeta za rekonstrukciju starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na razorno djelovanje potresa.

Kritična infrastruktura ugrožena potresom je kako slijedi:

- vodovod pitke vode Rijeka-otok Krk
- poštanski ured Njivice.

Članak 88lj.

Zaštita od požara i eksplozije

Zaštita od požara temelji se na stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i na taj način procijenjenih požarnih opterećenja, vatrogasnih sektora i vatrobranih pojaseva, te drugim zahtjevima utvrđenim prema Zakonu o zaštiti od požara (NN 92/10), Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Omišalj, a provodi se prema Planu zaštite od požara na području Općine, čiji kartografski prikaz sektora, zona i vatrobranih pojaseva je prikazan u grafičkom prilogu Procjene ugroženosti.

Projektiranje građevina stambene, javne, poslovne i gospodarske namjene te građevina infrastrukture u vezi zaštite od požara provodi se na temelju propisa i prihvaćenih normi u području zaštite od požara, te pravila struke.

Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline. Radi smanjenja požarnih opasnosti u planiranju ili projektiranju rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora sa požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

U projektiranju planiranih građevina na području Općine Omišalj, pa time i na području Njivica prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu glavnog projekta potrebno je radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB N138 i N139 kod projektiranja specijaliziranih trgovina u vidu shopping malla,
- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
- DIN ili HRN EN (europske norme koje se primjenjuju na teritoriju Republike Hrvatske) za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

Mjere zaštite od požara

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata. Vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Ukoliko se ne može postići propisana minimalna udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. važećeg Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

U projektiranju nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati sa okretištem za vatrogasna i druga interventna vozila.

Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).

Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“, br. 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

Na području obuhvata UPU Njivice nema mogućih izvora tehničko-tehnoloških nesreća.

Temeljem čl. 28. st. 2 Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10) izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe važećeg Pravilnika o otpornosti na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Omišalj.

Članak 88m.

Zaštita od štetnog djelovanja voda

Mjere obrana od poplava na bujičnim tokovima prvenstveno su preventivnog karaktera, a odnose se na uređenje i održavanje korita i vodnih građevina.

Operativna obrana od poplava za Tunel Njivice, koji pripada vodama I. reda (prema važećoj Odluci o popisu voda I. reda (NN 79/10)) provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava – Sektor E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 23 – područje malih slivova “Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje i otoci” – mali sliv “Kvarnersko primorje i otoci.”

U smislu zaštite od poplava, erozija, bujica i sl., neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljava se izgradnja građevina sustava zaštite od štetnog djelovanja voda.

Članak 88n.

Rizici od poplava mora

Maksimalne visine razine mora u odnosu na HVR571 za SZ obalu Krka procijenjene su metodom ekspertne procjene prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013)“. Za SZ obalu otoka Krka maksimalne visine razine mora po povratnim periodima iznose:

<i>Povratni period (god)</i>	<i>H (cm)</i>
50	115-124
100	115-124
1000	≥125

Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. g. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{max} = 10,8$ m. Za situacije s burom maksimalna

registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi $H_{max} = 7,2m$. Procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m. Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

Analizom olujnog juga iz 2007.g. procijenjene su maksimalne visine valova istočne obale Jadranskog mora. Procijenjena maksimalna visina valova na obalnom području Njivica iznosi 3-4 m.

Valovi juga zajedno s plimom, niskim tlakom zraka i obilnim kišama, akumuliraju morsku vodu u zaljevima, osobito na sjevernom dijelu Jadrana koji je plići.

Kod gradnje građevina u obalnom području pod utjecajem valova navedene visine obvezna je analiza rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.

Članak 88nj.

Zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća u gospodarstvu i prometu

Privredni subjekti DINA-Petrokemija d.d., Janaf d.d. u Općini Omišalj po količinama opasnih tvari u svojim skladištima pripadaju u područje koje pokriva SEVESO II direktiva. Prisutne količine opasnih tvari mogu ugroziti djelatnike koji s njima rukuju, a u krajnjim (worst case) slučajevima moguće su i ugroze okolnog stanovništva i okoliša. Ostali gospodarski subjekti koji koriste opasne tvari su Benzinska postaja u Omišlju. U slučaju ugroza prikazanih u Planu zaštite i spašavanja Općine Omišalj područje obuhvata Plana nije ugroženo.

Promet opasnim tvarima u i oko Općine Omišalj je u stalnom porastu, a što je uzrokovano pojačanim gospodarskim razvojem u samoj Općini. Postoji vjerojatnost da će se nesreća u transportu benzina dogoditi jednom u 10.000 dostava/transporta benzina, odnosno jednom u 2 godine pod uvjetom od 5.000 godišnjih dostava benzina. Opasne tvari najviše se prevoze prometnicom Državnom cestom D 102, koja je prepoznata kao kritična infrastruktura u blizini područja obuhvata Plana.

Članak 88o.

Zaštita od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te sanacija

Područje obuhvata Plana nije ugroženo od epidemija i sanitarnih opasnosti te nesreća na odlagalištima otpada.

Mjere zaštite od ostalih prirodnih opasnosti

Zaštitu od olujnog i orkansko nevremena moguće je ostvariti provođenjem preventivnih mjera već pri planiranju naselja te gradnji stambenih i poslovnih građevina, napose onih koji se nalaze na većim visinama (gdje su olujni vjetrovi češći, a vjetar općenito jači). Kod planiranja i gradnje prometnica voditi računa o vjetru i pojavi ekstremnih zračnih turbulencija. Na prometnicama se, na mjestima gdje vjetar ima udare olujne jačine, trebaju postavljati posebni zaštitni sistemi, tzv. vjetrobrani (kameni i/ili betonski zidovi te perforirane stijene i/ili segmentni vjetrobrani) i posebni znakovi upozorenja.

Članak 88p.

Zaštita od klizišta i mjesta velikih erozija tla

Zbog opasnosti od poremećaja stabilnosti terena, odnosno aktiviranja klizišta kao i povećanja erozije nisu dopušteni geotehnički zahvati (u planiranju i izvedbi) bez prethodnih istraživanja. Iste se odnosi i na planiranje i građenje pomorskih objekata (obalnih i vanobalnih, gdje osim toga treba provesti i hidrodinamička istraživanja) zbog opasnosti od mogućeg podlokavanja i poremećaja stabilnosti podmorskih pokosa. Također nije dopušten podmorski iskop (rudarenje) pijeska za potrebe građenja. Zaštita od erozija i bujica propisuje se sukladno Zakonu o vodama i drugim odgovarajućim mjerama.

Na području Njivica nema evidentiranih klizišta i mjesta velike erozije tla.

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 pravnim osobama 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.

Izgradnji na području mješovite namjene – pretežito poslovne (M2-1 i M2-2) obvezno prethodi izrada jedinstvenog idejnog urbanističkog i arhitektonskog rješenja koje će biti dobiveno putem javnog natječaja s područja arhitekture i urbanizma.

Jedinstvenim idejnim urbanističkim i arhitektonskim rješenjem potrebno je definirati organizaciju, korištenje, građenje i oblikovanje prostora unutar područja mješovite namjene – pretežito poslovne (M2-1 i M2-2), uzimajući u obzir rješavanje vlasničkih odnosa na zemljištu i mogućnost fazne izgradnje, uz prioritarno osiguranje prostora za optimalan smještaj područne osnovne škole, dječje ustanove i centra Njivica s javnom garažom odgovarajućeg kapaciteta.

Javnim natječajem dobit će se optimalno rješenje prostora ne samo u domeni fizionomske i tipološke artikulacije novog centra naselja već i u dijelu programsko-funkcionalnog određenja između više funkcija koje je potrebno smjestiti na lokaciju Peharčeka.

Na području provedbe natječaja (M2-1 i M2-2, obuhvat označen na kartografskom prikazu 4b Način i uvjeti gradnje) potrebno je realizirati zahtjevni arhitektonski ansambl koji će se sastojati iz građevina različitih namjena: područne osnovne škole, dječje ustanove, javnih sadržaja centra Njivica, stambeno-poslovnih građevina i svega drugog što je potrebno za potpuno funkcionalno i tipološko određenje daljeg razvoja novog centra naselja.

Natječaj će biti proveden sukladno važećem Pravilniku Hrvatske komore arhitekata o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, krajobraznog i unutarnjeg uređenja.

Članak 91.

Brisan.

Članak 92.

Brisan.

Članak 93.

Brisan.

Članak 94.

Brisan.

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 98a.

Sukladno čl. 110. Zakona o gradnji i čl. 146. Zakona o prostornom uređenju, unutar ugostiteljsko-turističkih zona T1 , T2 i T3 izvan naselja moguće je planirati zamjensku građevinu.

Članak 99.

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

- Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske,
- Zavoda za prostorno uređenje PGŽ,
- Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.