

# Općina Omišalj

## 14.

Na osnovi odredbe stavka 2. članka 28. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 3/95), te članka 38. Statuta Općine Omišalj («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 10/93), Općinsko vijeće Općine Omišalj, na sjednici 29. listopada 1996. godine donijelo je

### ODLUKU

#### o Detaljnom planu uređenja Njivica

##### Članak 1.

(1.) Donosi se Odluka o: Detaljnom planu uređenja Njivica (u daljnjem tekstu Plan).

##### Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat Detaljni plan uređenja Njivica koji sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

#### (1.) TEKSTUALNI DIO

1. Uvod
2. Područje obuhvata plana.
3. Stanje u prostoru
  - 3.1. Prirodne osobine
    - 3.1.1. Geološka podloga
    - 3.1.2. Opći meteorološki i klimatski podaci
    - 3.1.3. Vegetacija
    - 3.1.4. Morsko područje
  - 3.2. Struktura naselja
    - 3.2.1. Osnovne značajke razvoja naselja
    - 3.2.2. Morfološke karakteristike
  - 3.3. Demografsko-sociološka analiza
  - 3.4. Planska dokumentacija
4. Ocjena mogućnosti uređenja prostora
5. Planirano uređenje prostora
  - 5.1. Konceptija plana
  - 5.2. Namjena površina
  - 5.3. Iskaz kvantificiranih pokazatelja namjene površina
  - 5.4. Namjena obalnog područja
  - 5.5. Komunalna infrastruktura
  - 5.6. Prometna infrastruktura
  - 5.7. Zaštita prirodnih vrijednosti područja
  - 5.8. Orijentacijski troškovi uređenja zemljišta
6. Odredbe za provođenje

#### (2.) GRAFIČKI DIO

- I. Granica područja
  - A Područje obuhvata plana mj. 1:5000
  - B Granica područja detaljne regulacije mj. 1:1000
- II. Namjena površina
  - A Područje opće regulacije mj. 1:5000
  - B Područje detaljne regulacije mj. 1:1000
- III. Komunalna infrastruktura
  - A elektroinstalacije i telekomunikacije mj. 1:5000
  - B elektroinstalacije i telekomunikacije mj. 1:1000
  - C vodoopskrba i odvodnja mj. 1:5000
  - D vodoopskrba i odvodnja mj. 1:1000
- IV. Prometna infrastruktura
  - A prometno rješenje mj. 1:5000
  - B prometno rješenje mj. 1:1000

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| C prikaz elemenata prometnice          | mj. 1:5000 |
| V. Urbanističko-tehnički uvjeti        |            |
| A područje opće regulacije             | mj. 1:5000 |
| B područje detaljne regulacije         | mj. 1:1000 |
| C granice područja detaljne regulacije | mj. 1:1000 |
| D parcelacija                          | mj. 1:1000 |

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### NAČIN KORIŠTENJA PROSTORA

##### Članak 3.

>(1.) Provedba ovog Plana vršit će se sukladno ovim Odredbama, odnosnim tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana i odredbama Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» 30/94).

##### Članak 4.

(1.) Izdavanje lokacijskih dozvola, odobrenje za građenje i uređivanje zemljišta unutar obuhvata ovog Plana potrebno je obavljati sukladno odredbama ovog Plana kao i postavkama koje iz njega proizlaze.

(2.) Programima mjera koje će donositi, Općina Omišalj će određivati građevine komunalne i društvene infrastrukture čiju će pripremu i izgradnju pripremati i provoditi.

(3.) Odbor Općinskog Poglavarstva za prostorno uređenje (u daljnjem tekstu: Odbor za prostorno uređenje) uključit će se u provedbu ovog Plana verifikacijom dokumentacije za lokacijsku dozvolu u smislu usklađenosti namjeravane izgradnje s odredbama Plana, te njene estetske i funkcionalne razine.

##### Članak 5.

(1.) Postojećim građevinama unutar područja obuhvata Plana smatraju se građevine s pravnim statusom koje su ucrtane na geodetskoj podlozi na kojoj je Plan izrađen.

(2.) Za građevine koje su ovim Planom predviđene za rušenje dozvoljava se sanacija postojećih konstruktivnih elemenata i instalacija i tekuće održavanje. Za građevine koje su ovim planom predviđene za rušenje ne dozvoljava se nikakva dogradnja ili nadogradnja, ni prenamjena.

### REŽIM UREĐENJA PROSTORA - RAZINE REGULACIJE

##### Članak 6.

(1.) Detaljnim planom uređenja Njivica i ovim Odredbama, uređenje površina i izgradnja građevina obrađena je na sljedećim razinama:

a) regulacije s općim urbanističko-tehničkim uvjetima (u daljnjem tekstu: područje opće regulacije) na grafičkoj podlozi u mjerilu 1:5000 za ukupno područje obuhvata Plana osim središta Njivica,

b) regulacije s detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima (u daljnjem tekstu: područje detaljne regulacije) na grafičkoj podlozi u mjerilu 1:1000 za područje središta Njivica.

(2.) Za provedbu regulacije koriste se i odnosni članci ovih odredaba, kao i poglavlja tekstualnog dijela Plana te odgovarajući grafički prilozi.

## GRANICE PODRUČJA REGULACIJE

## Članak 7.

(1.) Vanjske granice područja prikazane su na grafičkom prilogu list br. 1, Područje obuhvata.

(2.) Unutarnje granice između područja pojedinih namjena, prikazane su na grafičkim prilogima list br. V.C. i list br. V.A. Urbanističko-tehnički uvjeti.

(3.) Ako se prilikom prenošenja granica pojave sporne situacije oko pripadnosti odnosno parcele/parcela pojedinom području namjene, tada je potrebno primijeniti sljedeće ocjenске kriterije:

a) namjena područja s obje strane granice

b) veličina parcele kao i odnos parcele prema zahtjevima namjene područja i ove Odluke,

c) odnos parcele prema mreži prometnica i infrastrukturnih koridora.

(4.) Ukoliko se prenošenjem granice i usporedbom podloga utvrdi da veličina parcele odgovara uvjetima određaba za pojedinu namjenu, tada se neće vršiti korekcija granica. Ukoliko se utvrdi suprotno, tj. da se na preostalom dijelu parcele ne može realizirati Planom predviđen zahvat u prostoru, tada se tok granice može korigirati tako da parcela odgovara uvjetima izgradnje odnosno namjene, pod uvjetom da se ne remete kriteriji iz prethodnog stavka i uz odobrenje tijela iz stavka 3. članka 4.

## RAZINA DOKUMENTACIJE

## Članak 8.

(1.) Razina potrebne dokumentacije za izgradnju građevina unutar pojedinih područja označenih na grafičkim prilogima list br. V.A. i list br. V.C, Urbanističko-tehnički uvjeti, određuje se kako slijedi:

| područje         | programska skica                                    | arhitektonsko-urbanističko rješenje               |
|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ORI              | t                                                   |                                                   |
| OR2              | # (za pojedinačne građevine individualne izgradnje) | # (za pojedinačne građevine kolektivne izgradnje) |
| OR3              | § (za pojedinačne građevine individualne izgradnje) | # (za sve ostale građevine)                       |
| OR4              |                                                     | .                                                 |
| OR5              |                                                     | .                                                 |
| OR6              |                                                     | t                                                 |
| OR7              | .                                                   |                                                   |
| OR8              |                                                     | t                                                 |
| OR9              |                                                     | .                                                 |
| ORIO             |                                                     | .                                                 |
| središte Njivica | .                                                   |                                                   |
| ostale površine  |                                                     | .                                                 |

(2.) Sadržaj i mjerilo Arhitektonsko-urbanističkog rješenja određeni su programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

(3.) Za parkovne površine izrađuje se idejno rješenje parkovne arhitekture, koje je potrebno tretirati kao dokumentacijski ekvivalent prethodnom rješenju.

(4.) Idejnim rješenjem parkovne arhitekture potrebno je dati hortikulturno rješenje površina, osnove tehničkih rješenja parkovnih građevina i rekreacijskih građevina i površina, te rješenja potrebne infrastrukturne opremljenosti.

(5.) U tijeku postupka ishoda lokacijske dozvole za svu dokumentaciju iz ovoga člana potrebno je ishoditi suglasnost tijela iz stavka 3. članka 4. Navedena suglasnost nije potrebna jedino u slučaju kada je dokumentacija proizašla iz natječaja organiziranog u skladu s pravilnikom Udruženja hrvatskih arhitekata, i kada se tako dobiveno rješenje ne kosi s odredbama Plana.

## OPĆI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

## Članak 9.

(1.) Namjena područja regulacije s detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuje se za potrebe stanovanja, turističke sadržaje, izgradnju centralnih sadržaja, uređenje javnih površina ulica, trgova i obalnog područja, izgradnju i rekonstrukciju vjerskih građevina, zasnivanje i uređenje parkovnih površina te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

(2.) Namjena područja regulacije s detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuje se kako slijedi:

|      |                                        |
|------|----------------------------------------|
| DR2  | prošireno središte naselja             |
| DR3  | područje stambeno-turističke izgradnje |
| DRP1 | pješačka površina                      |
| DRP2 | područje »ribarske obale«              |
| DRP3 | područje lučice                        |
| DRP4 | površina privremenih građevina         |
| DRP5 | parkovna površina                      |
| DRP6 | kolno-pješačka površina                |
| DRP7 | kolno-parkirališna površina            |

Uz ova područja pojedinačne parcele označene su kao singularne lokacije s obzirom na njihovu namjenu, i određena je u grafičkom prilogu list br. 11.A., Namjena površina.

(3.) Područje detaljne regulacije DR 1 obuhvaća povijesno središte naselja. Unutar ovog područja građevine mogu biti namijenjene stambenim, ugostiteljskim turističkim, poslovnim i trgovačkim sadržajima. Prizemlje građevina je javne namjene. Turistički sadržaji poput soba ili apartmana za iznajmljivanje mogu se pojaviti samo kao prateći sadržaji uz ugostiteljski ili trgovački sadržaj u prizemlju.

(4.) Područje detaljne regulacije DR 2 obuhvaća prošireno središte naselja. Unutar ovog područja građevine mogu biti namijenjene stambenim, ugostiteljskim, turističkim, poslovnim i trgovačkim sadržajima. Prizemlje građevina je javne namjene. Turistički sadržaji poput soba ili apartmana za iznajmljivanje mogu se pojaviti samo kao prateći sadržaji uz ugostiteljski ili trgovački sadržaj u prizemlju. Dvije ili više parcela može se objediniti jednom građevinom uz uvjet zastupljenosti javnog sadržaja u prizemlju svake pojedine parcele. Odstupanje od ovog pravila moguće je uz uvjet da je pretežiti sadržaj građevine od

posebnog javnog značenja (galerija, kino, koncertna dvorana).

(5.) Područje detaljne regulacije DR 3 obuhvaća područje stambeno-turističke izgradnje. Unutar ovog područja građevine mogu biti namijenjene stanovanju (individualne i višestambene građevine do najviše osam stambenih jedinica), građevina za ugostiteljstvo sa smještajem, pansiona, hotela i si. do kapaciteta od 60 ležaja.

(6.) Područje detaljne regulacije DR P1 označava pješačku površinu. Djelovi površine uz prizemlja građevina ugostiteljske namjene mogu se odrediti kao privremene sezone terase istih.

(7.) Područje detaljne regulacije DR P2 označava područje »ribarske obale«. Ovo područje određeno je kao pješačka šetnica s terasama ugostiteljskih objekata.

(8.) Područje detaljne regulacije DR P3 označava područje lučice s pratećim manipulativnim prostorom.

(9.) Područja detaljne regulacije DR P4 i DR P6 označavaju pješačko kolne površine dvojne namjene ovisno o prometnom režimu. Površina DR P4 je površina namijenjena za smještaj privremenih paviljonskih građevina ugostiteljskog i trgovačkog sadržaja.

(10.) Područja detaljne regulacije DR P5 označava parkirne površine sa svim elementima urbane opreme.

#### Članak 10.

(1.) Namjena područja regulacije s općim urbanističko-tehničkim uvjetima određuje se kako slijedi:

| oznaka područja | naziv                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| ORI             | stambeno područje Rosulje                          |
| OR2             | područje naselja Kijac                             |
| OR3             | područje Stambeno-turističke izgradnje             |
| OR4             | područje Turističke izgradnje                      |
| OR5             | područje pratećih turističkih sadržaja             |
| OR6             | sportsko-rekreacijski centar Veli vrh              |
| OR7             | obalno područje (izvan zone središta)              |
| OR8             | područje društvenih sadržaja (izvan zone središta) |
| OR9             | područje sportskih sadržaja                        |
| ORIO            | zelene površine (izvan zone središta)              |
|                 | ostale površine                                    |

(2.) Područje opće regulacije ORI (stambeno područje Rosulje) namjenjuje se novoj izgradnji individualnih stambenih građevina. Unutar jedne građevine moguće je organizirati najviše dvije stambene jedinice. Moguća je realizacija poslovnih sadržaja komplementarnih stanovanju: uredski, zdravstveni, odvjetnički, agencijski i si. Turistički sadržaji poput soba ili apartmana za iznajmljivanje mogu se pojaviti samo kao prateći sadržaji uz stanovanje, i pod uvjetom da je imalac tih sadržaja stalno nastanjen u građevini, i to ne više od dvije apartmanske jedinice ili četiri sobe za iznajmljivanje. Na parcelama koje graniče sa područjem OR 7, moguća je prenamjena postojećih ili izgradnja novih građevina paviljonskog tipa u funkciji ugostiteljstva i plažnih usluga. Za ovakvu prenamjenu potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost vlasnika susjednih parcela.

(3.) Područje opće regulacije OR2 (područje naselja Kijac) namjenjuje se novoj izgradnji individualnih i višestambenih građevina. Unutar jedne građevine moguće je organizirati najviše osam stambenih jedinica. Moguća je realizacija poslovnih sadržaja komplementarnih stanovanju: uredski, zdravstveni, odvjetnički, agencijski i si. Turistički sadržaji poput soba ili apartmana za iznajmljivanje mogu se pojaviti samo kao prateći sadržaji uz stanovanje, i pod uvjetom da je imalac tih sadržaja stalno nastanjen u građevini, i to ne više od četiri apartmanske jedinice ili osam soba za iznajmljivanje.

(4.) Područje opće regulacije OR3 (područje stambeno-turističke izgradnje) namjenjuje se izgradnji individualnih i višestambenih građevina, građevina za ugostiteljstvo sa smještajem, pansiona, hotela i si. do kapaciteta od 60 ležajeva.

(5.) Područje opće regulacije OR4 (područje Turističke izgradnje) namijenjeno je turističkim sadržajima; rekonstrukciji i dogradnji postojećih turističkih kapaciteta odnosno izgradnji novih.

(6.) Područje opće regulacije OR5 (područje pratećih turističkih sadržaja) kao nastavno područje prethodnom, namijenjeno je dopunskim ugostiteljskim i uslužnim sadržajima u funkciji kampa i hotela, ali i izgradnji smještajnih jedinica (depadansi, pansiona i si.) kapaciteta do 60 ležajeva.

(7.) Područje opće regulacije OR6 (sportsko-rekreacijski centar Veli vrh) namijenjeno je turističkim i rekreativnim sadržajima; zabavni noćni centar (disco klub, bar, pivnica i si.), centar sportova na moru (parasailing, motoskuiteri i si.) i aktivnosti koje se odvijaju na širem području (biciklizam, pješačenje, trčanje, loptački sportovi i si.).

(8.) Područje opće regulacije OR7 (obalno područje) namijenjeno je uređenju plažnih poteza, šetnica uz more te lociranju privremenih građevina paviljonskog tipa u funkciji ugostiteljstva i plažnih usluga (kabine, iznajmljivanje plovila i si.). U sklopu obalnih šetnica moguća je izgradnja biciklističkih staza. Pojedinačne lokacije unutar ovog područja označene oznakom R namijenjene su izgradnji građevina u funkciji ugostiteljstva i plažnih usluga (restoran, bar, pivnica i si.).

(9.) Područje opće regulacije OR8 (područje društvenih sadržaja) predstavlja rezervaciju prostora za izgradnju građevina centralnih sadržaja i građevina društvene infrastrukture: vrtić, ambulanta, tržnica, autobusni kolodvor, kulturni centar i si.

(10.) Područje opće regulacije OR9 (područje sportskih sadržaja) predstavlja rezervaciju prostora za izgradnju nogometnog stadiona, sportske dvorane, tenisa centra i si. koje su u funkciji naselja Njivice i turističke djelatnosti.

(11.) Područje opće regulacije ORIO (zelene površine) namjenjuje se uređenju organiziranih i oblikovanih parkovnih površina sa svim elementima urbane opreme.

(12.) Ostale površine unutar obuhvata Plana ubuhvaćaju neurbanizirane prirodne predjele izvornog prirodnog sastava koji je pod režimom zaštite Zaštićeni krajolik. Unutar ovog područja moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih staza, te zahvati usmjereni ka održavanju i oplemenjivanju zatečene vegetacije.

(13.) Unutar svih područja moguće je i potrebno graditi prometnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu, odnosno čuvati koridore za nju.

(14.) Na pojedinačno označenim lokacijama garaža G1 i G2 moguća je izgradnja garaža kao građevina mješovite namjene, sa poslovnim, uslužnim, trgovačkim ili rekreativnim sadržajima kao pratećim sadržajima osnovnoj namjeni smještaja vozila.

## UVJETI KORIŠTENJA MORA I OBALNOG POJASA

## Članak 11.

(1.) Uvjeti korištenja mora određeni su grafičkim prilogom list br. 11. A. Namjena površina. Izdavanje koncesije i određivanje namjene pojedinog područja potrebno je provoditi sukladno odredbama ovog Plana.

## OBLIK VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

## Članak 12.

(1.) Na području opće regulacije oblik i veličina građevinske parcele određuju se dokumentacijom za lokacijsku dozvolu, odnosno kroz izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, a u skladu s općim odredbama.

(2.) Na području detaljne regulacije oblik i veličina građevinske parcele određena je grafičkim priložima list br. V.B. i V.D., Uvjeti uređenja prostora.

(3.) Na područjima ORI, OR2 i OR3 najveća veličina površina parcele za individualnu stambenu izgradnju ne može biti veća od 2000 m<sup>2</sup>, osim uz posebnu suglasnost Odbora za prostorno uređenje.

(4.) Na području opće regulacije preporučuju se zahvati urbanističke komasacije kako bi se postigli optimalni površinski odnosi veličina parcela. Dozvoljava se zadržavanje izvornog oblika parcela u slučajevima kada ono ne remeti provedbu plana prema ovim odredbama.

(5.) Ovisno o veličini građevinske parcele za individualnu stambenu izgradnju, određuje se minimalna širina parcele prema uličnoj fronti:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| za parcele < 600 m <sup>2</sup> | 12 m |
| 600 - 1000 m <sup>2</sup>       | 15 m |
| MOOOm <sup>2</sup>              | 20 m |

## GRAĐEVINSKA LINIJA

## Članak 13.

(1.) Na području detaljne regulacije građevinska linija određena je u grafičkom prilogu list br. V.B. Urbanističko tehnički uvjeti.

(2.) Na području opće regulacije ORI, OR2 i OR3 građevinska linija određuje se kao udaljenost površine za izgradnju od regulacijske linije (tj. linije koja dijeli parcelu prometne površine od površine građevinske parcele) i ona se utvrđuje u vrijednosti od 6m.

(3.) Na području opće regulacije nije moguće utvrđivati lokacijsku dozvolu za izgradnju na parcelama uz koridore namijenjene izgradnji prometnica iz članka 21. prije utvrdi-

vanja lokacijske dozvole za prometnice.

(4.) Prilikom izrade dokumentacije za lokacijsku dozvolu građevina se može postaviti i na drugačiju udaljenost od regulacijske linije nego je propisano ovim člankom, ali je tada obavezna posebna suglasnost Odbora za prostorno uređenje. Dokumentacija mora u ovom slučaju sadržavati urbanističku situaciju barem svih prvih susjednih građevina.

## MJESTO I NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINA NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

## Članak 14.

(1.) Na području detaljne regulacije mjesto priključka građevine na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu prikazano je u grafičkom prilogu list br. V.B. Urbanističko tehnički uvjeti. Način priključenja opisan je načelno i može se pomicati duž regulacijske linije.

(2.) Na području opće regulacije svaka parcela mora imati posredan ili neposredan priključak na javnu prometnu površinu. Mjesto kolnog priključka ujedno je i mjesto infrastrukturnih priključaka.

(3.) Mjesto kolnog priključka može se koristiti i kao mjesto pješačkog pristupa, ali se isti može i drugačije organizirati.

(4.) Ako ne postoji mogućnost uređenja neposrednog priključka parceli se može pristupiti kolno-pješačkim pristupom širine barem 3,0 m. Dužina pristupa ne može biti veća od 50m, odnosno dužine parcele kroz koju se prolazi. Na ovakav priključak može se vezati najviše četiri parcele.

## POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT GRAĐEVINE, NAJVEĆA I NAJMANJA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST PARCELE

## Članak 15.

(1.) Na području detaljne regulacije površina za razvijanje tlocrta građevine određena je u grafičkom prilogu list br. V.B. Urbanističko tehnički uvjeti.

(2.) Izgradnja građevine dozvoljena je samo unutar površine za izgradnju označene u grafičkom prilogu. Izvan površine za izgradnju dozvoljena je izgradnja krovnih istaka, vanjskih stepenica u funkciji povezivanja vanjskih površina, ogradnih zidova.

(3.) Na području opće regulacije ORI, OR2 i OR3 površina za izgradnju određuje se kao površina čiji su rubovi odmaknuti najmanje 4 m od ruba susjednih građevinskih parcela, a 6 m od regulacijske linije.

(4.) Najmanji i najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenost za navedena područja dan je u sljedećoj tabeli:

|     | najveća dozvoljena izgrađenost                                             | najmanja dozvoljena izgrađenost                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ORI | 35%                                                                        | 15%                                                                        |
| OR2 | 50% za parcele < 600 m <sup>2</sup><br>35% za parcele > 600 m <sup>2</sup> | 20% za parcele < 600 m <sup>2</sup><br>15% za parcele > 600 m <sup>2</sup> |
| OR3 | 50% za parcele < 600 m <sup>2</sup><br>35% za parcele > 600 m <sup>2</sup> | 20% za parcele < 600 m <sup>2</sup><br>15% za parcele > 600 m <sup>2</sup> |

(5.) Za ostala područja opće regulacije koeficijenti najveće i najmanje dozvoljene izgrađenosti odredit će se kroz izradu propisanih dokumenata.

(6.) Na području detaljne regulacije najmanji i najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti označuje odnos površine za gradnju i izgrađene tlocrtne površine građevine, i određuje se prema sljedećoj tabeli:

|     | najveća dozvoljena izgrađenost | najmanja dozvoljena izgrađenost |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|
| DRI | 100%                           | 50%                             |
| DR2 | 100%                           | 50%                             |
| DR3 | 80%                            | 30%                             |

(7.) Razvijanje volumena građevine i određivanje položaja otvora za građevine unutar područja DR 1 i DR 2 mora se obavljati u skladu s odnosnim prikazom na grafičkom prilogu list br.V.C. Urbanističko tehnički uvjeti.

(8.) Postojeće građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od granica parcele i susjednih parcela mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima na dijelu izvan površine za izgradnju određene ovim odredbama.

(9.) Izvan površine predviđene za izgradnju, ali unutar građevinske parcele dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- izgradnja prometnica
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne)
- uređenje površine (potporni zidovi, terase i si.).

## NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA I KATNOST

### Članak 16.

(1.) Maksimalna visina građevine mjeri se od najniže kote uređenog terena uz obod građevine. Kod građevina na kosom terenu nivelaciona kota može se postaviti na višu razinu radi praćenja nagiba terena, ali ne više od 2,6 metara

od najniže kote uređenog terena uz obod građevine. Tako ostvareni prostor ispod nivelacione kote je suterenski prostor, i može imati otvor najviše na dvije strane građevine dok su preostale dvije ukopane u teren.

(2.) Kod građevina sa kosim krovom, maksimalna visina označava visinu do krovnog vijenca, dok kod građevina s ravnim krovom označava ukupnu visinu ne računajući visinu dimnjaka i krovnih instalacija.

(3.) Najveća dozvoljena visina u doljnjim tablicama označava vrijednost za građevine s kosim krovom. U slučaju građevina s ravnim krovom, navedeni iznos uvećava se za 1,0 m.

(4.) Na području detaljne regulacije najveća dozvoljena katnost građevina dana je za svaku građevinu zasebno u grafičkom prilogu list br.V.B. Urbanističko-tehnički uvjeti.

(5.) U dozvoljeni broj katnosti ne ubraja se podrumski etaža ukoliko je razlika između stropa podruma i najniže kote terena neposredno uz obod građevine manja od 1,0 m.

(6.) Najveća dozvoljena visina određuje se prema najvećoj dozvoljenoj katnosti, i za područje detaljne regulacije određuje se prema sljedećoj tabeli:

| planom određena katnost                         | najveća dozvoljena visina |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| za građevine određene maksimalne katnosti p     | 4 m                       |
| za građevine određene maksimalne katnosti p+1   | 7 m                       |
| za građevine određene maksimalne katnosti p+1+m | 8 m                       |
| za građevine određene maksimalne katnosti p+2   | 9 m                       |
| za građevine određene maksimalne katnosti p+2+m | 10 m                      |

(7.) Na području opće regulacije, najveća dozvoljena katnost i visina određuju se prema sljedećoj tabeli:

| oznaka područja | najveća dozvoljena katnost | najveća dozvoljena visina |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| ORI             | s+p+1                      | 7 m                       |
| OR2             | p+2                        | 9 m                       |
| OR3             | p+2                        | 9 m                       |
| OR4             | p+2+m                      | 10 m                      |
| OR5             | s+p+1                      | 7 m                       |
| OR6             | p+1                        | 7 m                       |
| OR7             | P                          | 4 m                       |
| OR8             | p+2                        | 9 m                       |
| OR9             | P                          | 4 m                       |

(8.) Odstupanja od gore navedenih vrijednosti moguća su u iznimnim slučajevima uz posebnu suglasnost Odbora za prostorno uređenje, ali ne više od 10% od vrijednosti navedenih u ovom članku. Dokumentacija mora u ovom slučaju sadržavati urbanističku situaciju barem svih prvih susjednih građevina.

## UVJETI OBLIKOVANJA GRAĐEVINA

### Članak 17.

(1.) Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno morfološkim karakteristikama pojedinog područja

određenog ovim planom, i vrsti same građevine. Pri projektiranju same građevine potrebno je uskladiti oblikovani izraz građevine sa morfološkim karakteristikama pojedinog područja.

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

(3.) Vrsta krova nije određena, osim za područje DRI

gdje se za vrstu krova određuje kosi krov. U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, mediteran crijeva ili sličnog materijala, ili obložen limom. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijeva, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

(4.) Kod rekonstrukcija 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 s morfoškim karakteristikama okolnog područja.

(5.) Sve potencijalne zahvate potrebno je dokumentirati odgovarajućom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu kojom se u slučaju rekonstrukcija obavezno prikazuje zatečeno stanje, daje prikaz raspoložive arhivske dokumentacije i projektni prijedlog uređenja. Na isti je potrebno dobiti odobrenje sukladno od/edbama iz članka 4. stavak 3.

(6.) Na pročeljima građevina višestambene izgradnje ne dozvoljavaju se pojedinačne intervencije.

(7.) Za oblikovanje pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti oblikovanja kao i za osnovne građevine.

## UVJETI OBLIKOVANJA POVRŠINA

### Članak 18.

(1.) Pješačke površine moraju se urediti upotrebom primjerenih elemenata opločenja (primjenom šljunka, granitnih ili betonskih kocki te glaziranih opeka ili kamena kao ivičnjaka). Način uređenja javnih površina, raspored, oblikovanje i način postave elemenata urbane opreme i hortikulturnog rješenja moraju biti riješeni posebnim stručnim podlogama za cijelo područje obuhvata ili u sklopu stručnih podloga za pojedine parcele.

(2.) Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u čim većoj mjeri.

(3.) Kolni dio parcela predviđen za smještaj vozila popločuje se betonskim ili granitnim kockama i trebaju biti reducirane na minimalnu površinu.

(4.) Način uređenja površina DR P4, DR P2 riješit će se u okviru jedne stručne podloge za svaku od površina u skladu sa smjernicama ovog plana i skici na grafičkom prilogu list br. 5.3. Urbanističko-tehnički uvjeti.

(5.) Prilikom uređenja okućnica najmanje 30% površine parcele treba urediti ukrasnim raslinjem.

## UVJETI ZA OBLIKOVANJE POMOĆNIH GRAĐEVINA

### Članak 19.

(1.) Na području obuhvata Plana, osim garaža prema uvjetima iz članka 22., te nadstrešnica, sjenica i sličnih građevina u funkciji uređenja okućnice i kulture stanovanja nije dozvoljena gradnja samostojećih pomoćnih građevina.

(2.) U sklopu adaptacija i rekonstrukcija postojećih građevina obveza je investitora da drvarnice, spremišta i si. zatečene u trenutku donošenja plana zamijeni prostorima unutar gabarita glavne građevine, a zamijenjene pomoćne građevine ukloni.

## PRIVREMENE GRAĐEVINE

### Članak 20.

(1.) Privremenim građevinama smatraju se montažne građevine koje se u prostoru postavljaju na određeni rok.

(2.) Privremene građevine mogu se locirati na planom predviđenim površinama, unutar područja OR 7 i DR P4, s adekvatnim priključkom na komunalnu infrastrukturu.

(3.) Smještaj i oblik privremenih građevina na parcelama unutar područja DR P4 riješit će se u okviru jedne stručne podloge u skladu sa smjernicama ovog plana i skici na grafičkom prilogu list br. V.B. Urbanističko-tehnički uvjeti.

> •

## GRAĐEVINE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### Članak 21.

(1.) Popis ulica i njihovih kategorija zajedno s prometno-dimenzionalnim osobinama koje moraju posjedovati navedeni su u prilogu A iz članka 2. koji je sastavni dio ovih Odredbi.

(2.) Trase komunalne i telekomunikacijske infrastrukture dane su u grafičkim prilogima br. III.A., III.B., III.C. i III.D., Komunalna infrastruktura. Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura polažu se u sklopu parcele tzv. zone zajedničkog ulaganja, tj. u parceli planiranih i postojećih prometnica ili pristupa za opskrbu i interventna vozila.

(3.) Do realizacije novih, planiranih prometnica iz stavka 1., potrebno je očuvanje sljedeće širine koridora:

1. za magistralnu prometnicu: 60 m
2. za sabirnu prometnicu: 25 m
3. za stambenu prometnicu: 15 m

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

## UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

### Članak 22.

(1.) Vozilo/vozila u funkciji potreba sadržaja građevine mora unutar parcele imati osiguranu smještajnu površinu.

(2.) Iznimno od odredbi iz članka 15. izvan površine za gradnju dozvoljava se izgradnja garaže samo pod uvjetom da se i na susjednoj parceli smještaj rješava na isti način, te uz uvjet istovremenog podnošenja zahtjeva za lokacijsku dozvolu, prema grafičkom prilogu list br. IV.A., Prometna infrastruktura.

(3.) Parcela posjeduje samo jedan kolni ulaz/izlaz na prometnu površinu. Kod većih građevina površina za organizirano parkiranje može imati više ulaza/izlaza, ali mora biti odijeljena otokom od površine javne komunikacije.

(4.) Broj vozila koje je potrebno osigurati određuje se prema sljedećoj tabeli:

|                                                   | broj parkirališnih mjesta                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| a) 1 stan                                         | IPM                                                                            |
| b) 1 apartman do 4 ležaja                         | IPM                                                                            |
| c) 1 apartman do 6 ležaja                         | 2 PM                                                                           |
| d) 1 soba do 3 ležaja                             | IPM                                                                            |
| e) poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija)* | 1 PM/zaposlenom,<br>1 PM/10 m <sup>2</sup> poslovnog prostora<br>za korisnike  |
| f) za trgovački, ugostiteljski i uslužni prostor* | 1 PM/2 zaposlena,<br>1 PM/20 m <sup>2</sup> poslovnog prostora<br>za korisnike |

g) za društvene, kulturne i sakralne sadržaje te za građevine unutar područja DR1JDR2

1 PM/5 zaposlena,  
1 PM/50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike

vine« broj 37/90), najviše dopuštene razine buke za dan iznose 65 dB, a za noć 50 dB.

#### Članak 29.

\* ako je poslovni prostor uređen unutar građevine istog vlasnika, tada se broj potrebnih PM umanjuje za broj vlasnika uposlenih u poslovnom prostoru.

(5.) Iznimno se smještaj vozila može osigurati izvan parcele u slučaju mogućnosti osiguranja smještaja vozila na drugoj parceli ili unutar organizirane garaže u radijusu od 300 metara od same građevine, za što je potrebno sklopiti poseban ugovor s Općinom.

### MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

#### Članak 23.

(1.) Mjere zaštite okoliša određuju se:

- primjenom^ normativa o zaštiti na radu
- primjenom odredaba Zakona o zaštiti prirode (»Narodne novine« broj 30/94)
- primjenom normativa Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (»Narodne novine« broj 37/90),
- pravilnim sortiranjem i prikupljanjem otpada.

### POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

#### Članak 24.

(1.) Posebni uvjeti priključenja parcela na komunalne instalacije i uređaje odrediti će se u toku postupka utvrđivanja lokacijske dozvole.

#### Članak 25. "

(1.) Gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevina može se pristupiti po izradi odgovarajuće dokumentacije i suglasnosti u skladu s odredbom iz stavka 5. članka 8.

#### Članak 26.

(1.) Gradnji unutar područja OR 5, OR 6 i OR 7 može se pristupiti po dobivenoj suglasnosti u skladu s odredbama Zakona o zaštiti prirode (»Narodne novine« broj 30/94).

#### Članak 27.

(1.) Gradnji unutar područja OR 4, OR 5 i OR 6 može se pristupiti po dovršenju objekata komunalne infrastrukture za odnose područja.

#### Članak 28.

(1.) Prema Pravilniku o, najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (»Narodne no-

(1.) Predviđenom izgradnjom treba se osigurati odgovarajući broj sklonišnih mjesta u skladu s Člankom 43. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (»Narodne novine« broj 29/93).

#### Članak 30.

(1.) 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 (»Narodne novine« broj 47/82).

#### Članak 31.

(1.) Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i odredbe za provođenje koje su njen sastavni dio, ovjerene su pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Omišalj.

#### Članak 32.

Za tumačenje pojedinih odredbi ove Odluke i Plana iz članka 1. nadležan je Upravni odjel Općine Omišalj i izrađivač Plana.

#### Članak 33.

(1.) Tekstualni dio ove Odluke s odredbama za provođenje objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Na dan objavljivanja izvjesit će se grafički prilozi plana na oglasnim pločama Općine Omišalj na rok od 8 dana.

#### Članak 34.

(1.) Plan se čuva u arhivi Općine Omišalj i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša — pododsjek Krk.

#### Članak 35.

(1.) Ova Odluka stupa na snagu osam dana nakon objave u »Službenim novinama«.

Klasa: 011-01/96-01/22

Ur. broj: 2142/06-964

Omišalj, 29. listopada 1996.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OMIŠALJ

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Milica Bernardi, v.r.**