

Općina Omišalj

6.

Na temelju odredbe članka 26b. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94, 68/98 i 35/99), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 21/99 i 8/00), članka 38. Statuta Općine Omišalj («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 10/93, 15/95, 4/96, 26/97, 5/98 i 9/01) i suglasnosti Primorsko-goranske županije, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, pododsjek Krk pod klasom 350-05/01-01/151, [ur.br.](#) 2170-04/4-01-4-JM, Općinsko vijeće Općine Omišalj, na sjednici održanoj 17. travnja 2001. godine donijelo je

ODLUKU

o Urbanističkom planu uređenja Njivica

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Njivica (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskom prikazu broj 1.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi oko 607 ha.

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrži tekstualne i grafičke dijelove Plana, kako slijedi:

TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAŽIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. ČIUEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN, PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

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

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. 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 građevinskih 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

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

6.1. Uvjeti smještaja građevina sportsko-rekreacijskih djelatnosti

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

7.1. Uvjeti korištenja mora i obalnog pojasa

7.2. Mjere zaštite prirodnih cjelina

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna 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. 1:5000

2.a. Prometna infrastrukturna mreža

Mj. 1:5000

2.b. Komunalna infrastrukturna mreža

Mj. 1:5000

- elektroinstalacije i telekomunikacije

2.c. Komunalna infrastrukturna mreža

Mj. 1:5000

- vodoopskrba i odvodnja

Mj. 1:5000

3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Mj. 1:5000

4.a. Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja

Mj. 1:5000

4.b. Način i uvjeti gradnje - Način stambene gradnje

Mj. 1:5000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena *

Članak 4.

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

Članak 5.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

1. stambena namjena (S)
2. mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
3. javna i društvena namjena - socijalna namjena (D2)
4. javna i društvena namjena - predškolska i školska namjena (D4)
5. javna i društvena namjena - vjerska namjena (D7)
6. gospodarska namjena - poslovna -pretežito trgovačka (K2)
7. ugostiteljsko turistička namjena - hotel (T1)
8. ugostiteljsko turistička namjena - kamp (T3)
9. ugostiteljsko turistička namjena - kuće za odmor (T4)
10. ugostiteljsko turistička namjena - ugostiteljstvo (T5)
11. luka otvorena za javni promet (L)
12. turistička namjena- privezište (L1)
13. sportsko rekreacijska namjena (R2)
14. sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (R3)
15. javne zelene površine - javni park (Z1)
16. zaštitne zelene površine (Z)

Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj 1.

Članak 6.

Područje stambene namjene (S) namjenjuje se izgradnji stambenih građevina i građevina za povremeno stanovanje, te građevina društvene djelatnosti.

Područje mješovite namjene - pretežito stambene (M1) namjenjuje se izgradnji stambenih, ugostiteljskih, poslovnih i trgovačkih sadržaja, te građevina društvene djelatnosti (biblioteka, kino, prostorije udruga i si.).

Područje javne i društvene namjene - socijalna namjena (D2) namjenjuje se izgradnji građevina za socijalnu skrb i zbrinjavanje starijih osoba, te izgradnju stambenih građevina.

Područje javne i društvene namjene - predškolska i školska namjena (D4) namjenjuje se izgradnji dječjeg vrtića, škole i poslovnih sadržaja.

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

Područje gospodarske namjene - pretežito trgovačke (K2) namjenjuje se izgradnji trgovačkih sadržaja.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) namjenjuje se izgradnji hotela, te pratećih sadržaja u funkciji turističke djelatnosti (ugostiteljskih sadržaja, odlagališta plovila i prikolica i si.).

Područje ugostiteljsko turističke namjene - kamp (T3) namjenjuje se izgradnji kampa s pratećim sadržajima u funkciji turističke djelatnosti (ugostiteljskih sadržaja, odlagališta plovila i prikolica i si.).

Područje ugostiteljsko turističke namjene - kuće za odmor (T4) namjenjuje se izgradnji kuća za odmor, te hotela i pansiona kapaciteta do 60 ležajeva.

Područje ugostiteljsko turističke namjene - ugostiteljstvo (T5) namjenjuje se izgradnji ugostiteljskih sadržaja (restorana, caffè barova i si.) u funkciji kupališta.

Područje luke otvorene za javni promet (L) namjenjuje se uređenju luke sa svim pripadajućim sadržajima.

Područje turističke namjene - privezište (L1) namjenjuje se uređenju privezišta.

Područje sportsko-rekreacijske namjene (R2) namjenjuje se izgradnji sportskih terena (tenis, nogomet, košarka i si.) te pratećih građevina u funkciji turističkih sadržaja.

Područje sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) obuhvaća obalno područje koje se namjenjuje za uređenje plaža i kupališnih površina. U ovom području moguća je izgradnja građevina i postava privremenih građevina u funkciji uređenja plaža i kupališta (svlačionica, aquagana, iznajmljivanja plažnih rekvizita i si.).

Područje javne zelene površine + javni park (Z1) namjenjuje se izgradnji parkovnih površina. Unutar ovog područja moguća je postava dječjih igrališta, sanitarija te sportskih igrališta i sadržaja, uz uvjet da se kod postave igrališta ne uklanjaju postojeća stabla.

Područje zaštitne zelene površine (Z) obuhvaćaju područje zaštićenog krajolika iz Prostornog plana uređenja Općine Omišalj.

Članak 7.

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.

Članak 8.

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine upisane u zemljišnim knjigama i ucrtane u katastarskim planovima Ureda za katastar i geodetske poslove Primorsko-goranske županije.

Obračun brutto razvijene površine u smislu odredbi ovog plana vrši se sukladno HRN U.C2.100 Površina i zapremina zgrada, uslovi izračunavanja.

U obračun brutto izgrađene površine ne ulaze ukopani dijelovi građevine (septičke jame i si.), vanjske terase koje nisu više od 1,0 metra iznad okolnog terena, sjenice, bazeni, igrališta i si.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističkih djelatnosti

Članak 9.

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

Zgrade za smještaj gostiju (hoteli, pansioni i si.) mogu se graditi unutar područja (T1) i (M1) ukoliko im kapacitet ne prelazi 60 ležajeva.

Zgrade za smještaj gostiju iz stavka 2. ovog članka mogu se graditi i unutar područja (T4), unutar područja nove gradnje.

Članak 10.

Neposrednim provođenjem ovog plana ne mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (hoteli, pansioni, kuće za odmor, ugostiteljske građevine, prateće građevine za potrebe turizma). Uvjeti uređenja za građenje građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti utvrdit će se na osnovi detaljnog plana uređenja.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugostiteljski sadržaji mogu se izgraditi neposrednim provođenjem ovog plana kao prateći sadržaji postojećih stambenih građevina unutar područja (M1), i to za područje sanacije građevina i dijelova naselja. Uvjeti uređenja za takve građevine mogu se utvrditi kao za jednoobiteljske stambene građevine, ukoliko površina ugostiteljskog sadržaja ne prelazi 30% ukupne površine građevine, i uz uvjet da ugostiteljski sadržaj svojim položajem i načinom obavljanja djelatnosti ne pogoršavaju uvjete korištenja susjednih građevina.

Članak U.

Postojeće ugostiteljsko-turističke građevine (hoteli, restorani i ostali ugostiteljski objekti) mogu se neposrednim provođenjem ovog plana rekonstruirati samo unutar postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita, bez povećanja kapaciteta i promjene namjene.

Na postojećim građevinama za smještaj gostiju neposrednom provedbom ovog plana mogu se vršiti samo neophodni radovi u svrhu održavanja građevine, sanacije građevine u cijelosti, dijelova građevine, infrastrukturne mreže te izvedbe infrastrukturnih priključaka. Prenamjena sadržaja nije dopuštena.

Članak 12.

Iznimno od odredbi iz članka 10. stavak 1. ove Odluke unutar područja (T4) i to područja sanacije građevina i dijelova naselja mogu se rekonstruirati postojeće odnosno graditi nove kuće za odmor neposrednom provedbom ovog plana.

U slučaju kada se neposredno primjenjuje ova odluka, veličina i izgrađenost parcele, veličina i površina građevina, ukupna bruto izgrađena površina, visina i katnost kuća za odmor utvrđuje se kako slijedi:

minimalna površina parcele:	250 m ²
maksimalna površina parcele:	700 m ²
koefficient izgrađenosti k_g :	0.5
koefficient iskorištenosti k_k :	1.0
maksimalna tlocrtna izgrađenost	150 m ²
maksimalna katnost:	P+1
maksimalna visina:	6 m

Postojeće građevine čija je veličina i izgrađenost parcele, veličina i površina građevina, ukupna bruto izgrađena površina odstupaju od dozvoljenih vrijednosti iz stavka 2. ovog članka mogu se rekonstruirati samo unutar zatečenog horizontalnog i vertikalnog gabarita.

Članak 13.

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

Postojeće građevine čija je udaljenost od ruba građevne 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.

2.2. Uvjeti smještaja ostalih gospodarskih građevina

Članak 14.

Unutar područja obuhvata Plana moguća je izgradnja trgovačkih, uslužnih i uredskih građevina.

Izgradnja građevina namijenjenih proizvodnji nije dopuštena unutar područja obuhvata Plana.

Neposrednim provođenjem ovog plana ne mogu se graditi gospodarske građevine, kao ni stambene građevine sa poslovnim sadržajima. Uvjeti uređenja za građenje građevina

gospodarske djelatnosti utvrdit će se na osnovi detaljnog plana uređenja.

Članak 15.

Trgovačke i uslužne građevine smještaju se unutar područja (K2), (M1) te kao dio turističkih sadržaja u područjima (T1) i (T3), te (T4). Trgovačke sadržaje moguće je smjestiti i unutar stambenih građevina unutar područja (S), i to unutar područja izgradnje višeobiteljskih i višestambenih građevina.

Uredske građevine smještaju se unutar područja (M1), te kao prateći sadržaji turističke djelatnosti unutar područja (T1) i (T3). Uredske prostore moguće je smjestiti kao prateće sadržaje stambenih građevina unutar područja (S), i to unutar područja izgradnje višeobiteljskih i višestambenih građevina.

Članak 16.

Iznimno od odredbi iz članka 14. stavka 3. ove Odluke trgovački i uslužni sadržaji mogu se izgraditi neposrednim provođenjem ovog plana kao prateći sadržaji postojećih stambenih građevina unutar područja (M1), i to za područje sanacije građevina i dijelova naselja. Uvjeti uređenja za takve građevine mogu se utvrditi kao za jednoobiteljske stambene građevine, ukoliko površina trgovačkog odnosno uslužnog sadržaja ne prelazi 30% ukupne površine građevine, i uz uvjet da sadržaj svojim položajem i načinom obavljanja djelatnosti ne pogoršava uvjete korištenja susjednih građevina.

Članak 17.

Postojeće građevine gospodarske namjene, odnosno stambene građevine s pratećom poslovnom djelatnošću mogu se neposrednom provedbom plana rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i namjene kada to nije u suprotnosti s ostalim odredbama Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 18.

Građevine društvenih djelatnosti (dječji vrtići, domovi za zbrinjavanje starijih i nemoćnih, prostorije za rad Mjesnog odbora i udruga, ambulante, ljekarne i si.) smještaju se unutar područja (D2), (D4), (D7), (M1) i (S).

Uvjeti uređenja za građevine društvene djelatnosti utvrdit će se na osnovi detaljnog plana uređenja.

Članak 19.

Domovi za zbrinjavanje starijih i nemoćnih osoba smještaju se unutar područja (D2). Detaljnim planom uređenja moguće je unutar ovog područja smjestiti i stambene građevine.

Članak 20.

Izgradnja područne osnovne škole za 200 učenika te vrtića predviđa se unutar područja (D4). Detaljnim planom uređenja moguće je, uz uvjet zadovoljenja prostornih potreba za realizaciju osnovnog sadržaja, u rubnom području uz Ulicu kralja Tomislava smjestiti poslovne i trgovačke sadržaje.

Članak 21.

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

Članak 22.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se izgraditi kao prateći sadržaji postojećih stambenih građevina, unutar područja (M1) i (S).

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 23.

Stambene građevine mogu se graditi kao jednoobiteljske, višeobiteljske, višestambene i mješovite (stambeno poslovne i si.).

Po načinu gradnje stambene građevine mogu biti samostojeće, dvojne i skupne.

Članak 24.

Neposrednim provođenjem ovog plana mogu se graditi jednoobiteljske samostojeće građevine unutar područja (S) i to unutar područja načina gradnje »sanacija građevina i dijelova naselja«.

Uvjeti uređenja za građenje ostalih građevina utvrdit će se na osnovi detaljnog plana uređenja.

4.1. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 25.

U slučaju kada se neposredno primjenjuje ova odluka, veličina i izgrađenost parcele jednoobiteljskih samostojećih građevina određuje se kako slijedi:

minimalna površina parcele:	400 m ²
maksimalna površina parcele:	1000 m ²

	parcele 400 - 599 m ²	parcele 600 - 1000 m ²
koeficijent izgrađenosti k_{ig} :	0.3	0.25
koeficijent iskorištenosti k_{is} :	0.8	0.6

Na jednoj građevinskoj čestici može se izgraditi samo jedna stambena građevina s najviše dvije stambene jedinice.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina s više od dvije stambene jedinice ne smije se povećati postojeći broj jedinica.

Članak 26.

Ovisno o veličini građevne čestice za individualnu stambenu izgradnju, određuje se minimalna širina građevne čestice prema uličnoj fronti:

za parcele < 600 m ²	12 m
600 - 1000 m ²	15 m

Članak 27.

U slučaju kada se neposredno primjenjuje ova odluka, veličina i površina građevina, ukupna bruto izgrađena površina, visina i katnost građevina određuje se kako slijedi:

maksimalna tlocrtna izgrađenost	200 m ²
maksimalna bruto izgrađena površina	400 m ²
maksimalna katnost:	(S)+P+1
maksimalna visina:	6 m

Visina građevine određuje se kao visina građevine do vijenca, računajući od najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta i iznosi šest metara.

Iznimno, u slučaju kada se radi nagiba terena pojavljuje suterenska etaža, maksimalna visina može iznositi 8 metara, s time da uz najvišu kotu terena uz građevinu visina ne smije prelaziti 6 metara. Suteran je etaža koja je ukopana u zemlju s najmanje dvije strane.

Postojeće građevine čija maksimalna tlocrtna i bruto izgrađenost, te katnost i visina odstupaju od dozvoljenih vri-

jednosti iz ovog članka, mogu se rekonstruirati unutar zatečenog horizontalnog i vertikalnog gabarita.

4.2. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 28.

U slučaju kada se neposredno primjenjuje ova odluka, gradivi dio građevne čestice određuje se kao površina čiji su rubovi odmaknuti najmanje 4 m od ruba susjednih građevinskih čestica, a 6 m od ceste.

Postojeće građevine čija je udaljenost od ruba građevne čestice manja od gore propisane, mogu se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita, uz uvjet da se u tom dijelu ne postavljaju novi otvori prema susjednoj parceli.

Za rekonstrukciju postojećih dvojnih građevina gradivi dio građevne čestice određuje se kao površina čiji su rubovi odmaknuti najmanje 4 metra od ruba susjednih građevinskih čestica osim onoga gdje se građevina nastavlja na susjednu građevinu, a 6 m od ceste.

Iznimno od odredbi iz ovog članka kod rekonstrukcije postojećih građevina unutar područja mješovite gradnje i to sanacije građevina i dijelova naselja, izvan površine za gradnju mogu se graditi vanjske stepenice i ulazne verande, ali ne bliže od 3 m od ruba susjednih građevinskih čestica, odnosno 5 m od ceste, kada za to postoje opravdani razlozi i kada se time ne pogoršava uvjete korištenja susjedne građevne čestice.

4.3. Uvjeti oblikovanja građevina

Članak 29.

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

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

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalic, mediteran crijeva ili sličnog materijala, ili obložen limom. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijeva, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

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 sa morfološkim karakteristikama okolnog područja.

4.4. Uvjeti oblikovanja pomoćnih građevina

Članak 30.

Na području obuhvata Plana, osim garaža, nadstrešnica, sjenica i sličnih građevina u funkciji uređenja okućnice nije dozvoljena gradnja samostojećih pomoćnih građevina.

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

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

4.5. Uvjeti za smještaj vozila

Članak 31.

Unutar svake građevne čestice potrebno je osigurati prostor za smještaj vozila unutar garaže u sklopu osnovne građevine ili na otvorenom parkiralištu.

Iznimno izvan površine za gradnju dozvoljava se izgradnja garaže samo pod uvjetom izgradnje kao dvojne građevine i u istoj ravnini s garažom na susjednoj čestici, ali ne bliže od 3 metra od ceste.

Građevna čestica posjeduje samo jedan kolni ulaz/izlaz na prometnu površinu.

Unutar parcele potrebno je osigurati najmanje 1 parkirno mjesto po stanu.

Iznimno se smještaj vozila može osigurati izvan građevne čestice u slučaju mogućnosti osiguranja smještaja vozila na drugoj građevnoj čestici ili unutar organizirane garaže u radijusu od 300 metara, od same građevine.

4.6. Uvjeti uređenja građevnih čestica

Članak 32.

Kolni dio građevnih čestica predviđen za smještaj vozila treba biti reduciran na minimalnu površinu.

Prilikom uređenja okućnica neizgrađeni dio čestice treba uređiti kao zelenu površinu.

Postojeće visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti autohtonim parkovnim raslinjem.

Ogradu, potporni i obložni zid (podzid), terasu i stepenište potrebno je graditi na način kojim se ne narušava okoliš građevine.

Osnovni materijal za gradnju ograde je kamen, kovano željezo, beton i živica.

Najveća visina čvrste ograde iznosi 1,2 m.

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 33.

U kartografskom prikazu 2.a. Prometna infrastrukturna mreža, utvrđene su osi cesta. Do realizacije novih planiranih prometnica potrebno je očuvanje sljedeće širine koridora:

1. za magistralnu cestu M-29: 60 m
2. za sabirnu prometnicu: 25 m
3. za stambene prometnice: 15 m

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

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

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

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

Članak 34.

Svaka građevna čestica mora imati neposredan priključak na javnu prometnu površinu širine min 3,0 m.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 35.

Izgradnja javnih parkirališta za potrebe središta naselja predviđa se unutar područja (M1), (T1) i (T4). Osim unutar parkirališta, smještaj vozila može se organizirati i unutar garažnih građevina, unutar područja (M1), (T1) i (T4).

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

Uvjeti uređenja za gradnje garaža utvrdit će se na osnovi detaljnog plana uređenja.

Članak 36.

Pri izradi detaljnih planova uređenja potrebno je predviđati broj vozila prema sljedećim vrijednostima:

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

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 37.

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

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

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 38.

Gradnja distributivne telekomunikacijske mreže vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.2. Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.b.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 39.

Gradnja vodoopskrbnog sustava vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.3. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.c.

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

5.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 40.

Odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.4. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.c.

U slučaju da ne postoji kanalizacijska mreža, odvodnja otpadnih voda može se riješiti privremenom izgradnjom nepropusne septičke jame ili na drugi način, a prema posebnim sanitarno - tehničkim uvjetima.

5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 41.

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

Neposrednom provedbom ovoga plana moguća je izgradnja trafostanica veličine do 12 m². Trafostanica mora biti udaljena najmanje 1 metar od ruba parcele, te 3 metra od ruba prometnice.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 42.

Na području namjene »Javne zelene površine - javni park« dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih rekreacijskih i dječjih igrališta, odmorišta i slično te 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.

Kod uređenja javnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga nadopunjavati autohtonom raslinjem.

Drvored ili grupu zelenila potrebno je urediti jednom vrstom stabala. Uređenje drvoreda planirano je duž ulica na javnim površinama.

6.1. Uvjeti smještaja građevina sportsko - rekreacijskih djelatnosti

Članak 43.

Građevine za sport i rekreaciju, te sportski tereni mogu se graditi unutar područja sportsko-rekreacijske namjene (R2). Sportski tereni mogu se graditi i unutar područja (71), pod uvjetom da se kod postave igrališta ne uklanjaju postojeća stabla.

Sportski tereni i građevine za sport i rekreaciju ne mogu se graditi direktnom provedbom plana. Uvjeti uređenja za građenje sportskih građevina izdaju se na osnovi detaljnog plana uređenja.

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

7.1. UVJETI KORIŠTENJA MORA I OBALNOG POJASA

Članak 44.

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 s 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 uređenja obalnog ruba kao izgrađene obale, kamene, betonske ili si., radi 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.

U dijelu obale oznake turistička namjena - privezište (LI) i luka otvorena za javni promet (L) dozvoljavaju se zahvati na izgradnji lukobrana i privezišta, te pripadajućih infrastrukturnih građevina u funkciji luke (dizalice, izvlačilišta, priključci vode i struje i si.).

U dijelu obale oznake privezište dozvoljavaju se zahvati na izgradnji lukobrana i privezišta plovila, odnosno sidrišta.

U području sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3) moguća je izgradnja građevina i postava privremenih građevina u funkciji uređenja plaža i kupališta (svlačionice, aquagani, iznajmljivanja plažnih rekvizita i si.). Zahvati u ovom području mogu se izvoditi isključivo na temelju detaljnog plana uređenja.

Iznimno od odredbe iz stavka 8. ovog članka, neposrednom provedbom ovog plana može se odobriti postava privremenih građevina veličine do 6 m² u funkciji plaža i kupališta i akvagana na lokaciji predviđenoj ovim planom, ukoliko se njihovim postavom ne remeti pristup obalnom rubu.

7.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

Članak 45.

Zaštita prirodnih vrijednosti unutar obalnog područja obuhvata utvrđena je mjerama zaštite krajolika i pejzaža u skladu s odredbama Zakona o zaštiti prirode.

Unutar područja obuhvata posebno su označena područja zaštićenog krajolika i zaštićenog podmorja.

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.

8. Postupanje s otpadom

Članak 46.

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

Lokacije kontejnera za prikupljanje i sortiranje otpadaka trebaju imati direktni pristup s kolnih površina.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 47.

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 gra- ničnim vrijednostima kakvoće zraka.

10. Mjere provedbe plana

Članak 48.

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građev- nim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih građevina i uređaja komunalne infra- strukture te uređenja javnih površina.

Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati u su- radnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno prav- nim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno po- sebnim propisima, a poglavito sa sljedećima:

HPiHT

H&P - DP »Elektroprimorje« Rijeka

TD »Ponikve« d.o.6. Krk

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

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 49.

Unutar područja obavezne izrade detaljnog plana uređe- nja označenih na kartografskom prilogu br.3 Uvjeti korište- nja, uređenja i zaštite površina ne može se odobriti građenje bez detaljnog plana uređenja.

Izrada detaljnog plana uređenja obavezna je za izgradnju dvojnih i skupnih jednoobiteljskih građevina, višeobiteljskih i višestambenih građevina unutar cijelog područja obuhvata plana, te za postavu uređaja za pročišćavanje na rtu Čuf.

Članak 50.

Unutar područja obavezne izrade detaljnog plana uređe- nja neposrednom provedbom ovoga plana može se odobriti

rekonstrukcija postojećih građevina. Vrsta zahvata koja se može odobriti neposrednom provedbom plana utvrđuje se u odnosu na pripadnost području iz kartografskog prikaza 4a Način i uvjeti gradnje - oblici korištenja.

Unutar područja nove gradnje dozvoljava se rekonstruk- cija postojećih građevina unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, koji se izvode u svrhu održavanja od- nosno sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih pri- ključaka. Nije dozvoljeno povećanje radnih mjesta, odnosno prenamjena građevine.

Unutar područja dovršenog dijela naselja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih hori- zontalnih i vertikalnih gabarita sa zadržavanjem svih obli- kovnih elemenata pročelja i uz korištenje postojećih materijala, koji se izvode u svrhu održavanja odnosno sanacije gra- đevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka. Nije dozvo- ljeno povećanje broja stambenih jedinica, odnosno ptenamjena građevine.

Unutar područja sanacija građevina i dijelova naselja do- zvoljava se rekonstrukcija građevina prema uvjetima propi- sanim za jednoobiteljske građevine, odnosno unutar posto- jećeg gabarita. Namjena građevina određuje se prema uvje- tima iz ovoga plana.

Članak 51.

Granice obuhvata pojedinačnih detaljnih planova urede- nja utvrđene su na kartografskom prilogu br. 3.

Iznimno od ovih odredbi, unutar područja oznake Va, VII. i VIII. moguće je kroz program mjera odrediti i manje granice obuhvata, u skladu s konkretnim programima iz- gradnje.

Detaljni planovi koji se izrađuju za obalno području mo- raju u svom obuhvatu uključiti i pripadajući dio akvatorija, te obraditi način uređenja i korištenja obale.

Članak 52.

Prilikom izrade detaljnih planova uređenja potrebno je pridržavati se sljedećih vrijednosti:

oznaka područja namjene	G_{ig}	maksimalni broj stanova u građevini	maksimalna katnost	maksimalna visina (m)
stambene građevine (S) jednoobiteljske građevine	03	2	P+1+M	63
višeobiteljske građevine	035	4	P+2	9
višestambene građevine	035	8	P+2+M	10
socijalna namjena (D2)	0,35	4	P+2	9
predškolska i školska namjena (D4)		-	P+1	7
vjerska namjena (D7)	03	-	P+1	-
pretežito trgovačka (K2)	0,4	-	P	4
mješovita namjena				
- pretežito stambena (M1)	0,4	8	P+2	93
hotel (T1)	0,4	-	P+3	12
kuće za odmor (T4)*	035	-	P+2	9
kuće za odmor (T4)**	0,4	-	P+1	6

* unutar područja nove gradnje

** unutar područja sanacija građevina i dijelova naselja

Pri izradi detaljnih planova za dovršene dijelove naselja, vrijednosti navedene u stavku 1. ovog članka potrebno je uskladiti s postojećim karakteristikama područja (katnost, visina, broj stanova, oblikovanje građevina i si.).

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 53.

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

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

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Omišalj i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Omišalj.

Članak 55.

Izvornici plana čuvaju se u pismohrani Općine Omišalj i Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Članak 56.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članka 3. ove Odluke, koji čine njegov sastavni dio, nisu predmet objave.

Članak 57.

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

Klasa: 350-02/01-01/2
Ur. broj: 2142-06-01-01-2
Omišalj, 17. travnja 2001.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OMIŠALJ

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ranko Špigl, v. r.

7.

Na temelju odredbe članka 57. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98 i 35/99), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 21/99 i 8/00), i članka 38. Statuta Općine Omišalj (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 10/93, 15/95, 4/96, 26/97, 5/98 i 9/01), Općinsko vijeće Općine Omišalj na sjednici održanoj 17. travnja 2001. godine, donijelo je

ODLUKU

o stavljanju van snage Detaljnog plana uređenja Njivica

Članak 1.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka o Detaljnom planu uređenja Njivica (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 26/96).

Članak 2.

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

Klasa: 350-02/01-01/1
Ur. broj: 2142-06-01-01-1
Omišalj, 17. travnja 2001.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OMIŠALJ

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ranko Špigl, v. r.