

Grad Novi Vinodolski

27.

Na temelju članka 28.stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00,31/02 i 100/04), Dvogodišnjeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 25/04) i članka 19. Statuta Grada Novi Vinodolski (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 24/01, 18/03, 23/05 i 07/06) Gradsko vijeće Grada Novi Vinodolski, na sjednici održanoj dana 1. kolovoza 2006. godine donijelo je

ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja »Turističkog naselja ZAGORI«

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Detaljni plan uređenja turističkog naselja Zagori (u nastavku teksta: Detaljni plan uređenja) utvrđuje detaljnu namjenu površina, režime uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjete za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti na području obuhvata plana.

Članak 2.

Detaljni plan uređenja iz članka 1. sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

A) TEKSTUALNI DIO:

I. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

- 1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA
 - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
 - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
 - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA
 - 2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
 - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
 - 2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 2.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

II. Odredbe za provođenje

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA
 - 2.1. NAMJENA, VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA I MAKSIMALNI BROJ ETAŽA)
 - 2.2. NAMJENA GRAĐEVINA
 - 2.3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI
 - 2.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA
 - 2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA
 3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM
 - 3.1. UVJETI GRADNJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE
 - 3.1.1. Državna cesta
 - 3.1.2. Glavna pristupna cesta
 - 3.1.3. Sabirne ceste - interne prometnice
 - 3.1.4. Površine za javni prijevoz
 - 3.1.5. Javna parkirališta
 - 3.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE
 - 3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE
 - 3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH POVRŠINA (OPSKRBA PITKOM VODOM, ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA, ELEKTROOPSKRBA I RASVJETA)
 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA
 5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA
 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE
 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
 8. MJERE PROVEDBE PLANA
 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 9.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI
- B) GRAFIČKI DIO 1:1000
- 0 PROBLEMSKO-PROGRAMSKA KARTA S POSTOJEĆIM STANJEM
 - 1 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
 - 2A i 2A-1 PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Promet
 - 2B PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Pošta i telekomunikacije
 - 2B PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA

- INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav
- 2C PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav
- 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4 UVJETI GRADNJE

Članak 3.

U Detaljnom planu uređenja koriste se sljedeći pojmovi:
Podrum je najniži dio građevine, kojem gornja kota stropne konstrukcije nije viša od 100 cm od najniže kote konačno zaravnatog terena. Jedna građevina može imati više podruma.

Potkrovlje je dio građevine ispod krovne konstrukcije. Najveća dopuštena visina nadozida može iznositi 1,2 metra, mjereno od kote poda te etaže.

Pomoćne građevine su garaže, sjenice, objekti za kontrolu ulaza i sl.

Etaža - nadzemnom etažom se smatraju:

- prostorije svijetle visine minimalno 2,4 metra,
- potkrovlje čija je visina nadozida viša od 90 cm (na kartografskom prikazu br.4-P_k);
- podzemnom etažom se smatra podrum.

Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su isti konstruktivni dio podzemne etaže.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je odnos površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je odnos građevinske (bruto) površine građevine i površine građevne čestice.

Najveća dopuštena visina građevine (V_{max}) je visina građevine mjerena od bilo koje točke prirodnog terena koji pokriva građevina do vijenca građevine.

Rekonstrukcija jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene ili tehnološkog procesa i sl.).

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 4.

Namjena površina određena je na kartografskom prikazu broj 1. Detaljna namjena površina, grafičkog dijela elaborata.

Članak 5.

Unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Zagori planirane su površine ovih namjena:

- površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turistička (T1, T2),
- površine gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2),
- površine sportsko-rekreacijske namjene - šport i rekreacija (R1),
- površine sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3),
- prometne površine,
- garaža (G),
- zelene površine - park (Z1),
- zaštitne zelene površine (Z),
- more.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 6.

Na građevinskoj čestici Turističkog naselja Zagori prema kartografskom prikazu broj 4, grafičkog dijela elaborata moguće je smjestiti više građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina, a u skladu s ostalim odredbama ovog Detaljnog plana koje određuju uvjete gradnje (minimalne udaljenosti, maksimalne koeficijente izgrađenosti, maksimalne koeficijente iskoristivosti, maksimalne etažnosti i sl.)

2.1. NAMJENA, VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA GRAĐEVINE I BROJ ETAŽA)

Članak 7.

Maksimalna površina za smještaj građevine, građevinska (bruto) površina te broj etaža određeni su tablicom u nastavku.

oznaka funkcionalno-tehničke cjeline	namjena	oznaka na karti broj 4.	max. površina za smještaj građevine		max BRP nadzemnih etaža (m2)	max. broj etaža	stanje / zahvat	broj ključeva /broj kreveta
			ukupno (m2)					
1	hotel 4*	1.1.-1.7.	11850,9	11850,9	16.000,00	2Po+P+4	postojeće	94/350
2	wellness	2.	8.051,4	8051,4	9.000,00	P+3	rekonstrukcija	0/0
		građevine 3.1.	380,4		980,00	P+2+Pk	postojeće	
		3.2.	376,5		980,00	P+2+Pk		
		3.3.	375,4		980,00	P+2+Pk		
		3.4.	360		980,00	P+2+Pk		
		3.5.	350,6		980,00	P+2+Pk		

3	apartmani 4* (2004.)	3.6.	349,4	6412,3	980,00	P+2+Pk	planirano	
		3.7.	350,6		980,00	P+2+Pk		
		3.8.	349,6		980,00	P+2+Pk		
		bazen 3.9.	3033,1		3.100,00	P		
		bazeni 3.10.	52,5		52,50	P		
		3.11.	176		105,00	P		
		3.12.	153,2		105,00	P		
		3.13.	105		105,00	P		
4	apartmani 4* (2004.)*	građevine 4.1.	379,2	4095,1	980,00	P+2+Pk	postojeće	276/904
		4.2.	379,4		980,00	P+2+Pk		
		4.3.	374,9		980,00	P+2+Pk		
		4.4.	379,2		980,00	P+2+Pk		
		4.5.	377,8		980,00	P+2+Pk		
		4.6.	378,6		980,00	P+2+Pk		
		4.7.	378,8	4095,1	980,00	P+2+Pk	planirano	
		4.8.	376,9		980,00	P+2+Pk		
		4.9.	377,5		980,00	P+2+Pk		
		bazeni 4.10.	134,5		105,00	P		
		4.11.	139,7		105,00	P		
		4.12.	141		105,00	P		
		4.13.	139,4		105,00	P		
		4.14.	138,2		105,00	P		
5	apartmani 4* (2004.)*	kuće 5.1.	377,6	1345	980,00	P+2+Pk	postojeće	
		5.2.	378,9		980,00	P+2+Pk		
		5.3.	378,6		980,00	P+2+Pk		
		bazeni 5.4.	157,4		105,00	P	planirano	
		5.5.	52,5		52,50	P		
6	apartmani 4* novi (2005.)*	kuće 6.1.	173,5	4775,4	350,00	P+1	postojeće	60/300
		6.2.	173,5		350,00	P+1		
		6.3.	173,5		350,00	P+1		
		6.4.	173,5		350,00	P+1		
		6.5.	173,5		350,00	P+1		
		6.6.	173,5		350,00	P+1		
		6.7.	173,5		350,00	P+1		
		dječji grad 6.8.	3560,9	7.500,00	P _o +P+1	planirano		
7	apartmani 4* novi (2005.)*	kuće 7.1.	173,5	1388	350,00	P+1	postojeće	
		7.2.	173,5		350,00	P+1		
		7.3.	173,5		350,00	P+1		
		7.4.	173,5		350,00	P+1		
		7.5.	173,5		350,00	P+1		
		7.6.	173,5		350,00	P+1		
		7.7.	173,5		350,00	P+1		
		7.8.	173,5		350,00	P+1		
8	sport	8.	4299,6	4299,6	10.000,00	P _o +P+2	planirano	0/0

		14.18.	236,5		120,00	P		
		14.19.	292,8		120,00	P		
		14.20.	191,6		120,00	P		
		garaže 14.21.	90,7		90,7	P		
		14.22.	93,6		93,6	P		
		14.23.	89,2		89,2	P		
15	vile u nizu 5*	kuće 15.1.	824,3	8929,3	1.200,00	P+1	planirano	25/150
		15.2.	897,1		1.200,00	P+1		
		15.3.	748,5		1.200,00	P+1		
		15.4.	941,0		1.200,00	P+1		
		15.5.	992,8		1.200,00	P+1		
		bazeni 15.6.	2666,5		1.000,00	P		
		15.7.	1859,1		1.000,00	P		0/0
16	apartmani 5*	kuće 16.1.	630,8	6325,7	1.500,00	P+2	planirano	50/300
		16.2.	630,8		1.500,00	P+2		
		16.3.	630,8		1.500,00	P+2		
		16.4.	631,0		1.500,00	P+2		
		16.5.	621,4		1.500,00	P+2		
		16.6.	632,3		1.500,00	P+2		
		16.7.	659,5		1.500,00	P+2		
		16.8.	630,8		1.500,00	P+2		
		bazen 16.9.	1258,3		1258,3	P		0/0
17	uslužno- trgovački - centar	17.	2251,2	2251,2	4.500,00	P+1	planirano	0/0
18	restoran/bar	18.	294,3	294,3	300,00	P	rekonstrukcija	0/0
19	repcija	19.	175,5	175,5	400,00	P+1	planirano	0/0
20	crkva	20.	45,6	45,6	45,60	P	postojeće	0/0
21	trgovine	21.	1742,6	1742,6	1.500,00	P	postojeće	0/0
22	bazenski kompleks	22.	5803	5803	1200	P	postojeće	0/0
				101990,1	161.097,40			

P=prizemlje, 1=etaža, P_o=podrum

2.2. NAMJENA GRAĐEVINA

2.2.1. Površine ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 8.

(1) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene (T1) - turističkog naselja, može se graditi hotel sa svim pratećim sadržajima, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne te slične namjene.

(2) U zoni T1-1 (kartografski prikaz 1.) predviđen je tip hotela »klub hotel«, tj. hotel specijaliziran u rekreativnim i sportskim aktivnostima koji nudi više sportskih sadržaja: sportski treneri, cjelodnevni rekreativni programi za djecu i odrasle i navečer s animatorima, bazeni, fitness centar, vrtovi i zelene površine, restoran s uslugom ručka i večere i sa sportskim dijetetskim jelovnikom. Na prostoru predviđe-

nom za hotel već ima postojećih smještajnih građevina (paviljona). Jedan paviljon je predviđen za rušenje i na njegovom mjestu smještava se centralni dio hotela (bazen, prateći sadržaji, te restoran i recepcija za cijelo turističko naselje). Ostali paviljoni će se obnoviti i toplim vezama povezati sa centralnim dijelom.

(3) U zoni T1-2 (kartografski prikaz 1.) predviđen je tip usluge tipa »wellness« sa svim pratećim sadržajima rekreacije i zabave kao i s različitim sadržajima poslovne namjene isključivo čistih djelatnosti (trgovine, frizerski saloni, i sl.) ili sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (restorani, barovi, i sl.). Postojeća građevina koja se nalazi na toj građevinskoj čestici i sada je restoran i unutarnji bazen s pratećim sadržajima predviđena je za rekonstrukciju.

(4) U zoni T1-3 (kartografski prikaz 1.) predviđen je tip hotela »priobalni hotel (seaside)«, tj. hotel smješten na priobalju s izravnim pristupom moru. Veći dio soba s pogledom prema moru, bazen, pojedina javna područja na moru.

(5) Smještaj sadržaja ostalih namjena osim navedenih u stavku (1) ovog članka unutar građevina iz ovog članka nije moguć.

Članak 9.

(1) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene (T2) - turističkog naselja, može se graditi turističko naselje koje sadrži sve vrste namjena u funkciji turizma kao što su smještajni kapaciteti, športske i rekreativne djelatnosti, parkovi, zelenilo, itd.

(2) U zoni T2-1 (kartografski prikaz 1.) izgrađeno je 8 paviljona tipa A i 12 paviljona tipa B. Paviljoni su novi. Potrebno je samo hortikulturno uređenje okoline. U zoni se nalazi i centralni bazen (prikazan na kartografskom prikazu broj 4., s oznakom 3.9.)

Manje zone predviđene za smještavaj malih prizemnih sjenica s jacuzzi-ma, prikazane su na kartografskom prikazu broj 4 kao površine za uređenje vanjskih sadržaja objekta.

(3) U zoni T2-2 (kartografski prikaz 1.) izgrađeno je 15 kuća s po 4 obiteljska apartmana svaka. Unutar zone gradi se dječji grad s bazenima, restoranom i drugim pratećim sadržajima (zona izgradnje je prikazana na kartografskom prikazu broj 4. i označena kao 6.8.).

(4) U zoni T2-3 (kartografski prikaz 1.) planira se gradnja 20 luksuznih vila. Uz svaku građevinu moguće je smjestiti bazene.

Na kartografskom prikazu broj 4 prikazane su granice gradivog dijela čestice osnovne i ostale namjene, kao i površine za uređenje vanjskih sadržaja objekta.

Takđer su označene i granice funkcionalno-tehničkih cjelina.

(5) U zoni T2-4 (kartografski prikaz 1.) planira se gradnja 25 vila u nizu i gradnja pratećih bazena (upotpunjeno bazenskim barovima i ostalim pratećim sadržajima). Gradit će se u skladu s projektom i maksimalnim koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti.

Granice gradivog dijela čestice osnovne i ostale pomoćne namjene, granice funkcionalno-tehničke cjeline, kao i površine za uređenje vanjskih sadržaja objekta (prateći bazeni) prikazane su na kartografskom prikazu broj 4.

(6) U zoni T2-5 (kartografski prikaz 1.) planira se gradnja luksuznih apartmana u 8 vila s centralnim bazenskim kompleksom. Gradit će se u skladu s projektom i maksimalnim koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti.

Granice gradivog dijela čestice osnovne namjene i granice funkcionalno-tehničke cjeline prikazane su na kartografskom prikazu broj 4.

(6) Smještaj sadržaja ostalih namjena unutar građevina iz ovog članka nije moguć.

2.2.2. Površine poslovne namjene

Članak 10.

(1) Na površinama poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2) (kartografski prikaz 1.), mogu se graditi i uređivati građevine pretežito trgovačke namjene, s različitim sadržajima poslovne namjene - uslužne djelatnosti.

(2) Unutar građevina iz 1. stavka ovog članka moguć je i smještaj sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene.

2.2.3. Površine športsko-rekreativne namjene

Članak 11.

(1) Na površinama športsko-rekreativne namjene - sport i rekreacija (R1-1 i R1-2) (kartografski prikaz 1.), mogu se graditi teniski tereni, tribine i prateće prostorije (klub, sanitarni prostori, svlačionice, i sl.) te parkirališna mjesta. U zoni R1-2 predviđena je izgradnja višefunkcionalne športske dvorane.

(2) Površine športsko-rekreativne namjene - kupalište (R3) (kartografski prikaz 1.), mogu biti prirodne morske plaže (R3-3) i uređene morske plaže (R3-1 i R3-2).

(3) Prostor R3-3 predviđen je kao prirodna morska plaža gdje je zadržan prirodni oblik, a moguće intervencije unutar 70 m od obalne linije su minimalne (tuševi, kabine, sanitarni uređaji, diskretna sunčališta te osiguran pristup do mora). Unutar 70 m od obalne linije moguća je jedino izgradnja manjeg privezišta (označeno u kartografskom prikazu 4.). Na prostoru između 70 i 100 m od obalne linije (označenom s 22. na kartografskom prikazu 4.) moguće je izgraditi otvoreni bazenski kompleks s pratećim sadržajima (2 bazenska bara od cca 50m², jedan bazenski restoran od 150 m² i slično).

(4) Postojeću prizemnu građevinu (18. u kartografskom prikazu 4.) moguće je rekonstruirati kao plažni objekt ugostiteljstva i usluge, do maksimalno 200 m² BRP uz mogućnost izgradnje spremišta pod zemljom.

(5) Prostor R3-1 i R3-2 su postojeće morske plaže. Ovim detaljnim planom predviđena je rekonstrukcija i sanacija u kvalitativnom smislu (zona zahvata je prikazana na kartografskom prikazu broj 4.).

(6) Za sanaciju plaže R3-1 (kartografski prikaz 1.), a u skladu s mišljenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (Klasa: 351-03/05-01/0010. Ur. Broj: 531-05/4-VM-05-2 od 21.02.2005.), izrađen je od tvrtke ANT d.o.o. Elaborat zaštite okoliša za projekt sanacije i rekonstrukcije postojeće devastirane plaže Turističkog naselja Zagori u Novom Vinodolskom

2.2.4. Prometne površine

Članak 12.

(1) Prometne površine unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja određene su regulacijskim pravcima.

(2) Unutar prometnih površina mogu se rekonstruirati, graditi i uređivati:

- kolne površine,
- pješačke, kolno-pješačke i biciklističke površine,
- zelene površine,
- infrastrukturni objekti i uređaji,
- javna parkirališta.

2.2.5. Zelene površine i zaštitne zelene površine

Članak 13.

Zelene površine unutar obuhvata Detaljnog plana određene su kartografskim prikazom broj 1, i to površine parkova (Z1), a uređuju se prema točki 4. ovih Odredbi za provođenje.

Članak 14.

Zaštitne zelene površine (Z) unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja određene su kartografskim prikazom broj 1, a nalaze se unutar prometnih površina.

2.2.6. More

Članak 15.

(1) Za sve intervencije u moru tražit će se suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i izraditi sva potrebna dokumentacija zaštite okoliša.

(2) Predviđa se rekonstrukcija i sanacija morske plaže R3-1 (u kartografskom prikazu broj 1) kao i uređenje plaža R3-2 i R3-3 (također prikazano u kartografskom prikazu broj 1), kao i izgradnja i uređenje manjeg privezišta (prikazano u kartografskom prikazu 4.).

2.3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 16.

Građevine osnovne namjene, zamjenske građevine i pomoćne/ostale građevine grade se unutar gradivog dijela čestice osnovne ili ostale (pomoćne) namjene određenog na kartografskom prikazu broj 4. Također je na kartografskom prikazu broj 4 prikazana granica površina za uređenje vanjskih sadržaja objekta.

Članak 17.

Sve postojeće građevine prikazane na kartografskom prikazu broj 4. kao postojeće građevine mogu se rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Članak 18.

Granica gradivog dijela čestice (za novu gradnju i rekonstrukciju) određena je na kartografskom prikazu broj 4.

Članak 19.

Minimalne udaljenosti i položaj građevina, kao i obvezni građevni pravci (gdje je predviđeno), određeni su na kartografskom prikazu broj 4.

2.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 20.

Građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja, tradicionalnim ili suvremenim jezikom arhitekture, uz primjenu suvremenih tehnologija građenja.

Članak 21.

Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.

Članak 22.

Potrebno je posvetiti pozornost oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizualnih komunikacija na građevinama.

Članak 23.

Potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca.

Članak 24.

- (1) Krovnište građevine može biti ravno ili koso.
- (2) Ravno krovnište mora biti izvedeno najnovijim tehnologijama građenja, pri čemu treba obratiti pažnju na kvalitetnu hidroizolaciju.
- (3) Koso krovnište mora imati nagib 18° -23°, a pokrov od mediteran crijepa, lima i drugih postojećih materijala, osim valovitih azbest-cementnih ploča.
- (4) Na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

2.5. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 25.

Najmanje 40% površine zone turističkog naselja potrebno je urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo, u pravilu, autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, visokog zelenila. Eventualno postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri sačuvati i inkorporirati u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

Članak 26.

U zoni T2-3 (na kartografskom prikazu br.1) osigurano je najmanje 1 parkirno mjesto (otvoreno ili u garaži) za svaku

smještajnu jedinicu. Također je kraj svake smještajne jedinice predviđena gradnja bazena.

Članak 27.

Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti («Narodne novine» broj 151/05).

Članak 28.

(1) Ograde, gdje je to potrebno, grade se od kamena, betona, plastificirane žičane mreže ili živice.

(2) Visina ograde je od 0 (nula) do 1,5 m, pri čemu je neprozirni, puni dio ograde najveće dopuštene visine 0,4 m. Ograda može biti i viša ako to zahtijeva namjena građevine (ograda oko sportskih terena i sl.)

(3) Dio ograde od gornjeg ruba punog podnožja do pune visine ograde može se izvesti od prozračnog materijala (plastificirane žičane mreže, živice i drugih materijala).

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM MREŽOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1. UVJETI GRADNJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

3.1.1. Državna cesta

Članak 29.

Državna cesta određena je kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata, a označena kao cesta tipa A.

Članak 30.

Načelni profili ceste tipa A određeni su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata.

Članak 31.

Dimenzioniranje kolnika je za teški promet (do 20 t), rubnjaci su visine min. 15 cm, slivnici sa rešetkama za teški promet, a zaobljenja nogostupa na svim križanjima i odvojcima za postojeće i planirane ulice su obavezna.

Članak 32.

Rasvjeta se postavlja naizmjenično svakih 30 metara, uz dodatnu rasvjetu na križanjima, prema projektu rasvjete.

3.1.2. Glavna pristupna cesta

Članak 33.

Glavna pristupna cesta određena je kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata, a označena kao cesta tipa B.

Članak 34.

Načelni profili ceste tipa B određeni su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata.

Članak 35.

Dimenzioniranje kolnika je za lakši promet s dostavnim i komunalnim vozilima (10 do 12 t), rubnjaci su visine min. 10 cm, slivnici sa rešetkama za lakši promet, a zaobljenja nogostupa na svim križanjima i odvojcima za postojeće i planirane ulice su obavezna.

Članak 36.

Rasvjeta se postavlja naizmjenično svakih 30 metara, uz dodatnu rasvjetu na križanjima.

3.1.3. Sabirne ceste - interne prometnice

Članak 37.

Sabirne ceste - interne prometnice određene su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata, a označene kao ceste tipa C.

Članak 38.

Načelni profili pojedinih cesta - internih prometnica tipa C određeni su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata.

Članak 39.

Dimenzioniranje kolnika je za laki promet (do 5 tona), rubnjaci su visine min. 10 cm, slivnici sa rešetkama za laki promet, a obavezna su zaobljenja nogostupa na svim križanjima i odvojcima za postojeće i planirane ulice.

Članak 40.

Potrebno je ostaviti slobodnom za korištenje sabirnu cestu prema parcelama zapadno od obuhvata plana (oznaka profila C 8).

3.1.4. Površine za javni prijevoz

Članak 41.

Obostrana proširenja za autobusna stajališta određena su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata.

3.1.5. Parkirališta

Članak 42.

(1) Rješenje, smještaj i broj parkirališnih mjesta određeni su kartografskim prikazom broj 2, grafičkog dijela elaborata, i tabličnim prikazom koji slijedi:

broj	Namjena	Broj parkirališnih mjesta	površina m ²
1	GARAŽA	$N_{max}=619$	$5.3855,5 \times 3 = 16.165,5$
2	PARKIRALIŠTE u T2-1	N=192	2.400
3	PARKIRALIŠTE u T2-2	N=58	725
4	PARKIRALIŠTE u K2	N=79	2.912
5	PARKIRALIŠTE u R1-2	N=30	853
6	PARKIRALIŠTE za autobuse	N=8	336
ukupno:		N=986	22.409
7	PARKIRALIŠTE u T1-3	7+cca 50 (ispod hotela na parceli građevine)	
8	PARKIRALIŠTE u T2-3, T2-4 I T2-5	N = 158	
ukupno:		N= cca 1201	

Članak 43.

Na parkiralištu će se osigurati potrebni broj mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju (najmanje 5% od broja parkirališnih mjesta). Ova parkirna mjesta moraju biti najmanje veličine 370x500 cm i vidljivo značena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, najbliža i najpristupačnija hendikepiranoj osobi.

Članak 44.

Na površini za smještaj garaže moguće je osim prostora za smještaj vozila smjestiti i servisni prostor (prostor za smještaj kotlovnice za cijelu zonu turističkog naselja Zagori, smještaj praonice rublja i slično).

3.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 45.

Pješačke površine određene su kartografskim prikazom broj 2A, grafičkog dijela elaborata. Osim ucrtanih moguće je uređivati pješačke prodore između pojedinih građevina i građevinskih čestica, kao i staze u zelenilu.

Članak 46.

Uz obalu unutar 100m od obalne crte planiran je duž cijele obale javni cestovni pješački-interventni pristup.

Članak 47.

Za parterno uređenje koristiti (prema detaljnom projektu) kamene, betonske ili keramičke parterne elemente, djelomično korištenje asfalta u boji ili drugih kvalitetnih i postojećih materijala.

Članak 48.

Pješačke površine mogu se uređivati samo uz uvjet nosivosti za komunalna i specijalna vozila, riješenu površinsku odvodnju, te prometnu signalizaciju.

Članak 49.

Pješačke komunikacije potrebno je izvesti u uobičajenim modularnim širinama.

3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE**Članak 50.**

Gabariti svih novih ulica imaju i zelene pojaseve za lakše postavljanje instalacija, a infrastruktura i položaj pojedinih instalacija u gabaritu ulice definiran je vrstom instalacija i propisima za pojedine vrste (dubina ukopavanja, križanja, označavanja, priključenja - okna).

Članak 51.

Uvjeti za rekonstrukciju ulice definiraju se tek po pribavljanju svih suglasnosti.

3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**Članak 52.**

(1) Rješenje pošte i telekomunikacija unutar zone obuhvata Detaljnog plana uređenja Zagori prikazano je na kartografskom prikazu broj 2B Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - pošta i telekomunikacije u mjerilu 1:1000.

(2) Moguća je izgradnja i postavljanje dodatnih osnovnih postaja smještanjem antena na antenske stupove i krovne prihvate na postojećim građevinama.

Članak 53.

(1) Gradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije treba biti usklađena sa planiranim stanjem definiranim u točki 2.3.2 DPU-a.

(2) Prilikom paralelnog vođenja i križanja DTK sa ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Članak 54.

(3) Kod izgradnje objekata na pojedinoj građevinskoj parceli obaveza investitora građevine je polaganje dvije cijevi \varnothing 40 ili \varnothing 50 mm od priključnog zdenca na granici parcele do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar objekta. Taj ormarić veže se na temeljni uzemljivač zgrade propisanim zemljovodom.

(4) Projekti rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih prometnica u zoni trebaju sadržavati mjere zaštite postojećih podzemnih telekomunikacijskih kapaciteta.

3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA**3.4.1. Opskrba pitkom vodom****Članak 55.**

Rješenje vodoopskrbe i odvodnje unutar zone obuhvata Detaljnog plana uređenja Zagori prikazano je na kartografskom prikazu broj 2D Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

Članak 56.

(1) Sukladno PPUG Novi Vinodolski za vodospremu »Zagori 2« koja je izvan obuhvata ovog Plana predviđen je kapacitet vodospreme $V=4000 \text{ m}^3$ kao i izgradnja cjevovoda od vodospreme »Osap 1« do vodospreme »Zagori 2« profila DN 400 mm.

(2) Opskrbu pitkom vodom treba izvesti priključenjem na postojeći cjevovod DN 200, a prema tehničkom rješenju KTD Vodovod Žrnovnica Novi Vinodolski.

(3) Priključni vod lokalne mreže za cijelu zonu DPU Zagori izvesti iz ljevano-željeznih i sl. cijevi DN 100 do DN 150 mm.

(4) Vodomjerna okna izvesti kao betonska dovoljnog svjetlog otvora da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema objektima.

(5) Hidrante spojiti na vod lokalne mreže DN 100 mm uz obaveznu izvedbu zasuna. Hidrante izvesti od ljevano-željeznih i sl. cijevi DN 80 kao nadzemne na svakih 80-120 m.

(6) Vodoopskrbni cjevovodi prema objektima se mogu izvesti od pocinčanih cijevi prema proračunu za svaki pojedinačni objekt.

(7) Izraditi protokol punjenja bazena iz javnog vodoopskrbnog sustava u suradnji s KTD Žrnovnica i pridržavati se istog.

Članak 57.

(1) Vodovodne cijevi polagati u rov min. širine 80 cm. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Cijevi se polažu na propisnu dubinu radi zaštite od smrzavanja.

(2) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i telekomunikacijski kabeli, i sl.) uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija. Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu treba izvesti okno sa muljnim ispustom i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda**Članak 58.**

Rješenje vodoopskrbe i odvodnje unutar zone obuhvata Detaljnog plana uređenja Zagori prikazano je na kartografskom prikazu broj 2D Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

Članak 59.

Ovodnju obuhvata treba riješiti kao razdjelnu kanalizaciju. Posebnim cjevovodima potrebno je prikupljati sanitarne otpadne i oborinske vode.

Članak 60.

(1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda cijele lokacije DPU-a Zagori treba riješiti priključenjem na javnu gradsku kanalizaciju. Zbog povećanja količine otpadnih voda potrebno je položiti paralelni cjevovod DN 400 mm uz obalni kolektor obalom Petra Krešimira IV s točkom priključenja na crpnu stanicu Zagori.

(2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi DN 300 mm i DN 400 mm. Sve otpadne vode iz kuhinja i restorana tretirati preko separatora masti prije ispuštanja u kanalizaciju. Otpadne vode upuštati u kanalizacijski sustav preko kontrolnih okana.

Članak 61.

(1) Oborinsku kanalizaciju izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi DN 300 do DN 700 mm prema hidrauličkom proračunu.

(2) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki. Ulične slivnike treba izvesti s taložnicom kako bi se plivajuće i krute tvari zaustavile u slivniku. Na prostoru garaža i prometnih površina predvidjeti separatore mineralnih ulja za površine veće od 200 m^2 . Sve oborinske

vode treba prikupiti i odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema postojećim ispustima te ih upustiti u podmorje.

Članak 62.

(1) Cijevi se polažu u rov minimalne širine 80 cm. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine 10 cm uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi.

(2) Minimalni dozvoljeni profil cijevi je DN 300 mm, minimalni pad 2‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

(3) Revizijska okna izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također izvesti kao tipske s taložnicom.

(4) Cijeli kanalizacijski sustav izvesti kao vodonepropustan.

3.4.3. Elektroopskrba i rasvjeta

Članak 63.

Mjesto i način priključenja građevnih čestica na sustav elektroopskrbe prikazani su na kartografskom prikazu broj 2C Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura mreža - energetski sustav u mjerilu 1:1000.

Članak 64.

(1) Vodove 20 naponskog nivoa izvoditi isključivo s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu.

(2) Nove trafostanice graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet na niskom naponu.

(3) Novu niskonaponsku mrežu izvoditi s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu.

(4) Detaljno rješenje rasvjete unutar zone DPU-a prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima. Rasvjeta unutar kompleksa Zagori, nije u funkciji »javne rasvjete«, već čini rasvjetu naselja u vlasništvu pravne osobe koja obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost unutar naselja.

(5) Sva eventualna odstupanja u vođenju trasa elektroopkrbnih vodova u odnosu na ovaj Plan dozvoljena su ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom.

(6) Rasvjeta se postavlja naizmjenično svakih 30 metara, uz dodatnu rasvjetu na križanjima.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA

Članak 65.

Zelene površine na području obuhvata Detaljnog plana uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila.

Članak 66.

(1) Na zelenim površinama, kao i na zaštitnim zelenim površinama, uz prethodno vrednovanje prostora, omogućena je gradnja i uređivanje:

- pješačkih puteva i biciklističkih staza,
- dječjih igrališta,
- objekata za sklanjanje od nevremena (nadstrešnice, pergole i drugi objekti),

- paviljona, sjenica namijenjenih odmoru (max 20 m² tlocrtno površine),

- manjih komunalnih objekata (trafostanica, uređaja pokretne mreže).

(2) Ukupna površina ovih objekata može biti najviše 10% neizgrađenih površina na području obuhvata Detaljnog plana uređenja.

(3) Oblikovanjem ovih objekata ne smije se narušiti prostorna ravnoteža s okolinom, a mora se težiti visokoj estetskoj razini.

Članak 67.

(1) Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja treba opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara:

- elementima vizualnih komunikacija - informacijskih panoa na čitavom području,

- elementima rasvjete - ulica, zajedničkih prostora i neizgrađenih površina,

- klupama za sjedenje na neizgrađenim površinama,

- kioscima za prodaju tiska,

- koševima za otpatke,

- oprema za dječja igrališta,

- drugim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara.

(2) Svi navedeni elementi urbane opreme moraju naglasiti posebnost i pridonijeti prepoznatljivosti prostora.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 68.

U zoni javnog parka (oznaka Z1 na kartografskom prikazu 1) moguća je rekonstrukcija crkvice Sv. Lucija (20. na kartografskom prikazu 4.) i uređenje okoliša, uz obavezno traženje mišljenja, smjernica i suglasnosti stručne službe nadležnog konzervatorskog odjela.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 69.

Uvjeti i načini gradnje dati su u odredbama ovog plana i na kartografskom prikazu 4. Uvjeti gradnje.

Članak 70.

Gradnja je dozvoljena na svim prostorima označenim na kartografskom prikazu broj 4 kao granica građevnog dijela čestice osnovne ili ostale (pomoćne) namjene. Također je na kartografskom prikazu broj 4 prikazana granica površina za uređenje vanjskih sadržaja objekta na kojoj je moguće graditi bazene i manje prateće ili pomoćne objekte.

Sve gradnje određene su max. brojem etaža, max. građevinskom (bruto) površinom kako je prikazano na kartografskom prikazu 4., a detaljni brojevi pokazatelji dati su u tablici u točki 2.1. ovih Odredbi za provođenje.

Članak 71.

Postojeće građevine moguće je rekonstruirati unutar prostora predviđenog na kartografskom prikazu 4. odnosno unutar postojećih gabarita kada je građevina označena kao postojeća građevina, a nije predviđena za rušenje.

Članak 72.

Postojeći objekti predviđeni za rušenje prikazani su na kartografskom prikazu broj 4.

Članak 73.

Prikaz planiranih građevina unutar prostora za smještaj građevine (na kartografskom prikazu br. 4.) je shematski i nije obvezujući kod izdavanja građevinske dozvole.

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

Članak 74.

Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti propisane su zakonom, drugim propisima i ovim Odredbama, a unutar obuhvata DPU Zagori ne postoje registrirani ni evidentirani objekti prirodne ili graditeljske baštine.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 75.

Posebne uvjete građenja, koji nisu navedeni u Detaljnom planu uređenja iz područja vodoprivrede, zdravstva, zaštite od požara i drugih područja utvrdit će nadležne službe u suradnji sa stručnim službama, koje utvrđuju te posebne uvjete u skladu s propisima.

Članak 76.

Unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja određena je minimalna razina infrastrukturne opremljenosti, koja sadrži:

- izvedbu glavnih prometnica,
- izgradnju mreže vodoopskrbe,
- izgradnju mreže odvodnje otpadnih i oborinskih voda (po fazama),
- izgradnju mreže elektroopskrbe,
- izgradnju mreže telekomunikacija.

Članak 77.

- (1) Unutar Detaljnog plana uređenja gradi se na osnovu pravovaljanih građevinskih dozvola.
- (2) U obuhvatu ovog Plana zabranjena je prenamjena objekata u stambenu namjenu.
- (3) Za sve intervencije unutar pomorskog dobra, odnosno u moru, potrebno je tražiti mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Postupanje s otpadom

Članak 78.

Potrebno je izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada.

Članak 79.

Potrebno je organizirati sortiranje otpada i druge djelatnosti u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada.

Članak 80.

Potrebno je organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.).

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 81.

Detaljni plan uređenja »Turističkog naselja ZAGORI« ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Novi Vinodolski.

Članak 82.

Detaljni plan uređenja »Turističkog naselja ZAGORI« čuva se u pismohrani Upravnog odjela za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Novi Vinodolski i u Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Crikvenica.

Članak 83.

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

Klasa: 350-05/06-50/6

Ur. broj: 2107/02-01-06-3

Novi Vinodolski, 1. kolovoza 2006.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVI VINODOLSKI

Predsjednik

Gradskog vijeća

Milorad Komadina dipl. iur., v. r.