

35.

Na temelju članka 113. stavka 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članaka 39. i 101. Statuta Grada Novigrada - Cittanova (Službene novine Grada Novigrada br. 5/09, 3/13, 2/14, 2/17, 1/18, 2/18, 2/20 i 1/21) nadležno tijelo utvrdilo je dana 12. srpnja 2022. godine, Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Stancija Vinjeri.

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu obuhvaća: Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Stancija Vinjeri u Novigradu (Službene novine Grada Novigrada - Cittanova br. 5/10) i Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Stancija Vinjeri u Novigradu (Službene novine Grada Novigrada - Cittanova br. 2/22) u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNE ZONE STANCIJA VINJERI U NOVIGRADU

(Službene novine Grada Novigrada - Cittanova br. 5/10 i 3/22)

ODREDBE ZA PROVEDBU

(pročišćeni tekst)

0.1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

/1/ Urbanistički plan uređenja poslovne zone " St. Vinjeri" (u daljnjem tekstu: Plan) temelji se na smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u okviru Prostornog plana uređenja Grada Novigrada, koji je na snazi. Uređivanje prostora utvrđeno ovim Planom usuglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, poštujući vrijednosti područja, te posebno ambijentalnih kvaliteta prostora, uz uvažavanje zatečenih uvjeta na Planom razmatranom prostoru.

/2/ Planom se utvrđuju uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju građevina i sadržaja prometne i druge komunalne infrastrukture, koji osiguravaju kvalitetan urbani standard u zoni obuhvata, te okviri za izradu projekata za ostvarenje lokacijskih i građevinskih dozvola kojima se realizira provedba ovog Plana.

/3/ Uređivanje prostora, zahvati na građevinama i izgradnja građevina obavljat će se u svrhu privođenja zemljišta planski definiranoj namjeni. U ostvarivanju osnovnih funkcija i namjena prostora utvrđenih Planom, određeni su parametri koji omogućavaju očuvanje njegovih prirodnih i ambijentalnih karakteristika u skladu s potrebama korisnika ove zone, usklađeno s koncepcijom razvoja šireg područja.

Članak 2.

/1/ Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih Odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, način izgradnje, uređenja i obnove dijelova prostora, kao i zaštite svih vrijednosti unutar Planom obuhvaćenog područja. Navedeni uvjeti realizacije buduće izgradnje, detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio, koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za tumačenje i primjenu Plana, a s ciljem provedbe predviđenih zahvata izgradnje i uređivanja prostora na dijelu obuhvata Plana.

/2/ Obveza izrade Plana određena je Prostornim planom uređenja Grada Novigrada, a granica obuhvata Plana Odlukom o izradi.

/3/ Svi zahvati na prostoru obuhvata Plana vezani uz izgradnju građevina, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora utvrđenim u skladu s postavkama Plana, kao i na temelju svih pozitivnih zakona i drugih propisa.

/4/ Ostvarivanje ciljeva i zadataka, te predviđenog načina uređivanja i korištenja prostora utvrđenog Planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova Grada Novigrada i Istarske županije.

/5/ Planom se utvrđuje prostorno-funkcionalna organizacija prostora, namjena i moguće kapacitiranje izgradnje unutar područja obuhvata, uključivo i uvjeti korištenja, uređenja i gradnje unutar građevinskih zona.

/6/ Na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi odnosno ugrožavale postojeće urbane i prirodne vrijednosti, uključivo i okoliš, iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 3.

/1/ Površina obuhvata ovog Plana iznosi 8,34 ha (digitalno očitavanje geodetske podloge u HTRS 96 koordinatnom sustavu).

1.0. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Članak 5.

/1/ Prikaz korištenja i namjene površina dan je u okviru grafičkog dijela Plana u kartografskom prikazu br.1: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (mjerilo 1: 2000). Utvrđene su mogućnosti namjenskog korištenja prostora uz njegovo strukturiranje unutar određenih namjenskih kategorija građevinskog područja obuhvata ovog Plana.

/2/ Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na navedenom kartografskom prikazu Plana, koji je, zajedno s pripadajućim tekstualnim dijelom, mjerodavan za utvrđivanje detaljne namjene površina odnosno za utvrđivanje razgraničenja u pogledu namjene površina za pojedine građevne čestice na području obuhvata Plana.

/3/ Funkcionalna organizacija i namjena prostora utvrđuje se sukladno zatečenom stanju, prirodnim i kulturnim vrijednostima prostora, potrebama budućih korisnika prostora, te utvrđenim uvjetima i ciljevima razvoja kroz PPUG Novigrad.

Članak 6.

/1/ U skladu s člankom 16. PPUG-a Novigrad na snazi, kojim je utvrđena osnovna namjena unutar područja obuhvata ovog Plana kao opće poslovna namjena, ovim Planom, unutar područja poslovne,

pretežito uslužne namjene (K1), pretežito trgovačke namjene (K2) te uslužne i/ili trgovačke namjene (K1, K2) određena je mogućnost izgradnje građevina i sadržaja kako slijedi:

- Trgovački
- Ugostiteljski
- Poslovni sadržaji (uredi, predstavništva i sl.)
- Uslužni
- Zanatski (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.)
- Skladišni
- Servisni
- Komunalni
- Infrastrukturni
-

/2/ U skladu s člankom 15a. PPUG-a Novigrad na snazi, kojim je utvrđena osnovna namjena unutar područja obuhvata ovog Plana kao proizvodna (poljoprivredno-stočarska) namjena (I3) određena je mogućnost izgradnje građevina i sadržaja poljoprivredno-stočarske namjene te poslovnih građevina i sadržaja kao pratećih sadržaja osnovnoj namjeni.

Članak 7.

Na prostoru obuhvata Plana mogu se, na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama druge namjene, graditi i uređivati i kolne, kolno-pješačke, pješačke, servisne, parkirališne, športsko-rekreacijske i zelene površine. Također se mogu graditi i građevine za smještaj vozila i višetažne garaže.

Članak 8.

Na području obuhvata Plana ne dozvoljava se proizvodnja pijeska, kamenih agregata, postavljanje betonare ili asfaltne baze, kao ni proizvodnja i djelatnosti kod kojih dolazi ili može doći do prekomjerne buke i nekontrolirane emisije štetnih – zagađujućih tvari za ljude i okoliš.

Članak 9.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata Plana, na kartografskom prikazu br.1: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA označene su sljedeće namjene:

1. Poslovna, pretežito uslužna namjena (K1)
2. Poslovna, pretežito trgovačka namjena (K2)
3. Poslovna, uslužna i/ili trgovačka namjena (K1, K2)
4. Proizvodna, poljoprivredno-stočarska namjena (I3)
5. Javna i društvena namjena – vjerska (D7)
6. Javne zelene površine – (Z1)
7. Površine infrastrukturne namjene (IS)
8. Državna cesta D301
9. Ostale prometnice
10. Trafostanice
11. Zaštitne zelene površine izvan građevinskog područja (Z)

Članak 10.

POSLOVNA, PRETEŽITO USLUŽNA NAMJENA (K1)

/1/ U zoni poslovne, pretežito uslužne namjene (K1), kao osnovnu namjenu moguće je graditi i planirati sljedeće sadržaje i građevine:

- Poslovne (uređi, agencije i sl.)
- Ugostiteljstvo
- Usluge
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge
- Istraživački centri
- Edukacijski centri

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevna na istoj građevinskoj čestici kao prateću namjenu u sklopu osnovne građevine ili u pratećoj građevini moguće je planirati sljedeće sadržaje:

- trgovačke
- društvene (edukativne i istraživačke)
- izložbeno – prodajne
- sportsko-rekreacijske sadržaje u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika (SPA , teretana, fitness centar)
- zdravstvene (poliklinike, ambulante i sl.)

Članak 11.

POSLOVNA, PRETEŽITO TRGOVAČKA NAMJENA (K2)

/1/ U zoni poslovne, pretežito trgovačke namjene (K2) moguće je graditi i planirati sljedeće sadržaje i građevine:

- Trgovačke (trgovine i trgovački centri)
- Poslovne (uređi, agencije i sl.)
- Ugostiteljstvo
- Usluge
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevna na istoj građevinskoj čestici kao prateću namjenu u sklopu osnovne građevine ili u pratećoj građevini moguće je planirati sljedeće sadržaje:

- društvene (edukativne i istraživačke)
- izložbeno – prodajne
- sportsko-rekreacijske sadržaje u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika (SPA , teretana, fitness centar)
- zdravstvene (poliklinike, ambulante i sl.)

/3/ U sklopu površina poslovne, trgovačke namjene (K2) moguće je urediti prostor eko-otoka. Na prostoru eko-otoka planira se postava posuda za prikupljanje korisnog otpada (staklo, papir, plastiku i aluminij) i uređenje otvorenog parkirališta s min. 15 PM. Za pristup posudama mora se osigurati manipulativni prostor i pristup vozilima za odvoz korisnog otpada.

Članak 11a.

POSLOVNA, USLUŽNA I/ILI TRGOVAČKA NAMJENA (K1, K2)

/1/ U zoni poslovne, uslužne i/ili trgovačke namjene (K1, K2) moguće je graditi i planirati sljedeće sadržaje i građevine:

- Trgovačke (trgovine i trgovački centri)
- Poslovne (uredi, agencije i sl.)
- Ugostiteljstvo
- Usluge
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge
- Istraživački centri
- Edukacijski centri

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevna na istoj građevinskoj čestici kao prateću namjenu u sklopu osnovne građevine ili u pratećoj građevini moguće je planirati sljedeće sadržaje:

- društvene (edukativne i istraživačke)
- izložbeno – prodajne
- sportsko-rekreacijske sadržaje u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika (SPA , teretana, fitness centar)
- zdravstvene (poliklinike, ambulante i sl.)

/3/ U sklopu površina poslovne, uslužne i/ili trgovačke namjene (K1, K2) moguće je urediti prostor eko-otoka. Na prostoru eko-otoka planira se postava posuda za prikupljanje korisnog otpada (staklo, papir, plastiku i aluminij) i uređenje otvorenog parkirališta s min. 15 PM. Za pristup posudama mora se osigurati manipulativni prostor i pristup vozilima za odvoz korisnog otpada.

Članak 12.

PROIZVODNA (POLJOPRIVREDNO-STOČARSKA) NAMJENA (I3)

/1/ U zoni proizvodne (poljoprivredno-stočarske) namjene (I3) moguće je graditi i planirati sljedeće sadržaje i građevine:

- poljoprivredno-stočarske

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevna na istoj građevinskoj čestici kao prateću namjenu u sklopu osnovne građevine ili u pratećoj građevini moguće je planirati sljedeće sadržaje:

- trgovačke
- zanatske (malo poduzetništvo i sl.)
- skladišne
- ugostiteljske,
- uslužne
- servisne
- komunalne

Članak 12a.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA (D7)

U zoni javne i društvene namjene – vjerske (D7) nalazi se postojeća građevina - Crkvice Sv. Rozalije djm. Koja je u PPUG Novigrad registrirano kulturno dobro. Moguće je zadržati i održavati postojeću

građevinu i krajobrazno urediti građevnu česticu na kojoj se ona nalazi. Nije moguća gradnja novih građevina.

Članak 13.

/1/ Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja građevina stambene namjene ni stambenih prostora u sklopu osnovne namjene.

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevina na istoj građevinskoj čestici u sklopu osnovne građevine moguće je graditi sve prateće građevine ili sadržaje (tehnološke, komunikacijske, energetske - TS, prometne, garaže sa nužnim pratećim uslugama i sadržajima, servisi u funkciji osnovne namjene), distribucijske i telekomunikacijske sadržaje te pomoćne sadržaje u smislu članka 62. PPUG-a Novigrad.

Članak 14.

ZELENE POVRŠINE

ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA (Z)

/1/ Planom su određene obvezne zone zaštitnog zelenila rubno uz granicu obuhvata Plana, a izvan građevinskog područja.

/2/ Osim planom određenih zona zaštitnog zelenila (Z), prostor građevnih čestica (planiranih i postojećih), u pojasu uz granicu obuhvata Plana i uz regulacijsku liniju prema državnoj cesti D301, označenom u kartografskim prikazima 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora i 4. Način i uvjeti gradnje, potrebno je urediti kao zaštitnu zelenu površinu – drvored u nizu, širine najmanje 5,0 m. U dijelu drvoreda u nizu uz državnu cestu D301 moguće je uređivati parkirališne površine na način da se na svaka 3 parkirališna mjesta planira jedno stablo. Pristup do parkirališnih površina ne smije se planirati izravno s državne ceste.

/3/ Prostor građevnih čestica (planiranih i postojećih), koji se nalazi u zaštitnom koridoru planirane obilaznice Novigrada (površina označena u grafici) treba urediti kao zaštitnu zelenu površinu s mogućim sadržajima sporta i rekreacije, postave urbane opreme i sl. Na predmetnim česticama mogu se uređivati parkirni prostori, te postavljati infrastrukturni elementi, oprema i sl. U tim dijelovima ne dopušta se izgradnja novih građevina.

ZAŠTITNO-PARKOVNO ZELENILLO (Z1)

/4/ Planom je označena postojeća zelena površina (šuma) na južnom dijelu obuhvata, koja se treba sačuvati u većoj mjeri. Predmetnu površinu je moguće parkovno urediti sa sadržajima za odmor i rekreaciju uz mogućnost smještaja manjih ugostiteljskih sadržaja. Mogu se graditi manji paviljoni, ugostiteljsko rekreativnog sadržaja najveće tlocrtne površine 150 m² (pojedinačno), a sve do max 10% ukupne površine parka unutar građevinskog područja. Dopuštena katnost tih građevina je podrum i prizemlje, s max. visinom 6,0 m.

/5/ Iz razloga što parkovno, urbano i zaštitno zelenilo predstavljaju nužnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru zaštite i uređivanja prostora, moguće je uređivati zelene površine na cijelom obuhvatu Plana u sklopu svih planiranih namjena.

Članak 15.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

/1/ Na grafičkom prikazu su označeni koridori postojeće i planirane javne prometne mreže koju čine:

- Glavna prometnica - Državna cesta D301
- Ostale prometnice
- Zaštitni koridori i zaštitni pojas prometnica (postojeće D301 i planirane državne ceste «Obilaznica Novigrada»)
- Nogostupi i zelene površine

/2/ Uz označene javne prometne koridore, Planom se omogućava izgradnja i uređenje potrebnih kolnih, pješačkih i parkirališnih površina te infrastrukturnih koridora i na površinama ostalih namjena, prema odredbama Plana.

/3/ U zaštitnom koridoru "obilaznice Novigrada" nije dozvoljena gradnja građevina. Moguće je parterno uređenje (urbana oprema, parkirališne površine, rekreativne otvorene površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležne uprave za ceste. Uvjeti razgraničenja javnih površina dani su u članku 17.

/4/ Širina zaštitnog koridora planirane obilaznice Novigrada iznosi 100 m (50 m obostrano od osi koridora), a određena je sukladno PPUG Novigrada. Širina zaštitnog pojasa postojeće državne ceste D301 iznosi 25 m obostrano od vanjskog ruba postojećeg zemljišnog pojasa, a određena je sukladno važećem Zakonu o cestama i PPUG Novigrada. Na prostor unutar zaštitnog pojasa primjenjuju se ograničenja propisana važećim Zakonom o cestama. Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu bez suglasnosti nadležne uprave za ceste.

/5/ Unutar površina infrastrukturnih sustava smještena je postojeća trafostanica TS 1, planirana trafostanica TS 2 te postojeća infrastruktura (kabeli, cijevi, uređaji i dr.) pojedinog infrastrukturnog sustava. U prometnim koridorima treba voditi svu novu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektroničkih komunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete te distribucije prirodnog plina.

/6/ U sklopu građevnih čestica javnih prometnih površina moguća je postava urbane opreme u smislu klupa za odmor, koševa za otpad i sl., a prema potrebama namjene budućih korisnika. Koševi za otpad moraju biti postavljeni na vidno mjesto u max razmaku 100 m.

UVJETI RAZGRANIČENJA POVRŠINA

Članak 16.

/1/ Unutar obuhvata Plana moguća je parcelacija zemljišta unutar zone pojedine namjene u svrhu osnivanja građevne čestice, a u skladu s budućim potrebama korisnika prostora i ovim Planom. Ukupno obuhvaćeno zemljište pojedine zone između planiranih ulica i granice obuhvata Plana mora biti uključeno u građevne čestice odnosno planiranu namjenu.

/2/ Osim izgradnje građevinskih struktura, treba preostale dijelove svake pojedine građevne čestice urediti kao ukrasne – zaštitne zelene površine uz javni prostor ulice. Unutar svake građevne čestice moraju se osigurati sve potrebne prometne, parkirališne i manipulativne površine prema posebnom standardu i ovom Planu, te neophodne pješačke, uređene zelene i druge površine.

Članak 17.

Javne i druge namjene se razgraničavaju prema sljedećim pravilima:

Granica građevne čestice postojeće javne površine - državne ceste D301 od zona poslovne namjene određuje se ovim Planom na način da se kod nove izgradnje ili rekonstrukcije, dogradnje ili prenamjene postojećih građevina novi regulacijski pravac odredi minimalno na udaljenosti 10 m od osi ceste, odnosno prema uvjetima nadležne državne uprave za ceste.

Granica građevne čestice planirane državne ceste obilaznice Novigrada unutar zaštitnog koridora od postojećih i planiranih zona poslovne namjene određuje se prema projektnoj dokumentaciji i odobrenjima za gradnju, odnosno prema uvjetima nadležne uprave za ceste, a ne smije iznositi manje od 10 m od osi ceste.

Granice građevnih čestica planiranih ostalih prometnica od drugih namjena se određuju prema kartografskim prikazima br. 1. "Korištenje i namjena površina" te identifikacijom granica katastarskih čestice preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom dijelu ovog Plana.

Osim prometnica prikazanih u kartografskim prikazima, moguće je razgraničenje i drugih prometnica kojima se osigurava neposredan pristup budućih građevnih čestica na prometnu površinu u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 18.

Temeljem ovog Plana određivat će se uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje prostora i elementi zahvata u prostoru unutar zona ako je osigurana osnovna infrastrukturna opremljenost nove građevne čestice:

- neposredni pristup na prometnu površinu
- da se osiguraju priključci na sustav javne odvodnje otpadnih voda, vodovod i sustav elektroopskrbe.

2.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 19.

Građevinom se prema ovim odredbama smatra jedna ili više građevina na istoj građevnoj čestici (složene građevine prema odredbama posebnog propisa).

Članak 20.

/1/ U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske poslovne namjene, u zoni poslovne-pretežito uslužne namjene (K1) mogu se graditi građevine sljedeće osnovne namjene:

- Poslovne građevine (uredske)
- Trgovine u maloprodaji, izložbeno-prodajni saloni
- Ugostiteljske građevine bez smještaja
- Uslužne građevine
- Skladišta
- Servisi
- Građevine za obrtničko - zanatske usluge
- Istraživački centri
- Edukacijski centri
- Informacije – info punkt, ured, agencija i sl.

/2/ U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske poslovne namjene, u zoni poslovne-pretežito trgovačke namjene (K2) mogu se graditi građevine sljedeće osnovne namjene:

- Trgovina veletrgovina, distributivni centar, trgovine u maloprodaji, izložbeno-prodajni saloni i trgovački kompleksi
- Poslovne građevine (uredske)
- Ugostiteljske građevine bez smještaja
- Uslužne građevine
- Skladišta
- Servisi
- Građevine za obrtničko- zanatske usluge
- Istraživački centri
- Edukacijski centri
- Informacije – info punkt, ured, agencija i sl.

/3/ U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske poslovne namjene, u zoni poslovne, uslužne i/ili trgovačke namjene (K1, K2) mogu se graditi građevine sljedeće osnovne namjene:

- Poslovne građevine (uredske)
- Trgovina veletrgovina, distributivni centar, trgovine u maloprodaji, izložbeno-prodajni saloni i trgovački kompleksi
- Ugostiteljske građevine bez smještaja
- Uslužne građevine
- Skladišta
- Servisi
- Građevine za obrtničko - zanatske usluge
- Istraživački centri
- Edukacijski centri
- Informacije – info punkt, ured, agencija i sl.

/4/ U svim zonama poslovne namjene, kao prateće građevine na građevnoj čestici s građevinom osnovne namjene mogu se graditi sve građevine kompatibilne osnovnoj namjeni.

Članak 20a.

/1/ U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske proizvodne namjene, u zoni poljoprivredno-stočarske namjene (I3) mogu se graditi građevine sljedeće osnovne namjene:

- Poljoprivredno-stočarske građevine

/2/ U zoni poljoprivredno-stočarske namjene (I3), kao prateće građevine na građevnoj čestici s građevinom osnovne namjene mogu se graditi sve građevine kompatibilne osnovnoj namjeni, uključujući:

- Trgovine
- Građevine za obrtničko - zanatske usluge
- Skladišta
- Ugostiteljske građevine bez smještaja
- Uslužne građevine
- Servisi
- Komunalne građevine

Članak 21.

Uz navedenu osnovnu namjenu u prethodnim člancima, unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja, navedeno u poglavlju 1.0. ovih odredbi

Članak 22.

/1/ U okviru naprijed navedenih sadržaja dozvoljene su samo one djelatnosti i tehnologije koje mogu zadovoljiti mjere zaštite okoliša i oblikovanje građevina i zone u cjelini kao posebne kategorije zaštite okoliša tj. koje su obzirne prema okolišu i vrednovanim kategorijama zaštite kulturnog krajolika, a zasnovane su na modernim i novim tehnologijama.

/2/ Građevine svojim položajem na građevnoj čestici ne smiju ugrožavati okolne građevne čestice, građevine ili prometne i druge površine površinskim odnosno krovnim vodama, ili drugim štetnim utjecajima (buka, prašina, mirisi), već sveukupno zbrinjavanje oborinskih voda, te sprečavanje drugih mogućih utjecaja treba provesti u okviru čestice ili građevine.

/3/ Novoformirana građevna čestica mora imati pravilan oblik pogodan za izgradnju planirane namjene te osiguran pristup na prometnu površinu i priključak na infrastrukturu.

/4/ Obavezna infrastrukturna opremljenost građevne čestice podrazumijeva izvedbu energetskih priključaka (struja), komunalnih priključaka (cestovni pristup, odvodnju sa potrebnim uređajem za pročišćavanje, vodovod).

/5/ Nije obavezan priključak na plin elektroničku komunikacijsku mrežu.

UVJETI GRADNJE

Članak 23.

/1/ Veličina i površina građevine određuje se sljedećim elementima:

- površina gradivog dijela građevne čestice
- građevni pravac
- izgrađenost građevne čestice (kig)
- iskorištenost građevne čestice (kis)
- visina građevine
- broj etaža građevine

/2/ Gradivi dio građevne čestice je dio građevne čestice u koji se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. Sve etaže građevine (podzemne i nadzemne) moraju biti unutar gradivog dijela građevne čestice.

/3/ Osnovna građevina može se sastojati i od više građevina ukoliko su funkcionalno povezane (složena građevina).

/4/ Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće zgrade određuje se tako da je zgrada od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4 m. Gradivi dio građevne čestice za gradnju zgrade može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina. Iznimno, minimalna udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice također namijenjene gradnji zgrade može biti i manja, odnosno, moguće je graditi i na samoj granici građevne čestice, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u

susjednim građevinama ili na susjednim česticama. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, igrališta, bazeni površine do 24,00 m² i dubine do 2,0 m od razine okolnog tla i cisterne, svi niži od 1 m iznad konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

/5/ Izgrađenost građevne čestice – kig predstavlja omjer površine zemljišta pod građevinom i površine građevne čestice.

/6/ Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, cisterne i spremnici, izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice - popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase, svi niži od 1 m iznad konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, kamini, roštilji, pergole i sl., te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, izuzimaju se iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

/7/ Iskorištenost građevne čestice – kis predstavlja omjer ukupne bruto površine građevine i površine građevne čestice.

/8/ Visina građevine mjeri se od konačno uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Ukoliko građevina završava ravnim krovom visina se mjeri do gornjeg ruba ravnog krova, odnosno završetka ravnine pročelja (atike). Pod konačno uređenim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu (zgradu) za silazak u podrum.

/9/ Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,2 m.

Članak 24.

/1/ Sve građevine u obuhvatu Plana mogu imati maksimalno tri nadzemne etaže i maksimalno jednu podzemnu etažu, odnosno maksimalno četiri etaže u bilo kojem presjeku. Suteran se u smislu ovih odredbi smatra nadzemnom etažom.

/2/ Navedene norme daju se kao maksimalne za cijeli obuhvat Plana. Ukoliko su u uvjetima za gradnju građevina u pojedinim zonama navedene drugačije (manje) vrijednosti, mjerodavne su manje vrijednosti.

Članak 25.

/1/ Uvjeti i način gradnje građevina poslovne, pretežito uslužne namjene u zoni (K1):

- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna veličina građevne čestice nije određena
- Maksimalna izgrađenost kig = 0,60
- Maksimalno iskorištenje kis = 1,50
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje Pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.

- Nove građevine se mogu graditi kao isključivo slobodnostojeće. Postojeće poluugrađene građevine mogu se zadržati i rekonstruirati u skladu s uvjetima ovog plana za slobodnostojeće građevine.
- Maksimalni broj etaža iznosi jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.
- Maksimalna visina građevine osnovne namjene je 12,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu. Iznimno, za postojeće sadržaje udio zelenih površina može biti manji, ali ne manje od 10%
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4,0 m
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.
- Iznimno, minimalna udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice također namijenjene gradnji zgrade može biti i manja, odnosno, moguće je graditi i na samoj granici građevne čestice, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama.
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h1/2+h2/2$
- Najmanja udaljenost novih građevina do regulacijskog pravca prema državnoj cesti D301 iznosi 10,0 m. Postojeće građevine koje su izgrađene na manjoj udaljenosti, mogu se zadržati, ali se rekonstrukcijom ne smiju približavati regulacijskom pravcu. Iznimno, nadstrešnice s najviše dvije zatvorene strane mogu se graditi i na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca.

/2/ Uvjeti i način gradnje građevina poslovne, pretežito trgovačke namjene u zoni (K2):

- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna veličina građevne čestice nije određena
- Maksimalna izgrađenost $kig = 0,60$
- Maksimalno iskorištenje $kis = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje Pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.
- Nove građevine mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće. Postojeće poluugrađene građevine mogu se zadržati i rekonstruirati u skladu s uvjetima ovog plana za slobodnostojeće građevine.
- Maksimalni broj etaža iznosi jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.
- Maksimalna visina građevine osnovne namjene je 12,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne

tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije

- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30 % površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu.
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4,0 m
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.
- Iznimno, minimalna udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice također namijenjene gradnji zgrade može biti i manja, odnosno, moguće je graditi i na samoj granici građevne čestice, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama.
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h_{1/2} + h_{2/2}$
- Najmanja udaljenost novih građevina do regulacijskog pravca prema državnoj cesti D301 iznosi 10,0 m. Postojeće građevine koje su izgrađene na manjoj udaljenosti, mogu se zadržati, ali se rekonstrukcijom ne smiju približavati regulacijskoj liniji.

/3/ Uvjeti i način gradnje građevina poslovne, uslužne i/ili trgovačke namjene u zoni (K1, K2):

- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna veličina građevne čestice nije određena
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,60$
- Maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje Pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.
- Nove građevine mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće.
- Maksimalni broj etaža iznosi jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.
- Maksimalna visina građevine osnovne namjene je 12,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30 % površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu.
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4,0 m
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.
- Iznimno, minimalna udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice također namijenjene gradnji zgrade može biti i manja, odnosno, moguće je graditi i na samoj granici

- građevne čestice, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama.
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h1/2+h2/2$
 - Najmanja udaljenost novih građevina do regulacijskog pravca prema državnoj cesti D301 iznosi 10,0 m.
- /4/ Uvjeti i način gradnje građevina proizvodne, poljoprivredno-stočarske namjene u zoni (I3)
- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
 - Maksimalna veličina građevne čestice jednaka je veličini zone I3
 - Maksimalni koeficijent izgrađenosti, $kig = 0,60$
 - Maksimalni koeficijent iskoristivosti, $kis = 1,50$
 - Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m
 - Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.
 - Nove građevine mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće. Postojeće poluugrađene građevine mogu se zadržati i rekonstruirati u skladu s uvjetima ovog plana za slobodnostojeće građevine.
 - Maksimalni broj etaža iznosi jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže
 - Maksimalna visina građevine osnovne namjene je 9,0 m
 - Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
 - Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije
 - Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
 - Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
 - Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4,0 m
 - Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.
 - Iznimno, minimalna udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice također namijenjene gradnji zgrade može biti i manja, odnosno, moguće je graditi i na samoj granici građevne čestice, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama.
 - Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi najmanje 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h1/2+h2/2$
 - Postojeće građevine mogu se zadržati i rekonstruirati do uvjeta propisanih ovim Planom, a ukoliko su izgrađene u gabaritima većim od dozvoljenih, mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.
- /5/ Uvjeti i način gradnje na površini Zaštitnog -parkovnog zelenila (Z1)
- Maksimalna tlocrtna površina pojedinačne zgrade = 150 m².
 - Maksimalno dopuštena ukupna izgrađenost = 10 % ukupne površine parka (šume) unutar građevinskog područja.

- Maksimalni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaža za sve građevine
- Maksimalna visina građevine je 6,0 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezinog vijenca
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena.

Članak 26.

UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA NA GRAĐEVNIM ČESTICAMA POSLOVNE I PROIZVODNE NAMJENE

/1/ Na građevnoj čestici obavezna je sadnja zaštitnog zelenila: drvoreda, visokog i niskog raslinja puzavaca i dr. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

/2/ Zaštitno zelenilo (visoko zelenilo, drvored u potezu) obavezno se mora formirati uz regulacijsku liniju čestice uz glavnu prometnicu i uz rubove građevne čestice koji su ujedno i granica obuhvata Plana. Širina zaštitnog zelenog koridora je najmanje 5 m. Uz to, u kontaktu proizvodne namjene s drugim sadržajima mora se na građevnoj čestici proizvodne namjene formirati tampon zelenila širine min. 3,0 m. Visoko se zelenilo sadi u funkciji zaštite od buke koju će proizvesti budući kamionski transport.

/3/ Ovo se zaštitno zelenilo uračunava u obveznih najmanje 30% površine prirodnog terena građevne čestice koji mora biti uređen kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, bez podzemne ili nadzemne gradnje, bez natkrivanja i bez uređenja parkirališta. U pojasu zaštitnog zelenila prema državnoj cesti D301 iznimno je moguće uređivati parkirališne površine na način da na svaka tri parkirališna mjesta planira jedno stablo, ali se tada površina ne uračunava u obveznu površinu prirodnog terena. Sadnja visoke vegetacije predviđa se i uz sve parkirališne prostore kao i na potezima uz planirane građevine.

/4/ Uz navedeno svi neizgrađeni dijelovi građevne čestice se moraju kvalitetno parterno i hortikulturno urediti.

/5/ Zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, urbane opreme, reklamnih panoa i sl.

/6/ Na građevnoj čestici potrebno je provesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

/7/ Vodovi infrastrukture moraju se ukopati, a trase na pojedinim lokacijama odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijen ne prelazi dubinu 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

/8/ Na površini zaštitnog pojasa državne ceste D301 i zaštitnog koridora planirane obilaznice Novigrada, koja se preklapa sa površinom poslovne namjene nije dozvoljena gradnja građevina, već se površina mora ozeleniti uz mogućnost postave urbane opreme i uređenja rekreacijskih površina, parkiranih površina i dr. u skladu s Odredbama ovog Plana.

Članak 27.

Uvjeti uređenja prometnih površina na građevnim česticama poslovne i proizvodne namjene

/1/ Aktom za provedbu prostornog plana za građevinu određene namjene potrebno je utvrditi neophodan minimalni broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za: javna, teretna i osobna vozila u skladu s ovim odredbama.

/2/ Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu sa sljedećim normativima:

- | | |
|---|---------------------------------|
| • za administrativne - uredske sadržaje | 1 PGM / 30 m2 GBP |
| • za trgovačke sadržaje | 1 PGM / 30 m2 GBP |
| • za trgovačke centre i robne kuće | 5 PGM / 100 m2 GBP |
| • za proizvodnu/gospodarsku namjenu u smjeni | 1 PGM / 3-8 zaposlenih u smjeni |
| • za obrte i servise u smjeni | 1 PGM / 3-8 zaposlena u smjeni |
| • za industriju i zanatstvo | 1 PGM / 100 m2 GBP |
| • za ugostiteljstvo(restorani, zdravljak, slastičarnica i sl.) | 1 PGM / 4 sjedećih mjesta |
| • za ugostiteljstvo (osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl.) | 1 PGM / 10 m2 GBP |

/3/ Minimalne dimenzije parkirališta za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m, za teretna vozila min. dimenzije 3,5 x 10,0 m.

/4/ Od sveukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati min. 5% parkirališnog prostora odnosno najmanje 1 PM za potrebe invalidnih osoba na svim parkiralištima, sa dimenzijama u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

/5/ Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Izdavanje odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se formiranjem čestice i ishođenjem odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja. Uvjeti gradnje pristupnih prometnica na površinama poslovne namjene određeni su Člankom 36. ovih Odredbi.

/6/ Širina kolnog ulaza na građevnu česticu preko prometne površine iznosi min 3.0 m, a može biti i širi što ovisi o namjeni građevne čestice, a dužina je minimalno 6 m, visine slobodnog profila min. 4.5 m.

/7/ Uvjeti priključenja građevnih čestica ili pristupnih prometnica na javnu prometnu površinu tj. državnu cestu utvrđuje nadležna uprava za ceste.

/8/ Interne prometnice unutar površine građevnih čestica poslovne namjene definiraju se kao prometnice kojima se povezuju funkcionalni dijelovi, odnosno više građevina na jedinstvenoj čestici. Za interne prometnice nije potrebno formiranje građevinske čestice. Interne prometnice određuju se projektom dokumentacijom, širine ne manje od 3,5 m, visine slobodnog profila min 4,5 m. Kod projektiranja internih prometnica na građevinskim česticama posebnu pozornost treba posvetiti sigurnosti pješaka i pješačkih koridora.

/9/ Pristupne prometnice koje nisu prikazane u kartografskom dijelu plana utvrđuju se aktom za provedbu plana u skladu s člankom 36. ovih Odredbi.

Članak 28.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina na građevnim česticama poslovne namjene

/1/ Uvjeti za izgradnju pomoćne građevine (garaže, skladišta, spremišta, radione, održavanje) koje se grade na građevnoj čestici osnovne građevine su kako slijedi:

- Maksimalna visina iznosi 5,5 m na strani ulaza u građevinu
- Maksimalni broj etaža : 1 nadzemna i 1 podzemna etaža

/2/ Sve potrebne pomoćne građevine i sadržaji trebaju se locirati unutar površine predviđene za gradnju, prislonjeni na građevinu ili u okviru građevine na stražnjem dijelu građ. čestice, udaljeno od javne prometne površine.

/3/ U slučaju gradnje trgovačkog centra ili sličnih građevina s potrebama prihvata većeg broja korisnika, za gradnju pomoćne građevine - garaže u sklopu građevine ili vezano na osnovnu, te za gradnju javne garaže s pratećim sadržajima kao osnovne, poslovno – uslužne građevine, primjenjuju se uvjeti za gradnju poslovnih građevina iz članka 25. Stavak /1/.

Članak 29.

UVJETI URBANISTIČKO–ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA GRAĐEVINA NA PODRUČJU OBUHVATA PLANA

/1/ Oblikovanje građevine mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenih fasada u kojem se zrcali priroda. Preporuča se oblikovno rješenje moderne arhitekture uz inspiraciju starih gospodarskih zgrada. Oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i gradbenim standardima. Sva pročelja građevina (uključujući i krovove tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati. Područje obuhvata Plana potrebno je u cjelini oplemeniti na razini „radnog parka“ gdje zelenilo ima ulogu stvaranja ugodnog radnog ambijenta.

/2/ Obavezno je korištenje tradicionalnih materijala u cijelosti ili u dijelovima gdje je potrebno postići neutraliziranje montažnih hala oblikovanjem kulisa u vizualno izloženim dijelovima građevine.

/3/ Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

/4/ U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela građevne čestice.

/5/ Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

OGRADE I POTPORNİ ZIDOVI

Članak 30.

/1/ Građevne čestice mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima maksimalne visine do 2,0 m, dok se prema ulici - javnoj prometnoj površini može izvesti ograda visine do 1,80 m samo u slučaju ako se prizemni dio građevine ne koristi za javnu namjenu.

/2/ Ograda prema javnoj prometnoj površini izvodi se kao prozračna – metalna u kombinaciji sa kamenim podnožjem visine 60-90 cm ili u kombinaciji kamenog podnožja i zelene ograde formirane od oblikovane lokalne vegetacije. Ogradni i potporni zidovi oko građevine izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u okruženje (potporni zidovi).

VRSTE KROVA, POKROVA I NAGIB KROVA

Članak 31.

/1/ Krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl. Mogu biti razvedeni, jednostrešni, višestrešni itd.

/2/ Krovište građevina iz stavka 1. ovog članka, a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom. Dozvoljeni su i svi pokrovi koji se koriste kod izgradnje tehnološki sofisticirane gradnje.

/3/ Nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

/4/ Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja prozora.

/5/ U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt osnovne i pomoćnih građevina, kao i na površinama eventualnih nadstrešnica parkinga i sl.

/6/ Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

3.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 32.

/1/ Na području obuhvata Plana nisu planirane društvene djelatnosti - u skladu sa PPUG-om te nije moguće građevine ovih sadržaja kao osnovne namjene građevne čestice graditi u okviru Planom obuhvaćenog područja.

/2/ Iznimno je moguće graditi sadržaje društvenih namjena kao prateće i kada upotpunjuju osnovnu, proizvodnu ili poslovnu namjenu u sklopu osnovne građevine na građevnoj čestici. To mogu biti:

- istraživački centri
- edukacijski centri
- udruga gospodarstvenika
- zdravstvene ustanove ambulanta, poliklinika

4.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 33.

U zonama K1, K2 i K1, K2 te I3 obuhvata Plana nije dopuštena gradnja stambenih građevina, niti prostorija stambene namjene.

5.0. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

PROMETNA MREŽA

Članak 34.

/1/ U kartografskom prikazu 2A: pod naslovom PROMET u mj. 1: 2000, određene su površine za gradnju javnih prometnih koridora. Grafički prikaz tih koridora ujedno predstavlja crte razgraničenja i dodira javnih prometnih površina i površina drugih namjena.

/2/ Unutar granice obuhvata formirana je prometna mreža postojećih i planiranih prometnica kako slijedi :

- Glavna prometnica - Državna cesta D301 min. širina koridora 15,7 m
- Ostale prometnice min. širina koridora 7,5 m
- Zaštitni pojas i koridor prometnica (postojeće D301 i planirane državne ceste «Obilaznica Novigrada»)

Članak 35.

/1/ Granica građevnih čestica javnih prometnih površina određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata za provedbu prostornog plana i građevinskih dozvola na temelju odredbi ovog Plana pri čemu su moguća odstupanja zbog optimizacije i prilagodbe prometnih rješenja (primjena drugačijih radijusa zaobljenja priključenja na državnu cestu, gradnja traka za lijevo skretanje različitih duljina u odnosu na one prikazane grafičkim dijelom Plana i sl.), konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa i sl.

/2/ Ovim Planom, osim utvrđenih prometnih koridora za glavnu i ostale prometnice na kartografskom prikazu br. 2A, moguće je, ovisno o investicijskim projektima i potrebi budućih korisnika, planirati i graditi i dodatne ostale prometnice koje nisu javne.

Članak 36.

Kod planiranja i gradnje prometnica iz članka 35. st. /3/ određuju se sljedeći uvjeti:

Realizacija prometnica proizlazi iz potrebe pojedine lokacije ili iz uvjeta zadovoljavanja pristupa na javnu prometnu površinu za građevne čestice koje je moguće formirati prema uvjetima ovog Plana, ali nemaju neposredan postojeći ni planirani pristup.

Točan položaj u prostoru, elementi te način i uvjeti gradnje određuju se u postupku izdavanja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinskih dozvola, a na temelju posebnih uvjeta priključenja.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 5,5 m i maksimalne dužine do 30 m.

Neposredni pristup jedne građevne čestice (dužine preko 30 m), te dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 6,0 m, s okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja pristupna prometnica nije veća od 150 m.

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometne površine na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice mora biti min. širine kolnika 6,0 m, s minimalno dvije kolne trake te s minimalno jednim pješačkim nogostupom širine 1,5 m.

Članak 37.

/1/ Glavna prometnica položena je duž središnjeg dijela obuhvata Plana i ujedno je državna cesta D301.

/2/ Planom se određuje proširenje postojećeg profila (koridora) državne ceste D301 na širinu najmanje 15,7 m:

- Kolnik – 10,2 m – prolazni trakovi širine 3,6 m (postojeća širina) + trak za lijevo skretanje širine najmanje 3,0 m
- Nogostup – 1.5 m obostrani
- biciklistička staza - 2,5 m jednostrana,

pri čemu se konačni raspored prethodno navedenih elemenata unutar građevne čestice državne ceste, koja se formira unutar infrastrukturne namjene IS određene u grafičkom dijelu Plana, određuje projektom dokumentacijom za ishođenje akata za provedbu prostornog plana.

/3/ Regulaciju prometnice potrebno je izvesti postavljanjem, pješačkog prijelaza i prometne signalizacije (treptajućim žutim svjetlom semafora za pješake).

/4/ U zaštitnom pojasu državne ceste (25,0 m obostrano od ruba postojećeg zemljišnog pojasa) i zaštitnom koridoru planirane državne ceste (50,0 m obostrano od osi koridora) primjenjuju se ograničenja koja proizlaze iz važećeg Zakona o cestama, odnosno gradnja je moguća jedino prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

/5/ Nakon izgradnje državne ceste «Obilaznica Novigrad» primjenjuje se zaštitni pojas u skladu s važećim Zakonom o cestama i na isti se primjenjuju uvjeti uređenja iz stavka /4/ ovog članka.

Članak 38.

Profili ostalih planiranih prometnica prikazanih su u kartografskom prikazu moraju imati najmanje sljedeće vrijednosti :

- Minimalna širina kolnika: 6.0 m
- Minimalna širina nogostupa: 1,5 m jednostrano,

a grade se na građevnim česticama koje se formiraju unutar infrastrukturne namjene IS određene u grafičkom dijelu Plana prema projektnoj dokumentaciji na temelju koje se ishode akti za provedbu prostornog plana.

Članak 39.

/1/ U funkciji cestovnog motornog prometa predviđena je u svim prometnicama izgradnja asfaltiranih kolnika.

/2/ Prometne površine moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN.

/3/ Ukoliko se prometnica izvodi kao „slijepa“ ne može biti duža od 150 m i treba imati na kraju okretište koja omogućavaju sigurno okretanje vatrogasnih vozila.

/4/ Uzdužni nagib pristupnih prometnica može biti max 10%, a uzdužni nagib internih prometnica može iznositi maksimalno 12%.

/5/ Slobodna visina profila svih pristupnih prometnica kao i internih iznosi 4.5 m.

Članak 40.

/1/ Sve pješačke površine treba izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera.

/2/ Za potrebe kretanja osoba sa smanjenom pokretljivošću, osoba s djecom u kolicima i sl. na križanjima prometnica u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom moraju se izvesti upušteni nogostupi. Nagibi, kao i površinska obrada skošenih dijelova nogostupa trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

/3/ U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

/4/ U cilju unaprjeđenja kvalitete življenja urbani prostor se mora uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. U provedbi Plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprječavanja nastajanja novih urbanističko arhitektonskih barijera.

OSTALE PROMETNE POVRŠINE

Članak 41.

Uvjeti uređenja prometnih površina koje se uređuju na građevinskim česticama gospodarske namjene navedeni su u poglavlju 2.0., članak 27.

5.1.1 PROMET U MIROVANJU

Članak 42.

U obuhvatu Plana nisu planirane javne parkirališne površine, a uvjeti i način gradnje parkirališnih površina na građevnoj čestici dan je u poglavlju 2.0., Članak 27.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 43.

/1/ Na području obuhvata Plana moguće je planirati novi pristupni čvor te se dozvoljava gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne elektroničke komunikacijske mreže.

/2/ Zgrade za smještaj elektroničke komunikacijske opreme grade se na posebnoj građevinskoj čestici ili se oprema smješta u druge zgrade, a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 44.

/1/ Izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) sa cijevima kabelske kanalizacije položenim uz glavnu državnu cestu koja prolazi sredinom područja plana će se zadržati kao glavna trasa na koju se spajaju novoplanirane sporedne trase. Na kartografskom prikazu 2B "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroničke komunikacije" prikazani su glavni i sporedni pravci planirane kabelske kanalizacije EKI. Točan položaj cijevi i zdenaca u odnosu na ostale građevine infrastrukture definirati će se u postupku ishoda akata za provedbu plana, odnosno glavnim i izvedbenim projektima.

/2/ Potrebno je graditi jedan sustav kabelske kanalizacije koji će zadovoljiti sadašnje i buduće potrebe svih operatera za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga te prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekta EKI uvažiti potrebe svih operatera i svim operatorima omogućiti pristup EKI uz ravnopravne i ne diskriminirajuće uvjete.

/3/ Kabelska EKI mreža se gradi ili rekonstruira isključivo podzemno uz ugradnju rezervnih cijevi (za procijenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabelske mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima te 0,6m na ostalim površinama. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) gradi se od PEHD cijevi promjera \varnothing 50 mm, a na prekopima ceste polaže se cijev PVC \varnothing 110 mm. Uz sve planirane javne ceste treba predvidjeti gradnju EKI, potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se glavnim i izvedbenim projektima. U točkama grananja trase i skretanja kanalizacije te na krajevima prekopa kolnika smještaju se tipizirani montažni zdenci (MZ). U cijevi će se naknadno uvlačiti kabeli ili mikro cijevi za uvlačenje optičkih kabela.

/4/ Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže dozvoljena je ugradnja samo materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu elektroničku komunikacijsku mrežu. Prilikom paralelnog vođenja i križanja EKI s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti. Ako te udaljenosti u realnim uvjetima nije moguće postići potrebno je primijeniti odgovarajuće zaštitne mjere. Planirati razvoj mreže u skladu sa suvremenim tehnološkim rješenjima radi kompatibilnosti sustava na duži vremenski period i u cilju pružanja što većeg broja usluga koje digitalne mreže omogućavaju. Pretplatničke kabele, kabelsku kanalizaciju te priključak građevine na elektroničku komunikacijsku mrežu potrebno je izvoditi u skladu s pozitivnim propisima, pravilima tehničke struke te odgovarajuće tehničke dokumentacije, ali i standardima i pravilnicima Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti - HAKOM.

/5/ Postojeću mrežu postepeno treba zamjenjivati optičkim podzemnim vodovima postavljenim u cijevima u zemlji i optičkim kabelima doći bliže krajnjim korisnicima korištenjem neke od FTTx (optika do lokacije x) optičkih mreža kojima će se optičkim vlaknom zamijeniti cijelu ili dio bakrene lokalne petlje.

Članak 45.

Brisan.

Članak 46.

Izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura te postavljena elektronička komunikacijska mreža i pripadajuća oprema mora omogućiti svim vlasnicima zgrade slobodan izbor operatora, a svim operatorima pristup zgradi uz ravnopravne i nediskriminirajuće uvjete.

Članak 47.

Unutar područja obuhvata na u tu svrhu najpogodnijim lokacijama, a prema normativima za njihovu gradnju, biti će postavljene javne telefonske govornice. Javne govornice osim unutar čestica i/ili zgrada

predviđeno je postavljati i na javnim površinama, kako bi se osigurala njihova cjelodnevna dostupnost. Lokacije javnih govornica treba uskladiti s mjestima sadržaja veće koncentracije ljudi.

Članak 48.

/1/ Na području obuhvata ovog plana moguća je izgradnja i postavljanje osnovnih postaja (baznih stanica) pokretnih komunikacija smještanjem na samostojeće antenske stupove i na građevine druge namjene. Postavljanje osnovnih postaja pokretne komunikacije na infrastrukturne građevine drugih namjena moguće je uz suglasnost vlasnika te građevine. Osnovne postaje moraju se postavljati sukladno zakonima i propisima koje uređuju njihovo postavljanje u Republici Hrvatskoj.

/2/ Planom se dozvoljava postavljanje baznih stanica više operatora samo ukoliko to dozvoljavaju tehnički i imovinsko-pravni uvjeti, sukladno PPUG-u Novigrad.

/3/ Na području obuhvata plana moguće je i korištenje radio linkova.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 49.

/1/ Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar koridora prometnica u ovim Planom osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s poprečnim presjecima prometnica.

/2/ Aktom za provedbu prostornog plana i/ili građevinskom dozvolom odrediti će se točan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za gradnju i održavanje pojedine mreže.

/3/ Vodovi mreže infrastrukture u naseljima polažu se prema načelu:

- u gabaritu ceste smještava se tzv. fiksna infrastruktura: odvodnja otpadnih i oborinskih voda;
- ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom neizgrađenom pojasu smještavaju se instalacije vodovodne i hidrantske mreže (prema uvjetima komunalnog poduzeća);
- vodovi elektroopskrbe odvajaju se od telekomunikacijske mreže;
- na sustav površinske odvodnje cesta priključuju se i odvodnje s krovnih ploha i s površina prilaza stambenih i javnih građevina.

/4/ Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s ovim Planom te programima i projektima pravnih osoba s javnim ovlastima (komunalna poduzeća i dr.).

/5/ Pojedini dijelovi sustava infrastrukture mogu se izvoditi po fazama realizacije, s time da sve faze moraju u okviru jedinstvenog projekta činiti funkcionalnu cjelinu.

5.3.1. VODOOPSKRBA

Članak 50.

Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu 2D ovog Plana pod naslovom "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba" u mjerilu 1 : 2000.

Članak 51.

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana predviđa izgradnju novog vodovoda, te po potrebi rekonstrukciju postojećeg cjevovoda. Novoplanirana vodovodna mreža na lokaciji zone spojiti će se na postojeći vodovod, a koji je vezan na vodospremu Bužinija kapaciteta 1300 + 650 m³, kote gornje vode 76,75 m.n.m.

Članak 52.

/1/ Prilikom formiranja novih ulica te u koridoru postojećih prometnica na području Plana potrebno je osigurati koridor za vodoopskrbu za potrebe izgradnje novih ili izmještanja postojećih vodoopskrbnih cjevovoda.

/2/ Za izgradnju novih cjevovoda potrebno je predvidjeti kvalitetne materijale te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

Članak 53.

Ukoliko se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

Članak 54.

U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasevi u širini od ukupno 10,0m (5+5m od osi cjevovoda) za magistralni cjevovod te 6,0 m (3+3m od osi cjevovoda) za ostale cjevovode. Unutar ovih pojaseva zabranjen je smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana i građevinske dozvole za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koja se nalazi unutar navedenih zaštitnih pojaseva ili neposredno graniči s istima, potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

Članak 55.

Vodovodna mreža se postavlja na dubini iznad fekalne i oborinske kanalizacije. Cjevovodi se postavljaju na pješćanu posteljicu od min 10 cm i zatrpavaju probranim materijalom iz iskopa u slojevima od 20 cm i nabijaju do zbijenosti 50 MN/m².

Članak 56.

/1/ Ovim Planom određuje se obveza priključenja svih građevina na javnu vodovodnu mrežu. Priključak na vodovodnu mrežu izvodi se ugradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

/2/ Prikazane trase vodoopskrbnih cjevovoda su orijentacijske točnosti i mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i sl. prilikom izrade projektne dokumentacije i usklađenja sa drugim infrastrukturnim sustavima pri čemu promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Na zapadnom dijelu obuhvata Plana, gdje će se interne prometnice po potrebi utvrđivati posebnim projektima, vodoopskrbni cjevovodi smještavaju se unutar koridora tih prometnica. U postupku izgradnje i uređenja planskih koridora javnih prometnih površina

unutar područja obuhvata potrebno je položiti vodoopskrbne cjevovode sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke.

Članak 57.

/1/ Razvodna mreža treba biti prstenasta, gdje god je moguće. Granati sistem može se primijeniti samo na pojedinim dionicama, gdje bi postavljanje prstenastog sistema iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

/2/ Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe ili u trup prometnice. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od granice smrzavanja ili zagrijavanja. Principijelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2-1,5 m od površine terena.

/3/ Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.

Članak 58.

/1/ Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

/2/ Mreža vodoopskrbnih cjevovoda treba osigurati potrebne količine sanitarne i protupožarne vode, te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Hidrante u pravilu treba projektirati kao nadzemne i postavljati izvan prometnih površina. Najveća dozvoljena udaljenost između pojedinih hidranata je 150 m. Novi cjevovodi zbog mjera protupožarne zaštite ne mogu imati profil manji od \varnothing 100 mm.

5.3.2. ODVODNJA

Članak 59.

Rješenje odvodnje, kanalizacijska mreža i uređaji definirani su na kartografskom prikazu 2E Plana pod naslovom "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja", u mjerilu 1 : 2000.

Članak 60.

/1/ Odvodni sustavi izgradit će se i koristiti u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluci o odvodnji voda, Odluci o priključenju na komunalnu infrastrukturu i Smjernicama za izvedbu interne kanalizacije, te prema utvrđenim vodopravnim uvjetima.

/2/ Planom je predviđena izgradnja kanalizacijske mreže razdjelnog tipa koja podrazumijeva odvajanje sanitarne i tehnološke vode od oborinskih voda, a u skladu sa Prostornim planom uređenja grada Novigrada.

/3/ Sanitarno - potrošne vode Poslovne zone odvođe se postojećom kanalizacijom u sustav s pročišćavanjem otpadnih voda na uređaj u Novigradu.

/4/ Nivelete odvodnih kanala treba polagati prema uvjetima u priključnim točkama, ali gdje je god moguće treba omogućiti odvodnju suterenskih etaža.

/5/ Prikazane trase kanalizacijskih cjevovoda su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije.

/6/ Područje zahvata poslovne zone "Stancije Vinjeri" nalazi se van područja zone sanitarne zaštite prema važećoj "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji".

/7/ Može se predvidjeti fazna izgradnja planiranog zahvata u prostoru, pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Članak 61.

/1/ Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u sustav oborinske odvodnje ili upoj u terenu treba pročistiti na separatorima ulja, masti i pijeska. Iznimno, s parkirališta, manipulativnih i drugih površina veličine do 300 m² moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.

/2/ Oborinske vode sa krovova zgrada i uređenih okućnica prikupljaju se i zbrinjavaju unutar predmetne čestice, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne oborinske odvodnje.

/3/ Oborinske vode unutar područja Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno važećem Zakonu o vodama.

/4/ Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici dok građevine oborinske odvodnje kojima se prikupljaju oborinske i površinske vode s javnih površina i građevina grade i održavaju jedinice lokalne samouprave.

Članak 62.

/1/ Kanalizacijska mreža se postavlja na dubini ispod vodovodne mreže. Kanalizacijske cijevi se postavljaju na pješčanu posteljicu od min 10 cm i zatrpavaju pijeskom odnosno probranim materijalom iz iskopa u slojevima od 20 cm i nabijaju do zbijenosti 50 MN/m².

/2/ Obavezno je ispitivanje vodonepropusnosti kanalizacijskog sustava razmatrane zone radi zaštite okoliša na toj lokaciji i šire.

/3/ Trase kolektora planirati u javnim prometnicama, iznimno ako su zbog tehničkih ili ekonomskih razloga opravdani drugi pravci.

/4/ Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava fekalne i oborinske odvodnje:

minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20 m,

minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m

Članak 63.

/1/ Profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom. Na grafičkom prikazu dane su minimalne vrijednosti profila.

/2/ Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina.

/3/ Visinskim položajem i uzdužnim padovima cjevovoda treba u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti gravitacijsku odvodnju te minimalizirati moguću pojavu uspora u mreži.

/4/ Preporučljivo je da cijevi budu okruglog presjeka i izrađene od poliestera armiranog staklenim vlaknima ili drugog materijala uz uvjet potpune nepropusnosti sistema. Spajanja naglancima s integriranom brtvom od elastomera osigurat će vodonepropusnost, trajnost te brzu montažu i ugradnju. Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ukoliko to iz određenih razloga nije moguće onda ih treba postavljati u sredini kolnika. Sabirna okna treba postavljati unutar čestice neposredno uz regulacijsku liniju prometnice.

/5/ Idejnim projektima odvodnje biti će određeni profili i nivelete javnih kanala, kote usporne vode, te način priključenja na glavni transportni cjevovod.

Članak 64.

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
- vode koje sadrže materije koje razvijaju opasne ili upaljive plinove,
- vode koje imaju temperaturu veću od 30° C,
- vode onečišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.

Članak 65.

/1/ Planom je predviđena izgradnja kanalizacijske mreže razdjelnog tipa koja podrazumijeva odvajanje sanitarne i tehnološke vode od oborinskih voda, a u skladu sa Prostornim planom uređenja grada Novigrada.

/2/ Fekalna kanalizacija unutar Poslovne zone planira se izgraditi u trupu novih prometnica sa izvedbom gravitacionih kanala i spojem na kolektor poslovne zone, odnosno na javnu kanalizaciju grada Novigrada.

/3/ Na lokaciji zone ukoliko nije moguće spojiti fekalne otpadne vode gravitacijskim putem izvest će se crpne stanice s tlačnim vodom.

Članak 66.

/1/ Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Odluci o uvjetima priključenja na sustav odvodnje (Službene novine grada Novigrada br. 3/05) i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag, su sljedeći:

- poslovne i stambene građevine bruto razvijene površine preko 400m² ili s više od 4 funkcionalne jedinice moraju za svoju normalnu funkciju biti priključene na sustav javne odvodnje, odnosno nije dozvoljena takva gradnja sve do ispunjenja uvjeta za priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda,
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

/2/ U sustav javne odvodnje, odnosno prijemnik mogu se ispustiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštena koncentracija opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednost određene važećim "Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama" , u suprotnom je potrebno predvidjeti odgovarajući predtretman (tehnološke otpadne vode).

/3/ Prema važećoj "Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš" utvrditi da li je za predmetni zahvat u prostoru potrebna izrada Studija utjecaja na okoliš ili Elaborata zaštite okoliša.

/4/ U skladu s važećim Zakonom o vodama Investitor je, ovisno o namjeni građevine, dužan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih zahvata u prostoru unutar obuhvata Plana.

5.3.3. ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA

Članak 67.

U kartografskom prikazu 2C "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroopskrba" u mjerilu 1: 2000 prikazana je elektroenergetska mreža na području Obuhvata Plana.

Članak 68.

/1/ Na području ovog plana ne predviđa se izgradnja novih dalekovoda naponskog nivoa 35-110-220-400kV.

/2/ Napajanje električnom energijom postojećih i planiranih potrošača na području ovog plana osigurano je iz trafostanice 35/10 kV "Novigrad" .

/3/ Distribucija električne energije obavlja se preko distributivnih trafostanica 10(20)/0,4 kV odgovarajućeg tipa i kapaciteta, koje su sa TS 35/10 kV "Novigrad" povezane s 10(20) kV nadzemnim i podzemnim kabelskim vodovima.

/4/ Distribucija električne energije vršiti će se i nadalje na 10 kV naponskom nivou, a postepeno se predviđa i prijelaz na 20 kV naponski nivo, preko postojeće i buduće 10 (20) kV mreže.

Članak 69.

/1/ Postojeću 10 kV mrežu koja ne zadovoljava uvjete za prelazak na 20 kV potrebno je rekonstruirati ili zamijeniti 20 kV kabelima

/2/ Postojeće trafostanice moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 10(20)/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

/3/ Buduće trafostanice 10(20)/0.4 kV graditi će se na lokacijama načelno označenim u grafičkom dijelu plana ili će se lokacije naknadno odrediti po definiranju konkretnih potreba potrošača. Mikro lokacije trafostanica 10(20)/0.4 kV odredit će se aktom za provedbu prostornog plana i/ili građevinskom dozvolom. Moguće odstupanje od lokacija predviđenih ovim planom, biti će posebno obrazloženo kroz projektnu dokumentaciju. Trafostanice će se graditi kao ugrađene u građevinu ili kao slobodno stojeće građevine na zasebnim građevnim česticama. Čestice trebaju imati pristup iz javne prometne površine koji će omogućiti neposredan pristup vozilima u svrhu izgradnje i održavanja. Uklapanje novih TS u postojeću SN mrežu potrebno je izvesti tako da se osigura dvostrano napajanje planiranih TS.

/4/ Ukoliko se trafostanice grade na zasebnim građevnim česticama, najmanja veličina građevne čestice iznosi 7,0x5,0 m pri čemu je duža strana građevne čestice orijentirana prema prometnoj površini. Najmanja udaljenost građevine trafostanice prema regulacijskoj liniji iznosi 2,0 m, a od susjednih građevnih čestica 1,0 m.

Članak 70.

/1/ Za one potrošače električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20) kV iz ovog plana, treba osigurati lokaciju trafostanice 10(20) kV (kao slobodno stojeću ili kao ugrađenu u građevinu) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

/2/ Unutar građevinskih područja budući 10(20) kV vodovi izvoditi će se podzemnim kabelskim vodovima, a postupno će se podzemnim kabelima zamijeniti i postojeći nadzemni vodovi. Budući 10(20) kV vodovi izvoditi će se po načelnim trasama prikazanim u grafičkom prilogu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju. Gdje god je to moguće gradnju novih 10(20)kV kabelskih vodova treba izvoditi u sklopu gradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija, eki).

/3/ Postojeći 10(20) kV nadzemni vodovi koji prolaze kroz područje plana, zadržavaju se za sada u funkciji koju imaju i danas. Izgradnja građevina ispod njega ili u njegovoj blizini, ograničena je posebnim propisima i za takve slučajeve neophodna je prethodna suglasnost vlasnika voda.

Članak 71.

Niskonaponsku mrežu treba razvijati podzemnim kabelima, osim u dijelu gdje je već danas izvedena kao nadzemna i ne planira se zbog nadzemnih priključaka postojećih građevina zamijeniti podzemnom mrežom. Trase buduće niskonaponske mreže odrediti će se zasebnim projektima.

Članak 72.

/1/ Prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže, a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (110kV, 35kV i 10(20)kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).

/2/ Širina zaštićenog pojasa određuje se na temelju posebnih propisa nadležnog operatora distribucijskog sustava.

/3/ Izgradnja i izvođenje radova unutar zaštićenog pojasa moguća je samo temeljem suglasnosti odnosno posebnih uvjeta građenja i nadzora operatora distribucijskog sustava.

Članak 73.

/1/ Ovim se Planom određuje obveza izvedbe javne rasvjete na svim javnim površinama, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odnosno zona.

/2/ Javna rasvjeta će se izvoditi kao samostalna, izvedena na zasebnim stupovima ili dograđivati u sklopu postojeće rasvjete.

U zoni planirane izgradnje, javnu rasvjetu izgraditi u skladu s arhitektonskim rješenjem i prema Projektu priključka javne rasvjete na distribucijsku mrežu.

/3/ Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se zasebnim projektima, koji će definirati napajanje i upravljanje, odabir stupova, armatura i žarulja, njihov razmještaj u prostoru, te traženi nivo osvijetljenosti.

/4/ Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima povezanim podzemnim kabelima.

/5/ Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom dozvolom, a kako je predviđeno stavkom /1/. Obvezatna je suglasnost, odnosno posebni uvjeti uređenja koje izdaje HEP.

/6/ Rasvjetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvjetljenosti u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom.

/7/ Napajanje javne rasvjete realizira se iz planiranih trafostanica preko zasebnih kabelskih razvodnih ormara smještenih uz trafostanicu, u kojima se provodi regulacija rasvjete i mjerenje potrošnje.

/8/ Niskonaponski kabeli javne rasvjete postavljaju se u rovu sa drugim VN i NN kabelima.

Članak 74.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih građevina obavezno se mora pridržavati svih tehničkih propisa, a naročito o sigurnosti i zaštiti. Obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.3.3. PLINOOPSKRBA

Članak 75.

/1/ Planom je predviđena plinifikacija čitavog područja obuhvata ovog Plana. Sustav plinoopskrbe gradi se u koridorima prikazanim na kartografskom prikazu 2F "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Plinoopskrba" u M 1: 2 000.

/2/ Prikazane trase plinovodnih cjevovoda su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije i usklađenja sa drugim infrastrukturnim sustavima. Na zapadnom dijelu obuhvata Plana, gdje će se interne prometnice po potrebi utvrđivati posebnim projektima, plinovodni cjevovodi smještavaju se unutar koridora tih prometnica.

/3/ Unutar područja obuhvata Plana u koridorima planiranih prometnica predviđeni su pojasi minimalne širine 1,0 m za polaganje srednjetačnih plinovoda, tako da će se omogućiti plinifikacija svih postojećih i planiranih građevina.

Članak 76.

/1/ Polaganje plinoopskrbnih cjevovoda obavezno je uskladiti s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštivanje obaveznih udaljenosti od različitih građevina i drugih vrsta komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju odnosno na mjestima križanja s drugim vodovima. Minimalne sigurnosne udaljenosti (svijetli razmak) srednjetačnog plinovoda od postojećih i projektiranih instalacija i građevina iznose:

- min. 2,00 m od građevina,
- min. 1,50 m od nasada visokog zelenila,
- min. 1,50 m od okana drugih vrsta komunalne infrastrukture i stupova javne rasvjete,
- i od drugih vrsta komunalne infrastrukture kako slijedi :
- min. 1,00 m od elektroenergetskih kabela odnosno min. 0,40 m od drugih instalacija pri paralelnom polaganju
- min. 0,50 m od elektroenergetskih kabela (dodatno i u zaštitnoj cijevi) odnosno od drugih instalacija na mjestima prijelaza po vertikali
- min. 1,20 nadsloja iznad plinoopskrbnog cjevovoda.

Članak 77.

Svi zahvati i postupci pri trasiranju i polaganju plinovoda moraju biti usklađeni s postojećim propisima i zakonskim aktima iz područja zaštite od požara.

Članak 78.

/1/ Prvi korak prema realizaciji plinoopskrbnog sustava područja radne zone "Stancija Vinjeri" je izgradnja plinske distributivne mreže primarno namijenjene ciljanom konceptu plinifikacije Županije prirodnim plinom, ali koja podržava prijelaznu mogućnost upotrebe zamjenskog plina (UNP-zrak) do njegovog dolaska.

/2/ Sustav plinoopskrbe prirodnim plinom radne zone "Stancija Vinjeri.", kao i cijelog područja Grada Novigrad čine redukcijaska stanica (izvan obuhvata ovog UPU-a), plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu. Prihvat prirodnog plina za područje Grada Novigrad biti će iz Mjerno redukcijske stanice MRS Kovri.

/3/ Sustav plinoopskrbe zamjenskim plinom (UNP-zrak) radne zone čine sustav plinoopskrbe srednjeg tlaka, plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu.

Članak 79.

/1/ Za potrebe realizacije lokalne plinske mreže na navedenim građevinskim područjima potrebna je izgradnja distributivne mreže namijenjene ciljanom konceptu plinifikacije Županije prirodnim plinom. Kod izgradnje plinskog sustava treba maksimalno koristiti tipska i standardna rješenja koja će zadovoljiti potrebe korištenja zamjenskog (ukapljenog naftnog plina) plina do dolaska prirodnog plina, tako da prijelaz na prirodni plin bude omogućen uz minimalne radove i zahvate na instalaciji.

/2/ Plin se do potrošača distribuira u cjevovodima (plinovodi) položenim u terenu. Plinovodi se polažu uglavnom po javnim površinama, odnosno prometnicama. Za osiguranje potrebne mehaničke zaštite plinovoda debljina nadsloja određuje se prema lokalnim uvjetima.

/3/ Tijekom projektiranja potrebno je izabrati odgovarajuća tehničko – tehnološka rješenja pravilnim odabirom položaja plinovoda u odnosu na građevine i drugu komunalnu infrastrukturu, izbor osnovne i prateće opreme, kvalitetu materijala i ugradnju sigurnosnih uređaja u plinovode, te kućne priključke. Projektom je potrebno utvrditi količinu plina potrebnog za svakog potrošača, a time i profil cjevovoda.

Članak 80.

/1/ Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka, ne smije biti manji od 50 mbar, odnosno mora u potpunosti zadovoljavati potrebe potrošača.

/2/ Materijal plinovoda određuje se temeljem razine tlaka plina, vrste distribuiranog plina, te njegove kakvoće i sadržaja primjesa, sukladno odgovarajućim propisima.

/3/ Neposredno prije ulaska plinovoda u građevinu ugrađuje se zaporna i regulacijska armatura, kojom se određuje tlak plina za pripadajućeg potrošača.

Članak 81.

/1/ Podržati planove za izgradnju „lokalne male energetike“ čime se ostvaruje mogućnost otvaranja novih radnih mjesta.

/2/ Urbanističkim uvjetima i planovima nižeg reda stvarati preduvjete za propulziju učinkovitih i čistih tehnologija.

6.0. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 82.

/1/ Cijeli obuhvat Plana treba tretirati kao radni park s ciljem ostvarenja ugodnog radnog ambijenta uz osiguranje komunalnog standarda i zaštite okoliša u smislu zabrane onečišćenja.

/2/ Površine zaštitnog – parkovnog zelenila s rekreativnim sadržajem, potrebno je brižljivo planirati u skladu s odredbama Plana i ciljem očuvanja prirodnog raslinja, naročito postojećih stablašica, te je planirane ugostiteljske i rekreativne sadržaje potrebno je smjestiti na način da se uklope u okoliš sa što manje devastiranog raslinja.

/3/ Planom je označena postojeća zelena površina (šuma) na južnom dijelu obuhvata, koja se treba sačuvati u većoj mjeri. Predmetnu površinu je moguće parkovno urediti sa sadržajima za odmor i rekreaciju uz mogućnost smještaja manjih ugostiteljskih sadržaja u skladu s Odredbama ovog Plana.

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

Članak 83.

/1/ Na području obuhvata ovog Plana, prema podacima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli ne postoje registrirana kulturna dobra.

/2/ Prema PPUG Novigrad, na području obuhvata Plana postoji evidentirano kulturno dobro-sakralna građevina, Crkvice Sv. Rozalije djm. Prilikom provedbe Plana potrebno je sačuvati i održavati navedenu građevinu i uklopiti ju u plansko rješenje sve dok ona zadržava status evidentiranog kulturnog dobra.

/3/ Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, Konzervatorski odjel u Puli, a sve sukladno važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobra Republike Hrvatske.

Članak 84.

/1/ Očuvanje ambijentalnih vrijednosti ustanovljeno je odrednicama ovog Plana i to na razini uvjeta uređenja zone u cjelini, uvjeta uređenja građevne čestice i uvjeta gradnje građevina.

/2/ Unutar obuhvata ovog Plana zatečene građevine i sadržaji građeni su kao suvremena gradnja relativno primjerenog oblikovanja te se očekuje da će planirane građevine i sadržaji biti građeni u sličnom oblikovnom izrazu, a kako je ovim odredbama propisano.

/3/ Planskim se rješenjem kao mjera zaštite ovim Planom, a u skladu s odredbama PPUG-a Novigrad, uvodi visok postotak ozelenjivanja zone u cjelini i to kako slijedi :

- osigurava se zaštitni zeleni pojas duž granice obuhvata Plana
- obavezna je sadnja drvoreda duž internih prometnica u sklopu površine građevnih čestica.

- obavezno je ozelenjivanje građevnih čestica u relativno visokom postotku (min. 30% ovisno o namjeni)

/4/ Provedbenim odrednicama uvjeta gradnje i oblikovanja te upotrebom materijala osigurava se kao mjera zaštite ambijentalno vrijedan kultivirani krajolik.

8.0. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 85.

/1/ Na prostoru obuhvata ovoga Plana postupanje s otpadom mora biti u skladu s odredbama važećeg Zakona o održivom gospodarenju otpadom i Pravilnika o gospodarenju otpadom, važećim Planom gospodarenja otpadom Republike Hrvatske te Planom gospodarenja otpadom Grada Novigrada.

/2/ Gospodarenje otpadom mora biti sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO - izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja.

/3/ Potrebno organizirati odvojeno prikupljanje korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.

/4/ Zbrinjavanje komunalnog i gospodarskog/proizvodnog otpada bit će organizirano odvozom, prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća na predviđeno odlagalište.

Članak 86.

/1/ U skladu s PPUG-a Novigrad regulirano je zbrinjavanje tehnološkog i komunalnog otpada koji se odvoze na područje odlagališta otpada Donji Picudo (Grad Umag), a po određenju lokacije koja se utvrđuje PPŽ-om Istarske županije odlagat će se na novu lokaciju za cijelu županiju.

Članak 87.

/1/ Sustav zbrinjavanja industrijskog otpada na području Grada Novigrada provodit će se u okviru sustava gospodarenja otpadom Istarske županije.

/2/ Proizvođači gospodarskog/proizvodnog otpada moraju u skladu s odredbama Zakona o održivom gospodarenju otpadom (zavisno o količini i vrsti otpada) predati sakupljaču otpada prateći list s podacima o vrsti, mjestu nastanka, količini i načinu pakiranja otpada.

/3/ Industrijski otpad može se prije organiziranog odvoza na odlagalište skladištiti na građevinskoj čestici u skladu s odredbama Zakona o održivom gospodarenju otpadom i uredbi o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom i uz odobrenje nadležnog tijela Državne uprave. Proizvođač industrijskog otpada koji proizvede više od 150 t neopasnog otpada te 200 kg opasnog otpada mora u skladu s odredbama Zakona o održivom gospodarenju otpadom izraditi plan gospodarenja otpadom.

/4/ Zabranjene su djelatnosti koje proizvode infektivne, kancerogene i toksične otpade te otpade koji imaju svojstva nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Članak 88.

Građevni otpadni materijal i drugi korisni otpad zbrinjavat će se na lokaciji odlagališta građevnog otpada Salveta, definiranoj granicama građevinskog područja poslovne - komunalno servisne namjene Salveta (K3) u skladu s PPUG-om Novigrad. Na toj će se lokaciji, u okviru budućeg odlagališta građevnog otpadnog materijala i reciklažnog dvorišta s kompostanom i transfer stanicom, obrađivati građevni otpadni materijal i drugi korisni otpad.

Članak 89.

Na području obuhvata Plana će se organizirati i urediti prostor za selektivno prikupljanje otpada – eko otok. Za eko otoke predvidjeti kolni pristup vozilima za odvoz selektiranog otpada.

9.0. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 90.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš provodit će se u skladu s važećim Zakonom o zaštiti okoliša i to:

- Pažljivim izborom i lociranjem namjena koje svojom uporabom i opremljenošću ne djeluju nepovoljno na okoliš (zrak, vodu, tlo) zdravlje ljudi ili na razvoj drugih djelatnosti
- Potpunom komunalnom opremljenošću svih čestica i građevina
- Ozelenjivanjem građevinskih čestica te sadnjom drvoreda u koridoru ulice
- Sustavom organiziranog prikupljanja i selektivnog odlaganja otpada.

Članak 91.

/1/ Plan utvrđuje prostorne preduvjete za unapređenje uvjeta života i rada, zaštite okoliša te zaštite od prirodnih i tehničkih nepogoda.

/2/ Na području obuhvata Plana ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, ili narušavati osnovna obilježja krajobraza i kulturnih dobara.

/3/ Prilikom izdavanja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinskih dozvola, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati osobitosti okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

/4/ Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetske izvora (solarna energija, vjetar – izvan zaštićenog obalnog područja mora i sl.).

Članak 92.

/1/ Nepovoljan utjecaj na okoliš sprječava se uvjetima korištenja prostora, posebnim mjerama utvrđenim u okviru Zakona koji tretiraju predmetnu problematiku i odredbama za provođenje ovog Plana.

/2/ Prostor prolaza prometnica mora biti tako uređen da se postigne sigurnost učesnika u prometu i zaštita od buke (zeleni pojasevi, odmicanje izgradnje od regulacijske linije prometnice, režimska ograničenja za teški promet i brzinu odvijanja prometa i dr.), te onemogućiti nastanak buke iznad zakonom i pravilnikom uvjetovane razine.

/3/ Zaštita zraka od onečišćenja iz područja gospodarskih aktivnosti unutar i izvan zone postići će se formiranjem zelenih pojaseva između radne zone i stambenog područja, zelenim pojasevima unutar zona. Zagađivanje zraka od strane prometa sprječava se izvedbom zelenih pojaseva, ograničenjem za kretanje teretnih vozila.

/4/ Kod gradnje javne rasvjete na cjelokupnom području obuhvata ovog Plana moraju se ugrađivati isključivo rasvjetna tijela izrađena prema standardima koji odgovaraju suvremenim zahtjevima za sprječavanje efekata svjetlosnog zagađenja.

/5/ Protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih - vatrogasnih putova s omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protupožarne mreže, a posebno u sklopu pojedinog gospodarskog subjekta s većim požarnim potencijalom. Mjere protupožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju Planom uvjetovanih udaljenosti između građevina.

/6/ Ovim Planom uvjetuje se uspostavljanje mjera zaštite stanovništva u uvjetima elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti. Elementarne nepogode odnose se na moguće seizmičke aktivnosti - potrese, odnosno nastanak klizišta. Mjere zaštite uspostavljaju se pravilnim oblikovanjem i čvrstoćom konstruktivnog sustava građevina, dovoljnim razmakom između građevina, odnosno građevina i javnih prometnica, kako bi iste ostale izvan zona ruševina, te bile prohodne za evakuaciju.

/7/ Sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, osigurava se u zaklonima na područjima većih naselja (preko 2000 st).

Članak 93.

/1/ Prostornim planom utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Grada Novigrada pripada zoni jačine 7oMCS.

/2/ U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno onemogućavanju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta. Svakom građenju na potencijalno nestabilnom terenu treba prethoditi inženjersko-geološka ekspertiza.

Članak 93a.

/1/ Jedna od najvažnijih mjera sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš odnosi se na realizaciju kanalizacijskog sustava kako je ovim Planom predviđeno.

/2/ Zaštitu okoliša na području ove zone treba dodatno postići zahvatima na uređenju i oblikovanju građevina, kao i visoko kvalitetnom uređenju svih zelenih površina.

/3/ Oblikovanje okoliša na ovom području predstavlja značajan zahvat radi očuvanja ambijentalnih vrijednosti i kategorije kultiviranog krajolika kao i neposrednog okruženja. Obzirom da prema ovom Planu veći dio površina dobiva status uređenog urbanog prostora, to će i kvalitetno oblikovanje okoliša predstavljati jedan od preduvjeta za formiranje cjelovite suvremene i visoko standardne urbane strukture.

/4/ Sprečavanje negativnog utjecaja na okoliš, odnosno urbani izgled i oblikovanje postići će se adekvatnim uređenjem zone obuhvata Plana i oblikovanjem kako slijedi :

oblikovanje građevina s razvedenim volumenima u horizontalnom i vertikalnom smislu, izbjegavanje glomaznih volumena

primjena autohtonih materijala, izvedba drugih detalja na građevini svojstveno ovom podneblju i tradicionalnoj arhitekturi

ozelenjivanje i vrtno-tehničko uređenje građevinske čestice (posebno prostora uz javno-prometnu površinu)

9.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Članak 94.

/1/ U smislu zaštite prema važećem Zakonu o zaštiti od požara i Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe, te Procjeni zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planu zaštite od požara Grada Novigrada - Cittanova ovim Planom propisani su pristupni putovi za vatrogasna vozila, te vozila za spašavanje ljudi i imovine. Požarna površina mora biti potpuno pokrivena vodoopskrbom, hidrantskom mrežom i instalacijama - rješenja u skladu s navedenim zakonskim i podzakonskim aktima.

/2/ Pridržavajući se odredbi propisa, Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

/3/ U postupku daljnje razrade ovog Plana, te prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe zakonske i podzakonske regulative na snazi.

/4/ Građevine treba projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogući da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja.

Članak 95.

/1/ Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

/2/ Protupožarna zaštita zahtjeva odgovarajuće dimenzioniranje javne vodovodne mreže, uz uvjete osiguranja dovoljnih količina protupožarne vode, te mrežu vanjskih hidranata na maksimalnoj propisom dozvoljenoj međusobnoj udaljenosti i s vodovodnim priključkom ne manjeg profila od \varnothing 100 mm./3/ Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara sa nadzemnim hidrantima.

/4/ U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju i istovremenih požara, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže.

Članak 96.

/1/ Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara u građevini i otvorenom prostoru, mora se osigurati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasnog vozila određenu prema propisu gdje je moguće obzirom na specifičnost izgradnje, te vanjsku hidrantsku mrežu.

/2/ Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed;

/3/ Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila.

Članak 97.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od granice građevinske čestice najmanje 4,0 m.; ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Članak 98.

/1/ Postava podzemnih ili nadzemnih spremnika zapaljivih tekućina i plinova treba se planirati i projektirati u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.

/2/ Gradnju ili rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi ili eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije.

9.2. ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**Članak 99.**

/1/ Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

/2/ Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

Članak 100.

/1/ Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni očekivanog potresa intenziteta 7° MCS ljestvice. Građevine moraju biti projektirane najmanje na očekivani intenzitet potresa.

/2/ Mjere zaštite od seizmičkog djelovanja obuhvaćaju pridržavanje Planom uvjetovanih minimalnih međusobnih udaljenosti građevina te njihovog odmicanja od prometnih površina.

Članak 101.

Temeljem važećih Zakona o sustavu civilne zaštite i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva, obvezuju se vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te

trgovački centri, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbuñivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbuñivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbuñivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Članak 101a.

/1/ Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom izgradnje objekta vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže.

/2/ Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

/3/ Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

9.3. PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 102.

Potreba izrade procjene utjecaja na okoliš utvrdit će se i provesti prema posebnim propisima, odredbama Prostornog plana Istarske županije, a ovisno o vrsti i veličini gospodarskih djelatnosti koje će se smjestiti unutar obuhvata ovog Plana.

10.0. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 103.

/1/ Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar razmatranog područja obuhvata Plana. Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Novigrada, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.

/2/ Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Novigrada, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnom opremanju, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje stanja u prostoru obuhvata ovog Plana.

/3/ Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom, odnosno prostornim planom užeg područja.

/4/ U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta treba odmah započeti s pripremnim radovima za buduću realizaciju ovog Plana, unutar kojih treba utvrditi ukupni opseg radova i prioritete koje treba ostvariti radi

efikasne provedbe Plana. Započeti s pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu.

Članak 104.

Brisan.

10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA NAMJENA KOJIH JE PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI ILI URBANIM PRAVILIMA

Članak 105.

Brisan.

Članak 106.

/1/ Za postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, može se do privođenja prostora planiranoj namjeni izdati akt za provedbu plana za rekonstrukciju i to za:

- Saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima
- Prenamjena i funkcijske preinake kojima se građevina usklađuje s utvrđenom namjenom
- Dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija
- Priključak na građevine i uređaje infrastrukture
- Dogradnja i zamjena građevina infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina.

Članak 107.

/1/ Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

/2/ Kod rekonstrukcije postojeće građevine čiji se dio nalazi izvan granica građevinskog područja, građevina se ne može povećavati na području izvan građevinskog područja. Građevine se mogu rekonstruirati u dijelu koji se nalazi unutar građevinskog područja u okviru uvjeta propisanih ovim planom. Građevna čestica za gradnju građevina gospodarske namjene može se utvrditi za dio zemljišta koji se nalazi unutar građevinskog područja.

KLASA: 350-02/20-01/11
URBROJ: 2163-5-06/02-22-37
Novigrad, 12.07.2022. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVIGRADA-CITTANOVA
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA GRADA NOVIGRADA-CITTANOVA

Vladimir Torbica