

Na temelju Glave V. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Fakinija – Cesta Contessa“ u Novigradu („Službene novine Grada Novigrada“ broj 5/10) Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo Grada Novigrada utvrdio je pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja područja „Fakinija – Cesta Contessa“ u Novigradu

Pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja područja „Fakinija – Cesta Contessa“ u Novigradu obuhvaća Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja područja „Fakinija – Cesta Contessa“ u Novigradu („Službene novine Grada Novigrada“ broj 10/02) i Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Fakinija – Cesta Contessa“ u Novigradu („Službene novine Grada Novigrada“ broj 5/10“) u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu

Klasa: 350-02/08-01/26
Urbroj: 2105/03-02-10-78
Novigrad, 23. lipnja 2010.

Pročelnica :
Sandra Rugani Kukuljan, d.i.a.

ODLUKA
o donošenju Detaljnog plana uređenja područja “Fakinija – Cesta Contessa“ u
Novigradu
(pročišćeni tekst)

I OPĆE ODREDBE

Glava I.

Donose se Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja “Fakinija - Cesta Contessa” (“Službene novine Grada Novigrada” broj 10/02) - u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka URBANISTICA d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Novigradom.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Grada Novigrada (“Službene novine Grada Novigrada” broj 1/08), odnosno za dio građevinskog područja naselja Bužinija. Površina obuhvata Plana iznosi 16,9 ha.

Granice obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima iz članka 2. ove Odluke, pod točkom II.

Glava II.

Plan, sadržan u elaboratu Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja “Fakinija - Cesta Contessa” sastoji se od:

- I. Tekstualnog dijela Plana:
Odredbe za provođenje plana
- II. Grafičkog dijela Plana koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:1000:
 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
 - 2a. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometna mreža
 - 2b. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Telekomunikacijska mreža
 - 2c. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Elektroenergetska mreža i plinoopskrba
 - 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

4. UVJETI GRADNJE
- III. Obveznih priloga:
- III - 1. Obrazloženje plana
 - III - 2. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja
 - III - 3. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
 - III - 4. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi plana
 - III - 5. Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. ZPUG-a
 - III - 6. Izvješće o prethodnoj raspravi
 - III - 7. Izvješće o javnoj raspravi
 - III - 8. Evidencija postupka izrade i donošenja plana
 - III - 9. Sažetak za javnost
 - III - 10. Stručni izrađivač
 - III - 11. Nacrt Odluke o donošenju plana.”

Glava III.

Elaborat Plana iz Glave II. ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Novigrada i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Novigrada, sastavni je dio ove Odluke.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

Članak 1.

Planom se detaljno razrađuju uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu te određuju mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturnopovijesnih i drugih vrijednosti na području obuhvata Plana.

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Grada Novigrada ("Službene novine Grada Novigrada" broj 1/08).

Plan sadrži način i oblike korištenja i uređenja prostora, način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 2.

Namjena površina u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000, a tabelarnim iskazom iz članka 10. dati su kvantificirani pokazatelji u svezi s postojećim stanjem i planiranom namjenom građevinskog zemljišta i građevina u obuhvatu Plana.

Planom su određene površine sljedećih namjena:

- površine stambene namjene (oznaka: S),
- površine mješovite, pretežito stambene namjene (oznaka: M1),
- površine mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka: M2),
- površine mješovite namjene, pretežito poljoprivredna gospodarstva (oznaka: M4),
- zaštitne zelene površine (oznaka Z),
- površine prometnih i infrastrukturnih građevina i uređaja (oznake: IS).

Članak 3.

Površine stambene namjene (S) su površine unutar kojih su postojeće i planirane građevine namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, što se Planom u potpunosti izjednačava. Unutar građevina stambene namjene dopušten je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš: ugostiteljsko - turističke, poslovne, uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, javne i društvene namjene. Površina prostora za prateće sadržaje smije biti najviše do 20% građevinske (bruto) površine građevine.

Površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene. Površina prostora za prateće sadržaje ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine, odnosno udio stambene namjene mora biti veći od 50% građevinske (bruto) površine građevine. Unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih stambenih građevina.

Površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) namijenjene su smještaju građevina pretežito poslovne namjene. Površina prostora za prateće sadržaje je veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine, odnosno udio poslovne namjene mora biti veći od 50% građevinske (bruto) površine građevine. Unutar površina mješovite - pretežito poslovne namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih poslovnih građevina.

Površine mješovite namjene označene oznakom M4 predstavljaju površine na kojima je moguća gradnja građevina u sastavu pretežito poljoprivredno gospodarskog odnosno seljačkog domaćinstva u kojem je dio prostora stambene namjene. Na toj se površini predviđa razvoj manjih industrijskih i zanatskih djelatnosti (uljara i sl.).

Infrastrukturna namjena (oznaka: IS) odnosi se na cestovni prometni sustav koji se sastoji od koridora javnih cesta (sabrne i ostale ulice) parkirališta, pješačkih staza, te čestica za trafostanice (TS).

Zaštitne zelene površine (oznaka: Z) predstavljaju površine u naselju koje se pretežito koriste i uređuju u funkciji poljoprivrede. Unutar tih površina dopuštena je gradnja i uređenje otvorenih sportskih igrališta i rekreacijskih sadržaja.

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

Članak 4.

Građevne čestice i građevine određene ovim Planom mogu se uređivati, graditi i koristiti samo sukladno planskim odredbama, ako zakonima nije drugačije određeno.

Građevinom se, u smislu ovih odredbi, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

Postojeća građevina je građevina izvedena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema propisima s njom izjednačena.

Uvjeti za gradnju novih te rekonstrukciju postojećih građevina i uređaja su pojedinačno razrađeni tekstualno i tabelarno, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE.

Privremene građevine i naprave (kiosci, štandovi i sl.) mogu se postavljati na javne i zajedničke površine u obuhvatu Plana samo na uređeno građevinsko zemljište, odnosno uz uvjet da se njihovim postavljanjem postigne uređenje adekvatnog dijela zemljišta u skladu s planiranom namjenom.

Lokacije privremenih građevina i naprava određuju se posebnim odgovarajućim propisom Grada Novigrada, pri čemu se ne smije onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom. Kod određivanja lokacije posebna se pažnja mora posvetiti sigurnosti prometa. Kod odabira vrste proizvoda koji se postavlja na određenoj lokaciji posebna se pažnja mora posvetiti pravilnom odabiru veličine, oblika i

boja, koji moraju biti prilagođeni općem izgledu mikrolokacije, ali i šireg prostora. Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije može biti priključen na potrebnu infrastrukturnu mrežu. Naprava privremenog karaktera može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu isključivo privremeno, za trajanja sezone odnosno prigode.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 5.

Identifikacija građevnih čestica u obuhvatu Plana vrši se prema zatečenim katastarskim oznakama katastarskih čestica.

Ukoliko izvod iz katastarskog operata tijela državne uprave nadležnog za katastar i geodetske poslove ima drugačiju identifikaciju brojeva ili površinu u odnosu na grafički prikaz iz plana, adekvatno će se primjenjivati podaci nadležnog tijela.

Sve građevne čestice označene su planskom oznakom, a planska veličina građevne čestice određena je površinom u kvadratnim metrima (m²) iskazanom tablicom u članku 10. Točne površine čestica utvrđuju se izvodom iz katastarskog operata ili parcelacijskim elaboratom.

Iznimno, za neke građevne čestice prometnica (oznaka: IS/27,161) koje se vežu na postojeće čestice izvan obuhvata Plana, iskazane površine odnose se na dio čestice u obuhvatu plana, a ne na cijelu česticu.

Parcelacija, odnosno formiranje novih građevnih čestica u obuhvatu Plana može se izvršiti samo prema odredbama ovog Plana.

Formiranje planske čestice uvjetuje se kod gradnje nove građevine. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 600m². Iznimno, u izgrađenom dijelu naselja, ukoliko je formirana građevna čestica sa pristupnim putem manja od 600m², može se dopustiti gradnja obiteljske kuće sa najviše 2 stana i visine do najviše 2 nadzemne etaže (P+1). U tom slučaju odstupanje od minimalne površine građevne čestice, koja iznosi 600m², može iznositi najviše 10%. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za gradnju nove višestambene zgrade iznosi 800m². Iznimno, u izgrađenom dijelu naselja, ukoliko je formirana građevna čestica sa pristupnim putem manja od 800m², može se dopustiti gradnja višestambene zgrade sa najviše 8 stanova i visine do najviše 3 nadzemne etaže (P+2). U tom slučaju odstupanje od minimalne površine građevne čestice, koja iznosi 800m², može iznositi najviše 10%. Za izgrađene čestice čija je postojeća veličina manja od dopuštene, ista se zadržava kao maksimalno dozvoljena (posebna oznaka: ZVP).

Korekcija postojeće parcele zbog uređenja prometnice se kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih građevina ne uvjetuje (posebna odredba: PARC).

Oblik građevnih čestica u pravilu je pravokutan ili trapezast, a utvrđen je na kartografskim prikazima ovog Plana.

Izgrađenost čestice određena je u tablici u postocima u odnosu na planiranu površinu čestice a znači odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice, pri čemu iskazani koeficijent izgrađenosti (kig) znači najveću dopuštenu izgrađenost čestice.

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 okućnice (građevne čestice) - popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase i sl. koji su visine manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te kamini, roštilji, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, izuzimaju se iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Gustoća izgrađenosti (Gig) čestica u obuhvatu Plana kao odnos zbroja izgrađenosti pojedinih čestica i zbroja građevnih čestica iznosi 35,5%.

Iskorištenost čestice određena je u tablici u postocima u odnosu na planiranu površinu čestice, a znači odnos građevinske (bruto) površine građevine nadzemno i ukupne površine građevne čestice, pri čemu iskazani koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) znači najveću dopuštenu iskorištenost čestice nadzemno.

Ukupni koeficijent iskorištenosti (kis), koji uključuje i podzemne i nadzemne etaže, za građevine svih namjena ne može iznositi više od 1,5.

Ukupna iskorištenost čestica nadzemno u obuhvatu Plana (Kin), kao odnos zbroja iskorištenosti pojedinih čestica nadzemno i zbroja građevnih čestica, iznosi 76%.

U slučaju kada je koeficijent izgrađenosti ili koeficijent iskorištenosti postojeće građevine veći od onog utvrđenog tablicom u čl. 10., zadržava se postojeći koeficijent izgrađenosti ili koeficijent iskorištenosti. Uvjeti za rekonstrukciju i gradnju zamjenskih građevina dani su u čl. 38.

2.2. Gradivi dio građevne čestice

Članak 6.

Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se ne smiju pogoršati uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

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.

Gradivi dijelovi građevnih čestica unutar obuhvata Plana definirani su na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE.

Sve etaže građevine (podzemna i nadzemne) moraju biti unutar gradivog dijela građevne čestice.

U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (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, cisterne i septičke jame – izvan zaštićenog obalnog područja mora, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

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 zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4m.

Gradivi dijelovi čestica postojećih građevina zadržavaju se i ukoliko nisu u skladu s uvjetima ovog članka.

Ukoliko je zgrada prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

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.

2.3. Veličina i površina građevina

Članak 7.

Veličina građevina u obuhvatu Plana određena je u tablici u čl. 10. koeficijentom izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, najvećim dopuštenim brojem etaža te najvišom visinom građevine, a njihov međudodnos pblžiše je određen ovim odredbama.

Građevinska (bruto) površina građevine je zbroj površina mjerenih u razini podova svih etaža građevine (Po, S, Pr, K), uključivo površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se obračunavaju obloge, obzidi, parapeti i ograde.

2.4. Broj etaža i visina građevina

Članak 8.

U tablici u čl. 10. je za svaku građevinu utvrđen najmanji i najveći broj etaža koje je moguće izgraditi, a polazeći od načela da:

- građevine stambene namjene – obiteljske i višeobiteljske zgrade (S) mogu imati najviše 2 nadzemne etaže, te 1 podzemnu etažu. Najveća dopuštena visina za obiteljske i višeobiteljske zgrade iznosi 7,5 m. Iznimno, na području obuhvata Plana na k.č. 3172/6 dopušten je smještaj višestambene zgrade koja može imati najviše 3 nadzemne etaže te 1 podzemnu etažu, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu. Najveća dopuštena visina za višestambenu zgradu iznosi 9,0 m
- građevine mješovite, pretežito stambene namjene (M1) mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 1 podzemnu etažu. Najveća dopuštena visina za građevine mješovite, pretežito stambene namjene iznosi 9,0 m
- građevine mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 2 podzemne etaže, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu. Najveća dopuštena visina za građevine mješovite, pretežito poslovne namjene iznosi 9,0 m
- građevine za smještaj vozila i ostale pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici a koji nisu sastavni dio osnovne građevine mogu imati najviše 1 nadzemnu etažu i 1 podzemnu etažu.

Suteren je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Podrum je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Podzemnim etažama u smislu ovog Plana smatraju se podrum te suteren u slučaju da je:

- na ravnom terenu visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar,
- na kosom terenu visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Nadzemne etaže su prizemlje i kat te suteren ukoliko se ne smatra podzemnom etažom prema odredbama prethodnog stavka. Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova). Kat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata.

Pod konačno zaravnatim terenom 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.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

Najveća visina nadzemnih i podzemnih etaža je:

- 4,0 m za etaže mješovite namjene,

- 5,5 m za etaže gospodarske namjene.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumjeva se nagib terena građevne čestice od 20% i više.

Obvezna visina građevina ne propisuje se ovim Planom, već samo najveći dopušteni broj etaža i najveća dopuštena visina građevine.

U slučaju kada je broj etaža ili visina postojeće građevine veća od najvećeg dopuštenog broja etaža ili najveće dopuštene visine utvrđene tablicom u čl. 10., zadržava se postojeći broj etaža, odnosno postojeća visina građevine. Uvjeti za rekonstrukciju i gradnju zamjenskih građevina dani su u čl. 38.

Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine ne mogu imati visinu višu od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

2.5. Namjena građevina

Članak 9.

Pretežita namjena građevina pojedinačno je utvrđena tablicom u čl. 10. a pobliže je opisana ovim odredbama.

Građevinom stambene namjene (oznaka: S) prema ovim odredbama smatra se obiteljska ili višeobiteljska zgrada koja je svojim pretežitim dijelom (više od 80% građevinske - bruto površine građevine) namijenjena stanovanju, a koja ima najviše 2 funkcionalne jedinice (obiteljska zgrada), odnosno najviše 3 funkcionalne jedinice (višeobiteljska zgrada). Iznimno, na području obuhvata Plana na k.č. 3172/6 dopušten je smještaj višestambene zgrade koja može imati najviše 8 funkcionalnih jedinica i koja je svojim pretežitim dijelom (više od 80% građevinske - bruto površine građevine) namijenjena stanovanju,

Na građevnoj čestici može se graditi i više građevina (građevina stambene namjene i pomoćne građevine), ukoliko su smješteni unutar gradivog dijela čestice.

Građevinom mješovite-pretežito stambene namjene (oznaka: M1) prema ovim odredbama smatra se građevina koja je u cjelosti ili većim dijelom (više od 50% građevinske (bruto) površine građevine) namijenjena stanovanju, a u kojoj može biti najviše 5 funkcionalnih jedinica (stambenih ili poslovnih).

Ukoliko se u okviru građevne čestice mješovite namjene gradi više građevina, pretežnu namjenu određuje ukupan zbroj površina iste namjene na čestici.

Građevinom mješovite-pretežito poslovne namjene (oznaka: M2) prema ovim odredbama smatra se građevina koja je većim dijelom (više od 50% građevinske (bruto) površine građevine) namijenjena poslovnim djelatnostima, a u kojoj se može, uz poslovne sadržaje, razviti najviše 8 stambenih jedinica.

U slučaju kada je broj funkcionalnih jedinica postojeće građevine veći od broja utvrđenog tablicom u čl. 10., zadržava se postojeći broj jedinica. Broj jedinica unutar takvih građevina može se mijenjati samo sukladno odredbama Plana. Uvjeti za rekonstrukciju i gradnju zamjenskih građevina dani su u čl. 38.

Pri odobravanju obavljanja poslovnih djelatnosti u sklopu građevina mješovite namjene treba se pored udovoljavanja posebnim propisima za vrstu djelatnosti voditi računa i o kompatibilnosti djelatnosti sa stanovanjem kako u samoj građevini tako i kontaktnom području naselja.

Građevinom poljoprivrednog gospodarstva (oznaka: M4), u smislu ovih odredbi, smatra se građevina ili više građevina koje su, osim za stanovanje, namijenjene i obavljanju gospodarskih, proizvodnih i poslovnih djelatnosti u funkciji poljoprivrede, uz zadovoljenje uvjeta kompatibilnosti ili odvojenosti djelatnosti.

Građevinom gospodarsko/proizvodne namjene (oznaka: I2), u smislu ovih odredbi, smatra se građevina koja je namjenjena obavljanju gospodarskih i poslovnih djelatnosti, što znači da se u građevini može odvijati više proizvodnih (industrijskih, zanatskih, itd.) ili poslovnih djelatnosti istovremeno uz zadovoljenje uvjeta kompatibilnosti ili odvojenosti djelatnosti.

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatraju se garaže, spremišta, nastrešnice i slične samostojeće građevine koje ne predstavljaju uređenje okućnice.

Prenamjena građevina moguća je u skladu s odredbama Plana.

Ovim planom predviđene su za rušenje postojeće građevine na k.č. 3235/2, 3235/3, 3166/2 i 3167 k.o. Novigrad.

Članak 10.

Na građevnim česticama gradi se u skladu s namjenom određenom ovim Planom, te u skladu s uvjetima u slijedećoj tablici:

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOV NIKA	POSEBNE ODREDBE
3165/23	1	915	IS	-	-	-	-	-	-	-
3165/24	2	1105	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3165/25	3	1170	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3165/26	4	1170	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3165/27	5	1370	S	30	P+1	7,5	0,6	3	6	-
3165/2, 3166/4	6	604	S	35	P+1	7,5	0,7	4	8	-
3165/3,6,7	7	277	IS	-	-	-	-	-	-	-
3165/4	8	700	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	* PARC
3165/5	9	740	S	40.	P+1	7,5	0,8	3	6	* PARC
3165/6	10	645	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	* PARC
3165/7	11	725	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3165/8	12	680	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	* PARC
3165/9,10	13	720	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3165/11	14	710	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	PARC
3165/12, 3165/8,11,13,2 1	15	433	IS	-	-	-	-	-	-	PARC
3165/13	16	460	S	40	P+1	7,5	0,8	3		PARC, ZVP
3165/14	17	550	S	40	P+1	POST	POST.	3	6	PARC, ZVP

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3165/15,14,20	18	235	IS	-	-	-	-	-	-	-
3165/16	19	735	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3165/17,18	20	1045	S	35	P+2	9,0	0,9	5	10	*
3165/17,18,20,21	21	195	IS	-	-	-	-	-	-	-
3165/20	22	565	S	35	P+1	7,5	0,8	3	6	*,PARC, ZVP
3165/21	23	567	S	35	P+1	7,5	0,8	3	6	PARC, ZVP
3166/1	24 a	1961	M1	25	P+1	7,5	0,5	5	10	-
3166/1	24 b	1597	M1	25	P+1	7,5	0,5	5	10	-
3166/1,3	25	2634	M1	25	P+2	9,0	0,75	5	10	*
3166/2,3,3167,3168/1	26	1543	IS	-	-	-	-	-	-	R
3167	27	150	IS	-	-	-	-	-	-	-
3166/2 3166/4	28	666	S	25	P+1	7,5	0,5	2	4	-
3168/1	29	1330	S	30	P+2	9,0	0,9	3	6	*,PARC
3168/2	30	1165	S	35	P+2	9,0	1,05	3	6	*
3168/3	31	515	IS	-	-	-	-	-	-	JP
3172/1	32	250	IS	-	-	-	-	-	-	-
3172/2	33	210	IS	-	-	-	-	-	-	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3172/3	34	815	S	35	P+2	9,0	1,05	3	6	*
3172/4	35	790	S	40	P+1	7,5	1,2	3	6	*
3172/5	36	797	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3172/6	37	760	S	40	P+2	9,0	1,2	8	16	PARC IZNIMNO
3173	38	1380	Z	-	-	-	-	-	-	PARC,UK
3174/1	39	2580	Z	-	-	-	-	-	-	PARC,UK
3174/2	40	1380	Z	-	-	-	-	-	-	PARC,UK
3175/1	41	1160	Z	-	-	-	-	-	-	PARC,UK
3175/2	42	2013	Z	-	-	-	-	-	-	PARC,UK
3175/3	43	1070	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	PARC
3176/1	44	1180	Z	-	-	-	-	-	-	-
3176/2	45	90	IS	-	-	-	-	-	-	-
3176/2, 3177	46	576	IS	-	-	-	-	-	-	-
3176/3	47	983	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	-
3177/3	48	2980	M2	25	P+2	9,0	0,75	-	16	-
3177/7	49	36	IS	-	-	-	-	-	-	TS
3177/2	50	730	IS	-	-	-	-	-	-	PARK
3177/1	51	6796	Z	-	-	-	-	-	-	-
3177/4	52	890	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	-
3177/5	53	1030	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRADEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRADEVINE E max	VISINA GRADEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3177/6	54	936	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	-
3178/1,2,3, 5,10, 12,13, 3178/23,24,25, 26,29	55	1620	IS	-	-	-	-	-	-	-
3178/2,13	56	1260	M1	30	P+2	9,0	0,9	5	10	*,PARC
3178/3	57	133	IS	-	-	-	-	-	-	-
3178/4	58	850	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/27	59	760	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3178/5	60	967	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/6	61	916	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/7	62	1130	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/8	63	970	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/9	64	950	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/10	65	755	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3178/20	66	187	IS	-	-	-	-	-	-	PJ
3178/11	67	910	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/22	68	907	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/12	69	753	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3178/12	70	1025	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/14	71	982	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3178/15, 16	72	900	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3178/17	73	626	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3179/5,3179/31	74	580	IS-	-	-	-	-	-	-	-
3179/36	75	750	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3179/35	76	793	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3179/34	77	1016	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/5	78	767	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3179/32	79	830	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/33	80	1118	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/30	81	90	IS	-	-	-	-	-	-	PJ
3179/29	82	830	IS	-	-	-	-	-	-	-
3179/6	83	1125	S	30	P+1	7,5	0,6	3	6	-
3179/18	84	954	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/7	85	880	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/8	86	930	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/9	87	1154	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/10	88	815	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/11	89	860	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/12	90	830	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/13	91	978	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRADEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRADEVINE E max	VISINA GRADEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3179/14	92	958	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/15	93	1043	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/16, 3	94	980	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/17, 23, 3	95	820	IS	-	-	-	-	-	-	-
3179/19	96	931	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/20	97	940	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3179/21	98	860	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	PARC
3179/22	99	777	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	PARC
3184, 1368/2,6 3179/26	100	1710	IS	-	-	-	-	-	-	-
3185, 3165/4, 6, 3166/1, 3167, 3172/6, 3176/2, 3178/1, 12, 13, 3179/21, 22, 3184, 3239, 3241, 3242/4, 3245/2, 3174/4, 3177/2,5 3178/18, 3179/16, 27, 28 3244/2	101	8460	IS	-	-	-	-	-	-	FAZA

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRADEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRADEVINE E max	VISINA GRADEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3188	102	1672	M4	30	P+2	9,0	0,9	3	6	*
3189	103	383	IS	-	-	-	-	-	-	-
3189	104	1050	Z	-	-	-	-	-	-	-
3189	105	970	Z	-	-	-	-	-	-	-
3190	106 a	989	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
	106 b	917	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	
	106 c	1815	Z	-	-	-	-	-	-	
3193/1	107	1970	M4	25	P+2	9,0	0,5	3	6	*
3193/2	108	1270	M4	30	P+1	7,5	0,6	3	6	
3196/1, 2	109	2597	M4	25	P+2	9,0	0,5	3	6	*
3197	110	1700	M4	30	P+1	7,5	0,6	3	6	
3198	111	570	IS	-	-		-	-	-	-
3198	112	1305	S	30	P+1	7,5	0,6	3	6	-
3198	113	1275	S	30	P+1	7,5	0,6	3	6	-
3201/2	114	3635	M4	25	P+1	7,5	0,5	3	6	ULJARA
3201/4, 9, 10	115	1045	M1	30	P+2	9,0	0,9	5	10	-
3201/6	116	660	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3201/7, 8	117	1144	M1	30	P+2	9,0	0,9	5	10	- *
3201/9	118	681	IS	-	-	-	-	-	-	-
3201/11	119	605	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3201/12	120	20	IS	-	-		-	-	-	TS
3203, 3201/4, 9, 10, 3235/2, 3201/13	121	680	IS	-	-		-	-	-	-
3235/1	122	770	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	
3235/2	123	810	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	PARC, R
3235/3	124	775	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	R
3235/4, 6	125	315	IS	-	-		-	-	-	-
3235/4, 6, 7	126	674	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3235/5	127	836	S	35	P+2	9,0	1,05	3	6	*
3235/6, 7	128	840	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3235/8 3236, 3237/1/3/4	129	295	IS	-	-		-	-	-	-
3235/9	130	925	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3235/10	131	705	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	
3236	132	1485	S	30	P+2	9,0	0,9	3	6	
3237/1	133	1170	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3237/ 5	134	1125	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3238/ 2, 3242/5 3237/6	135	290	IS	-	-		-	-	-	-
3237/2,3	136	915	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	
3237/3	137	865	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOV NIKA	POSEBNE ODREDBE
3238/1	138	156	M4	POST.	P+1	7,5	POST.	2	4	ZVP
3239	139	1890	M4	30	P+1	7,5	0,6	3	6	
3241	140	1090	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3242/1	141	1415	S	30	P+1	7,5	0,6	3	6	-
3242/2	142	935	S	35	P+1	7,5	0,7	3	6	-
3242/3	143	410	M4	POST.	P+1	7,5	POST.	3	6	ZVP
3242/4	144	190	IS	-	-		-	-	-	-
3244/6	145	655	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3244/5	146	670	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3244/3	147	610	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3244/4	148	700	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	3244,3248
3244/2	149	1349	IS	-	-		-	-	-	-
3245/2, 10	150	1217	IS	-	-		-	-	-	-
3245/3, 4	151	650	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3245/4, 5	152	640	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3178/4	153	330	IS	-	-		-	-	-	-
3245/5, 2, 6	154	640	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3245/6, 7	155	670	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-

POSTOJEĆA K.Č.	PLANSKA OZNAKA ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA ČESTICE Pp (m ²)	PLANSKA NAMJENA ČESTICE/ GRAĐEVINE	IZGRAĐENO ST ČESTICE kig (%)	ETAŽNOST GRAĐEVINE E max	VISINA GRAĐEVINE V (m) max	ISKORIŠTENOST ČESTICE NADZEMNO kin	MAX. BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	POSEBNE ODREDBE
3245/6, 7, 8, 9	156	642	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3245/7	157	20	IS	-	-		-	-	-	TS
3245/9, 2, 10	158	660	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3245/10, 11	159	685	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3245/11, 12	160	710	S	40	P+1	7,5	0,8	3	6	-
3184	161	140	IS	-	-		-	-	-	-
3175/4	162	1250	M1	30	P+1	7,5	0,6	5	10	-
3174/5	163	1345	M1	30	P+1	7,5	0,6	5	10	-
3174/1 3174/3	164	1280	M1	30	P+1	7,5	0,6	5	10	-
3173/2	165	1197	M1	35	P+1	7,5	0,7	5	10	-
3174/4	166	147	IS	-	-	-	-	-	-	-
		168.730		G_{ig}=35.21			K_{in}= 0,79	396	802	

* ZATEČENA GRAĐEVINA, IZGRAĐENA PO ODREDBAMA VAŽEĆE PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE

2. 6. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 11.

Na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE prikazani su uvjeti smještaja građevina na čestici sa iskazanim minimalnim udaljenostima građevine od granice čestice.

Regulacijski pravac jest granica građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

Građevni pravac jest obavezni pravac kojim se određuje položaj osnovne građevine na građevinskoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje dvije najistaknutije točke pročelja.

Udaljenost građevina, odnosno građevinskih pravaca od granice čestice određena je na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE.

Građevni pravac određuje maksimalni opseg tlocrtne projekcije planirane izgradnje na čestici, a prikazan je grafički točkasto crtanom linijom prema ulici odnosno isprekidanom crtom prema drugim granicama čestice.

Površina koju građevni pravci omeđuju, a koja je određena ovisno o obliku i veličini građevne čestice, je gradiva površina koja ne mora biti u cjelosti izgrađena, već omogućuje da se građevina locira na onu stranu koja pruža najpovoljnije smještajne uvjete u odnosu na pogled, osunčanje i sl., ako je to moguće u odnosu na maksimalnu dozvoljenu izgrađenost čestice.

Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

Ukoliko je unutar jedne građevne čestice određeno više gradivih površina isto znači da je uvjetovana različita visina dijelova građevina.

Elementi urbane opreme ne mogu se postavljati iznad kolnika, a svojim postavljanjem ne smiju ometati nesmetan prolaz vozila, pješaka i, općenito, ne smiju ugrožavati sigurnost prometa, a uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

2. 7. Oblikovanje građevina

Članak 12.

Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštovanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti u suglasju s istim.

Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina.

Kod oblikovanja građevina stambene i mješovite namjene moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na području Novigrada, te upotrebljavati i primijenjivati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja.

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

Vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni kod postojećih građevina u okolini.

Reklame, natpisi, izlozi i vetrine moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, materijala i boja.

Krovovi su u pravilu kosi, izvedeni od jednostrešnih, dvostrešnih ili višestrešnih ploha. Krovovi mogu biti i ravni, odnosno mogu biti kombinacija ravnog i kosog krova.

Krovovi građevina u pravilu se izvode pokrovom od kanalisa, opečnog crijepa ili drugog tradicionalnog materijala (kamenih ploča, bakra, i dr.) uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

Istak krovnog vijenca može biti maksimalno 30 cm mjereno od ruba fasade u slučaju ravnog vijenca, odnosno do 50 cm u slučaju profiliranog vijenca.

Ograničenja iz prethodnog stavka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora uz uvjet da sljemena krovnih prozora ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine osnovne namjene.

Kod garaža koje se grade na građevnim česticama građevina stambene i mješovite namjene izvan osnovne građevine, krovovi mogu biti kosi, s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani - kosi i ravni.

2. 8. Uređenje građevnih čestica

Članak 13.

Građevne čestice građevina mogu biti ograđene, a parterno mogu biti uređene ili ozelenjene. u ovisnosti od funkcije.

Ograde je moguće riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

U pravilu građevne čestice poslovnih građevina ograđuju se u kombinaciji niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Ograde oko javnih površina u pravilu nisu dozvoljene, izuzev ukrasnih ili funkcionalnih ograda radi zaštite ljudi od pada sa visine.

Građevne čestice prometnih površina (oznaka: IS) ne mogu biti ograđene, ali mogu biti opremljene elementima urbane opreme za zaštitu pješaka od vozila te drugom opremom.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

Cisterne, bazeni površine do 24m² i dubine do 2 m, rezervoari za vodu i gorivo (naftu, plin) mogu biti izgrađeni ili postavljeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1 metar od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu ili uređaj, a pergole, roštilji, i sl. mogu također biti izvedeni na građevnim česticama neovisno o udaljenosti od granica građevne čestice i visinskim gabaritima.

Smještaj vozila kod svih gospodarskih građevina koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine predviđa se u sastavu građevine osnovne namjene, u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice ili na otvorenom parkiralištu unutar građevne čestice.

Broj parkirališnih mjesta kod građevina mješovite namjene s prostorijama za obavljanje poslovnih djelatnosti određuje se na način da za svaku stambenu jedinicu treba osigurati najmanje 1,5 parkirališno/garažno mjesto na čestici, a za poslovne djelatnosti prema slijedećoj tablici:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m2 bruto površine građevine
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 4 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m2 bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska / sportski tereni i sl./	1 PM na 8 sjedećih mjesta

Parkirna površina može biti pokrivena laganom nadstrešnicom pokrivenom zelenilom, trstikom, platnom, mrežom i sl., visine 2.2 do 3.0 metra.

Građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji višestambenih građevina mogu se graditi samo unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebne građevine.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je unutar granica gradivog dijela čestice izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije.

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

Članak 14.

Ovim Planom utvrđene su trase i koridori prometne, telekomunikacijske i elektroenergetske mreže te vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda, čime je osigurano opremanje zemljišta i priključak postojećih i planiranih građevina.

Idejna rješenja trasa prikazana u grafičkim prikazima br. 2a. - 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA su shematskog i usmjeravajućeg karaktera i mogu varirati u ovisnosti od tehničkih zahvata koje je potrebno izvesti za osiguranje priključka građevina ili uvjeta nadležnih poduzeća odnosno institucija.

Svaka građevna čestica graniči sa javnom cestom ili drugom javnom prometnom površinom kojom joj je omogućen pristup, a mjesto priključenja čestice na javni put je u pravilu sa granične strane čestice i javnog puta kako je prikazano u grafičkom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE.

Mjesto i način priključivanja građevine na komunalnu infrastrukturu prikazan je shematski u grafičkim prikazima br. 2a. - 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, a mogućnost, stvarno mjesto i način priključivanja građevine na komunalne infrastrukturne građevine putem odgovarajućih priključnih ormarića ili šahtova, odredit će se uz primjenu odgovarajućih važećih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke prema posebnim uvjetima koja će odrediti nadležna poduzeća odnosno institucije.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 15.

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s izdanim lokacijskim dozvolama za prometnice, odnosno temeljem odredbi ovog Plana.

Rješenje prometne mreže prikazano na grafičkom prikazu br. 2a. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometna mreža može biti promijenjeno unutar površina infrastrukturne namjene zbog tehničke ili ekonomske opravdanosti.

Građevna čestica za prometnice je prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom koja je vezana na niveletu obodnih prometnica .

Režimi korištenja prometnica te elemeti signalizacije određuju se posebnim odlukama,

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%.

Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5m.

Planom je određen potez ozelenjivanja stablašicama prometnog koridora u sastavu čestice oznake IS/101 (posebna odredba: ZP) koje se treba izvršiti u skladu s pravilima struke.

U slučaju kada su između građevne čestice i javno prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i drugo) kolni i pješački pristup se omogućava preko tih javnih površina.

Kod građevnih čestice uz križanje ulica, kolni pristup mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara.

Članak 16.

Sustav prometnica razvrstanih prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za plansko područje i karakteristični presjeci ulica određeni su na kartografskom prikazu br. 2a. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometna mreža.

Ulice koje čine uličnu mrežu unutar planskog područja razvrstane su na sabirne ulice (SU) i ostale ulice (OU).

3.1.1. Glavne gradske ulice

Članak 17.

U obuhvatu Plana nema cesta s karakteristikama glavne gradske ulice.

3.1.2. Sabirne i ostale ulice

Članak 18.

Sabirna ulica u obuhvatu Plana je samo prometnica oznake IS/101 s profilom tipa A.

Ostalim ulicama u funkciji pristupa do građevina smatraju se sve ostale stambene ulice (različitih profila tipa: B,C,D,E) u obuhvatu plana kao i kolno-pješački pristupi (profila tipa: F) te pješački pristupi (profila tipa: G) i poljski putevi (profila tipa: H).

Situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profil s tehničkim elementima sabirnih i ostalih ulica prikazani su na grafičkom prikazu br:2a. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometna mreža.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 19.

Stajalište autobusa predviđeno je u sastavu prometnice (oznaka: IS/101). Stajališta se mogu

urediti u sastavu bilo koje prometnice ako se to predvidi projektnom dokumentacijom za izgradnju ili rekonstrukciju prometnice.

3.1.4. Javna parkirališta

Članak 20.

Izgradnja javnih parkirališta Planom nije predviđena jer se parkiranje vozila rješava u sastavu građevinskih čestica.

Iznimno, u okviru čestice (oznaka: 50) moguće je urediti parkiralište u funkciji sportsko-rekreacijskih sadržaja na susjednoj čestici koje može biti i javnog karaktera.

3.1.5. Javne garaže

Članak 21.

Izgradnja samostalnih javnih garaža Planom nije predviđena.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 22.

Biciklističke staze mogu se projektom uređenja prometnica predvidjeti u sastavu građevne čestice svake prometnice, ako to širina dopušta.

S ciljem razvoja mreže biciklističkih staza preporuča se da se biciklistička staza uredi u sastavu koridora prometnice (oznaka: IS/101).

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 23.

U obuhvatu Plana nema površina s izrazitim karakteristikama trga.

Osim pješačkih staza (nogostupa) u sastavu prometnica Planom predviđeno je uređenje dva pješačka koridora (oznaka IS/66,81), prikazana na grafičkom prikazu br:2a. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometna mreža.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 24.

Građevne čestice infrastrukturne namjene koje nemaju samo prometnu funkciju graditi će se, uređivati i opremati adekvatno standardu i prema pravilima struke koji vrijede za prometne površine, s time da se treba težiti ozelenjivanju takvih površina.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 25.

Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je na kartografskom prikazu br. 2b. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Telekomunikacijska mreža.

Točan položaj i kapaciteti svake pojedine dionice DTK, kao i kabelaške telekomunikacijske mreže odredit će se izvedbenim projektima koje treba izraditi u sklopu projektiranja novih i rekonstrukcija postojećih prometnica.

Telekomunikacijska mreža graditi će se ili rekonstruirati po zahtjevu investitora drugih građevina, gradskih tijela ili temeljem planova nadležnih institucija koje upravljaju istima.

DTK mreža treba biti u pravilu podzemna, osim ako to nije moguće iz tehničkih razloga, a treba težiti realizaciji po segmentima (fazama), uz istovremenu izvedbu kompatibilnih vodova radi racionalnosti i ekonomičnosti izvedbe.

Sve građevine priključuju se na nepokretnu DTK mrežu gradnjom cijevi (min dvije) do priključne točke te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, a u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

Na području obuhvata Plana planiran je novi čvor.

Telekomunikacijske instalacije unutar građevina treba graditi tehnologijom strukturnog kabliranja (standard ISO/IEC 11801). Koncentracija instalacije mora biti u priključnoj kutiji ili izvodnom ormaru, koji se obvezno uzemljuje na temeljni uzemljivač građevine. Preporuča se izrada optičkih instalacija ili ostavljanje koridora za prodor optičkih instalacija.

Poklopce priključnih šahtova ili mjerna mjesta treba locirati na lako dostupnim mjestima, ali ne na pročeljima zgrada prema ulici.

Kod rekonstrukcija podzemnih vodova na uređenom zemljištu uvjetuje se povrat parternog uređenja u prijašnje stanje.

Investitor ili izvođač radova dužan je osigurati geodetski premjer TT-vodova prije zatrpavanja rova i izradu elaborata katastra vodova prema posebnom zakonu.

Pokretne (mobilne) telekomunikacije

Članak 26.

U cilju razvoja postojećeg infrastrukturnog sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija). U skladu s navedenim planovima, na području obuhvata ovog Plana moguća je izgradnja i postavljanje osnovnih postaja (baznih stanica) pokretnih komunikacija smještanjem na antenske prihvate na građevinama, uz suglasnost vlasnika građevine, uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina.

Osnovne postaje moraju se postavljati sukladno zakonima i posebnim propisima koje uređuju njihovo postavljanje u Republici Hrvatskoj (zaštita zdravlja i dr). Planom se dopušta postavljanje baznih stanica više operatora na isti prihvati na građevini samo ukoliko to dozvoljavaju tehnički i imovinsko-pravni uvjeti.

Nosači antenskih sustava mogu biti do visine od najviše 5m, uz uvjet da visina stupa i oblik ne smije narušiti vizure naselja, te da je udaljenost stupa od postojeće ili planirane građevine dvostruko veća od njegove visine.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

Članak 27.

Rješenje komunalne infrastrukturne mreže, koja obuhvaća opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbu, plinoopskrbu i javnu rasvjetu prikazano je na kartografskom prikazu br.2c. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Elektroenergetska mreža i plinoopskrba i 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda.

Prikazani su osnovni pravci za izgradnju komunalne infrastrukturne mreže, s time da se kod razrade projekata trase mogu korigirati sukladno stanju na terenu i ostalim tehničkim uvjetima.

Komunalna infrastruktura treba biti u pravilu podzemna, osim ako to nije moguće iz tehničkih razloga, a treba težiti realizaciji po segmentima (fazama), uz istovremenu izvedbu kompatibilnih vodova radi racionalnosti i ekonomičnosti izvedbe.

Poklopce priključnih šaftova ili mjerna mjesta treba locirati na lako dostupnim mjestima, ali ne na pročeljima zgrada prema ulici.

Kod rekonstrukcija podzemnih vodova na uređenom zemljištu uvjetuje se povrat parternog uređenja u prijašnje stanje.

Investitor ili izvođač radova dužan je osigurati geodetski premjer vodova prije zatrpavanja rova i izradu elaborata katastra vodova prema posebnom zakonu.

3.4.1. Vodoopskrba

Članak 28.

Na kartografskom prikazu br. 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda prikazani su osnovni pravci za izgradnju mreže vodoopskrbe.

Vodoopkrbna mreža i zamjena postojećih dionica gradit će se za potrebe vodoopskrbe potrošača i korisnika prostora, kao i za protupožarne potrebe, a prema tehničkim uvjetima koje će odrediti nadležni vodovod. Za protupožarne potrebe predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata najmanjeg promjera 80 mm, na međusobnoj udaljenosti definiranoj propisima.

Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju sustava vodoopskrbe su:

- prosječna dubina polaganja vodovodnih cjevovoda je 1,00m,
- izvedba vodovodne mreže načelno TRM – Ductile ili PVC cijevima, sa zračnicima i muljnicima, uz spajanje s lijevano-željeznim fazonskim komadima i armaturom,
- vodovodne cijevi, gdje god je to moguće, voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice.

Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima:

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,
- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,

- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema napatku proizvođača vodomjera,
- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

3.4.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 29.

Na kartografskom prikazu br. 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda prikazani su osnovni pravci za izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda.

Način zbrinjavanja otpadnih voda (oborinske, sanitarne i tehnološke) provodit će se prema posebnom propisu Grada Novigrada o zbrinjavanju otpadnih voda (Odluka o uvjetima priključenja na sustav odvodnje).

Infrastrukturni sustav odvodnje područja obuhvata Plana treba projektirati kao razdjelni sustav.

Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje ne prelaze vrijednosti određene člankom 3. Tablica 1 za ispuštanje u sustav javne odvodnje prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (NN 94/08).

Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava odvodnje otpadnih voda su:

- minimalna dubina polaganja cijevi sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda je 1,20m,
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m,
- dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80m koji će se spojiti gravitacijski na kanalizacijske kolektore (prema posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća); cijevi za sanitarnu i tehnološku kanalizaciju treba načelno smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice; predvidjeti mogućnost izvođenja u zajedničkom rovu.

Članak 30.

Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Gradskim odlukama (Odluka o uvjetima priključenja na sustav odvodnje, SN Grada Novigrada 3/05) i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag, su slijedeći:

- do izgradnje sustava javne odvodnje, za stambene građevine (obiteljske zgrade i višeobiteljske zgrade) bruto razvijene površine do 400m² i do 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda,
- 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.

Članak 31.

Prilikom projektiranja odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda ograničenja i smjernice za smještaj infrastrukturnih građevina za odvodnju sanitarnih i tehnoloških voda uvrđit će se temeljem odredbi ovog Plana te temeljem zaključaka Studije o utjecaju na okoliš sustava javne odvodnje grada Novigrada (Interplan d.o.o. za ekološki inženjering, Karlovac, kolovoz 2004.g.).

Smjernice za projektiranje sustava kanalizacije sanitarnih i tehnoloških voda izdaje nadležna pravna osoba i Hrvatske vode, a sve u skladu s ldejnim rješenjem kanalizacijskog sustava Novigrada i usvojenom Studijom o utjecaju na okoliš iz stavka 1. ovog članka.

Članak 32.

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja i pijeska. Iznimno, s parkirališta, manipulativnih i drugih površina veličine do 300m² moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.

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.

3.4.3. Opskrba plinom

Članak 33.

Osnovni pravci plinovoda za potrebe potrošača prikazani su na kartografskom prikazu br.2c. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Elektroenergetska mreža i plinoopskrba.

Realizacija plinoopskrbnog sustava područja obuhvata Plana podrazumijeva izgradnju plinske distributivne mreže namijenjene opskrbi prirodnim plinom.

Sustav plinoopskrbe čini plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu. Glavni plinski cjevovod prolazi ulicom Strade Kontese sa priključkom na državnu cestu DC 301, Unutar područja obuhvata Plana nema redukcijskih stanica. Navedeno područje opskrbljivat će se plinom iz MRS Kovri, smještene na području Općine Brtonigla.

Do donošenja domaćih normi pri gradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koristiti DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW norme, a za kućne instalacije DIN norme.

Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava plinoopskrbe:

- dubina polaganja lokalnih plinovoda iznosi 0,8 do 1,5m ovisno da li se radi o srednjetačnom ili niskotlačnom plinovodu,
- plinovod je potrebno smjestiti u prometnicu odnosno u zeleni pojas prometnice,
- pri gradnji plinovoda, plinovodnih mreža i kućnih instalacija, ovisno o uvjetima eksploatacije, koriste se cijevi od čelika i polietilena (PE-HD); plinovode srednjeg i niskog tlaka izvesti iz PE-HD cijevi,
- sakupljače kondenzata na najnižim točkama plinovoda potrebno je predvidjeti u ovisnosti da li je plin dehidriran ili nije i ovisno pod kojim tlakom se plin transportira,
- u blizini uličnog plinovoda nije dopuštena gradnja građevina, prema datim koridorima,
- kada trase plinovoda prate prometnice, minimalna udaljenost za županijske, lokalne i ostale ceste iznosi 5m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,
- instalacije kanalizacije polagati ispod nivoa plinovoda zemnog plina,
- pri polaganju ostalih instalacija komunalne infrastrukture uz plinovod, pridržavati se minimalnih propisanih udaljenosti koje propisuje lokalna plinara,
- glavne napojne plinovodne vodove potrebno je spajati u prstenove,
- plinovode je potrebno projektirati do kraja ulica ili odvojaka ukoliko je u njima moguća izgradnja novih građevina,
- zaporne organe na plinovodima odrediti na mjestima koje isti zahtijeva u cjelini.

Članak 34.

Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu kao i zaporne ventile kućnih priključaka, mjesto priključenja na ulični plinovod, smještaj fasadnih ormarića, te smještaj regulacijskog seta, ukoliko se priključak vrši na srednjetačni plinovod, odredit će lokalna plinara zadužena za predmetno područje, obzirom na količinu potrošnje.

Priključke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

3.4.4. Elektroopskrba

Članak 35.

Osnovni pravci elektroopskbnne mreže prikazani su na kartografskom prikazu br.2c. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Elektroenergetska mreža i plinoopskrba.

Elektroenergetska infrastruktura (kabelska) se polaže u cijevima u prometnicu, zajedno s ostalim infrastrukturnim vodovima, u rasporedu prema pravilima struke. Propisane dubine polaganja kabela su načelno od 80 – 120cm.

Sredjenaponsku i niskonaponsku mrežu graditi kabelski, tipiziranim distribucijskim kabelima 10 (20)kV, odnosno 0,4kV.

Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

Javna rasvjeta treba biti usklađena sa elementima postojeće rasvjete područja.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 36.

Površine koje su Planom predviđene kao javne zelene površine (oznaka:Z 2/51) se moraju hortikulturnom obradom dovesti u predviđenu funkciju koja parternim uređenjem u funkciji obavljanja drugih djelatnosti ne smije biti ugrožena.

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

Članak 37.

U obuhvatu Plana nema posebno vrijednih građevina ili cjelina koje zahtijevaju poseban režim uređenja i gradnje propisan posebnim propisom.

Posebno vrijedno zemljište poljoprivredne namjene (maslinik) utvrđuje se na planskim česticama slijedećih oznaka: 38,39,40,41,42, 104 i 105).

Korištenje tog zemljišta visokog boniteta može biti samo u funkciji osnovne namjene (posebni uvjet: UK) i na njemu nema mogućnosti gradnje ni postavljanja građevina bilo koje namjene kao ni pomoćnih građevina.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 38.

Uvjeti izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina prikazani su grafički na prikazu br. 4 UVJETI I NAČIN GRADNJE te određeni u tablici u članku 10., a posebne odredbe utvrđene su ovim Planom i odredbama posebnih propisa.

Rekonstruirati se mogu sve postojeće građevine, a kod utvrđivanja uvjeta rekonstrukcije postojećih građevina odgovarajuće se primjenjuju odredbe za izgradnju novih građevina utvrđene ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećih građevina čiji su visinski ili tlocrtni gabariti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti ili broj funkcionalnih jedinica veći od onih utvrđenih čl. 10., moguća je isključivo u postojećim gabaritima građevine (tlocrtno i visinski). Zamjenske građevine grade se u skladu s odredbama ovog Plana.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo unutar gradivog dijela čestice.

Članak 39.

Područje u obuhvatu Plana nalazi se na području sedmog (7° MCS) stupnja seizmičnosti.

Kod građevina sa javnom namjenom tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa propisima o prostornim standardima i urbanističko tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko urbanističkih barijera.

Realizacija poslovnih sadržaja u građevinama mješovite namjene (oznaka: M1/M2/M4) uvjetovana je osiguranjem parkirnih mjesta na parceli čestici.

Realizacija sportsko-rekreacijskih sadržaja na čestici (oznaka: 51) uvjetovana je uređenjem parkirališta na čestici (oznaka: IS/50) (posebna oznaka: PARK).

Na česticama namijenjenim zelenilu (oznaka: 51) izgradnja građevina nije dozvoljena.

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

Članak 40.

Na području obuhvata Plana nema registriranih spomenika kulture.

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.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 41.

Planska rješenja provodit će se temeljem programa unapređenja i zaštite okoliša odnosno drugih planova i projekata koje će donositi tijela jedinice lokalne samouprave, kao i putem izgradnje građevina u vlasništvu građana i drugih pravnih osoba.

Nove građevine mogu se realizirati samo sukladno odredbama ovog plana uz uvjet osiguranja i uređenja prometnica kojima im se osigurava pristup.

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati ukoliko komunalni priključci nisu uvjet rekonstrukcije, te ako nema drugih zapreka određenih ovim Planom.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. Postupanje s otpadom

Članak 42.

Pri postupanju s otpadom potrebno je izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (NN 178/04) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom komunalni otpad zbrinjavat će se i nadalje izvan područja Grada Novigrada, na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo u Gradu Umagu.

Svaki građevina mora imati osigurano mjesto za zbrinjavanje otpada u vidu posuda, kanti, kontejnera, ili sl.

Posude ili spremnici za odlaganje smeća moraju biti dostupni vozilima za čišćenje i odvoz smeća.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom građevni otpadni materijal i drugi korisni otpad zbrinjavat će se na lokaciji postojećeg odlagališta građevnog otpada Salvela. 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.

Planom su, na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN GRADNJE utvrđene lokacije za smještaj kontejnera za selektivno sakupljanje otpada (eko otok).

9.2. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Članak 43.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja zona sanitarne zaštite prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (Sl. 12/05).

Pri izdavanju odobrenja za zahvate u prostoru zbog gradnje građevina i uređivanja zemljišta te kod korištenja postojećih građevina i slobodnih površina treba se pridržavati propisa kojima se osigurava propisana kategorizacija voda.

Mjere zaštite voda koje se moraju primjeniti na području Grada Novigrada su:

- u razdoblju do 2010. god., a sukladno Zakonu o vodama, nužno je kakvoću svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu Prostornim planom uređenja Grada Novigrada.

- cisterne i spremnici za vodu, septičke jame te nadzemni i podzemni spremnici za goriva mogu se realizirati isključivo ukoliko je to omogućeno važećom odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

9.3. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Članak 44.

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka.

Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

9.4. Zaštita od prekomjerne buke

Članak 45.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona.

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

9.5. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 46.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem sklanjanja ljudi koje se osigurava privremenim izmještanjem korisnika zone, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, obavezni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

U postupku provođenja plana potrebno je poštivati Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i

79/07), članak 134. Zakona o policiji (NN 129/00), Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86), Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list 55/83) preuzet zakonom o standardizaciji (NN 53/91), Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91) te Pravilnik o postupku uzbuđivanja stanovništva (NN 47/06).

9.6. Mjere zaštite od požara

Članak 47.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 58/93).

Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu,
- u svrhu spriječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m, ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta,
- svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor putem kojeg se zatvara plin za dotičnu građevinu, a na plinovodima se nalaze sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju požara većih razmjera.

9.7. Mjere zaštite od potresa

Članak 48.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu (7^o MCS).

Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protivpotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.“

III ZAVRŠNE ODREDBE

Glava IV.

Izvornik Plana izrađen je u šest primjerka, od kojih se po jedan primjerak čuva u pismohrani Grada Novigrada i dva u Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo. Po jedan primjerak Plana dostavlja se Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije i Hrvatskom Zavodu za prostorni razvoj.