



Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/grad: GRAD NOVIGRAD	
Naziv prostornog plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA „BELVEDER – DAJLA“ u Novigradu	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službene novine Grada Novigrada 05/04	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Novigrada" br. 2/12
Javna rasprava (datum objave): Glas Istre od 28.10.2011. i 3.11.2011. – ispravak Ponovna javna rasprava: La voce del popolo od 05.03.2011.	Javni uvid održan od: 07. studenog 2011. do: 07. prosinca 2011. Ponovni javni uvid održan od 13. ožujka 2012. do 20. ožujka 2012.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Sandra Rugani Kukuljan, dipl.ing.arh. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) broj suglasnosti klasa: 350-01/12-01/19 Ur.broj: 2163/1-02/1-12-3 datum: 16. lipnja 2012.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacрта prijedloga plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Mladen Kardum, ing.građ Renata Filipović, dipl.ing.građ.	Stručni suradnici: Željko Horvat, dipl. iur. Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc. Nevenka Dolencec, prof. soc. <div style="text-align: right;">  </div>
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Sonja Jurcan <hr/> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela
<hr/> (ime, prezime i potpis)	



NOSITELJ IZRADE: **ISTARSKA ŽUPANIJA**
GRAD NOVIGRAD

Gradonačelnik: Anteo Milos

Odgovorna osoba za
provođenje javne rasprave: Sandra Rugani Kukuljan, dipl.ing.arh.

STRUČNI IZRAĐIVAČ: **URBANISTICA d.o.o.**

Odgovorni voditelj izrade
nacrtu prijedloga plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:
Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Mladen Kardum, ing.građ.
Renata Filipović, dipl. ing. arh.
Željko Horvat, dipl.iur.
Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.
Nevenka Dolenc, dipl.soc.



SADRŽAJ

I. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.	Uvjeti određivanja namjene površina
2.	Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
2.1.	Veličina i oblik građevnih čestica (ukupno bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
2.2.	Veličina i površina građevina
2.2.1.	Veličina i površina građevine
2.2.2.	Broj etaža i visina građevine
2.3.	Namjena građevina
2.4.	Smještaj građevina na građevnoj čestici
2.5.	Oblikovanje građevina
2.6.	Uređenje građevnih čestica
2.7.	Mjesto i način priključenja na komunalnu infrastrukturu
3.	Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
3.1.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže
3.2.	Uvjeti gradnje i opremanja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja
3.3.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta te elektronička komunikacijska infrastruktura)
3.3.1.	Elektronička komunikacijska infrastruktura
3.3.2.	Elektroopskrba
3.3.3.	Vodnogospodarstvo
4.	Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5.	Uvjeti uređenja posebno vrijednih i /ili osjetljivih cjelina i građevina
6.	Uvjeti i način gradnje
7.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8.	Mjere provedbe plana
9.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
9.1.	Postupanje s otpadom
9.2.	Zaštita voda i mora
9.3.	Zaštita zraka
9.4.	Zaštita od prekomjerne buke
9.5.	Mjere posebne zaštite



ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 1.

Namjena površina prikazana je u grafičkom prikazu br. 1 „DETALJNA NAMJENA POVRŠINA“, u mjerilu 1:1000, a tabelarnim iskazom u prilogu ovih Odredbi (u daljnjem tekstu: tablica 1) dati su kvantificirani pokazatelji u vezi s postojećim stanjem i planiranom namjenom građevinskog zemljišta i građevina u obuhvatu Detaljnog 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),
- površina poslovne – pretežito uslužne namjene (oznaka: K1),
- površina društvene namjene, vjerska (oznaka: D7),
- površina uređene plaže (oznaka: R6),
- površina neuređene (prirodne) plaže (oznaka: R7),
- javne zelene površine - javni park (oznaka Z1),
- zaštitne zelene površine - šuma namijenjena rekreaciji (oznaka: Z),
- površina infrastrukturne građevine – trafostanice (oznaka: TS),
- kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja namjene (Lok),
- morska površina - morski dio luke otvorene za javni promet, ostalo more (oznake: Lom, M).
- ulice i javne prometne površine (GU, OU, KPP, PP, P),

Planirane namjene utvrđuju se osnovnim ili pretežitim, što znači da je u okviru njih moguće razvijati i ostale kompatibilne djelatnosti, odnosno druge namjene prema važećim propisima, ukoliko to nije detaljnije razrađeno ili zabranjeno ovim Odredbama.

Članak 2.

Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji novih stambenih građevina (obiteljskih) i rekonstrukciji postojećih građevina. Obiteljska građevina može imati najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stan i/ili poslovni prostor). Unutar građevine stambene namjene prostor za prateće sadržaje (gospodarske te javne i društvene namjene) ne smije biti zastupljen sa više od jedne funkcionalne jedinice odnosno najviše 20% građevinske (bruto) površine građevine. U jednoobiteljskim građevinama nije moguća uređivati prateće sadržaje.

Površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su gradnji novih stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) i rekonstrukciji postojećih građevina. Obiteljska građevina može imati najviše dvije (2), a višeobiteljska četiri (4) funkcionalne jedinice (stan i/ili poslovni prostor). Unutar građevine stambene namjene veći broj funkcionalnih jedinica kao i veći dio (više od 50 %) građevinske (bruto) površine građevine mora biti namijenjen stanovanju. Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) dopuštena je i gradnja jednonamjenskih stambenih građevina.

Površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) namijenjene su gradnji novih građevina gospodarske namjene – poslovne i rekonstrukciji postojećih građevina. Građevina gospodarske namjene - poslovne može imati najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (poslovni prostor i/ili stan). Udio prostora poslovne namjene mora biti veći od 50 % građevinske brutto površine građevine. Iznimno, na građevnim česticama površine veće od 800 m², maksimalni broj funkcionalnih jedinica (poslovni prostor i/ili stan) je osam (8). U građevinama gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu građevinske (bruto)



površine te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske namjene.

Površina poslovne – pretežito uslužne namjene (K1) namijenjena je smještaju jedne građevine poslovne – pretežito uslužne namjene, na način i uz uvjet da ukupnu površinu građevine zauzimaju prateći uslužni sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (info punkt, turističke agencije, sanitarni prostori, restorani, trgovine, prateće usluge u pomorskom prometu kao npr. najam vezova i sl.) u funkciji (trga, obale) naselja. Građevina ne može sadržavati funkcionalne – stambene jedinice.

Površina javne i društvene namjene, vjerska (D7) odnosi se na postojeću građevnu česticu na kojoj je izgrađena sakralna građevina - Crkva Sv. Marije.

Površina uređene plaže (R6) odnosi se na kopnenu površinu neposredno povezanu s morem kao i dio morske površine planiran za proširenje namijenjen rekreaciji i kupališnim aktivnostima građana te uređenju obalne šetnice (gradnja i uređenje potpornih zidova obale i stepeništa/rampi, rekonstrukcija postojećih gatova za privez manjih plovila, postavljanje naprava za sport, rekreaciju i zabavu te drugi slični radovi).

Površina neuređene (prirodne) plaže (R7) odnosi se na površinu prirodne plaže na kojoj nije dozvoljena gradnja i uređenje površina, već se uvjetuje da taj dio obale ostane potpuno zatečenog prirodnog obilježja.

Javne zelene površine, javni park (Z1) odnosi se na javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Unutar površine dopuštena je gradnja i uređenje otvorenog dječjeg igrališta.

Zaštitna zelena površina – šuma namijenjena rekreaciji (Z) predstavlja neizgrađenu površinu u neposrednom zaleđu neuređene (prirodne) plaže. Na površini zaštitnog zelenila prvenstveno se zadržava i održava postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Unutar navedene površine moguće je uređivati staze namijenjene šetnji i rekreaciji građana.

Površina infrastrukturne građevine – trafostanice (oznaka: TS) – namijenjena je gradnji trafostanice, u skladu s uvjetima iz točke 3.2.3. "Elektroopskrba" ovih Odredbi.

Kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja namjene (Lo_k) je operativna obala javne luke lokalnog značaja.

Morska površina (oznake: M, Lo_m) - Planom je površina mora prema namjeni razgraničena na:

- more namijenjeno kupanju i sportovima na vodi te za promet plovila, planske oznake (M),
- more namijenjeno zoni pomorskog prometa i to luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja planske oznake (Lo_m).

Ulice i javne prometne površine odnose se na javni promet i komunikacije (površine javnih cesta – glavna ulica (GU) i ostale ulice (OU), kolno-pješačke površine (KPP), pješačke površine (PP) te parkirališne površine (P)



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

Članak 3.

Uređenje, korištenje i zaštita površina i građevina unutar obuhvata Plana provodi se prema ovim Odredbama i kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE". Uvjeti uređenja, gradnje, korištenja i zaštite površina i građevina određeni ovim Planom predstavljaju okvir za pribavljanje akata kojima se dozvoljava gradnja.

Na građevnim česticama gradi se u skladu s namjenom određenom ovim Planom, te u skladu s uvjetima određenim u tablici 1 u prilogu.

Posebne uvjete gradnje i uređenja prostora, koji nisu navedeni u Planu iz područja zdravstva, zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite voda i drugih područja, utvrdit će nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima u postupku pribavljanja akata kojima se dozvoljava gradnja, u skladu sa zakonima i drugim propisima.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Članak 4.

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 građevine čestice označene su planskom oznakom (brojevi od 1 do 57), a planska veličina građevinske čestice određena je površinom u kvadratnim metrima (m²) iskazanom tablično, dok se točne površine parcela utvrđuju izvodom iz katastarskog operata ili parcelacijskim elaboratom.

Članak 5.

Oblik građevnih čestica utvrđen je u grafičkim prikazima Plana, a definiran je postojećim granicama (puna linija) ili novoplaniranim granicama (crtkana linija) građevnih čestica.

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

Granice parcela u moru su istovremeno i građevni pravci koji omeđuju gradivu površinu kopnenog dijela uređene plaže, a što omogućava izvedbu čvrstih obalnih zidova i rekonstrukciju postojećih, kao i uređenje šljunčane plaže dohranjivanjem.

U ostalom dijelu akvatorija moguće je, osim kopnenog dijela luke (operativne obale), izvesti samo propusni lukobran na pilotima te plivajuće gatove ili pontone prema rasporedu kojeg odobrava lučka uprava ili drugo nadležno tijelo.

U kopnenom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja – Dajla (označenom kao Lok unutar građevne čestice br. 17) mogu se graditi potporni i obalni zidovi u funkciji uređenja i privođenja planiranoj namjeni i obavljanju djelatnosti koje proizlaze iz planirane namjene, kao i rampa za spuštanje plovila.

Pristupna prometnica sa parkiralištem i manipulacijskim prostorom za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja planirana u sklopu građevne čestice br. 20.



U akvatoriju morske zone pomorskog prometa - javne luke Dajla lokalnog značaja mogu se graditi propusni lukobran na pilotima te plivajući gatovi ili pontoni, postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te uređaji i instalacije koji su potrebni za odvijanje sigurne plovidbe. Sve aktivnosti na izradi dokumentacije moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje moraju zadovoljiti planirani zahvati u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

Članak 6.

Izgrađenost građevne čestice određena je u tablici 1 u postocima u odnosu na planiranu površinu čestice.

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 2,0m te uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, roštilji, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl. 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 15%.

Članak 7.

Iskorištenost čestice određena je u tablici 1 u postocima u odnosu na planiranu površinu čestice.

Ukupna iskorištenost čestica (Kis) u obuhvatu Plana, kao odnos zbroja iskorištenosti pojedinih čestica i zbroja građevnih čestica iznosi 53%.

Za građevinske čestice uređene plaže (R6), neuređene (prirodne) plaže (R7), javne zelene površine - javnog parka (Z1), zaštitne zelene površine – šume namijenjene rekreaciji (Z), ulica i javnih prometnica (GU, OU, KPP, PP, P) te kopnenog dijela luke (Lok) nisu određeni koeficijent izgrađenosti niti koeficijenti iskorištenosti obzirom da se unutar istih ne planira izgradnja zatvorenih građevina.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupno bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

2.2.1. Veličina i površina građevina

Građevine osnovne namjene

Članak 8.

Veličina građevina u obuhvatu Plana određena je u tablici 1 u prilogu, koeficijentom izgrađenosti građevne čestice izraženom u postotku (%), najvećim brojem etaža, najvišom visinom građevine izraženom u metrima te ukupnom građevinskom (bruto) površinom izraženom u m², a njihov međuodnos pobliže je određen ovim Odredbama.

Pomoćne građevine

Članak 9.

Ukoliko se na građevnoj čestici stambene namjene pomoćne građevine grade kao zasebne građevine, mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova građevinska (bruto) površina ne smije premašiti 50m². Pomoćne građevine (drvarnice, spremišta i slično, osim garaža) grade se uz uvjet da njihova zbirna građevinska (bruto) površina ne može premašiti 50m².



Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina ostalih namjena može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeetažne ili na parkirališnim prostorima.

2.2.2. Broj etaža i visina građevina

Članak 10.

Definicije dijelova (etaža) građevine – podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja kao i visina građevine utvrđeni su posebnim propisima.

Podzemnom etažom, u smislu ovih Odredbi, smatra se potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0 metar.

Izvedba podzemne etaže u obuhvatu Plana dopuštena je kod svih građevina.

Nadzemnom etažom, u smislu ovih Odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom kao i potkrovlje visine nadozida do 1,2 m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg sjecišta krovne konstrukcije i zida.

Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5 m. Iznimno, kod "galerijskih" stanova visina nadzemne etaže u manjem dijelu površine iznosi minimalno 2,3 m. Svjetla visina podruma i potkrovlja ne određuje se.

Članak 11.

U tablici 1 u prilogu je za svaku građevinu utvrđen najveći broj etaža koje je moguće izgraditi, a polazeći od načela da:

- građevine stambene namjene - obiteljske i višeobiteljske građevine (unutar površina označenih planskim oznakama S i M1) mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu. Najveća dopuštena visina za obiteljske i višeobiteljske građevine iznosi 7,5 m za građevine kojima je broj etaža tablicom definiran kao Po+P+2, odnosno 6,5 m za građevine kojima je broj etaža definiran kao Po+P+Pk; odnosno postojeća visina za građevine kojima je tablicom broj etaža definiran kao P;
- građevine gospodarske namjene - poslovne (unutar površine označene planskom oznakom M2) mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu. Najveća dopuštena visina iznosi 9,0 m;
- pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge građevine osnovne namjene (S, M1, M2), ne mogu imati visinu višu od 2,50m 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 3,50m.

Najmanja visina i najmanji broj etaža građevina ovim se Odredbama ne propisuju.

Obvezna visina građevina ne propisuje se ovim Planom.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i 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 (prohodnim ili neprohodnim) visina se mjeri do gornjeg ruba ravnine pročelja (atika ili ograda krova).



Članak 12.

Ograničenja visina iz prethodnog stavka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišni šaht za pristup ravnom krovu, te slične građevne elemente i instalacije.

Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa maksimalne širine 5 metara za silazak u podzemnu garažu.

Iznimno, maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina - poslovnih određuje se sukladno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).

2.3. Namjena građevina

Članak 13.

Namjena građevina pojedinačno je utvrđena u tablici 1 u prilogu, a pobliže je opisana ovim Odredbama.

Ovim Planom, a temeljem Prostornog plana uređenja Grada Novigrada, građevine (zgrade) su prema namjeni podijeljene na:

- građevine stambene namjene (obiteljske i višeobiteljske),
- građevine gospodarske namjene – mješovite – pretežito poslovne,
- građevina poslovne - pretežito uslužne namjene,
- građevine javne i društvene namjene – vjerske,
- pomoćne građevine,
- infrastrukturna građevina – trafostanica,
- kiosci i druge građevine gotove konstrukcije te naprave privremenog karaktera.

Članak 14.

Građevinama stambene namjene, prema ovim Odredbama, smatraju se obiteljske i višeobiteljske građevine.

Obiteljske građevine mogu se graditi samo unutar površina označenih planskom oznakom S, dok se unutar površina označenih planskom oznakom M1 mogu graditi i obiteljske i višeobiteljske građevine.

Obiteljska građevina koja će se graditi unutar površina označenih planskom oznakom S, može imati najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stan i/ili poslovni prostor). Unutar građevine prostor za prateće sadržaje (gospodarske te javne i društvene namjene) ne smije biti zastupljen sa više od jedne funkcionalne jedinice odnosno najviše 20% građevinske (bruto) površine građevine. U jednoobiteljskim građevinama nije moguća uređivati prateće sadržaje.

Obiteljska građevina koja će se graditi unutar površina označenih planskom oznakom M1, može imati najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stan i/ili poslovni prostor). Unutar građevine stambene namjene veći broj funkcionalnih jedinica, kao i veći dio građevinske (bruto) površine građevine mora biti namijenjen stanovanju.

Višeobiteljska građevina koja će se graditi unutar površina označenih planskom oznakom M1, može imati najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (stan i/ili poslovni prostor). Unutar građevine stambene namjene veći broj funkcionalnih jedinica, kao i veći dio građevinske (bruto) površine građevine mora biti namijenjen stanovanju.

Ovim Planom nije utvrđena veličina stambenih i poslovnih jedinica, za koje je bitno da predstavljaju jednu logičnu funkcionalnu ili tehnološku cjelinu, ali je njihova ukupna površina u građevini ograničena maksimalnom GBP građevine.



Članak 15.

Građevine gospodarske namjene – mješovite – pretežito poslovne, mogu se graditi samo unutar površina označenih planskom oznakom M2. Predviđen je razvoj pretežito uslužnih djelatnosti.

Građevina gospodarske namjene – mješovite – pretežito poslovne, može imati najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (poslovni prostor i/ili stan). Iznimno, na građevnim česticama površine veće od 800 m², maksimalni broj funkcionalnih jedinica (poslovni prostor i/ili stan) je osam (8). U građevinama gospodarske namjene mogu se graditi prostorije stambene namjene u manjem dijelu građevinske (bruto) površine te u manjem broju ukupnih funkcionalnih jedinica. Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske namjene - poslovne.

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.

Članak 16.

Građevina poslovne - pretežito uslužne namjene može se graditi samo unutar površine označene planskom oznakom K1. Ukupnu površinu građevine moraju zauzimati prateći uslužni sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (info punkt, turističke agencije, restorani, trgovine i sl.) koji će biti u funkciji trga i obale. Građevina ne može sadržavati funkcionalne – stambene jedinice.

Članak 17.

Građevina javne i društvene namjene – vjerske, podrazumijeva postojeću izgrađenu građevinu – Crkvu Sv. Marije unutar površine označene planskom oznakom D7. Građevina će se koristiti pretežno u vjerske svrhe, ali ju je moguće koristiti i u druge javne svrhe (muzej, galerija i sl.).

Članak 18.

Pomoćnom građevinom, prema ovim Odredbama, smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nastrešnice i slične samostojeće građevine koje ne predstavljaju uređenje okućnice, a mogu se graditi na površinama označenim planskim oznakama S, M1 i M2.

Članak 19.

Infrastrukturna građevina - trafostanica planira se graditi na površini infrastrukturne građevine – trafostanice, označene planskom oznakom (TS).

Uvjeti gradnje i uređenja građevine iz prethodnog stavka određeni su u poglavlju 3.2.3."Elektroopskrba " ovih Odredbi.

Članak 20.

Kiosk i građevinom gotove konstrukcije, smatra se prenosivi, atestirani, tipski proizvod, pogodan za obavljanje trgovačke, zanatske, uslužne, izložbene, zabavne, ugostiteljske i slične djelatnosti, koji mora udovoljavati zahtjevima važećeg Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugih odgovarajućih propisa. Proizvod mora biti suvremeno oblikovan, uz upotrebu kvalitetnih, trajnih materijala, boja i detalja. Postavlja se na lokacijama određenim posebnim propisom Grada Novigrada.

Napravom privremenog karaktera, prema ovim Odredbama, smatra se odgovarajući prenosivi priručno izrađeni ili tipski proizvod (štanđ, tezgā, vitrina i automat, suncobran, štafelaj, stol i/ili stolica, pano i slično) koji se koristi za sezonsku ili prigodnu prodaju robe ili pružanje usluga.



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.

Na području obuhvata Plana mogu se postavljati kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, prema ovim Odredbama, na lokacijama određenim posebnim propisom Grada Novigrada.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevine osnovne namjene

Članak 21.

Na kartografskom prikazu br. 4."UVJETI GRADNJE", prikazani su uvjeti smještaja građevina na čestici (maksimalni gradivi dio) sa iskazanim minimalnim udaljenostima građevinskog pravca i granice gradivog dijela od granice građevne čestice.

Članak 22.

Regulacijskim pravcem se, u smislu ovih Odredbi, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

Obveznim građevnim pravcem se, u smislu ovih Odredbi, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevinskoj parceli na način da se na njega naslanjaju najmanje dvije najistaknutije točke pročelja.

Granicom gradivog dijela čestice se, u smislu ovih Odredbi, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevinskoj parceli odnosno najmanja moguća udaljenost građevine od granice građevne čestice. Građevina se ne mora naslanjati niti jednom svojom točkom na granicu gradivog dijela čestice.

Površina koju obvezni građevni pravac i granica gradivog dijela čestice omeđuju odnosno površina koju omeđuju obvezni građevni pravci ili površina koju omeđuju granice gradivog dijela čestice, a koja je određena ovisno o obliku i veličini građevne čestice, je maksimalna gradiva površina građevne čestice.

Gradiva površina građevne čestice ne mora biti u cjelosti izgrađena, već ona omogućuje da se objekt 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 parcele i obvezni građevni pravac ukoliko je određen.

Unutar gradivog dijela građevne čestice moraju se smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina, bazena i sličnih građevina. Gradivi dio podrazumijeva ukupnu maksimalnu tlocrtnu površinu građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina ukoliko se grade, a koja može biti samo jednaka ili manja od predviđene gradive površine.

Članak 23.

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 2,0m, te uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, roštilji, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni, vijenci,



oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 50cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

Udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice može biti i veća od udaljenosti granice gradivog dijela čestice definiranog kartografskim prikazom 4 br. "UVJETI GRADNJE", ovisno o ukupnoj visini građevine (visini sljemena krova). Građevina mora biti udaljena od granice građevne čestice najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4 metra.

Na mjestima gdje se gradivi dio građevne čestice podudara sa granicom sujedne građevne čestice, moguća je gradnja građevina i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama.

Elementi urbane opreme 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.

Gradivi dio građevne čestice u podzemnom dijelu istovijetan je nadzemnom gradivom dijelu određenom na kartografskom prikazu br. 4 "UVJETI GRADNJE".

Pomoćne građevine

Članak 24.

Pomoćne građevine određene ovim Planom grade se u okviru građevine osnovne namjene i/ili kao zasebne građevine unutar gradivog dijela građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

Pomoćne građevine za smještaj vozila – garaže, mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina.

Iznimno, na građevnim česticama za gradnju građevine društvene i javne građevine – sakralne i građevine pratećeg sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene nije dozvoljena izgradnja pomoćnih građevina.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Članak 25.

Pomoćne montažne građevine za smještaj vozila – nadstrešnice, mogu se graditi unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih kuća) na slijedeći način:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine uz osnovnu građevinu ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

Na građevnim česticama namijenjenim gradnji građevina stambene namjene pomoćne građevine (drvarnice, spremišta i slično, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina (drvarnice, spremišta i slično, osim garaža) određuju se na način određen za garaže, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne može premašiti 50m².



2.5. Oblikovanje građevina

Članak 26.

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

Kod oblikovanja građevina unutar izgrađenog dijela naselja (određeno na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE") kao i kod građevine na građevinskoj čestici označenoj planskom oznakom (K1) moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na području Novigrada, te primijenjivati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja.

Gabariti novih građevina unutar izgrađenog dijela naselja moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj parceli, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina.

Kod oblikovanja pojedinih građevina:

- u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.);
- kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima;
- treba voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

Članak 27.

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

Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u naselju.

Krovovi građevina mogu biti kosi, ravni ili kombinirani.

U slučajevima nove izgradnje unutar izgrađenog dijela naselja (određeno na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE") ili rekonstrukcije postojećih građevina obavezna je na uličnom pročelju izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog).

Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

Reklame, natpisi, izlozi i vitrine moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boja.

Članak 28.

Iznimno, za građevine na građevinskim česticama označenim planskim br. 1-7, dozvoljavaju se i elementi oblikovanja u duhu moderne arhitekture, pri čemu treba uvažavati karakterističan izgled naselja u širem prostoru koji je plod povijesnog razvitka i koji se mora uvažavati kako po boji, tako i po obliku i teksturi.



2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 29.

Građevne čestice unutar površina označenih planskim oznakama S, M1 i M2 mogu biti ograđene čvrstim ogradama, a parterno mogu biti uređene u funkciji obavljanja djelatnosti na otvorenom u ljetnoj sezoni, nužnog prilaza vozila te hortikulturno uređena. Posebnu pažnju treba posvetiti postojećim stablašicama na građevnim česticama označenim planskim oznakama br.1-7.

Građevinska čestica označena planskom oznakom (K1) ovim Planom se zabranjuje ograditi čvrstom ogradom. Ukoliko postoji potreba za ograđivanjem sugerira se zagrađivanje izvesti vazama sa zelenilom ili cvijećem.

Sugerira se preispitati potreba postojeće ograde oko javne i društvene površine – sakralne označene planskom oznakom (D7) tijekom izrade projekta za uređenje trga na građevnoj čestici označenoj planskim br. 22 (kartografski prikaz br. 4. "UVJETI GRADNJE").

Građevinske čestice uređene plaže (R6), zelenih površina (oznake: Z1, Z) i javne prometne površine ne mogu biti ograđene, ali mogu biti opremljene elementima urbane opreme za zaštitu pješaka od vozila te drugom opremom.

Članak 30.

Ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

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.

Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih Odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

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

Članak 31.

Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtoni biljni fond.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije (osim na građevnoj čestici pratećeg sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene) uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija unutar izgrađenog dijela naselja (određeno na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE" ovog Plana) gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru građevne čestice.

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

Smještaj vozila za vlastite potrebe predviđen je u pravilu unutar građevne čestice u sastavu građevine ili na otvorenom parkiralištu, a u skladu s čl. 44. ovih Odredbi. Parkirna površina može biti pokrivena laganom nadstrešnicom pokrivenom zelenilom, trstikom, platnom, mrežom i sl., visine 2.0 do 3.0 metara.



Članak 32.

Cisterne za gorivo (naftu) ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija unutar izgrađenog dijela naselja (određeno na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE" ovog Plana) gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru građevne čestice.

Ukoliko je visina cisterne viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih Odredbi koji se odnose na građevine osnovne namjene.

Cisterne nastojati izvesti na stražnjoj, dvorišnoj (manje izloženoj) strani građevne čestice, a izbjegavati izvođenje na uličnoj strani.

Spremnici plina grade se u skladu i na način određen uvjetima nadležnih institucija.

Članak 33.

Zaštitna zelena površina – šuma namijenjena rekreaciji (Z) namijenjena je šetnji i rekreaciji građana. Unutar šume namijenjene rekreaciji potrebno je zadržati i održavati postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Unutar navedene površine moguće je uređenje pješačkih površina te opremanje elementima parkovne i urbane opreme (pergole, klupe, košare za otpatke, javna rasvjeta itd.). Podloga pješačkih površina ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge.

Članak 34.

Na površini neuređene (prirodne) plaže (R7) nije dozvoljena gradnja i uređenje površina. Uvjetuje se da taj dio obale ostane potpuno zatečenog prirodnog obilježja.

Članak 35.

Na površini uređene plaže (R6) daje se mogućnost gradnje i uređenja potpornih zidova obale, sunčališta, rekonstrukcije postojećih gatova, postavljanje naprava za sport, rekreaciju i zabavu te drugi slični radovi u funkciji uređene plaže.

Na površini uređene plaže (R6) mogu se postavljati isključivo prenosivi kiosci ili druge građevine gotove konstrukcije te naprave privremenog karaktera kao i postavljati urbana oprema bilo gdje unutar cijele građevinske čestice. Unutar ove površine moguća je gradnja potrebne komunalne infrastrukture kao i po potrebi vođenje vodova komunalne infrastrukture. Ne mogu se graditi druge građevine. Obalne zidove i dijelove obale koji se grade u moru (rekonstrukcija postojećih gatova, stepenice i sl.) treba nastojati oblikovati u skladu sa postojećim uređenjem obale, uobičajenih pravila struke za takve građevine te uz upotrebu prirodnog materijala (kamena), a povećanje kapaciteta plaža u vidu povećanja korisne površine plaže moguće je dodatnim nasipavanjem šljunkom i/ili usitnjavanjem manjih priobalnih matičnih stijena do željene veličine zrna.

Gradnja i uređenje plaže mora biti usklađeno sa važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje plaže moraju zadovoljavati. Radovi u moru i na pomorskom dobru podliježu odredbama posebnih propisa.

2.7. Mjesto i način priključivanja građevine na komunalnu infrastrukturu

Članak 36.

Sukladno rješenjima infrastrukturne mreže iz Plana šireg područja ovim Planom utvrđene su trase i koridori prometnih, vodoprivrednih, energetskih i telekomunikacijskih objekata i uređaja kojima se oprema građevno zemljište i osigurava priključak građevina.



Idejna rješenja trasa prikazana u grafičkim prikazima 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 parcela graniči sa javnom cestom ili drugom javnom prometnom površinom kojom joj je omogućen pristup, a mjesto priključenja parcele na javni put je u pravilu sa granične strane parcele i javnog puta kako je prikazano u grafičkom prikazu br. 4 "UVJETI GRADNJE" ovog Plana.

Mjesto i način priključivanja građevine na komunalnu infrastrukturu prikazan je shematski u grafičkom prikazu br. 4 "UVJETI GRADNJE", 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.

Provedbenim ovim Odredbama, u poglavlju br. 3. "Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom", detaljno su utvrđeni uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne, ulične i ostale prometne mreže, uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže, uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta).

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

Članak 37.

Prometna, kopnena i pomorska, elektronička komunikacijska infrastruktura i komunalna infrastrukturna mreža prikazana je na grafičkim priložima br. 2 PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b, 2c i 2d).

Sukladno rješenjima infrastrukturne mreže iz Plana šireg područja, planskim rješenjem određene su trase i koridori osnovnih prometnih, pomorskih, vodnogospodarskih, energetskih i nepokretne mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture kao i uređaja kojima se oprema građevinsko zemljište odnosno osigurava priključak građevina na komunalnu infrastrukturu.

Idejna rješenja trasa prikazana u grafičkim prikazima su shematskog i usmjeravajućeg karaktera i mogu varirati u ovisnosti od tehničkih zahvata koje je potrebno izvesti za osiguranje priključka građevina ili uvjeta nadležnih institucija.

Planiranim rješenjem osigurano je da svaka građevna parcela ima priključak na cestu ili drugu prometnu površinu s kojom graniči.

Mjesto i način priključivanja građevine na komunalnu infrastrukturu prikazan je shematski, a stvarno mjesto i način priključivanja građevine na komunalne infrastrukturne građevine putem odgovarajućih priključnih ormarića ili zapornih i revizijskih okana, odrediti će se kroz projektnu dokumentaciju uz primjenu odgovarajućih važećih propisa.

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

Članak 38.

Rješenje prometne i ulične mreže prikazano je na grafičkom prilogu br. 2a PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Ulična mreža.

Planom je definiran cestovni prometni sustav koji obuhvaća:



- Glavne gradske ulice nadmjesnog značaja (oznaka GU),
- Gradske i pristupne ulice (ostale ulice oznake OU1 do OU3),
- Kolno pješačke površine (KPP),
- Pješačke površine (PP),
- Javna parkirališta (P)

Građevinska parcela za prometne površine je prostorno definirana svojom parcelom i karakterističnim poprečnim profilima.

Režimi korištenja prometnica te elementi signalizacije nisu tretirani Planom, jer se određuju posebnim odlukama.

Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 39.

Uz istočni dio obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž 5002 (Novigrad-Umag) koja ima karakter nadmjesnog značaja, a planom je definirana kao glavna gradska ulica oznaka GU. Planom se zadržava postojeća širina ceste uz mogućnost uređenja pješačkog nogostupa minimalne širine 1,50 m uz postojeću cestu.

Sve spojeve na postojeću županijsku cestu potrebno je projektirati u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050 ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje projektiranja.

Sve radove i radnje na županijskoj cesti i unutar zaštitnog pojasa županijske ceste Ž5002 potrebno je obavljati u skladu sa Zakonom o cestama (NN 84/11).

Gradske i pristupne ceste (ostale ulice)

Članak 40.

Pristupne ceste unutar obuhvata plana su ostale ceste definirane oznakama OU1, OU2 i OU3 uz koje su formirana javna parkirališta i jednim dijelom nogostupi. Širina poprečnog profila ostale ulice oznake OU1 definiran je širinom od 18 m. Poprečni profil ostale ulice OU2 definiran je širinom od 12,50 m, a poprečni profil ostale ulice OU3 definiran je širinom od 10,50 m.

Kolno pješačke površine

Članak 41.

Kolno pješačke površine unutar obuhvata plana su u funkciji pristupa do izgrađenih građevina. Minimalne širine kolno-pješačkih površina su 4,0 m. Iznimno se dozvoljava i manja širina kolno-pješačke površine unutar izgrađene strukture, ali ne manje od 2,50 m. Planom se dopušta rekonstrukcija kolno-pješačkih površina na način da se osim asfaltiranih zastora mogu vršiti i opločenja površina tipskim elementima.

Površine za javni prijevoz (autobusna stajališta)

Članak 42.

Stajališta autobusa nisu locirana u obuhvatu Plana.



Javna parkirališta i javne garaže

Članak 43.

Planom su osigurana parkirališta javne namjene uz ostale ulice OU1, OU2 i OU3. Uz ostalu ulicu OU1 osigurano je 35 parkirališnih mjesta. Uz ostalu ulicu OU2 osigurano je 12 parkirališnih mjesta, a uz ostalu ulicu OU3 osigurano je 27 parkirališnih mjesta. Minimalna veličina parkirališnog mjesta iznosi 5x2,50 m. Javne garaže nisu planirane.

Parkirališta na građevnoj čestici

Članak 44.

Na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora, potrebno je osigurati broj parkirališnih/garažnih mjesta kako slijedi:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, višestambene i zgrade kolektivnog stanovanja/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m ² bruto površine građevine
poslovna – veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građevine, osim motela /	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska /sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta ili ukoliko nema sjedećih mjesta 1 PM na 500 m ² GBP-a

Parkiranje vozila za vlastite potrebe može se osigurati i u podrumskim (podzemnim), ali i u drugim etažama građevina.

Potrebno broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata na građevinskim česticama unutar izgrađenog dijela naselja (određeno na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE" ovog Plana) može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

Biciklističke staze

Članak 45.

Biciklističke staze nisu posebno predviđene u obuhvatu plana, ali kolne i kolno-pješačke površine se mogu koristiti za takav vid prometa ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 46.

U obuhvatu Plana planirana je površina javnog trga (građevna čestica planski broj 22), koja predstavlja kolno – pješačku površinu u sklopu koje se predviđa uređenje zelene površine, koja će osim oblikovne, imati i funkciju dodatnog upoja oborinskih voda („kišni vrt“). Obodni dio navedene površine (širine cca 2,5 metra) moguće je izvesti polupropusnim ozelenjenim sačastim elementima, kako bi se omogućilo zaustavljanje vozila (dostava i sl.).

Planom se zadržava postojeća šumica u okviru javnog parka, čime je postignut viši stupanj kvalitete uređenja i održavanja parka. U obuhvatu Plana se osigurava kontinuitet pješačke komunikacije u više smjerova, kao i dječje igralište.



Veća kvaliteta pješačkih komunikacija postiže se i uređenjem šetališta uz plažu. Naime, na potezu obuhvata uz more predlaže se zahvat u moru, gdje se u nekoliko nivoa uređuju površine za šetače, kupaće, a naglašava se i zadržava postojeći potez zelenila (tamarisi).

Površine namijenjene samo pješačkom prometu trebale bi se urediti u obimu utvrđenom posebnim odlukama gradskih tijela vodeći računa o javnom karakteru površina, postojećem ili planiranom nivou uređenosti kontaktnih površina izvan obuhvata Plana te sukladno propisima i pravilima struke za takve građevine.

Planom su definirani pješački pravci za koje se uvjetuje određeni nivo uređenja ili način izgradnje, odnosno korištenja na način da za pješačke prometne površine u izvedbi završnog sloja parternog uređenja treba što više koristiti prirodne materijale, tipske elemente opločenja, a ne isključivo asfalt, a dodatno treba oplemeniti pješačke trase zelenilom i elementima javne rasvjete te urbane opreme.

3.2. Uvjeti gradnje i opremanja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Dajla

Članak 47.

Planom je određena površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja i to njezin kopneni dio (Lo_k) i morski dio (Lo_m), temeljem konceptualnog rješenja datog elaboratom "Analiza stanja obalne crte grada Novigrada", Građevinski fakultet u Zagrebu, Zavod za hidrotehniku – Katedra za temeljnu hidrotehniku, srpanj 2011. godine.

Površina kopnenog dijela luke (Lo_k) je dio luke unutar kojeg se planira graditi operativna cjelina pomorske građevine na kopnu na način da je linija operativne obale utvrđena planom.

Linija operativne obale pomorske građevine na kopnu može biti i drugačija ukoliko se Procjenom utjecaja na okoliš za pomorsku građevinu analiziraju i predlože povoljni, racionalni i za okoliš prihvatljiviji gabariti i uvjeti gradnje kopnenog dijela luke, odnosno granice operativne obale prema moru.

Površina morskog dijela luke (Lo_m) je dio luke unutar kojeg se planiraju graditi dijelovi pomorske građevine u moru.

Konačni oblik pomorske građevine u moru utvrdit će se na osnovu maritimnog elaborata i Procjene utjecaja na okoliš kada se analiziraju i predlože povoljni, racionalni i za okoliš prihvatljivi uvjeti gradnje.

Ovim planom se omogućava fazna izgradnja kopnenog i morskog dijela pomorske građevine.

Kapacitet luke otvorene za javni promet iznosi maksimalno 70 plovila.

Unutar područja luke potrebno je predvidjeti:

- akvatorij za pristajanje, privez i zaštitu plovila do 200 GT, odnosno plovila gaza do 3,00 m.
- prostor za ukrcaj i iskrcaj putnika i robe, te ostale gospodarske djelatnosti s ovim djelatnostima u međusobnoj gospodarskoj, prometnoj i tehnološkoj vezi;
- iskrcajno mjesto za ribarske brodove do 15 m;
- mjesto za odlaganje otpadnih čvrstih i tekućih tvari (otpadna ulja i sl);
- mjesto (rampa) za izvlačenje i spuštanje u more plovila.

Rezultati provedenih analiza ukazuju na značajno smanjenje strujanja u području uvala, u usporedbi sa dužobalnim strujanjem otvorenog mora. Shodno tome, planiranu luku treba izvesti sa konstruktivnim elementima koji omogućavaju održavanja izmjene mora između štice i akvatorija i okolnog mora (propusni lukobrani i/ili valobrani).

Gatove, obalne zidove i dijelove obale koji se grade u moru – operativnu obalu (osim plivajućih pontona) treba nastojati oblikovati u skladu sa postojećim uređenjem obale, uobičajenih



pravila struke za takve građevine te uz upotrebu prirodnog materijala (kamena) gdje god je to moguće obzirom na konstruktivno rješenje obale.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta te elektronička komunikacijska infrastruktura)

3.3.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Članak 48.

Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je na grafičkom prikazu br. 2b PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Pošta i telekomunikacije.

Mreža elektroničke komunikacijske infrastrukture gradit će se ili rekonstruirati na osnovu grafičkog dijela Plana. Mreža elektroničke komunikacijske infrastrukture gradi se do svake građevinske čestice.

Trase za gradnju, rekonstrukciju i opremanje mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture trebaju biti u skladu sa grafičkim prikazom, osim u slučaju potrebe usklađenja s ostalim infrastrukturnim instalacijama. U dijelu gdje je već izgrađena mreža, u najvećoj mogućoj mjeri koriste se trase postojećih kabela.

Osnovu mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture čini tzv. mini kabela kanalizaciona, tj. sustav cijevi i odgovarajućih zdenaca. U kabelsku kanalizacionu uvlače se kabeli kapaciteta i tehnologija potrebnih u trenutku njihove gradnje. Kapacitet kabelske kanalizacione treba zadovoljiti potrebe u trenutku građenja, na glavnim pravcima s najmanje tri rezervne cijevi (min promjera 50 mm), a na sekundarnim dvije.

Dubina ukopavanja elemenata kabelske kanalizacione na uređenim površinama predviđenih za promet vozilima treba iznositi najmanje 0,7 m od gornjeg ruba cijevi, a na ostalim površinama 0,5 m.

Osim pasivnih elemenata dopušta se i gradnja aktivnih elemenata TK mreže (koncentratori, multiplekseri i sl.). Aktivni elementi će se ugrađivati u samostojeće ormare malih dimenzija za koje nije potrebno planirati građevinske čestice.

Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata TK mreže moguće je na javnim površinama, kao i na zemljištu građevinskih čestica. Postavljanje samostojećih ormara TK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Također, oblikom i bojom samostojeći ormari TK mreže trebaju se uklopiti u okolni ambijent.

Svi priključci grade se, u pravilu, podzemno. Iznimno, kao privremeno rješenje, mogu se graditi i nadzemni priključci. Priključni kabeli ugrađuju se u cijevi. Dubina ukopavanja priključnih kabela (i cijevi) unutar građevinske čestice prilagođava se njezinom uređenju.

Priključni ormarić (od nehrđajućeg materijala: PVC, INOX) ugrađuje se na bočnoj fasadi zgrade gledano iz smjera ulice s koje je predviđen priključak. U većim stambenim i poslovnim zgradama priključni ormarić moguće je ugraditi i u ulazni hol uz uvjet da je omogućen nesmetani pristup ormariću. Priključni ormarići se ugrađuju na visini 0,8 – 1,5 m od terena, odnosno poda.

3.3.2. Elektroopskrba

Članak 49.

Rješenje elektroopkrbne mreže prikazano je na grafičkom prikazu br. 2c PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Elektroopskrba.



Rješenje je idejno-shematskog karaktera, a može se mijenjati prema uvjetima HEP-a ili tvrtki koje upravljaju električnom mrežom što će se odrediti idejnim ili glavnim projektom za izgradnju pojedinih dijelova mreže.

Elektroopskrbna mreža gradit će se ili rekonstruirati po zahtjevu investitora drugih građevina ili gradskih tijela, a temeljem planova HEP-a koja upravlja mrežom.

Potrebe za električnom energijom na promatranom području definirane su na osnovu studije "OSNOVNO RJEŠENJE RAZVOJA VISOKONAPONSKE MREŽE POGONA BUJE" izrađene od Instituta za elektroprivredu Zagreb, a sukladno namjeni budućih građevina te iskustvene procjene temeljene na potrebama planirane građevine.

Niskonaponska mreža 10(20) kV

Članak 50.

Područje u obuhvatu Plana napaja se iz postojeće TS 10(20)/0.4 KV «DAJLA».

Za planirane potrebe područja predviđa se nova trafostanica čija je vršna snaga 430 kVA uz faktor snage 0.95. Stoga se planira izgraditi TS 10(20)/0.4 kV "BELVEDER" uz planirano parkiralište ulice OU1, a prostorno ju predvidjeti za krajnju fazu 1x630 kVA.

Za priključenje planirane TS potrebno je rekonstruirati TS 10(20)/0.4 kV "DAJLA" iz koje se kabelom 2x(XHE 49A 3x1x150mm²) povezuje buduća TS.

Planirani priključci izvesti će se također podzemnim kabelima istih karakteristika.

Javna rasvjeta

Članak 51.

Javnu rasvjetu treba izvesti po posebnom projektu, uvažavajući posebne zahtjeve uspostave šetnice uz more te uvjete projektiranja i pravila struke kad se javna rasvjeta gradi u sklopu pristupnih ulica. Pri izvedbi javne rasvjete se mora postići srednja osvijetljenost od $E_{sr}=10lx$, izvorima svjetlosti NaVT 70W, visine montaže do 4,5 m.

Izgradnjom novog sustava javne rasvjete, treba postepeno uklanjati postojeće zračne vodove i betonske stupove, pri čemu treba osigurati iste tehničke uvjete odnosno nivo osvijetljenosti prostora.

Elemente rasvjete (dizajn stupova i rasvjetnih tijela, i dr.) odabrat će Grad kao naručitelj izgradnje javnih površina i vlasnik sustava javne rasvjete.

3.3.3. Vodnogospodarstvo

Članak 52.

Rješenje komunalne infrastrukturne mreže, koja obuhvaća opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih sanitarno-potrošnih i oborinskih voda prikazano je na grafičkom prikazu br. 2d. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodopskrba i odvodnja.

Rješenje je idejno-shematskog karaktera, a može se mijenjati prema uvjetima komunalnih poduzeća ili institucija koje upravljaju pojedinom komunalnom infrastrukturom što će se odrediti idejnim ili glavnim projektom za izgradnju mreže vodova.

Vodopskrbna mreža

Članak 53.

Planirano rješenje vodovodne mreže osigurava se priključenjem na postojeće vodopskrbne cjevovode u južnom i zapadnom dijelu zone obuhvata palna. Planom se osigurava



izgradnja prstenastih spojeva vodovodne mreže, što će povećati sigurnost u opskrbi predmetnog područja vodom kao i zadovoljiti potrebne protupožarne potrebe.

Članak.54.

Novi dijelovi vodovodne i hidrantske mreže također će se izvesti cjevovodima istih karakteristika od cijevi PC DN 90 (ili 70 mm), a sami priključci izvesti će se cijevima manjih profila. Osnovu mreže čini sustav cijevi, zapornih okana i odgovarajućih vodomjernih okana na mjestima priključenja građevina na vodoopskrbnu mrežu.

Dimenzije okana i njihov položaj, u pravilu na lako dostupnim površinama, uvjetuje poduzeće koje upravlja vodovodnom mrežom. Vodovodna mreža gradi se do svake građevinske čestice, odnosno građevine.

Za protupožarne svrhe, pranje i polijevanje ulica i zalijevanje naselja predviđeni su podzemni hidranti DN 80 mm smješteni u betonskim oknima na trasi cjevovoda. Hidranti su projektirani na razmacima manjim od 150 m, a spoj sa cjevovodom treba izvesti preko zasuna sve sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

Srednja dubina ukopavanja cjevovoda predviđena je na 1,20 m od postojećeg terena kao zaštita od mehaničkog oštećenja i smrzavanja.

Vodovodnu mrežu treba projektirati tako da se omogući predviđena etapna izgradnja u ovisnosti od zahvata u prostoru.

Odvodnja sanitarno potrošnih voda

Članak 55.

Planirana mreža odvodnje čini dio sustava gradske kanalizacije koji otpadne vode prikuplja i odvodi do glavnog kolektora gradske kanalizacije kojim se sanitarno-potrošne otpadne vode iz područja Karigadora transportiraju prema centralnom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na Kastaniji (Pineta). Kanalizacijska mreža gradi se do svake građevinske čestice, odnosno građevine.

Predviđenim rješenjem se sve planirane građevine priključuju na planirani kolektor profila 315 mm preko novih ogranaka od plastičnih cijevi PVC 200 do 250 mm.

Kanalizacijsku mrežu treba projektirati tako da se omogući predviđena etapna izgradnja u ovisnosti od zahvata u prostoru, a sukladno eventualnim gradskim odlukama o kanalizaciji. Srednja dubina ukopavanja cjevovoda predviđena je na 1,20 m od postojećeg terena.

Lokaciju priključnog mjesta, odnosno mjesto priključenja građevine na sustav javne kanalizacije uvjetuje i određuje poduzeće koje upravlja kanalizacijskim sustavom. Poklopci okana ovise o karakteru prometne ili druge površine na kojoj se nalaze, a mogu biti od betona, lijevanog željeza ili drugog materijala.

Priključak građevina treba izvršiti prema odredbama gradske odluke o kanalizaciji ili aktima poduzeća koje upravlja kanalizacijskim sustavom, čime se osigurava ispuštanje u sustav otpadnih voda prihvatljivog onečišćenja.

U slučaju nemogućnosti priključenja pojedinih etaža građevine gravitacijskim načinom na kanalizacijsku mrežu (situacija kada je kota nivelete kanalizacijskog kanala viša u odnosu na niveletu najniže etaže građevine) priključak se izvodi ugradnjom interne pumpe na najnižoj etaži, a gornje etaže se priključuju gravitacijski na kanalizacijsku mrežu.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).



Odvodnja oborinskih voda

Članak 56.

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Osnovu mreže čini sustav cijevi i revizijskih okana kojima se savladavaju visinske razlike terena i osiguravaju priključci prometnih površina ili građevina na mrežu.

Unutar zone planirana je oborinska kanalizacija radi prihvata oborinskih voda s prometnica i to cijevima promjera 250 mm do 400 mm, kojima se oborinske vode odvede i ispuštaju u more nakon adekvatnog predtretmana.

Održavanje i gradnja sustava oborinske kanalizacije mora se vršiti temeljem članka 125., a sve građevine oborinske odvodnje moraju se projektirati i graditi sukladno članku 63. Zakona o vodama (NN 153/09), tj. sve opasne i onečišćujuće tvari u tim vodama ne smiju prelaziti granične vrijednosti propisane „Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda“ (NN 87/10).

Poklopci revizijskih okana ovise o karakteru prometne ili druge površine na kojoj se nalaze, a mogu biti od betona, lijevanog željeza ili drugog materijala.

Oborinsku kanalizacijsku mrežu treba projektirati tako da se omogućiti predviđena etapna izgradnja u ovisnosti od zahvata u prostoru, a sukladno eventualnim gradskim odlukama o kanalizaciji. Srednja dubina ukopavanja cjevovoda predviđena je na 1,20 m od postojećeg terena.

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 57.

Javne zelene površine u obuhvatu Plana podijeljene su na:

- javne zelene površine – javni park (oznaka Z1),
- zaštitne zelene površine (oznaka Z).

Članak 58.

U javnom parku se mora hortikulturnim i građevnim zahvatom te parternim uređenjem osigurati boravak i zadržavanje ljudi.

Javni park se mora opremiti elementima javne rasvjete i urbane opreme (klupe, koševi za smeće i dr.), a tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa propisima o prostornim standardima i urbanističko tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko urbanističkih barijera.

Unutar površine moguća je gradnja i postavljanje elemenata i sprava u cilju organizacije dječjeg igrališta te po potrebi vođenje vodova komunalne infrastrukture.

Članak 59.

Zaštitna zelena površina je neizgrađena površina na sjeveroistočnom dijelu područja obuhvata Plana u neposrednom zaleđu neuređene (prirodne) plaže, koja ima zaštitnu i oblikovnu funkciju.

Na zaštitnoj zelenoj površini potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja te kresanjem i uklanjanjem suhog granja.



Na površini zaštitnog zelenila dopušteno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze stablašice.

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

Članak 60.

Unutar obuhvata Plana nema područja kulturnih dobara upisanih u registar kulturnih dobara.

U području obuhvata Plana, evidentirana je, u kategoriji povijesnih sklopova i građevina, sakralna građevina – Crkva Sv. Marije.

Građevinu je moguće koristiti, osim sakralne namjene, i u druge javne svrhe (muzej, galerija i sl.).

Za sakralnu građevinu - Crkvu Sv. Marije propisuje se ovim Planom mogućnost rekonstrukcije u postojećim tlocrtnim i vertikalnim gabaritima te održavanje.

Članak 61.

Unutar obuhvata Plana ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i 139/08).

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja:

- osobito vrijedanog predjela – prirodnog krajobraza,
- zaštićenog obalnog područja mora.

Cjelokupno područje obuhvata Plana obzirom da predstavlja u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost štiti se i čuva sveukupnim planskim rješenjem koje je izrađeno na općim načelima za prostorno uređenje urbanih cjelina koje proizlaze iz plana višeg reda, a to je slijedeće:

- zadržana je i revitalizirana matrica povijesne cjeline naselja, a izgradnja odnosno interpolacija je određena po načelu tipološke rekonstrukcije, pod kojom se podrazumijeva izgradnja koja je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima i koja ne narušava siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekom povijesne cjeline,
- prometnim rješenjem i razmještajem građevina osigurano je da se sačuvaju vizure prema moru te matrica i homogenost starijeg dijela naselja, čime se također postiže uklapanje nove izgradnje u postojeću uz novu kvalitetu cijelog područja.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 62.

Uvjeti izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina prikazani su na grafičkom prikazu br: 4. "UVJETI GRADNJE" i tablici 1 u prilogu, odnosno utvrđeni su ovim Odredbama 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 ovog Plana.

Iznimno, kod postojećih građevina na građevnim česticama označenim planskim br.44, br.45, br.46 i br.49 postojeća izgrađenost veća je od maksimalno dozvoljene te je njihova rekonstrukcija moguća samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.



Iznimno, kod postojećih građevina na građevnim česticama označenim planskim br. 35 i br. 37 površina građevne čestice manja je od 300 m² te je njihova rekonstrukcija moguća samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

U slučaju kada je broj funkcionalnih jedinica postojeće građevine veći od broja utvrđenog tablicom 1 u prilogu ovih Odredbi, prilikom rekonstrukcije se zadržava postojeći broj jedinica.

U obuhvatu Plana ne dozvoljava se izgradnja građevina osnovne namjene montažnim načinom izgradnje, osim kod građevina u moru.

U građevinama u obuhvatu plana ne planira se izgradnja javnih skloništa, već se sklanjanje ljudi i materijalnih dobara vrši putem zaklona koji se grade u neposrednoj ratnoj opasnosti, a eventualne druge uvjete u svezi sklanjanja ljudi i materijalnih dobara utvrđuje tijelo nadležno za izdavanje lokacijskih ili građevnih dozvola sukladno posebnim propisima.

Vatrootpornost građevina mora iznositi najmanje 2 sata.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata, a ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.

Zapaljive tekućine i plinovi moraju se držati u objektima i posudama koje odgovaraju propisanim tehničkim uvjetima i standardima.

Zatvoreni prostor koji se koristi za skladištenje zapaljivih tekućina i plinova mora imati odgovarajuće provjetranje.

Rezervoari i drugi objekti, te posude koje se koriste za skladištenje zapaljivih tekućina i plinova mogu se graditi odnosno držati samo na mjestu koje odobri nadležno tijelo državne uprave za protupožarnu zaštitu.

Protupotresnim projektiranjem je potrebno osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.

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.

Posebni uvjeti građenja koji nisu sadržani u ovom planu, a utvrđuju se na temelju posebnih zakona ili propisa, sastavni su dio akta kojim se odobrava građenje.

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

Članak 63.

U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva sakralne građevine – Crkva Sv. Marije, prije početka bilo kakvih građevinskih radova na građevini, lokacijskom dozvolom treba odrediti elemente rekonstrukcije, uz prethodno ishodište mišljenja tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite kulturnih dobara – Konzervatorskog odjela u Puli.

Zona podmorja na području obuhvata Plana predstavlja arheološko područje – dio područja od rta Komun na sjeveru do rta Dajla na jugu, koje je zaštićeno kao podmorski arheološki lokalitet upisom u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. RRI – 108, rješenjem br.:314/1-1966 od 22. Prosinca 1966. godine.

Svi zahvati unutar zaštićenog područja (označenog na kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina) uvjetovani su rezultatima arheološkog pregleda podmorja, kojeg je potrebno provesti prije ili paralelno sa izradom projektne dokumentacije za zahvate na tom području (podmorju), te provedenih arheoloških istraživanja, za koje je potrebno prije vršenja radova ishodište posebne uvjete i Rješenje o prethodnom odobrenju od nadležnog konzervatorskog odjela.



Ukoliko se pri izvedbi zemljanih radova naiđe na arheološke ostatke, radove treba privremeno prekinuti i isto bez odgađanja prijaviti nadležnom tijelu – Konzervatorskom odjelu u Puli.

Članak 64.

U krajobrazno vrijednim područjima, kao i zaštićenom obalnom području mora, potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke te je u tom cilju ovim Planom određena:

- potreba očuvanja postojećih stablašica na građevnim česticama označenim planskim oznakama br.1-7 od rušenja te je sukladno tome ovim Planom definiran položaj građevina (gradivi dio) na česticama tako da se omogući njihovo zadržavanje,

- potreba uvažavanja i poticanja lokalne metode gradnje i graditeljske tradicije. Ovim Planom je kod oblikovanja građevina određena obveza uvažavanja karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na području Novigrada, te primijenjivati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja. Gabariti novih građevina unutar izgrađenog dijela naselja moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj parceli, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina,

- u granicama pomorskog dobra zabranjene su bilo kakve intervencije, osim onih koje su u cilju uređenja i gradnje operativne obale luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, uređene plaže i obalne šetnice (gradnja i uređenje potpornih zidova obale, sunčališta i rekonstrukcija postojećih gatova, postavljanje naprava za sport, rekreaciju i zabavu te drugi slični radovi).

Zaštita postojećih stablašica na građevnim česticama označenim planskim oznakama br.1-7 od rušenja provodit će se na način određeno propisima ili odlukama, odnosno programima jedinica lokalne samouprave i uprave, te drugim projektima unapređenja i zaštite okoliša koje donose jedinice lokalne samouprave i uprave.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 65.

Nove građevine mogu se realizirati, a postojeće rekonstruirati samo na uređenoj građevnoj čestici (neposredni prilaz na građevnu česticu s javne prometne površine, osiguran potreban broj parkirnih mjesta na čestici te priključak građevine na na izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda) sve u skladu s ovim Odredbama.

Za izvršenje operativnih poslova na provedbi Plana u skladu s ovim Odredbama zadužuje se tijelo gradske uprave nadležno za prostorno uređenje i komunalni sustav.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. Postupanje s otpadom

Članak 66.

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega 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 važećeg Zakona o otpadu (NN 178/04, 111/06 i 110/07) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

Provođenje mjera za postupanje s otpadom sa plovila osigurava Lučka uprava, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Otpad sa plovila skuplja se u propisane spremnike na građevnoj čestici javne luke lokalnog značaja ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano uz osiguran prilaz za vozilo.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Višak materijala od iskopa i drugi otpadni građevinski materijal (šuta) prilikom gradnje građevina može se deponirati samo na mjesta koja će odrediti nadležno tijelo lokalne samouprave.

Tijelo nadležno za izdavanje lokacijske odnosno građevne dozvole može u slučaju potrebe odrediti i druge mjere i uvjete zaštite okoliša u skladu sa zakonom, odredbama plana šireg područja, posebnim propisom nadležnog tijela, kao i izvoda iz znanstvenih časopisa vezanih za zaštitu okoline.

9.2. Zaštita voda i mora

Članak 67.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje.

Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odljevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

Državnim planom nije izvršena kategorizacija mora, ali je planom višeg reda definirana II. kategorija za svo obalno more Grada Novigrada, što znači da svi efluenti koji se upuštaju u recipijent moraju biti kakvoće koja se dozvoljava za upuštanje u recipijent II. kategorije, sukladno uvjetima propisanim Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

9.3. Zaštita zraka

Članak 68.

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 postojeće 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 69.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90).

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

9.5. Mjere posebne zaštite

Članak 70.

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 zaštite, što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom korištenja zone.

a) Sklanjanje ljudi

Članak 71.

Planom šireg područja nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem korisnika zone, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Grada Novigrada, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja korisnika, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Putovi evakuacije stanovništava za slučaj elementarnih nepogoda definirani su:

- kolno-pješačkom površinom koja ide zapadno od obale (uređene plaže R6) do planiranog trga te trgom do rotora,
- planiranom ulicom koja se proteže sredinom obuhvata od južne granice obuhvata Plana do rotora na sjeveru,
- planiranom kolno - pješačkom površinom (unutar nove izgradnje) preko sabirne ulice, a sve do površine zaštitnog zelenila – šume namijenjene rekreaciji (Z2) koja je pogodna, obzirom na nemogućnost gradnje, za prikupljanje evakuiranih osoba van zona urušavanja (prikazano je na kartografskom prikazu br. 3. "UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA").

Unutar obuhvata Plana zbrinjavanje stanovništva se organizira u građevinama turističke namjene ukoliko su pogodne za boravak osoba nakon elementarnih nepogoda.

Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN broj 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) te



Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) obvezuju se vlasnici objekata u kojima se okupljaveći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.) te osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN broj 174/04, 79/07, 38/09, 127/10) te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN broj 47/06) utvrđena je lokacija, izgradnja potrebne komunikacijske infrastrukture te instalacija sirene za javno uzbunjivanje i obavješćivanje građana, kao i njezino uvezivanje u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 Pazin, prikazana na kartografskom prikazu br. 3. "UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA").

b) Zaštita od požara

Članak 72.

Kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, voditi računa o požarnom opterećenju objekta, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.

U svrhu sprječavanja 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 120 minuta.

Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95) i propisa donijetih na temelju njega.

Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara i Plana zaštite od požara Grada Novigrada i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Temeljem članka 15.a. Zakona o zaštiti požara (NN 58/93, 33/05 i 107/07) izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

c) Zaštita od potresa

Članak 73.

Zona Detaljnog plana uređenja se nalazi na području gdje seizmički intenzitet iznosi VII stupnjeva po ljestvici MKS-64 na osnovi seizmičke karte Hrvatske.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu na način da se kod projektiranja građevina mora koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno



utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MKS ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Istarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period 500 godina.

Privremena lokacija za deponiranje materijala nakon eventualnih urušavanja definirana je na dijelu javnog parkirališta koje se planira na južnoj i sjevernoj strani ulice koja spaja naselje (rotor) s postojećom županijskom prometnicom, a prikazana je na kartografskom prikazu br. 4. "UVJETI GRADNJE".

Unutar obuhvata Plana definirana je lokacija trafostanice kao potencijalna kritična infrastruktura koja bi mogla biti ugrožena potresnim djelovanjima.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane i ne planiraju se lokacije odlagališta otpada i divljih deponija, a planom se ne definiraju niti mjere zaštite od epidemije i epizootije.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane ili planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće, pa se planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirana područja na kojima bi se mogla pojaviti klizišta ili poplave, pa se planom ne propisuju mjere zaštite od klizanja tla i zaštita od poplave.

Tijelo nadležno za izdavanje akata kojima se odobrava građenje može u slučaju potrebe odrediti i druge mjere i uvjete zaštite okoliša u skladu sa zakonom, odredbama plana šireg područja, posebnim propisom nadležnog tijela, kao i izvoda iz znanstvenih časopisa vezanih za zaštitu okoline.