

KNJIGA 1 :

I. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (Odluka o donošenju)

Opće odredbe

- 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**
 - 1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za pojedine namjene
 - 1.2. Korištenje i namjena prostora
 - 1.2.1. Stambena namjena - S
 - 1.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena - M1
 - 1.2.3. Sportsko rekreacijska namjena – R1, R2
 - 1.2.4. Zaštitne zelene površine – Z
 - 1.2.5. Površine infrastrukturnih sustava – IS
- 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**
- 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**
- 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**
 - 4.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina
 - 4.2. Način gradnje stambenih građevina
 - 4.3. Način gradnje pomoćnih građevina
 - 4.4. Uređenje građevne čestice
- 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE**
 - 5.1. Uvjeti gradnje građevina sportsko rekreacijska namjena (R1 i R2)
 - 5.2. Način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: sport bez građenja – R1
 - 5.3. Način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: sport s gradnjom – R2
- 6. UVJETI UREĐENJA I ODRŽAVANJA ZAŠITNOG ZELENILA**
- 7. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE, ENERGETSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIRADAJUĆIM OBJEKTIMA**
 - 7.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 7.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja
 - 7.1.2. Gradske i pristupne ulice
 - 7.1.3. Površine za javni prijevoz
 - 7.1.4. Javna parkirališta
 - 7.1.5. Promet u mirovanju
 - 7.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske i elektroničke komunikacijske mreže
 - 7.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukture
 - 7.3.1. Vodovod i odvodnja otpadnih voda
 - 7.3.1.1. Vodoopskrba
 - 7.3.1.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 7.3.1.3. Tehnički uvjeti za izgradnju fekalne i oborinske kanalizacije
 - 7.3.1.4. Tehnički uvjeti za priključenje na javni sustav odvodnje fekalnih voda
 - 7.3.2. Energetski sustav
 - 7.3.2.1. Elektroopskrba
 - 7.3.2.2. Javna rasvjeta
- 8. MJERE OČUVANJA ZAŠTITE KULTURNO POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**
- 9. POSTUPANJE S OTPADOM**

- 10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**
- 11. MJERE POSEBNE ZAŠTITE**
- 12. MJERE PROVEDBE PLANA**
Prijelazne i završne odredbe

II. GRAFIČKI DIO

- 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA M 1:1000
- 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA M 1:1000
 - 2.A. Promet M 1:1000
 - 2.B. Pošta, telekomunikacije i elektronička komunikacijska infrastruktura M 1:1000
 - 2.C. Energetski sustav M 1:1000
 - 2.D. Vodnogospodarski sustav M 1:1000
- 3. UVJETI ZA KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITU POVRŠINA M 1:1000
 - Područja posebnih uvjeta korištenja - Graditeljska baština
- 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE M 1:1000

KNJIGA 2 :

OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

I. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

Uvod

1. POLAZIŠTA

1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

- 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja značajni za Grad Novigrad
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih cjelina
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Stancijeta
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
 - 2.2.1.1. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
 - 3.1.1. Program izgradnje i uređenja površina programiranih za novu stambenu, mješovitu - pretežno stambenu te rekreacijsku namjenu i izgradnju obuhvaća:
 - 3.1.2. Program izgradnje i uređenja površina infrastrukturnih sustava te izgradnje i uređenja prometnog sustava
 - 3.1.3. Program uređenja zaštitnih zelenih površina
- 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.2.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za pojedine namjene
 - 3.2.2. Korištenje i namjena prostora
 - 3.2.2.1. Stambena namjena – S
 - 3.2.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena - M1
 - 3.2.2.3. Sportsko rekreacijska namjena – R1 i R2
 - 3.2.2.4. Zaštitne zelene površine – Z
 - 3.2.2.5. Površine infrastrukturnih sustava – IS
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
 - 3.3.1. Razgraničenja namjena površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4.1. Prometnice
 - 3.4.2. Površine za javni prijevoz (stajališta autobusa)
 - 3.4.3. Javna parkirališta
 - 3.4.4. Promet u mirovanju
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Sustav pošte, telekomunikacija i elektroničko komunikacijske infrastrukture
 - 3.5.2. Energetski sustav
 - 3.5.2.1. Elektroopskrba
 - 3.5.2.2. Javna rasvjeta
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
 - 3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

- 3.5.4.1. Sanitarno-potrošne otpadne vode
- 3.5.4.2. Oborinske vode
- 3.5.4.3. Tehnički uvjeti za izgradnju fekalne i oborinske kanalizacije
- 3.5.4.4. Tehnički uvjeti za priključenje na javni sustav odvodnje fekalnih voda
- 3.5.5. Postupanje s otpadom

- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene
 - 3.6.1.2. Uvjeti i način gradnje građevina mješovite namjene
 - 3.6.1.3. Uvjeti i način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene
 - 3.6.1.4. Uvjeti i način gradnje na zaštitnim zelenim površinama
 - 3.6.1.5. Uvjeti i način gradnje na površinama infrastrukturnih sustava
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.2.1. Zaštita kulturno povijesnih vrijednosti

- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Zaštita i unapređenje kakvoće zraka
 - 3.7.2. Zaštita od buke
 - 3.7.3. Mjere posebne zaštite
 - 3.7.3.1. Zaštita od potresa
 - 3.7.3.2. Zaštita od požara
 - 3.7.3.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

- 3.8. Mjere provedbe plana

II. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA NOVIGRADA

III. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA POŠTIVANIH U IZRADI PLANA

IV. ZAHTJEVI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PREMA POSEBNIM PROPISIMA

- Suglasnost Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine (Konzervatorskog odjela u Puli) na Konačni prijedlog UPU Stancijeta u Novigradu
- Prethodno mišljenje Hrvatskih voda, VGO Rijeka na Nacrt Konačnog prijedloga UPU Stancijeta u Novigradu
- Suglasnost Državne uprave za zaštitu i spašavanje Republike Hrvatske, područni ured Pazin/Pula o poštivanju mjera zaštite od prirodnih i drugih nesreća u Konačnom prijedlogu UPU Stancijeta u Novigradu
- Mišljenje Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije o usklađenosti Konačnog prijedloga UPU Stancijeta u Novigradu

V. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

VI. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA

VII. STRUČNI IZRAĐIVAČ

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera

KNJIGA 1 :

I. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Napomena: Članci 1. i 2. su sastavni dio Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Stancijeta

Opće odredbe

Članak 3.

Odredbama za provođenje Plana razrađuju se organizacija prostora i namjena površina i građevina, osnove i mjere za provođenje Plana, uvjeti gradnje, rekonstrukcije i korištenja zemljišta i građevina u obuhvatu.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za pojedine namjene

Članak 4.

Uvjeti za određivanje korištenja površina pojedinih namjena u Planu su:

- Temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja
- Valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine
- Održivo korištenje
- Postojeći i planirani broj stanovnika
- Racionalno korištenje infrastrukturnih sustava

1.2. Korištenje i namjena prostora

Članak 5.

Površine pojedinih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, i to:

| | |
|---|-----------|
| Stambena namjena (žuta) | S |
| Mješovita namjena – pretežito stambena (narančasta) | M1 |
| Sportsko rekreacijska namjena (tamno zelena): | |
| površine s izgrađenim sportskim građevinama | R1 |
| površine sportskih terena | R2 |
| Zaštitne zelene površine (svjetlo zelena) | Z |
| Površine infrastrukturnih sustava (bijela) | IS |

Članak 6.

Ovim Planom namjene su određene prema potrebama i odnosima postojećeg naselja, a procijenjeno je i povećanje budućih potreba, u skladu sa odmjerenim odnosima pojedinih namjena prema bilancu površina.

1.2.1. Stambena namjena – S

Članak 7.

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane zgrade stambene namjene – i to obiteljske zgrade s najviše dvije (2) funkcionalne jedinice.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje - gospodarske namjene koji nisu u suprotnosti s osnovnom stambenom namjenom građevine ili zone.

Prateći sadržaji mogu se graditi isključivo u sastavu stambenih građevina. Najveća površina namijenjena nekoj funkciji koja nije osnovna (stambena) ne smije prelaziti 25% bruto razvijene površine stambene građevine.

U zonama stambene namjene omogućavaju se prateći sadržaji poput: osobne usluge, tihi obrt, ordinacije, odvjetnički uredi, poslovni prostori uredskog tipa, i slično te smještaj javnih zelenih ili zaštitnih površina kao i infrastrukturnih građevina i uređaja.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi i uređivati građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja.

1.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena - M1

Članak 8.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi građevine i uređivati prostore mješovite – pretežito stambene namjene – i to kao višeobiteljske zgrade s najviše četiri (4) funkcionalne jedinice.

Na površinama mješovite pretežito stambene namjene moguće je graditi građevine stambene namjene s manjim udjelom poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje.

Prateći poslovni sadržaji mogu se graditi isključivo u sastavu stambenih građevina.

Najveća površina namijenjena nekoj funkciji koja nije osnovna (stambena) ne smije prelaziti 50% bruto razvijene površine stambene građevine.

Na površinama mješovite – pretežno stambene namjene mogu se graditi građevine koje uz stanovanje obuhvaćaju i osobne usluge, tihi obrt, ordinacije, odvjetnički uredi, poslovni prostori uredskog tipa, i slično, prodavaonice robe dnevne potrošnje; ustanove za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb i usluge domaćinstvima, sadržaje kulture, vjerske zajednice, pošte, banke i slično.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori i za: ugostiteljstvo, javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta, kao i komunalnih građevina i uređaja (trafostanice), a ne mogu se graditi veći sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način smetaju stanovanju.

Na površinama mješovite pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri, proizvodne građevine, noćni i disco-klubovi i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili koji mogu na drugi način (emisija buke, mirisa, plinova, zračenja, itd.) negativno utjecati na stanovanje.

1.2.3. Sportsko rekreacijska namjena

Članak 9.

Sportsko – rekreacijska namjena sadrži površine za sport i rekreaciju.

Ovim Planom predviđa se manja zona sportsko rekreacijske namjene na sjevernom dijelu obuhvata ukupne površine 0,24 ha.

Ovisno o položaju u naselju i vrsti sporta i rekreacije, površine se dijele na one na kojima je moguće samo uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju (oznaka R1) te one na kojima je moguća gradnja sportskih građevina (oznaka R2).

Sportsko rekreacijska namjena - R1

Na tim površinama omogućava se gradnja otvorenih sportskih igrališta te manjih pratećih prostora.

Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (tribine, garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji i sl.).

Najveća ukupna građevinska bruto površina (GBP) pratećih prostora ne smije iznositi više od 10% cjelovite uređene površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene, odnosno ne može biti veća od 100 m².

Sportsko rekreacijska namjena - R2

Na tim površinama omogućava se izgradnja čvrstih građevina namijenjenih sportsko-rekreacijskoj namjeni, te pratećih poslovnih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu, a mogu biti u funkciji usluge, turizma i ugostiteljstva kao i komunalnih građevina i uređaja.

Najveća ukupna površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi 50% ukupne građevinske bruto površine osnovne namjene.

U području sportsko rekreacijske namjene nije moguće graditi prostore stambene namjene.

1.2.4. Zaštitne zelene površine – Z

Članak 10.

Zaštitne zelene površine u funkciji su zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka) ali i povijesnih i pejzažnih obilježja prostora.

Planom se predviđaju površine zaštitnog zelenila na sjevernom dijelu obuhvata kojima se ostvaruje zaštita i prostorni odmak povijesne cjeline – stancije Stancijeta od utjecaja prometne državne ceste (D 301) i novoplanirane izgradnje stambenog dijela naselja.

Na južnom dijelu obuhvata zaštitnim zelenilom štite se poljoprivredna obilježja šireg prostora (maslinik).

Unutar zaštitnih zelenih površina zabranjena je svaka vrsta gradnje osim za potrebe infrastrukturnih sustava.

1.2.5. Površine infrastrukturnih sustava – IS

Članak 11.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za gradnju komunalnih građevina i uređaja i građevina infrastrukture na posebnim prostorima grade se:

- trafostanice

Na površinama predviđenima za linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža;

- javna parkirališta;

- autobusne stanice;

- pješačke zone, putovi i sl.;

Na površinama infrastrukturnih sustava ne mogu se graditi stambene građevine.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

Građevine gospodarske djelatnosti kao izdvojene samostalne građevine nisu predviđene ovim planom. Prostori gospodarske namjene mogu se smjestiti na površinama mješovite – pretežito stambene namjene u sklopu stambenih građevina te na površinama sportsko rekreacijske namjene u sklopu građevine sportske namjene.

Unutar obuhvata Plana ne mogu se smjestiti građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenog radnog vremena, intezivnog prometa roba i vozila ometaju stanovanje.

Uvjeti smještaja prostora gospodarske djelatnosti određeni su u odredbama o uvjetima i načinu gradnje stambenih i sportsko rekreacijskih građevina.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 13.

Planom je omogućen smještaj sadržaja društvenih djelatnosti u sklopu površina i građevina stambene i mješovite – pretežito stambene namjene.

Uvjeti smještaja prostora društvenih djelatnosti određeni su u odredbama o uvjetima i načinu gradnje građevina stambene i mješovite – pretežito stambene namjene.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina

Članak 14.

Stanovanje se kao osnovna namjena planiranog neselja ovim Planom predviđa u zonama **stambene namjene (S)** te **mješovite – pretežito stambene namjene (M1)**.

Stambene građevine planiraju se **individualne stambene građevine – obiteljske i višeobiteljske zgrade** najveće visine do dvije (2) nadzemne etaže – prizemlje i kat s najviše jednom podzemnom etažom (Po).

4.2. Način gradnje stambenih građevina

Članak 15.

Stambene građevine – obiteljske i višeobiteljske zgrade mogu se graditi kao :

- **samostojeće građevine;**
- **poluugrađene građevine;**
- **ugrađene građevine**

Način gradnje nove građevine određuje se prema veličini i obliku građevne čestice, odnosno prema zatečenoj urbanoj matrici i tipologiji gradnje.

Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi samo jednu stambenu zgradu sa pomoćnim građevinama.

Obiteljska zgrada može imati najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stambene i/ili poslovne), od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namjenjen stanovanju.

Višeobiteljska zgrada može imati najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (stambene i/ili poslovne), od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namjenjen stanovanju.

Unutar obuhvata Plana nije moguća gradnja višestambenih zgrada.

Članak 16.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice različita je za pojedine namjene i podijeljena u tri režima:

Režim I – zbijeni dijelovi naselja: povijesna jezgra - Stancijeta i povijesna jezgra – Stancija Vinjeri

Režim II – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta mješovite – pretežito stambene namjene (M1),

Režim III – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta i Stancija Vinjeri stambene namjene (S),

Granice obuhvata Režima I, II i III prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina i 4. Način i uvjeti gradnje*

Članak 17.

Odnos veličine građevne čestice i najveće dozvoljene izgrađenosti određen je kako slijedi u tabličnom iskazu:

REŽIM I – zbijeni dijelovi naselja

| Veličina čestica m ² | slobodno stojeća građevina | poluugrađena građevina | ugrađena građevina |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Max % | Max % | Max % |
| < 200 | Post. | 60 (100) | 70 (100) |
| 201 – 240 | 50 | 60 | 65 |
| 241 – 350 | 45 | 55 | 65 |
| 351 – 400 | 45 | 55 | 60 |
| 401 – 500 | 45 | 50 | 60 |
| >501 | 35 | 35 | 35 |

REŽIM II – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta (M1)

| Veličina parcele | Slobodnostojeća građevina | Poluugrađena građevina | Ugrađena građevina |
|------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | max. % | max. % | max. % |
| < 300 | Postojeće | Postojeće | Postojeće |
| 300 - 600 | Postojeće | 45 | 45 |
| 601 – 800 | 35 | 35 | 35 |
| 801 – 1200 | 30 | 35 | 35 |
| >1201 | 30 | - | - |

REŽIM III – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta i Stancija Vinjeri (S)

| Veličina parcele | Slobodnostojeća građevina | Poluugrađena građevina | Ugrađena građevina |
|------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|
| | max. % | max. % | max. % |
| < 600 | Postojeće | Postojeće | Postojeće |
| 601 – 800 | 35 | 45 | 45 |
| 801 – 1200 | 30 | 35 | 35 |
| >1201 | 30 | - | - |

U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni površine do 24,00 m² i dubine do 2,0 m od razine okolnog tla, cisterne i septičke jame, a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te uređene prometne površine na građevnoj čestici.

Unutar zbijenih dijelova naselja (REŽIM I) u slučaju interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200 m² najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

U slučajevima kada je postojeća izgrađenost parcele veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje gabarita građevine.

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.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) može iznositi najviše 1,0.

Iznimno, kod rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih građevina, unutar zbijenih dijelova naselja (REŽIM I) na građevnim česticama površine do 200 m², kis može iznositi i 3,0.

Najmanja površina očuvanog prirodnog terena je 30% površine građevne čestice koja treba biti ozelenjena i/ili uređena kao vrt zgrade.

Sva potrebna garažno-parkirališna mjesta osigurati na građevnoj čestici, i to 2 PGM/1 stan, a za druge namjene prema normativima ove odluke.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevni pravac najmanje **5,0 m** udaljen od regulacijske linije za glavnu i sve pomoćne građevine, te da je građevina od ostalih granica građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od **4 m**.

Gornje odredbe ne primjenjuju se unutar zbijenih dijelova naselja (REŽIM I) ukoliko zbog veličine građevne čestice i postojeće izgradnje nisu primjenjive. U tom slučaju parkirna mjesta moraju se osigurati na javnoj površini (u dogovoru s Gradom) ili na drugoj građevnoj čestici.

Članak 18.

Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina iznose:

REŽIM I – zbijeni dijelovi naselja: povijesna jezgra - Stancijeta i povijesna jezgra – Stancija Vinjeri
Kod izgradnje u zbijenim dijelovima naselja ili uz pojedinačne zaštićene građevine graditeljske ili kulturne baštine, najviša ili obvezna visina, odnosno etažnost građevina utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole temeljem uvjeta ili dozvola tijela nadležnog za zaštitu graditeljske ili kulturne baštine.

REŽIM II – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta mješovite – pretežito stambene namjene (**M1**),
- 2 nadzemne etaže, dozvoljena visina 7,5 m za višeobiteljske i obiteljske zgrade,

REŽIM III – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta i Stancija Vinjeri stambene namjene (**S**),
- 2 nadzemne etaže, dozvoljena visina 7,5 m za obiteljske zgrade,

Kod višeobiteljskih i obiteljskih zgrada iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,00 m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.
Sve višeobiteljske i obiteljske zgrade mogu imati najviše 1 podzemnu etažu (podrum).
U slučajevima kada je postojeća visina građevine veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, ista se može rekonstruirati u postojećim gabaritima sukladno odredbama Plana.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu (zgradu) za silazak u podrum.

Ograničenja visina ne odnose se na strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

Članak 19.

Građevine stambene namjene nije moguće prenamjenjivati niti im povećavati ograničen broj stambenih jedinica.

Građevne čestice za koje je izdana građevna dozvola, započeta gradnja ili su izgrađene prije donošenja Plana mogu se isključivo održavati i rekonstruirati unutar postojećih gabarita u skladu s ostvarenim lokacijskim uvjetima.

Iznimno je moguće povećanje postojećih gabarita na onim građevnim česticama čija je površina veća od 600 m², a izgrađenost manja od 150 m².

Postojeće višestambene zgrade u obuhvatu Plana mogu se isključivo održavati.

4.3. Način gradnje pomoćnih građevina

Članak 20.

Na građevnim česticama individualnih stambenih građevina mogu se, osim građevine za stanovanje i stambeno-poslovne građevine, graditi i pomoćne građevine s prostorima za rad, garaže, spremišta i druge pomoćne prostorije, nadstrešnice i bazeni.

Pomoćna građevina može biti sobodnostojeća, poluugrađena i ugrađena, visine najviše jednu (1) nadzemnu etažu. Visina pomoćne građevine može biti najviše 2,5 m na strani ulaza.

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

Građevni pravac pomoćne građevine je u ravnini ili iza građevnog pravca osnovne građevine.

Ukoliko se na građevinskoj čestici individualnih stambenih građevina gradi više pomoćnih građevina njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne može premašiti 50 m² (ne uračunavaju se bazeni i nadstrešnice).

Nadstrešnica je namijenjena za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora i sl. ukupne površine 25m² na građevnoj čestici, a na njezin smještaj primjenjuju se pravila za pomoćne građevine.

4.4. Uređenje građevne čestice

Članak 21.

Građevna čestica namijenjena pretežito stanovanju treba imati uređenu okućnicu, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza uz upotrebu autohtonog biljnog materijala.

Najmanja površina očuvanog prirodnog terena je 30% površine građevne čestice koja treba biti ozelenjena i uređena kao vrt obiteljske zgrade.

Predvrtovi se hortikulturno uređuju visokim i niskim zelenilom.

Ulične ograde se izrađuju u kombinaciji čvrstog materijala i živice, najveće visine do 1,5 m.

Visina ograde između građevnih čestica 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.

5. UVJETI I NAČIN GRAĐENJA GRAĐEVINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE

5.1. Uvjeti gradnje građevina sportsko rekreacijska namjena (R1 i R2)

Članak 22.

Sportsko rekreacijska namjena koja sadrži površine za sport i rekreaciju predviđa se ovim Planom u zoni na sjevernom dijelu obuhvata Plana u ukupnoj površini od 0,24 ha.

Veći dio planirane zone namijenjen je izgradnji otvorenih sportskih terena (R1), a manji dio (najviše 30% ukupne površine zone) namijenjen je izgradnji građevina (R2).

5.2. Način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: sport bez građenja – R1

Članak 23.

Namjena površina je sportsko rekreacijska;

- moguća je gradnja isključivo otvorenih sportskih igrališta s tribinama.
- iznimno se dozvoljava gradnja manjih građevina s pratećima sadržajima kao što su svlačionice, sanitarije, spremišta rekvizita i sl.)
- najveća moguća katnost građevina pratećih sadržaja iznosi 2 etaže: P+1;
- najmanja udaljenost građevine pratećih sadržaja od građevne čestice javne prometne površine je 5,0 m,
- udaljenost građevine pratećih sadržaja prema ostalim česticama iznosi 4,0 m; a može se odrediti i na manjoj udaljenosti, pa i na samoj granici, samo ukoliko se prema toj susjednoj čestici ne izvode otvori.
- najveća moguća bruto građevinska površina pomoćnih sadržaja je 100 m².
- najmanje 20% površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R1) mora biti ozelenjeno, odnosno parkovno oblikovano.

- potreban broj parkirališnih mjesta osiguran je izvan građevne čestice, na planiranom javnom parkiralištu u profilu ulice zapadno od same rekreacijske zone.

5.3. Način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: sport s gradnjom – R2

Članak 24.

Namjena građevine je sportsko rekreacijska;

- najmanja veličina građevne parcele je 600 m²;
- najveća moguća katnost građevine sportsko rekreacijske namjene iznosi 3 etaže: Po+P+1, a najveći broj funkcionalnih jedinica (rekreacijskih, poslovnih i sl.) je 5;
- najmanja udaljenost građevine od građevne čestice javne prometne površine je 5,0 m,
- udaljenost građevine prema ostalim česticama iznosi 4,0 m; a može se odrediti i na manjoj udaljenosti, pa i na samoj granici, samo ukoliko se prema toj susjednoj čestici ne izvode otvori.
- najveći koeficijent izgrađenost (k_{ig}) iznosi 0,30; a najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,8.
- najmanje 30% površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R2) mora biti ozelenjeno, odnosno parkovno oblikovano.
- na čestici sportsko rekreacijske namjene R2 potrebno je osigurati najmanje 1 parkirno mjesto na svakih 100 m² BRP.

6. UVJETI UREĐENJA I ODRŽAVANJA ZAŠTITNOG ZELENILA

Članak 25.

Namjena površina zaštitnog zelenila u prvom je redu zaštitna – ekološka ali i estetska.

Površine zaštitnog zelenila potrebno je održavati te u slučaju poljoprivrednih površina (maslinika) obrađivati.

7. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE, ENERGETSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIRADAJUĆIM OBJEKTIMA

Članak 26.

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav;
- telekomunikacije;
- vodnogospodarski sustav;
- energetske sustav

Postojeće i planirane trase vodova komunalne infrastrukture, ovisno o lokanim i tehničkim uvjetima, vodit će se u pravilu označenim koridorima.

Lokalne uvjete za realizaciju komunalne infrastrukture utvrđuju nadležne službe.

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te odredbama ove odluke.

7.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 27.

Na kartografskom prikazu 2.A *Promet*, u mjerilu 1:1000, određeni su koridori prometne mreže.

Dispozicija i poprečni profili prometnih površina određeni Planom smatraju se okvirnima, dok će se svi potrebni elementi i visinski odnosi detaljno određivati provedbenim dokumentima prostornog uređenja ili detaljnijim rješenjima ulica.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja koja će se primijeniti kroz izradu glavnih projekata (za ishođenje građevnih dozvola) djelomično mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog i tehnološkog napretka, ekonomske ili funkcionalne opravdanosti odnosno budućih novih saznanja.

Prilikom izrade projekata za ishođenje odobrenja za gradnju projektant je dužan pridržavati se odredbi važećih zakona, pravilnika, uredbi i normi.

7.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 28.

U obuhvatu Plana nalazi se državna cesta D-301.

Sekundarna ulična mreža sabirnih ulica, unutar obuhvata Plana, prikuplja promet stambenih ulica i upućuje ga na primarnu mrežu – državnu cestu D 310, ujedno glavnu gradsku ulicu.

Priključci sekundarne ulične mreže na javnu cestu (glavnu gradsku ulicu) vrše se sukladno Pravilniku o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

7.1.2. Gradske i pristupne ulice

Članak 29.

Vežu između glavnih gradskih ulica i stambenih ulica u zoni obuhvata, predstavljaju dvije sabirne ulice.

Sabirne prometnice međusobno povezuju stambenu i mješovitu zonu. Istima se odvija dvosmjerni promet dok je priključak na državnu cestu D301 jednosmjernan.

Širina kolnih (prometnih) traka je promjenljiva i iznosi u presjecima A-A, A1-A1 i E1-E1 7.0m, u presjecima B-B, C-C, C1-C1, D-D i F-F 6.0m u presjecima E-E i G-G 5.0m i u presjeku E2-E2 6.5m dok širina nogostupa iznosi 1,5 m.

Samo građevinske čestice koje nemaju mogućnost priključka na ostale stambene ulice u zoni obuhvata mogu to ostvariti na ovim sabirnim ulicama.

Ostale stambene ulice sakupljaju promet iz stambenih i dr. blokova te dovode/odvode ga do sabirnih ulica. U koliko su te ulice "slijepe" njihova je max. dužina iznosi 100 m, i na kraju imaju odgovarajuću površinu za okretanje. Širina kolnih (prometnih) traka iznosi min. 2x2,75m, dok širina nogostupa iznosi 1,5m.

Položaj, širina te ostali prometni elementi prometnog sustava obvezujući su pri izvedbi prometnica ucrtanih na kartografskom prikazu 2A.Promet.

Širina kolnih pristupnih cesta, koje nisu ucrtane u osnovnoj karti prometa moraju se projektirati prema slijedećim kriterijima :

- neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 3 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica nije veća od 30 m.
- neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se pristupnom prometnicom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica nije veća od 150 m.
- neposredni pristup do većeg broja građevinskih čestica ili građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica osigurava se pristupnom prometnicom, a koja sadržava minimum dvije kolne trake od 2,75 m i jedan pješački trak od 1,5 m

Slobodna visina pristupnih prometnica iznosi 4,5 m.

Uzdužni nagib pristupnih prometnica ne smije biti preko 10%.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Elemente horizontalnog i vertikalnog toka trase potrebno je projektirati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima i osnovnim uvjetima koje javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa gledišta sigurnosti prometa. Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih sa budućim objektima u visinskom smislu, te objektima koji postoje na terenu.

Horizontalni elementi trase definirani su međupravcima, a u području zakrivljenosti definirani su čistim kružnim krivinama sve kako je prikazano na kartografskom prikazu Plana: 2.A. *Promet* u mjerilu 1:1000.

Ulazno izlazni polumjeri u području raskrižja i priključaka izvest će se kružnim krivinama $r_{min}=6,00$ m, dok raskrižja sa javnim cestama potrebno je projektirati sukladno Pravilniku o projektiranju raskrižja sa javnim cestama.

Vertikalni elementi prometnice određeni su kotom spoja na postojeće prometnice ili raskrižja, te terenskim prilikama. Element se sastoji od pravaca različitog nagiba i između njih konkavni ili konveksni lomovi koji su određeni vertikalnim zaobljenjima sa elementima kružnog luka.

Poprečni nagib prometnih traka za dionice prometnice u pravcu iznosi 2,5% dok maksimalni poprečni nagib u krivinama preporučuje se 5 %, dok na području priključka projektirane prometnice na postojeću cestu nagib će se prilagoditi postojećem stanju.

Poprečni nagib pješačkih hodnika iznosi 2,0% dok nagib bankina kreće se od 2,5% do 7%, ovisno o položaju bankine i o tome da li je prometnica nasipu ili usijeku.

Pokosi nasipa na nasipanim dionicama izvode se u nagibu 1 : 1,5 a pokosi usjeka izvode se u nagibu 2:1.

Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju projektirati odnosno postaviti prema kategorizaciji prometnica. Kolnička konstrukcija izvodi se od asfaltnih slojeva i nosivih slojeva od zrnatog kamenog materijala.

7.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 30.

U području obuhvata Plana predviđeno je stajalište autobusa javnog gradskog prijevoza na državnoj cesti D301.

7.1.4. Javna parkirališta

Članak 31.

U području obuhvata Plana predviđa se jedno javno parkiralište na sjevernom dijelu obuhvata Plana, zapadno od sportsko rekreacijske zone s najmanje 10 parkirališnih mjesta.

Parkirališna mjesta su dimenzija 5,0x2,5m, dok za invalidske automobile dimenzije su 3,0x5,0m.

Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

7.1.5. Promet u mirovanju

Članak 32.

Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se utvrđuje prema tablici:

| NAMJENA - DJELATNOST | BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA |
|---|--|
| Stambena (obiteljske i višeobiteljske zgrade) | 2 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio) |
| poslovna - uredi, trgovina, usluga 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 |

7.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske i elektroničke komunikacijske mreže

Članak 33.

Rješenje telekomunikacijske mreže unutar zone obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu broj 2.B. *Pošta i telekomunikacije* u mjerilu 1 : 1000.

Rješenje je idejno-shematskog karaktera, a može se mijenjati prema uvjetima operatera ili institucija koje upravljaju TK-mrežom što će se odrediti idejnim ili glavnim projektom za izgradnju pojedinog dijela mreže.

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

Telekomunikacijska TK mreža će se graditi ili rekonstruirati isključivo podzemno na principu distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) s ugradnjom rezervnih cijevi za procijenjene buduće potrebe. Gradnja i rekonstrukcija telekomunikacijskih TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgrađenosti pojedinog područja ili za povezivanje manjeg broja korisnika (20).

Trase za gradnju, rekonstrukciju i opremanje TK mreže treba odabirati prema grafičkom prikazu, osim u slučaju usklađenja s ostalim infrastrukturnim mrežama. U dijelu gdje je već izgrađena TK mreža, u najvećoj mogućoj mjeri potrebno je koristiti trase postojećih TK kabela. Trase podzemne TK mreže predvidjeti u javnim površinama, tako da budu usklađene sa drugim objektima i instalacijama infrastrukture, kako postojeće tako i planirane.

Horizontalna udaljenost TK vodova u odnosu na ostale vodove, gdje god je to moguće treba biti minimalno 1 m.

Osim pasivnih elemenata TK mreže, u budućnosti, može se pojaviti potreba gradnje i aktivnih elemenata TK mreže (koncentratori, multiplekseri i sl.). Aktivni elementi će se ugrađivati u samostojeće objekte malih dimenzija smještene na javnim površinama (koridori prometnica, zelene površine) ili u prostoru u sklopu objekta. Oblikom, bojom i položajem samostojeći objekt treba se uklopiti u okolni ambijent.

Telekomunikacijski priključci pojedinih objekata grade se podzemno. Iznimno, kao privremeno rješenje, mogu se graditi i nadzemni TK priključci. Priključni kabeli ugrađuju se u cijevi. Dubina ukopavanja priključnih kabela (i cijevi) unutar građevinske čestice prilagođava se njezinom uređenju. Točka priključka, potrebne TK kapacitete potrebno je dogovoriti sa nadležnom institucijom koja upravlja TK mrežom .

Sve građevine, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

Priključni ormarić ugrađuje se na 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 ormarić mora biti spojen na temeljni uzemljivač objekta.

Gradnju stupova antenskih sustava pokretnih telekomunikacijskih mreža i kabelske televizije u zoni obuhvata Plana potrebno je izbjegavati. U slučaju potrebe gradnje baznih postaja pokretnih telekomunikacijskih mreža, antenske sustave je moguće postavljati na zgrade tako da nosači i antene ne nadvisuju zgradu za više od 5 m od njezinog sljemena, ili na samostojeće antenske stupove čija visina ne prelazi visinu najveće građevine naselja ili dijela naselja, da veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja, te da je udaljenost stupa od postojeće ili planirane građevine veća od njegove visine.

Javne telefonske govornice smjestit će se uz ili u javnim sadržajima u zoni obuhvata Plana.

Pošta

Na području zone obuhvata Plana za sada se ne planira otvoriti poštanski ured.

7.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukture

7.3.1. Vodovod i odvodnja otpadnih voda

Članak 34.

Rješenje sustava vodovoda i odvodnje za područje obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu broj 2.D. *Vodnogospodarski sustav* u mjerilu 1 : 1000.

7.3.1.1. Vodoopskrba

Članak 35.

Za vodoopskrbu naselja predviđa se spajanje na postojeće cjevovode duktile Ø300 mm i Ø200 mm koje prolaze uz naselje.

Spajanje je predviđeno cjevovodima profila Ø100 mm tj. s razvodom vodoopskrbne mreže tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu. Isto tako predviđa se pokrivenost zone hidrantima.

Tehnički uvjeti za priključenje na vodoopskrbni sustav

Članak 36.

Priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima Vodovoda.

Vodovodni priključak se polaže na lako pristupačnom mjestu prema utvrđenim uvjetima i suglasnosti Vodovoda.

Vodoopskrbne 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 5,0 m

Ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera.

Minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličkog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25 mm.

Najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,60 m i zavisi o mjestu i presjeku priključka. Dubina vodovodnog priključka određuje Vodovod.

Križanje priključaka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom. Pri tome se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije. Minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 – 50 cm ovisno od instalacije infrastrukture (mjereno vertikalno na mjestu križanja).

Ukoliko se osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenje vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer.

Vodomjer se u urbaniziranim naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom, u pravilu ugrađuje uz regulacijsku liniju na terenu koje pripada objektu.

Ako se regulacijska linija poklapa s građevinskom linijom, vodomjer se ugrađuje u pravilu na javnoj površini. Iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti Vodovod može odobriti ugradnju vodomjera u objekt.

7.3.1.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 37.

Za područje obuhvata Plana usvojen je razdjelni sustav odvodnje.

Sanitarno-potrošne otpadne vode

Članak 38.

Ukupna količina otpadne vode na koju treba dimenzionirati kanalizacijsku mrežu naselja Stancijeta je: $Q_{mj} = 9,0$ l/s

Kanalizacijska mreža naselja Stancijeta gravitira u tri različita pravca, odnosno dio naselja će se spojiti na magistralni kolektor Strada Kontesa, dio na kanalizacijsku mrežu sjevernog dijela naselja Fakinija, a dio na kanalizacijsku mrežu južnog dijela naselja Fakinija.

Glavni kolektor sanitarno-potrošnih otpadnih voda K-1 dužine $L = 550,00$ m na koji se spaja mreža gravitacijskih kolektora profila 200-250 mm dužine $L = 1470$ m, prikuplja otpadne vode većeg dijela naselja Stancijeta, a priključit će se na kolektor Strada Kontesa, putem kojeg se otpadne vode odvede do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda PINETA u Novigradu. Na glavni kolektor osim naselja Stancijeta u budućnosti će se spojiti i kolektor iz naselja Bužinija. Za minimalni pad $I = 5$ ‰ odabrana je kanalizacijska cijev $\varnothing 300$ mm.

Na dijelu naselja Stancijeta sjeverno od ceste Strada Kontesa predviđeno je 100 m kanalizacijskih kolektora koji će se priključiti na sjeverni dio naselja Fakinija (prema DPU Fakinija).

Na dijelu naselja Stancijeta južno od ceste Strada Kontesa predviđeno je 730 m kanalizacijskih kolektora koji će se priključiti na južni dio naselja Fakinija (prema DPU Fakinija).

Odabranom vrstom cijevi mora se osigurati da sustav odvodnje fekalnih voda bude vodonepropusan.

Na trasi fekalnih kolektora na vertikalnim i horizontalnim lomovima izvesti revizijska okna koja se zatvaraju lijevano-željeznim poklopcima dim. □ 600 mm, nosivosti 150 – 400 kN ovisno o prometnom opterećenju.

Oborinske vode

Članak 39.

Na području obuhvata Plana planirana je izgradnja sustava nepotpune oborinske kanalizacije. Krovne vode stambenih i gospodarsko-poslovnih objekata upustit će se u teren preko upojnih bunara, a vode s prometnica i parkirališta kanalizirat će se i odvoditi prema mjestima upoja koja su određena Prostornim planom uređenja Grada Novigrada.

Sve oborinske vode s cestovnih i parkiranih površina, tzv. zagađene oborinske vode, prije ispuštanja u upoje potrebno je prethodno odgovarajuće obraditi putem separatora.

- Količina oborinskih voda koja se upušta u zonu upoja južno od naselja Stancijeta:

$$Q = 2,3 \times 0,7 \times 240 = 387 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 250-400 mm ukupne dužine L = 1040 m.

- Količina oborinskih voda koja se upušta u zonu upoja zapadno od naselja Stancijeta:

$$Q = 1,3 \times 0,7 \times 240 = 218 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 250-500 mm ukupne dužine L = 535 m.

- Količina oborinskih voda koja će se spojiti na sjeverni dio naselja Fakinija :

$$Q = 0,60 \times 0,7 \times 240 = 101 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 200-250 mm ukupne dužine L = 190 m.

Odabranom vrstom cijevi mora se osigurati da sustav odvodnje oborinskih voda bude vodonepropusan.

Na trasi oborinskih kolektora na vertikalnim i horizontalnim lomovima ugraditi revizijska okna koja se zatvaraju lijevano-željeznim poklopcima dim. □ 600 mm, nosivosti 150 – 400 kN ovisno o prometnom opterećenju. Za prikupljanje oborinskih voda duž trase kolektora potrebno je ugraditi dovoljan broj slivnika – vodolovnih grla s lijevano-željeznim slivničkim rešetkama dim. 400 x 400 mm.

7.3.1.3. Tehnički uvjeti za izgradnju fekalne i oborinske kanalizacije

Članak 40.

- Minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20 m.

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

- Dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80 m koji će se spojiti gravitacijski na fekalne kanalizacijske kolektore. Odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama.

- Fekalnu i oborinsku kanalizaciju gdje god je to moguće voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice. Fekalnu kanalizaciju smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice. Predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i fekalne kanalizacije u zajedničkom rovu.

7.3.1.4. Tehnički uvjeti za priključenje na javni sustav odvodnje fekalnih voda

Članak 41.

Tehnički uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje su slijedeći:

- Na području obuhvata za stambene građevine (obiteljske kuće) do 400 m² i višestambene građevine do 4 stambene jedinice dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda kao privremeno rješenje, sve do izgradnje javnog sustava odvodnje fekalnih otpadnih voda.
- Poslovne i stambene građevine veličine preko 400 m² i sa više od 4 stambene jedinice moraju za svoju normalnu funkciju biti priključeni na javnu kanalizaciju, 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.

7.3.2. Energetski sustav

Članak 42.

Planom su određene površine i koridori za razvoj energetskog sustava električne energije.

Postojeće i planirane građevine i mreža energetskog sustava prikazane su na kartografskom prikazu 2.C. *Energetski sustav* u mjerilu 1:1000.

7.3.2.1. Elektroopskrba

Članak 43.

Potrebe za električnom energijom dijela obuhvata Plana koji se nalazi istočno od državne ceste D-301 zadovoljene su postojećom postojećom TS 10(20)/0.4 kV Bužinija 1 instalirane snage 630 kVA.

Područje obuhvata Plana koje se nalazi sa zapadne strane državne ceste najvećim je dijelom planirano. Za potrebe potrošnje električne energije za ovaj dio obuhvata potrebno je planirati izgradnju jedne nove transformatorske stanice. Instalirana snaga nove trafostanice iznosi 1000 kVA.

Lokacije transformatorskih stanica odabrane su tako da budu približno u središtu svog opterećenja, da se uklapaju u okolicu te da imaju povoljan rasples energetskih kablova.

Priključak novih trafostanica vrši se po metodi ulaz- izlaz iz postojećeg KV 10(20) kV iz TS 35/10(20) kV Novigrad i to iz postojeće TS 10(20)/0.4 kV Vajda.

Glavna niskonaponska mreža naselja izvodi se kabelima PP00-A 4x150 mm². Presjek i razvod kableske mreže kojom se priključuju poslovni objekti određuje se na osnovu vršne snage samih objekata.

7.3.2.2. Javna rasvjeta

Članak 44.

Na temelju građevinskog i prometnog rješenja prometnice u naselju se svrstavaju u klasu rasvjete M3. Za prometnice klase M3 predviđena je luminacija od 1,0 cd/m², sa općom jednolikošću luminacije $j_L = 40\%$, bez posebnih zahtjeva za uzdužnom jednolikosti luminancije.

Kao posebna mjesta u prometu (prilazi križanjima) prometnice se mogu svrstati u klasu C5. Za posebna mjesta klase C5 predviđena je srednja osvjetljenost kolnika $E_m = 7,5$ Lx, uz jednolikost jačine rasvjete $j_r = 40\%$.

Da bi se postigli ovi uvjeti rasvjete potrebno je za nosače svjetiljki upotrijebiti rasvjetne stupove visine 6 m postavljene na međusobnom razmaku oko 22-25 m, sa svjetiljkama opremljenim žaruljama 70 W Na-VT.

Na temelju građevinskog i prometnog rješenja državne prometnice Novigrad - Buje u klasu rasvjete M2. Kao posebna mjesta u prometu (prilazi raskrižjima-srednji) prometnica se svrstavaju u klasu C3, a glede klase rasvjete ceste i prostora za pješake svrstava se u klasu P3 (srednja gustoća pješaka i biciklista noću).

Za ceste klase M2 predviđena je luminacija od 1,5 cd/m², sa općom jednolikošću luminacije $j_L = 40\%$ i uzdužnom jednolikošću luminacije $j_{Lu} = 70\%$. Za posebna mjesta klase C3 predviđena je srednja osvijetljenost kolnika $E_m = 15 \text{ Lx}$, uz jednolikost jačine rasvjete $j_r = 40\%$. Rasvjeta klase P3 predviđa srednju osvijetljenost kolnika $E_m = \text{oko } 10 \text{ Lx}$, uz jednolikost jačine rasvjete $j_r = 40\%$. Da bi se postigli ovi uvjeti rasvjete potrebno je za nosače svjetiljki upotrijebiti rasvjetne stupove visine 10 m postavljene na međusobnom razmaku oko 32-36 m, sa svjetiljkama opremljenim žaruljama 250 W Na-VT.

Sve svjetiljke moraju udovoljavati uvjetima ekološke zaštite od svjetlosnog zagađenja za zonu "1" te moraju biti opremljene potpuno ravnim zaštitnim staklom.

Napajanje javne rasvjete predviđeno je iz tri ormarića i to OJR 1 za istočni dio, OJR 2 za prometnicu Novigrad – Buje i OJR 3 za zapadni dio.

Uz svaki ormarić javne rasvjete potrebno je prigraditi ormarić sa uređajem za regulaciju (smanjanje) jačine rasvjete u kasnijim noćnim satima.

8. MJERE OČUVANJA ZAŠTITE KULTURNO POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 45.

Unutar granica obuhvata Plana evidentirano je nepokretno kulturno dobro – ruralna cjelina: povijesna jezgra naselja Stancijeta i Vinjeri.

Granice obuhvata ruralne cjeline označene su na kartografskom prikazu 3D. *Područja posebnih uvjeta korištenja* u mjerilu 1:1000.

Na području ruralne cjeline uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbanističke strukture sklopa i arhitekture.

U tom prostoru obvezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske osnove i gabarita

Unutar ruralne cjeline omogućava se adaptacija unutar postojećih gabarita.

Iznimno se unutar ruralne cjeline omogućava interpolacija, nadogradnja i dogradnja, ali prilagođena ambijentu te uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave.

Svaka intervencija u obuhvatu povijesne stancije treba se odvijati uz konzultaciju i suglasnost Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo Grada Novigrada, a sa ciljem poboljšanja kvalitete i vraćanja autentičnog oblik i stanja u najvećoj mogućoj mjeri.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 46.

Gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana je dio sustava gospodarenja otpadom Grada Novigrada.

Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obvezno razvrstati, stoga će se u obuhvatu Plana odrediti područje(a) za smještaj zatvorenih kontejera za odvojeno prikupljanje otpada tzv. zeleni otoci.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje do max. udaljenosti 15,0 m, a otpad deponirati u zatvorene posude.

Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.

U okviru komunalne djelatnosti i gospodarenja otpadom danas je organiziran sustav prikupljanja, odvoza i deponiranja komunalnog otpada za prostor Bujštine, a za potrebe tog sustava izgrađena je sanitarna deponija otpada na lokaciji Donji Picudo kod Umaga kao centralne sanitarne deponije za područje Bujštine.

Na području grada Novigrada postoji deponija građevinskog materijala na lokaciji Salveta.

10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 47.

Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

11. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 48.

Na područje obuhvata Plana zaštita stanovništva od prirodnih i drugih nesreća predviđa se u zaklonima.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 49.

Plan se neposredno provodi u svim svojim dijelovima.

Za gradnju u dijelovima naselja gdje prometna mreža nije izvedena potrebno je izraditi idejni projekt prometnica i ostale infrastrukture prije izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijskih dozvola za građevine.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 50

Započeti postupci izdavanja lokacijskih dozvola odnosno drugih odgovarajućih akata dovršit će se po odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) i odredbama Plana.

II. GRAFIČKI DIO

| | |
|---|----------|
| 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | M 1:1000 |
| 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | |
| 2.A. Promet | M 1:1000 |
| 2.B. Pošta, telekomunikacije i elektronička komunikacijska infrastruktura | M 1:1000 |
| 2.C. Energetski sustav | M 1:1000 |
| 2.D. Vodnogospodarski sustav | M 1:1000 |
| 3. UVJETI ZA KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITU POVRŠINA | |
| Područja posebnih uvjeta korištenja - Graditeljska baština | M 1:1000 |
| 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE | M 1:1000 |

KNJIGA 2 :

OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

I. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

Uvod

- 1. POLAZIŠTA - ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA**
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**
- 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

|

|

I. OBRAZLOŽENJE

Uvod

Grad Novigrad, Veliki trg 1, kojeg zastupa Gradonačelnik Anteo Milos i Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet - Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu sklopili su u svibnju 2008. godine Ugovor br. 32/08 - 19 za izradu *Urbanističkog plana uređenja Stancijeta u Novigradu*.

Plan je izrađen u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Novigrada kojeg je izradio Urbis 72 d.d., Pula 2008. godine. (Službene novine Grada Novigrada br. 01/08), te temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07), temeljem Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98) i temeljem drugih relevantnih zakona i propisa na snazi u trenutku početka javne rasprave.

Granica obuhvata Plana definirana je prostornim planom uređenja grada Novigrada.

Područje obuhvata UPU Stancijeta iznosi 17,23 ha. Nalazi se na sjevernom ulazu u prostor grada Novigrada na državnoj cesti D 301 Ponte Porton – Novigrad, udaljeno 3,0 km od središta grada.

|

|

1. POLAZIŠTA

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti



*Slika1:
Zračni snimak područja obuhvata Plana*

Iako je Stancijeta periferno područje gradske aglomeracije ipak je ovaj prostor vrlo značajan zbog svog pristupnog i ulaznog položaja iz smjera Buja. Taj prostor je prva prostorna informacija o pejzažnim kvalitetama šireg prostora Novigradske rivijere turistima koji stižu na tu destinaciju. Položaj pruža daleke i široke vizure prema moru i zaleđu sa agrarnim korištenjem prostora. Pejzažne kvalitete su osjetljive na izgradnju velikih gabarite koji mogu zakloniti te vizure.

Posebnost ovog užeg ali i šireg prostora Novigradskog prostora je posebno korištenje poljoprivrednog prostora koje se nasljeđuje još od Rimskog agera svojom pravilnom geometrijom polja i ravnomjernim rasporedom stancija koje su opsluživale poljoprivredno korištenje. Na prostoru se nalazi stancija Stancijeta i Stancija Vinjeri.

Obilježja izgrađene strukture na području obuhvata mogu se podijeliti na nekoliko karakterističnih i različitih dijelova.

Prostor stancija sa ruralnim ali gustim jezgrama usitnjene izgradnje. Ovi graditeljski sklopovi u prilično su zapuštenom građevinskom stanju ali procijenjeni kao vrlo vrijedni ambijenti.

Prostor stambene individualne izgradnje neke sa turističkim apartmanima na sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Pojedinačni objekti su dobrog boniteta ali neki po gabaritu preveliki s obzirom na raspoloživi prostor. Iako su objekti već u funkciji pristupna prometna infrastruktura nije zadovoljavajuća (nema pješačkih putova, dovoljnih parkirališnih mjesta), a ukupni ambijent nije formiran jer nema javnih sadržaja.

Prostor zapadno od državne ceste samo je djelomično izgrađen te predstavlja prostorni potencijal za budući razvoj i širenje grada.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Promet

Prometni sustav za ovo područje djelomično je već formiran a djelomično i planiran, ali će trebati planirati i novu prometnu mrežu, posebno na zapadnom dijelu obuhvata. U Plan je ugrađena trasa rekonstrukcije državne ceste Ponte Porton – Novigrad (D 301).

Telekomunikacije i pošta

Područje obuhvata Plana opremljeno je nepokretnom telekomunikacijskom mrežom. Nepokretna telekomunikacijska mreže (korisnički vodovi) dio je komutacijskog čvora (mjesne centrale) Novigrad koja pokriva šire područje od obuhvata Plana. Osnovna telekomunikacijska mreža je izgrađena sa kabelima uvučenim u distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) i namjena joj je zadovoljavanje potreba postojećih objekata u području obuhvata Plana i potreba naselja izvan područja obuhvata Plana. Područje plana je pokriveno i pokretnim telekomunikacijskim mrežama. Pokrivanje je ostvareno baznim postajama koje su smještene van ovog područja. Na području obuhvata UPU-a ne postoji TV pretvarač. Na području obuhvata UPU-a ne postoji poštanski ured.

Elektroopskrba

Promatrano područje snabdijeva se električnom energijom iz dviju transformatorskih stanica 10(20)/0.4 kV, Vadja i Bužinija 1. TS 10(20)/0.4 kV Vadja je gradska kabelska stanica sa instaliranom snagom transformatora od 630 kVA sagrađena u drugoj polovici 70- tih godina, dok je TS Bužinija 1 kompaktna betonska transformatorska stanica tipa KTS snagom transformatora 630 kVA sagrađena 90- tih godina. Trafostanice su napajane iz TS 35/10 kV Novigrad, 10(20) kV kablom tipa XHE- 49 A 3 x (1x150/20 mm²). Mreža niskog napona je kabelske izvedbe. Kabeli su uglavnom tipa PP00- A presjeka 150 mm² za glavnu mrežu te 50 mm² za priključnu mrežu.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Za područje obuhvata Plana usvojen je razdjelni sustav odvodnje, što znači da se odvojeno rješavaju sanitarno-potrošne otpadne vode i oborinske vode. Ovo područje ima djelomično izgrađenu javnu kanalizaciju za odvodnju sanitarno-potrošnih otpadnih voda, a u dijelovima naselja gdje javna kanalizacija još nije izgrađena otpadne vode iz kućanstava i ugostiteljskih objekata ispuštaju u septičke jame.

Odvodnja oborinskih voda u naselju nije riješena, odnosno oborinska kanalizacija još nije izgrađena.

Vodoopskrba zone

Vodoopskrbeni sustav grada Novigrada opskrbljuje se vodom iz sustava Gradole preko kojeg se opskrbljuje čitavo pripadajuće područje grada.

Princip opskrbe područja grada uglavnom je gravitacijski, odnosno voda iz rubno postavljenih vodosprema (Bužinija i Pineta) postavljenih na višim kotama gravitacijski teče prema potrošačima.

Naselje Stancijeta u sustavu grada Novigrad spojeno je direktno na tlačni cjevovod Gradola - odvojak Bužinija, zbog velike visinske kote u odnosu na rezervoar Bužinija iz kojeg se snabdijeva ostalo područje grada. U slučaju manje potrošnje naselje se može snabdijevati i iz rezervoara samo što će biti smanjeni pritisak u vodovodnim cijevima čime se onemogućava protupožarna zaštita.

Javna rasvjeta

Istočni dio prigradskog naselja Stancijeta dijelom je izgrađen te ima izvedenu javnu rasvjetu, a za preostali dio obuhvata plana javnu rasvjetu je potrebno planirati. Ujedno zapadni dio naselja oslanja se na naselje Fakinja sa kojim će u nekim elementima činiti funkcionalnu cjelinu.

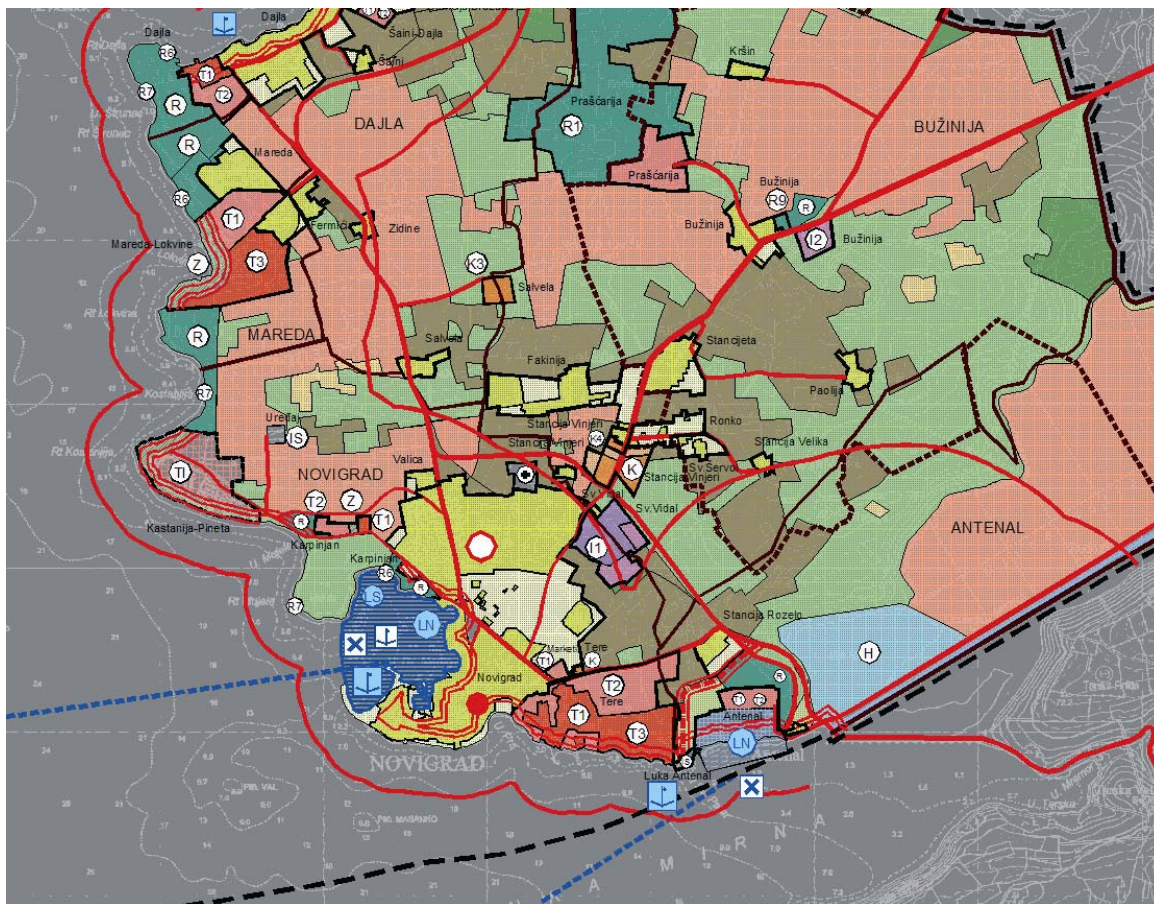
1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Plan koji daje neposredne obaveze za izradu UPU Stancijeta je važeći Prostorni plan uređenja Grada Novigrada iz 2008. godine (SN GN 01/08).

Iz njega proizlazi obuhvat, osnovna namjena, glavna infrastruktura, namjena u neposrednom susjedstvu te gustoće izgradnje. Iz ovih obaveza određuje se kapacitet korištenja prostora.

Ovaj prostor je prema Korištenju i namjeni površina iz PPU Grada Novigrada razvrstan dijelom u građevinsko područje – izgrađeni dio te dijelom u građevinsko područje – neizgrađeni dio.

Slika 2: Izvod iz PPUG-a Plan namjene površina



Prostornim planom uređenja određeni su i režimi uređenja pojedinih dijelova prostora prema zonama (I, II, III) za koje su definirani kriteriji utvrđivanja veličina parcela i njihove izgrađenosti.

Uz osnovne planske smjernice prometa i komunalne infrastrukture PPUGN daje i obavezu zaštite baštine, ambijentalnih vrijednosti, kvalitete pejzaža i smjernice oblikovanja.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Prostor obuhvata UPU Stancijeta podijeljen je u dvije prostorne cjeline. Longitudinalnu razdjelnicu u smjeru sjever jug čini državna cesta D301 koja prostor dijeli na istočni i zapadni dio koji se bitno razlikuju po prostornim mogućnostima.

Istočni dio planiranog naselja prostorno je definiran postojećim i planiranim prometnicama, a njegov velik dio već je izgrađen. Postojeća izgradnja pretežito je stambene namjene, no nažalost u velikom dijelu prevelike gustoće. Ovaj prostor substandardne je infrastrukturne opremljenosti, bez javne rasvjete, uskih neasfaltiranih uličnih profila, te s nedovoljnim brojem parkirališnih mjesta. Stancija na sjevernom dijelu obuhvata, rekonstrukcijom državne ceste, postaje integralni dio stambenog naselja, a njene ambijentalne vrijednosti, iako danas u arhitektonskom smislu dosta narušene, predstavljaju potencijal u budućem razvoju naselja.

Uz rješavanje prometne i komunalne infrastrukture, te ograničenje parametara izgradnje na humaniju mjeru, u ovom dijelu naselja potrebno je predvidjeti niz sadržaja (uslužnih, trgovačkih, rekreativnih i sl.), koji će upotpuniti monofunkcionalnu namjenu prostora, te podići ukupan standard naselja.

Zapadni dio obuhvata plana većim je dijelom neizgrađen te se preko njega ostvaruje veza sa susjednim naseljem Fakinija. Zbog izuzetnog položaja na samom ulazu u grad važno je da se ovim dijelom naselja u budućnosti planira stvaranje reprezentativnog gradskog pročelja s nizom sadržaja i usluga. Na najjužnijem dijelu obuhvata nalazi povijesna jezgra – stancija Vinjeri, graditeljski sklop izuzetnih ambijentalnih vrijednosti koji poput Stancijete uspostavlja oodnos s tradicijom i poviješću širek prostornog konteksta.

Posebno prostorno istaknuto mjesto predstavlja raskrižje državne ceste (D 301) i ceste Contessa (prema naselju Fakinija) koje treba formirati kao izražajan prostor urbanog karaktera i mjesto oznake ulaza u grad Novigrad.



Slika3: povijesne stancije s područja obuhvata Plana i neposrednog susjedstva - Vinjeri, Stancijeta, Šervol

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja značajni za Grad Novigrad

Urbanistički plan uređenja treba očuvati i unaprijediti postojeće vrijednosti prostora, osigurati razvoj grada i prepoznati nove prostorne potencijale.

Opći ciljevi prostornog uređenja naselja Stancijeta su:

- doprinijeti ujednačavanju opće kvalitete života dopunom sadržaja i infrastrukturnog komfora,
- stvaranje kvalitetnog gradskog okoliša
- razvoj planiranog i održivog naselja

Polazišta su određena iz postojećih lokalnih obilježja, atraktivnog povijesnog naslijeđa te prostornog boniteta i očitanih datosti.

2.1.1. Demografski razvoj

Planom je potrebno poticati demografski razvoj prvenstveno kroz ostvarenje skladnog i zdravog načina života u uravnoteženom i planiranom prostoru življenja.

2.1.2. Odabir prostorne strukture

Odabranom prostornom strukturom osigurat će se racionalno korištenje prostora, odnosno onemogućiti neopravdanu disperziju izgradnje.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Osigurati efikasan prometni i komunalni infrastrukturni sustav koji će kvalitetno povezati i opskrbiti pojedine dijelove naselja, odnosno naselja Stancijeta s gradom.

2.1.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih cjelina

Tretirati i zaštititi evidentirana kulturna dobra (ruralne jezgre povijesnih stancija) kao i pejzažna područja u skladu sa svjetskim kretanjima.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Stancijeta

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Racionalno korištenje i zaštita prostora moguće je postići:

- osiguranjem ujednačenog komunalnog standarda,
- poticanjem revitalizacije postojećih građevina
- odmjerenom planskom gustoćom nove izgradnje

2.2.1.1. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

U očuvanju ukupne ekološke stabilnosti treba kao prioritet navesti očuvanje ekološki prihvatljivih sredina za naselja i životni okoliš. To će se postići izbjegavanjem korištenja prostora onim aktivnostima koje bi takav zdrav okoliš ugrožavale.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj urbanističkog plana uređenja je podizanje opće razine razvijenosti naselja, u smislu životnog standarda. Sukladno potrebama povećanje kapaciteta prometne i druge komunalne infrastrukture te njihovo usklađenje sa infrastrukturnim sustavima šireg područja.

1. Prometnu mrežu planirati sukladno planu prometne mreže PPU Grada Novigrada kao i funkcionalnom povezivanju cijelog područja naselja u skladu s potrebama i predviđenim razvojnim pravcima.

Unapređenje prometnog sustava naselja odnosi se na:

- postupno zadovoljavanje punog standarda održavanja
- rekonstrukcija i proširenje postojećeg sustava do postizanja standarda određenih ovim Planom
- izgradnja novog sustava na novoplaniranim dijelovima obuhvata

Udaljene dijelove naselja potrebno je povezati mrežom prometnica i uspostavom javnih sredstava komunikacija kako bi se smanjio nesrazmjer između središta naselja i perifernih dijelova.

2. Unapređenje telekomunikacijskog sustava naselja

Telekomunikacijsku mrežu u zoni obuhvata Plana, potrebno je graditi tako da omogućuje korištenje svih današnjih dostupnih i budućih telekomunikacijskih usluga za sve planirane sadržaje.

3. Unapređenje energetskeg sustava naselja

Intervencije na postojećim energetskeim prijenosnim postrojenjima treba provoditi tako da se zadrže postojeće građevine i sustavi u već izgrađenim koridorima, a kod izvođenja rekonstrukcija ili zamjena postrojenja, zahvate izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijima.

Izgradnju novih energetskeih prijenosnih postrojenja temeljiti na ispitivanju mogućnosti da se tehnološkom zamjenom u postojećim koridorima postigne traženi efekt povećanja prijenosnih kapaciteta sustava.

Kod izgradnje primjenjivati najrelevantnije ekološke kriterije i koristiti postojeće koridore i prostore što je najviše moguće (što manji zahtjevi za novim površinama).

4. Unapređenje vodnogospodarskog sustava

Za vodoopskrbu naselja predviđa se spajanje na postojeće cjevovode duktilne Ø300 mm i Ø200 mm koje prolaze uz naselje. Sustavom je potrebno osigurati da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu. Isto tako predviđa se pokrivenost zone hidrantima.

Sanitarno-potrošne otpadne vode

Na kanalizacijsku mrežu naselja Stancijeta u budućnosti će se priključiti i naselje Bužinija. Kanalizacijska mreža naselja Stancijeta gravitira u tri različita pravca, odnosno dio naselja će se spojiti na magistralni kolektor Strada Kontesa, dio na kanalizacijsku mrežu sjevernog dijela naselja Fakinija, a dio na kanalizacijsku mrežu južnog dijela naselja Fakinija.

Glavni kolektor sanitarno-potrošnih otpadnih voda K-1 dužine L = 550,00 m na koji se spaja mreža gravitacijskih kolektora profila 200-250 mm dužine L = 1470 m, prikuplja otpadne vode većeg dijela naselja Stancijeta, a priključit će se na kolektor Strada Kontesa, putem kojeg se otpadne vode odvođe do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda PINETA u Novigradu. Na glavni kolektor osim naselja Stancijeta u budućnosti će se spojiti i kolektor iz naselja Bužinija.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja površina i zemljišta u obuhvatu Plana odnosi se na:

1. program izgradnje i uređenja površina programiranih za novu stambenu, mješovitu - pretežno stambenu te sportsko rekreacijsku namjenu
2. program izgradnje i uređenja površina infrastrukturnih sustava te izgradnju i uređenje prometnog sustava;
3. program uređenja zaštitnih zelenih površina i zemljišta.

3.1.1. Program izgradnje i uređenja površina programiranih za novu stambenu, mješovitu - pretežno stambenu te rekreacijsku namjenu i izgradnju obuhvaća:

Planiranje novog stanovanja i dopunu postojećeg:

Prilikom organizacije novog stanovanja i rekonstrukcije postojećeg potrebno je voditi računa o zaštiti postojećih urbanističkih vrijednosti.

Zaokruživanje tkiva grada novim stanovanjem oblikovati će grad, posebno njegov ulazni dio (uz državnu cestu) i omogućiti nove stambene zone za širenje grada na planski i organizirani način koji štiti postojeću organizaciju grada i nadopunjuje ju.

Plan predviđa dopunu postojećeg stanovanja u području zapadno od državne ceste te dopunu i gradnju novih stambenih dijelova naselja u području istočno od državne ceste uz maksimalno poštivanje urbanističkih obilježja prostora i zaštićenih zona (povijesna ruralna cjelina Stancijeta).

Planiranje novog i dopunu postojećih područja mješovite – pretežito stambene namjene:

Planom se u najvećem dijelu planira smještaj građevina mješovite namjene uz glavne i sabirne prometnice. Na taj će se način omogućiti formiranje poteza urbanijeg karaktera - obilježenih i sadržajima poput trgovine, usluge, ugostiteljstva i sl.

Planiranje nove rekreacijske namjene:

Planom se predviđa smještaj manje sportsko rekreacijske zone u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Izgradnja većim dijelom otvorenih sportskih terena i manjih pratećih sadržaja dopuna je standardu i kvaliteti cjelovitog naselja.

3.1.2. Program izgradnje i uređenja površina infrastrukturnih sustava te izgradnje i uređenja prometnog sustava

Program izgradnje i uređenja površina infrastrukturnih sustava te izgradnje i uređenje prometnog sustava u obuhvatu Plana odnosi se na planiranje izgradnje novih i uređenje postojećih infrastrukturnih sustava vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacije te uređenje postojećih prometnica i izgradnju novog prometnog sustava.

Rekonstrukcija, dovršenje standarda i proširenje prometne mreže planirano je na dijelu naselja istočno od državne ceste. Nova mreža sabirnih i stambenih ulica planirana je na zapadnom dijelu plana.

Koridorima postojeće i novoplanirane prometne mreže planiran je sustav ostalih elemenata komunalne infrastrukture koji će omogućiti suvremen standard razvoja ovog dijela grada.

3.1.3. Program uređenja zaštitnih zelenih površina

Program uređenja ostalih zelenih površina odnosi se na:

- potez zaštitnog zelenila na sjevernom dijelu obuhvata Plana u funkciji zaštite od buke (s državne ceste) stambenog dijela naselja i očuvanja ambijentalnih vrijednosti povijesne stancije Stancijeta
- zaštitu poljoprivrednog prostora (maslinika) na južnom dijelu obuhvata (kč. 3311/2)

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena i korištenje prostora temeljena je na obvezama iz Prostornog plana uređenja Grada Novigrada. Unutar obuhvata Plana nalaze se dva dijela naselja međusobno razdvojena državnom cestom (D-301) Zapadni dio naselja najvećim je dijelom neizgrađen prostor koji je moguće po namjeni i značaju podijeliti na:

1. Zonu stambene izgradnje
2. Zonu mješovite – pretežito stambene izgradnje – uski pojas sjeverno od prometnice Contessa u smjeru naselja Fakinija.
3. Povijesnu ruralnu jezgru - stanciju Vinjeri

Istočni dio naselja, dijelom je izgrađen prostor, a moguće ga je po namjeni i značaju podijeliti na:

4. Povijesnu ruralnu jezgru - stanciju Stancijeta
5. Sportsko rekreacijsko područje
6. Zonu mješovite izgradnje - većim dijelom već izgrađene
7. Zonu planirane stambene izgradnje
8. Područja zaštitnog zelenila

3.2.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za pojedine namjene

Uvjeti za određivanje korištenja površina za stambene i drugih namjena u Urbanističkom planu uređenja su:

- poštivanje temeljnih obilježja prostora i ciljeva razvoja urbane kulture i razvoja grada,
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života,
- postojeći i planirani broj stanovnika,
- poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina,
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

3.2.2. Korištenje i namjena prostora

Površine pojedinih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.*

Osnovno razgraničenje površina pojedinih namjena određeno je prema načinu korištenja. Namjena korištenja je razgraničena prema djelatnostima, odnosno funkcijama korištenja prostora na stambenu (S), mješovitu-pretežito stambenu (M1), sportsko-rekreacijsku (R) te na zaštitne zelene površine (Z) i infrastrukturne sustave.

Način prikazivanja pojedinih namjena (boja, oznaka, broj) određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, NN 39/04, NN 45/04, NN 163/04).

| | |
|--|----|
| a) Stambena namjena (žuto) | S |
| b) Mješovita namjena – pretežito stambena (narančasto) | M1 |
| c) Sportsko rekreacijska namjena (tamno zelena): | |
| površine s izgrađenim sportskim građevinama | R2 |
| površine sportskih terena | R1 |
| d) Zaštitne zelene površine (svjetlo zelena) | Z |
| e) Površine infrastrukturnih sustava (bijela) | IS |

Prostornim planom uređenja Grada Novigrada određene su veličine građevinskog područja, a dani su i obavezni parametri za gustoću naselja. Namjene su nadalje određene prema potrebama i odnosima postojećeg naselje, a procijenjeno je i povećanje budućih potreba.

Najveći dio ovog Plana namijenjen je područjima za stanovanje.

3.2.2.1. Stambena namjena – S

Zone stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene namjene – obiteljske zgrade. U sastavu stambenih građevina moguće je iznimno razvijati druge sadržaje gospodarske namjene isključivo u sastavu stambenih građevina. Planom se dopuštaju dopunski sadržaji uslužnih djelatnosti u funkciji stambenog naselja ili drugih namjena koje nisu u suprotnosti s osnovnom stambenom namjenom građevine ili zone. Najveća površina namijenjena nekoj funkciji koja nije osnovna (stambena) ne smije prelaziti 25% bruto razvijene površine stambene građevina.

U ovim zonama moguć je, uz namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, tihi obrt, ordinacije, vjerske zajednice, odvjetnički uredi, poslovni prostori uredskog tipa, i slično) i smještaj javnih zelenih ili zaštitnih površina kao i komunalnih građevina i uređaja (trafostanice).

3.2.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena - M1

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi građevine i uređivati prostore mješovite – pretežito stambene namjene – M1.

Na površini mješovite pretežito stambene namjene moguće je graditi građevine stambene namjene i to kao višeobiteljske zgrade s manjim udjelom poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i ostali sadržaji koji ne ometaju stanovanje).

Više od 50% bruto razvijene površine građevine namijenjeno je stambenoj namjeni, a manji dio površine mogu zauzimati i poslovni sadržaji koji ne smetaju stanovanju.

Poslovni sadržaji koji se u ovom dijelu naselja planiraju trebaju biti u funkciji stanovanja, te poslužiti nadopunjavanju njegove primarne funkcije.

Na površinama mješovite – pretežno stambene namjene mogu se graditi građevine koje uz stanovanje obuhvaćaju i osobne usluge, tihi obrt, ordinacije, odvjetnički uredi, poslovni prostori uredskog tipa, i slično, prodavaonice robe dnevne potrošnje; ustanove za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb; sluge domaćinstvima; sadržaje kulture, vjerske zajednice; pošte, banke i slično.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori i za: ugostiteljstvo; javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta, kao i komunalnih građevina i uređaja (trafostanice), a ne mogu se graditi veći sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način smetaju stanovanju.

U ovim zonama ne mogu se graditi novi trgovački centri, proizvodne građevine, noćni i disco-klubovi i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili koji mogu na drugi način (emisija buke, mirisa, plinova, zračenja, itd.) negativno utjecati na stanovanje.

3.2.2.3. Sportsko rekreacijska namjena – R1 i R2

Sportsko – rekreacijska namjena sadrži površine za sport i rekreaciju.

Ovim Planom predviđa se manja zona sportsko rekreacijske namjene na sjevernom dijelu obuhvata ukupne površine oko 0,24 ha.

Ovisno o položaju i vrsti sporta i rekreacije, površine se dijele na one na kojima je moguća gradnja sportskih građevina (R2) i one na kojima je moguće samo uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju (R1).

U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R2) omogućava se izgradnja čvrstih građevina namijenjenih sportsko-rekreacijskoj namjeni, te poslovnim sadržajima u funkciji turizma i ugostiteljstva kao i komunalnih građevina i uređaja.

U zonama sportsko rekreacijske namjene (R1) predviđa se gradnja otvorenih sportskih igrališta s tribinama i manjim prizemnim objektima pratećih sadržaja kao što su svlačionice, sanitarije, spremišta rekvizita i sl.

U području sportsko rekreacijske namjene nije moguće graditi prostor stambene namjene.

3.2.2.4. Zaštitne zelene površine – Z

Zaštitne zelene površine u funkciji su zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka), ali i povijesnih i pejzažnih obilježja prostora.

Planom se predviđaju površine zaštitnog zelenila na sjevernom dijelu obuhvata kojima se ostvaruje zaštita i prostorni odmak povijesne cjeline - Stancijete od utjecaja prometne obilaznice (D - 301) i novoplanirane izgradnje stambenog dijela naselja te na južnom dijelu obuhvata kojima se štite poljoprivredna obilježja šireg prostora (maslinik).

Unutar zaštitnih zelenih površina zabranjena je svaka vrsta gradnje osim za potrebe infrastrukturnih sustava.

3.2.2.5. Površine infrastrukturnih sustava – IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za gradnju komunalnih građevina i uređaja i građevina infrastrukture na posebnim prostorima grade se:

- trafostanice

Na površinama predviđenima za linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža;

- javna parkirališta;

- autobusne stanice;

Na površinama infrastrukturnih sustava ne mogu se graditi stambene građevine.

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

3.3.1. Razgraničenja namjena površina

Razgraničenje namjene površina je prije svega posljedica pogodnosti prihvata pojedinih dijelova prostora za određeno korištenje. Ono se nastavlja na postojeće i planirano korištenje za procijenjenu potrebnu namjenu. Osnovni udjeli pojedinog korištenja propisani su Prostornim planom uređenja Grada Novigrada i prikazani u sljedećem poglavlju u Tablici: *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina* te kroz prikaz bilansa površina.

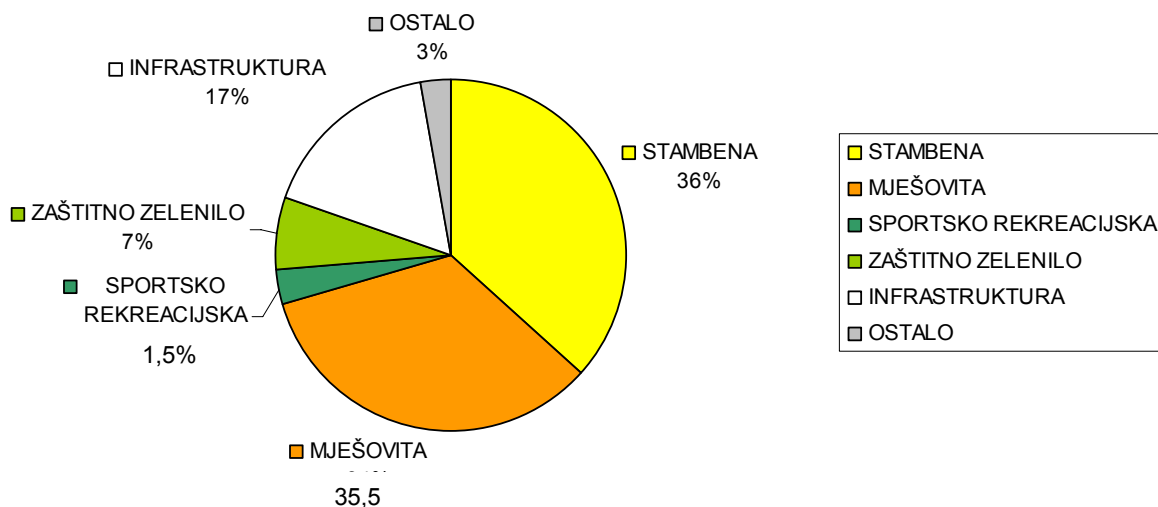
Razgraničenje namjena pratilo je i katastarsku podjelu (vlasničku) te je nastojalo u najvećoj mogućoj mjeri poštivati katastarsko razgraničenje.

Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina prikazano je u Planu na katastarskoj podlozi (u mjerilu 1:1000) na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina*.

| NAMJENA | OZNAKA namjene | POSTOJEĆE površina (ha) | PLANIRANO površina(ha) | UKUPNO površina (ha) | UDIO U POVRŠINI PLANA |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| stambena namjena | S | 1,25 | 5,07 | 6,32 | 36% |
| mješovita namjena | M1 | 3,72 | 2,08 | 6,15 | 35,5% |
| sportsko rekreacijska namjena | R1 R2 | - | 0,24 | 0,24 | 1,5% |
| zaštitno zelenilo | Z | | 1,19 | 1,19 | 7,0% |
| infrastrukturne površine | prometni koridori | | 2,89 | 2,89 | 17% |
| | parkirališta | | | | |
| ostale površine | | | 0,48 | 0,48 | 3% |
| površina obuhvata plana | | | | 17,23 | 100% |

Tablica: *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina*

Bilans površina za područje obuhvata UPU-a Stancijeta



3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Prometnice

Prometna mreža planira se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Novigrada te funkcionalnom povezivanju područja Stancijeta u skladu s potrebama i predviđenim razvojnim pravcima.

Ovim Planom definiran je prometni sustav, prikazan na kartografskom prikazu 2A *Promet* u mjerilu 1:1000. U kategoriji cestovnog prometa u okviru namjene površina ovim se Planom prikazuju i određuju:

- zaštitni prometni koridor državne ceste (D-301)
- koridori i trase ostalih sekundarnih prometnica (sabirnih ulica)
- koridori i trase stambenih ulica i kolnih prilaza,
- površine javnih parkirališta,

Koridori prometnica u okviru prikaza namjene površina daju osnovnu koncepciju i hijerarhiju rješenja cestovnog prometa.

U koridorima prometnica mogu se graditi građevine u funkciji prometa te postavljati objekte i naprave prema aktima pravnih osoba kojima je povjereno upravljanje prometnicama.

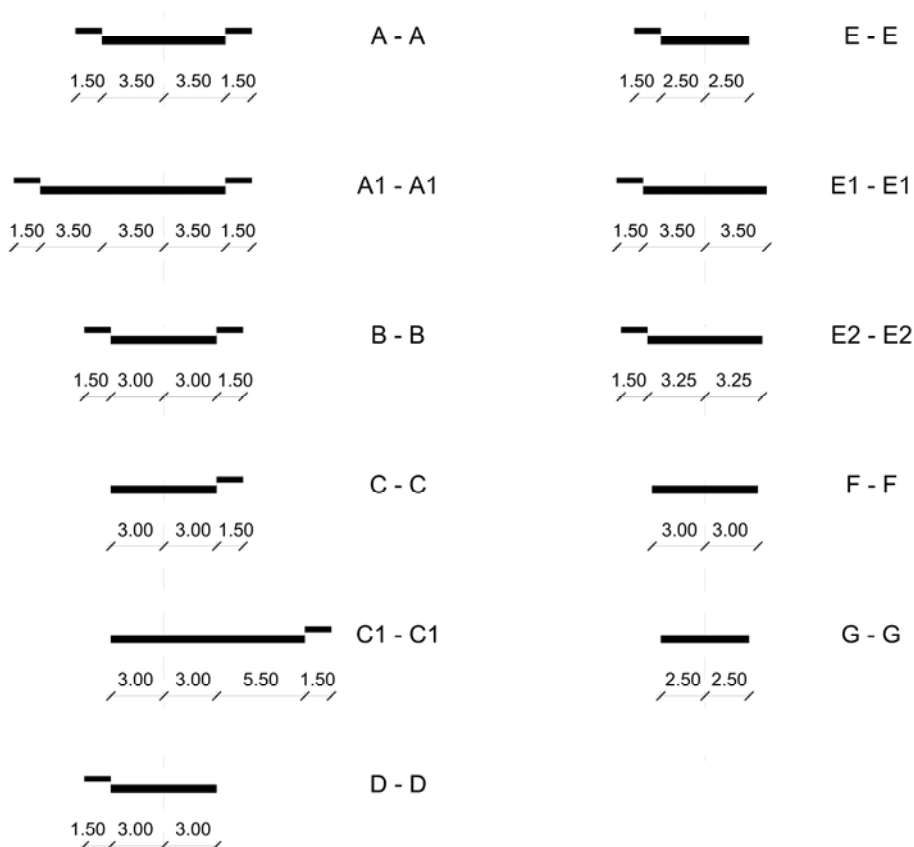


Okosnicu prometnog sustava čini glavna Državna cesta (D-301) u čijem su profilu predviđena i autobusna stajališta.

Unutarnja mreža sabirnih i stambenih ulica istočnog dijela naselja izvedena je iz postojećih prometnica i ulica sa nužnim korekcijama u cilju poboljšanja prometnih standarda i normativa (pješačkih nogostupa) te uz dopunu novih u dijelovima novoplanirane izgradnje.

U zapadnom, neizgrađenom dijelu naselja planirana je nova mreža stambenih ulica povezana u postojeći ulični sustav susjednih naselja.

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI PROMETNICA:



Planovima višeg reda su utvrđene potrebe za građenjem i rekonstrukcijom dionice D301 Novigrad – Nova Vas koja je i realizirana.

Planom je postavljena prometna mreža kako slijedi:

- na javne ceste izvan zone obuhvata kao glavne ceste grada Novigrada (D-301) priključuju se sabirne ulice zone i to stvarajući dva nova uz jedno postojeće raskrižje u razini.
- Sabirne prometnice međusobno povezuju stambenu, mješovitu i sportsko-rekreacijsku zonu. Istima se odvija dvosmjerni promet. Širina kolnih (prometnih) traka iznosi 2x3,0m, dok širina nogostupa iznosi 1,5m. Samo građevinske čestice koje nemaju mogućnost priključka na ostale stambene ulice u zoni obuhvata mogu to ostvariti na ovim sabirnim ulicama.
- ostale stambene ulice sakupljaju promet iz stambenih i dr. blokova te dovode/odvode ga do sabirnih ulica. Ukoliko su te ulice "slijepe" njihova je najveća dužina iznosi 100m i na kraju imaju odgovarajuću površinu za okretanje. Širina kolnih (prometnih) traka iznosi min. 2x2,75m, dok širina nogostupa iznosi 1,5m.

Parkiranje za potrebe zgrada stambene i mješovite namjene unutar obuhvata Plana neophodno je riješiti u sklopu vlastite građevinske čestice.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m.

3.4.2. Površine za javni prijevoz (stajališta autobusa)

Potrebno je učinkovito organizirati javni prijevoz. Razmještaj autobusnih stajališta treba prilagoditi potrebama stanovnika i prometnom sustavu određenom ovim Planom, a u skladu s važećim propisima. Autobusna stajališta se moraju nalaziti na ugibalištima izvedenim u skladu s važećim propisima te je na njima moguća izvedba tipskih nadstrešnica s klupama i potrebnih elemenata urbane opreme.

3.4.3. Javna parkirališta

Planom se predviđa izgradnja javnog parkirališta u koridoru prometnice zapadno od sportsko rekreacijskog kompleksa na sjevernom obuhvatu plana, veličine cca 10 parkirnih mjesta. Isto je prikazano na kartografskom prikazu *2.A.Promet*. Ono će djelomično zadovoljiti potrebe zone obuhvata Plana, odnosno sportsko rekreacijske zone u neposrednoj blizini.

3.4.4. Promet u mirovanju

Na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici (stanu).

Na građevnim česticama mješovite pretežito stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici. Broj parkirnih mjesta za poslovne prostore zadan je PPU Grada Novigrada.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Sustav pošte, telekomunikacija i elektroničke komunikacijska infrastrukture

Telekomunikacijska mreža podzemnog tipa graditi će se do svakog korisnika. Osnovne trase telekomunikacijske mreže na koju se priključuju korisnici naznačene su na kartografskom prikazu *2B Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Pošta i telekomunikacije* u mjerilu 1:1000.

Telekomunikacijsku mrežu unutar zone obuhvata Plana potrebno je graditi na principu distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) u koju se uvlače kabeli s bakrenim vodičima i svjetlovodni kabeli za priključivanje korisnika na nepokretnu telekomunikacijsku mrežu i buduće nove mreže.

Na području zone obuhvata Plana potrebno je planirati novi čvor za smještaj aktivnih elementa telekomunikacijske mreže koji se smještaju u male montažne kućice vanjske izvedbe ili unutar pojedinih građevinskih objekata.

Za potrebe izgradnje pokretnih telekomunikacijskih mreža u zoni obuhvata Plana može se pojaviti potreba izgradnje baznih postaja pokretne telekomunikacijske mreže, tj. antenskih sustava s odgovarajućom opremom.

Elektronička komunikacijska infrastruktura na području ovoga Plana planira se na način da ne ograničava razvoj elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Na području zone obuhvata za sada se ne planira otvaranje poštanskog ureda.

3.5.2. Energetski sustav**3.5.2.1. Elektroopskrba**1. Procjena buduće potrošnje električne energije**A. Područje istočno (desno) od glavne ceste Novigrad - Buje**

Na području istočno od glavne ceste Novigrad- Buje predviđena je stambena izgradnja, te 4 objekta mješovite namjene. Ta je zona većim djelom izgrađena.

Za stambene jedinice odabrane su energetske veličine iz studije: *Osnovno rješenje visokonaponske mreže na području «Elektre» Buje.*

Kućanstva su svrstana u prvu kategoriju tj. u kućanstva u glavnim i značajnim turističkim mjestima. U ovoj kategoriji računamo sa 100% zastupljenošću svih kućanskih aparata u modernom domaćinstvu te snage od 2 kW za električno grijanje i hlađenje.

Instalirana snaga jednog takvog «ekvivalentnog kućanstva» iznosi: $P_i = 20.6 \text{ kW/kući}$;

a na nivou 1 kućanstva , udnosno opterećenja kućnog priključka iznosi : $P_1 = 13.8 \text{ kW}$

Faktori potrošnje za gradska kućanstva kreću se od 0.4 do 0.7. Za naše odabrane snage iznosi 0.669 što je u navedenim granicama. Tako odabranoj snazi odgovara:

- specifična potrošnja električne energije 4000 kWh/god

Na promatranom području nalazi se 36 postojećih stambenih objekata pretežno stambeno-turističke namjene. Prosječni broj stambenih jedinica po objektu je četiri (4).

Za računanje opterećenja na nivou jedne TS10(20)/0.4 kV koristimo faktor istovremenosti definiran za « n » domaćinstva:

$$f_n = f_\infty + \frac{1}{\sqrt{n}} * (1 - f_\infty)$$

- snaga i potrošnja električne energije postojećih stambenih jedinica iznosi:

$$P_p = 36 \times 4 \times P_1 \times f_n = 397 \text{ kW}$$

$$W_p = 36 \times 4 \times 6700 = 576000 \text{ kWh}$$

Opterećenje i potrošnja za buduće građevine katnosti $P_0 + P + 1$ sa maksimalno 3 stambene jedinice po građevini iznos ;

$$P_b = 36 \times 3 \times P_1 \times f_n = 340 \text{ kW}$$

$$W_b = 36 \times 3 \times 4000 = 432000 \text{ kWh}$$

Na sjevernom djelu nalaze se postojeći objekti turističke namjene maksimalne katnosti izgradnje $P_0 + P + 1$. Na osnovu evidentirane potrošnje električne energije, snaga navedenih objekata iznos:

$$P_t = 40 \text{ kW}$$

$$W_t = 21000 \text{ kWh/god}$$

Opterećenje javne rasvjete

Ukupno opterećenja javne rasvjete za osvijetljenje komunikacijskih ulica u naselju iznosi

10 kW a potrošnja 30000 kWh.

Uzimajući u obzir kategoriju potrošnje turističke namjene, faktore potrošnje između pojedinih kategorija te iskustvene parametre ukupno vršno opterećenje iznosi:

$$P = k \times (P_p + P_b + P_t + P_j) = 590 \text{ kW}$$

Gdje je: P- ukupno očekivano vršno opterećenje

P_p - opterećenje postojećih stambenih objekata

P_b - opterećenje budućih stambenih objekata

P_t - opterećenje postojećih objekata turističke namjene

P_j – opterećenje javne rasvjete

k- faktor istovremenosti (0,75)

Ukupna potrošnje električne energije za navedeno područje iznosi:

$$W_u = 576000 + 432000 + 21000 + 30000 = 1059000 \text{ kWh/god}$$

Na osnovu gore iznijetog za napajanje navedenog područja zadovoljava postojeća TS 10(20)/0.4 kV Bužinija 1 instalirane snage 630 kVA.

B. Područje zapadno (lijevo) od glavne ceste Novigrad - Buje

Na području zapadno od glavne ceste Novigrad - Buje, planirana je izgradnja objekata stambene I mješovite – pretežito stambene namjene. Najveći planirani broj građevina za to područje je 60.

Za svaki stambeni objekt predviđeno je maksimalno 4 stambene jedinice. Na osnovu iznijetog vršno opterećenje i potrošnja električne energije iznosi:

$$P_s = 60 \times 4 \times P_1 \times f_n = 662 \text{ kW}$$

$$W_s = 60 \times 4 \times 4000 = 960 \text{ 000 kWh/god}$$

Postojeće opterećenje

Na tom području je 10 postojećih objekata uz pretpostavku da će svaki objekt imati 4 stambena prostora , ukupna vršna snaga i potrošnja tih objekata iznosi:

$$P_p = 10 \times 4 \times P_1 \times f_n = 154 \text{ kW}$$

$$W_p = 160 \text{ 000 kWh/god}$$

Opterećenje javne rasvjete

Ukupno opterećenje javne rasvjete za osvijetljenje komunikacijskih ulica u naselju iznosi 20 kW a potrošnja 60000 kWh.

Uzimajući u obzir kategoriju potrošnje, faktore potrošnje između pojedinih kategorija te iskustvene parametre ukupno vršno opterećenje iznosi:

$$P = k \times (P_s + P_p + P_j) = 665 \text{ kW}$$

Gdje je: P- ukupno očekivano vršno opterećenje

P_p - opterećenje postojećih stambenih objekata

P_s - opterećenje budućih stambenih objekata

P_j – opterećenje javne rasvjete

k- faktor istovremenosti (0,8)

Ukupna potrošnje električne energije za navedeno područje iznosi:

$$W_u = 96000 + 160000 + 60000 = 316000 \text{ kWh/god}$$

Na temelju izračunatog vršnog opterećenja i rasporeda opterećenja po prostoru, predviđa se izgradnja **jedne nove transformatorske stanice. Instalirana snaga nove**

trafostanice iznosi 1000 kVA. Lokacije transformatorskih stanica odabrane su tako da budu približno u središtu svog opterećenja, da se uklapaju u okolicu te da imaju povoljan rasplet energetskih kablova.

20 kV mreža

Priključak novih trafostanica vrši se po metodi ulaz - izlaz iz postojećeg KV 10(20) kV iz TS 35/10(20) kV Novigrad i to iz postojeće TS 10(20)/0.4 kV Vajda.

Niskonaponska mreža 400/230 V

Glavna niskonaponska mreža naselja izvodi se kabelima PP00-A 4x150 mm². Presjek i razvod kableske mreže kojom se priključuju poslovni objekti određuje se na osnovu vršne snage samih objekata.

3.5.2.2. Javna rasvjeta

Rješenje javne rasvjete promatranog područja temelji se na «*Osnovnom rješenju javne rasvjete grada Novigrada*» što ga je izradio Industrijski projektni zavod Zagreb, 1982. godine. Klasifikacija prometnica izvršena je tako da su prometnice s profilom 1 (glavna prometnica) svrstane u klasu rasvjete A2 sa visinom stupova 12 m, dok su sve ostale prometnice profila 15 svrstane u klasu javne rasvjete C sa visinom stupova 4- 6 m. Prilikom projektiranja rasvjete potrebno je voditi računa o svjetlosnom zagađenju.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

Za vodoopskrbu naselja predviđa se spajanje na postojeće cjevovode duktilne Ø300 mm i Ø200 mm koje prolaze uz naselje. Spajanje je predviđeno cjevovodima profila Ø100 mm tj. s razvodom vodoopskrbne mreže tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu. Isto tako predviđa se pokrivenost zone hidrantima.

Tehnički uvjeti za priključenje na vodoopskrbni sustav

Priključenje građevine na sustav opskrbe vodom, izvest će se pod sljedećim tehničko - tehnološkim uvjetima:

1. Priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima Vodovoda.
2. Vodovodni priključak se polaže na lako pristupačnom mjestu prema utvrđenim uvjetima i suglasnosti Vodovoda.
3. Vodoopskrbne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda.
4. Kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5,0 m
5. Ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera.
6. Minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličkog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25 mm.
7. Najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,60 m i zavisi o mjestu i presjeku priključka. Dubina vodovodnog priključka određuje Vodovod.
8. Križanje priključaka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom. Pri tome se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije. Minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 – 50 cm ovisno od instalacije infrastrukture (mjereno vertikalno na mjestu križanja).
9. Ukoliko se osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenje vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer.

10. Vodomjer se u urbaniziranim naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom, u pravilu ugrađuje uz regulacijsku liniju na terenu koje pripada objektu.

11. Ako se regulacijska linija poklapa s građevinskom linijom, vodomjer se ugrađuje u pravilu na javnoj površini. Iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti Vodovod može odobriti ugradnju vodomjera u objekt.

3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

3.5.4.1. Sanitarno-potrošne otpadne vode

Ovaj prostor je prema GUP-u namijenjen stambenoj i mješovitoj izgradnji gustoće 50 st/ha. Površina zone obuhvata je 17,40 ha.

Na predmetnom području broj stanovnika iznosi: $17,40 \times 50 = 870$ ES

$$Q_{mj} = \frac{870 \times 180}{8 \times 3600} = 5,50 \text{ l/s}$$

Na kanalizacijsku mrežu naselja Stancijeta u budućnosti će se priključiti i naselje Bužinija.

Prema provedbenom planu Bužinija ima 450 stanovnika.

$$Q_{mj} = \frac{450 \times 180}{8 \times 3600} = 2,8 \text{ l/s}$$

Ukupna količina otpadne vode na koju treba dimenzionirati kanalizacijsku mrežu naselja Stancijeta je: $Q_{mj} = 9,0 \text{ l/s}$

Kanalizacijska mreža naselja Stancijeta gravitira u tri različita pravca, odnosno dio naselja će se spojiti na magistralni kolektor Strada Kontesa, dio na kanalizacijsku mrežu sjevernog dijela naselja Fakinija, a dio na kanalizacijsku mrežu južnog dijela naselja Fakinija.

Glavni kolektor sanitarno-potrošnih otpadnih voda K-1 dužine $L = 550,00$ m na koji se spaja mreža gravitacijskih kolektora profila 200-250 mm dužine $L = 1470$ m, prikuplja otpadne vode većeg dijela naselja Stancijeta, a priključit će se na kolektor Strada Kontesa, putem kojeg se otpadne vode odvođe do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda PINETA u Novigradu. Na glavni kolektor osim naselja Stancijeta u budućnosti će se spojiti i kolektor iz naselja Bužinija. Za minimalni pad $I = 5 \text{ ‰}$ odabrana je kanalizacijska cijev $\varnothing 300$ mm.

Na dijelu naselja Stancijeta sjeverno od ceste Strada Kontesa predviđeno je 100 m kanalizacijskih kolektora koji će se priključiti na sjeverni dio naselja Fakinija (prema DPU Fakinija).

Na dijelu naselja Stancijeta južno od ceste Strada Kontesa predviđeno je 730 m kanalizacijskih kolektora koji će se priključiti na južni dio naselja Fakinija (prema DPU Fakinija).

Odabranom vrstom cijevi mora se osigurati da sustav odvodnje fekalnih voda bude vodonepropusan.

Na trasi fekalnih kolektora na vertikalnim i horizontalnim lomovima izvesti revizijska okna koja se zatvaraju lijevano-željeznim poklopcima dim. $\square 600$ mm, nosivosti 150 – 400 kN ovisno o prometnom opterećenju.

3.5.4.2. Oborinske vode

Na području Stancijeta izgradit će se sustav nepotpune oborinske kanalizacije. Krovne vode stambenih i gospodarsko-poslovnih objekata upustit će se u teren preko upojnih bunara, a vode s prometnica i parkirališta kanalizirat će se i odvoditi prema mjestima upoja koja su određena Prostornim planom uređenja Grada Novigrada.

Sve oborinske vode s cestovnih i parkiranih površina, tzv. zagađene oborinske vode, prije ispuštanja u upoje potrebno je prethodno odgovarajuće obraditi putem separatora.

Ulazni hidraulički podaci:

Hidraulički proračun za oborinske vode proveden je na temelju ITP krivulje za novigradsko područje:

- ◆ mjerodavni intenzitet oborina $i = 240$ l/s, ha
- ◆ koeficijent otjecanja $\varphi = 0,7$
- ◆ koeficijent zakašnjenja $F \leq 2,0$ ha; $\psi = 1,0$
- ◆ povratni period $P = 2$ god.
- ◆ računsko trajanje kiše $t = 10$ min

Količina oborinskih voda

$$Q = F \times \varphi \times \psi \times i$$

pri čemu je: $Q =$ protok (l/s)

$F =$ površina sliva (ha)

$\varphi =$ koeficijent otjecanja

$\psi =$ koeficijent zakašnjenja ($F \leq 2,00$ ha, $\psi = 1$)

$i =$ intenzitet oborina (l/s/ha)

Slivno područje obuhvaćeno planom gravitira u tri pravca tako da se oborinske vode prihvaćaju na tri lokacije:

- Količina oborinskih voda koja se upušta u zonu upoja južno od naselja Stancijeta:

$$Q = 2,3 \times 0,7 \times 240 = 387 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 250-400 mm ukupne dužine $L = 1040$ m.

- Količina oborinskih voda koja se upušta u zonu upoja zapadno od naselja Stancijeta:

$$Q = 1,3 \times 0,7 \times 240 = 218 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 250-500 mm ukupne dužine $L = 535$ m.

- Količina oborinskih voda koja će se spojiti na sjeverni dio naselja Fakinija :

$$Q = 0,60 \times 0,7 \times 240 = 101 \text{ l/s}$$

Za prikupljanje oborinskih voda ove zone planirana je mreža oborinskih kolektora profila 200-250 mm ukupne dužine $L = 190$ m.

Odabranom vrstom cijevi mora se osigurati da sustav odvodnje oborinskih voda bude vodonepropusan.

Na trasi oborinskih kolektora na vertikalnim i horizontalnim lomovima ugraditi revizijska okna koja se zatvaraju ljevano-željeznim poklopcima dim. □ 600 mm, nosivosti 150 – 400 kN ovisno o prometnom opterećenju. Za prikupljanje oborinskih voda duž trase kolektora potrebno je ugraditi dovoljan broj slivnika – vodolovnih grla s ljevano-željeznim slivničkim rešetkama dim. 400 x 400 mm.

3.5.4.3. Tehnički uvjeti za izgradnju fekalne i oborinske kanalizacije

- Minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20 m.
- Minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m.
- Dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80 m koji će se spojiti gravitacijski na fekalne kanalizacijske kolektore. Odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama.
- Fekalnu i oborinsku kanalizaciju gdje god je to moguće voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice. Fekalnu kanalizaciju smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice. Predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i fekalne kanalizacije u zajedničkom rovu.

3.5.4.3. Tehnički uvjeti za priključenje na javni sustav odvodnje fekalnih voda

Tehnički uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje su slijedeći:

- Na području obuhvata za stambene građevine (obiteljske kuće) do 400 m² i višestambene građevine do 4 stambene jedinice dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda kao privremeno rješenje, sve do izgradnje javnog sustava odvodnje fekalnih otpadnih voda.
- Poslovne i stambene građevine veličine preko 400 m² i sa više od 4 stambene jedinice moraju za svoju normalnu funkciju biti priključeni na javnu kanalizaciju, 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.

3.5.5. Postupanje s otpadom

Gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana je dio sustava gospodarenja otpadom Grada Novigrada.

Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obvezno razvrstati, stoga će se u obuhvatu Plana odrediti područje(a) za smještaj zatvorenih kontejera za odvojeno prikupljanje otpada tzv. zeleni otoci.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje do max. udaljenosti 15,0 m, a otpad deponirati u zatvorene posude.

Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.

U okviru komunalne djelatnosti i gospodarenja otpadom danas je organiziran sustav prikupljanja, odvoza i deponiranja komunalnog otpada za prostor Bujštine, a za potrebe tog sustava izgrađena je sanitarna deponija otpada na lokaciji Donji Picudo kod Umaga kao centralne sanitarne deponije za područje Bujštine.

Na području grada Novigrada postoji deponija građevinskog materijala na lokaciji Salveta.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Plan utvrđuje zone za novu izgradnju u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, izgrađenost, obilježja naselja, vodeći računa o posebnosti pejzaža i kulturno povijesnim cjelinama.

Unutar obuhvata Plana razlikuju se sljedeće podcjeline ovisno o namjeni i značaju:

1. ruralna cjelina Stancijeta – povijesna jezgra naselja
2. ruralna cjelina Stancija Vinjeri – povijesna jezgra naselja
3. Sportsko rekreacijska zona
4. Neizgrađeni dijelovi naselja – stambene namjene
5. Neizgrađeni dijelovi naselja – mješovite pretežito stambene namjene
6. Izgrađeni dijelovi naselja – stambene namjene
7. Izgrađeni dijelovi naselja – mješovite pretežito stambene namjene

Ovisno o zoni u kojoj je planirana građevina razlikuju se i uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina koje određuje ovaj Plan.

Na području povijesnih jezgri – stancija ne dozvoljava se nikakva gradnja osim rekonstrukcije postojećih građevina uz odobrenje, uvjete i kontrolu nadležnih konzervatorskih službi.

U sportsko rekreacijskoj zoni samo se na njenom manjem istočnom dijelu dozvoljava gradnja građevina sportske namjene dok je preostali dio područja namijenjen izgradnji otvorenih sportskih terena.

U neizgrađenim dijelovima naselja stambene i mješovite – pretežito stambene namjene omogućava se izgradnja individualne izgradnje – obiteljskih zgrada (slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih).

U izgrađenim dijelovima naselja dozvoljava se izgradnja individualnih građevina, odnosno rekonstrukcija i obnova postojećih građevina.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata ovog Plana određene su granice pojedinih Režima kojima su određeni odnosi veličina građevine i najveće dozvoljene izgrađenosti.

Granice obuhvata pojedinih Režima prikazane su u ovom Planu na kartografskim prikazima:

1. *Korištenje i namjena površina*
4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

U tabličnom prikazu iskazani su brojčani odnosi za svaki pojedini Režim:

REŽIM I – zbijeni dijelovi naselja

| Veličina čestica m ² | slobodno stojeća građevina | poluugrađena građevina | ugrađena građevina |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Max % | Max % | Max % |
| < 200 | Post. | 60 (100) | 70 (100) |
| 201 – 240 | 50 | 60 | 65 |
| 241 – 350 | 45 | 55 | 65 |
| 351 – 400 | 45 | 55 | 60 |
| 401 – 500 | 45 | 50 | 60 |
| >501 | 35 | - | - |

REŽIM II – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta (M1)

| Veličina parcele | Slobodnostojeća građevina | Poluugrađena građevina | Ugrađena građevina |
|------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | max. % | max. % | max. % |
| < 300 | Postojeće | Postojeće | Postojeće |
| 300 - 600 | Postojeće | 45 | 50 |
| 601 – 800 | 35 | 40 | 45 |
| 801 – 1200 | 30 | 35 | 35 |
| >1201 | 30 | - | - |

REŽIM III – izgrađeni i neizgrađeni dijelovi naselja Stancijeta i Stancija Vinjeri (S)

| Veličina parcele | Slobodnostojeća građevina | Poluugrađena građevina | Ugrađena građevina |
|------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | max. % | max. % | max. % |
| < 600 | Postojeće | Postojeće | Postojeće |
| 600 – 800 | 40 | 45 | 50 |
| 801 – 1200 | 35 | 40 | 45 |
| >1201 | 30 | - | - |

3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene (S)

Stanovanje se kao osnovna namjena ovim Planom predviđa u zonama stambene namjene (S) te mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

Stambena namjena podrazumijeva stanovanje manje gustoće, a po tipologiji obuhvaća obiteljske zgrade koje se mogu graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine.

Zone stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene namjene – obiteljske zgrade.

U sastavu stambenih građevina moguće je iznimno razvijati druge sadržaje gospodarske namjene, isključivo u sastavu stambenih građevina. Planom se dopuštaju dopunski sadržaji uslužnih djelatnosti u funkciji stambenog naselja ili drugih namjena koje nisu u suprotnosti s osnovnom stambenom namjenom građevine ili zone. Maksimalna površina namijenjena nekoj funkciji koja nije osnovna (stambena) ne smije prelaziti 25% bruto razvijene površine stambene građevina.

U ovim zonama moguć je, uz namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, tihi obrt, ordinacije, vjerske zajednice, odvjetnički uredi, poslovni

prostori uredskog tipa, i slično) i smještaj javnih zelenih ili zaštitnih površina kao i komunalnih građevina i uređaja.

Najveća moguća katnost građevine stambene namjene (obiteljske zgrade) iznosi tri etaže: Po+P+1K, a najveći broj funkcionalnih jedinica (stambenih ili poslovnih) je 2.

Najveća izgrađenost građevne čestice određena je ovisno o Režimu (I, II ili III), a prikazana je u poglavlju 3.6.1. *Uvjeti i način gradnje* tekstualnog dijela ovog Plana.

Glavni ulazi u obiteljske zgrade planiraju se iz stambenih ulica s kojima graniče njihove građevne čestice.

Najmanje 30% površine građevne čestice stambene namjene treba biti ozelenjeno i uređeno kao vrt obiteljske kuće. Građevine stambene namjene nije moguće prenamjenjivati niti im povećavati ograničen broj stambenih jedinica.

Građevne čestice za koje je izdana građevna dozvola, započeta gradnja ili su izgrađene prije donošenja ovog Plana mogu se isključivo rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Iznimno je moguće povećanje postojećih gabarita na onim građevnim česticama čija je površina veća od 600 m², a izgrađenost manja od 150 m².

3.6.1.2. Uvjeti i način gradnje građevina mješovite namjene (M1)

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi građevine i uređivati prostore mješovite – pretežito stambene namjene (M1).

Mješovita namjena podrazumijeva stanovanje manje gustoće, a po tipologiji obuhvaća obiteljske i višeobiteljske zgrade koje se mogu graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i urgađene građevine.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene građevine su pretežno stambene i poslovne.

Više od 50% bruto razvijene površine građevine namijenjeno je stambenoj namjeni, a manji dio površine mogu zauzimati i poslovni sadržaji koji ne smetaju stanovanju.

Građevine mješovite – pretežito stambene namjene predviđene su ovim Planom uz sabirne ulice naselja. Poslovni sadržaji koji se u ovom dijelu naselja planiraju trebaju biti u funkciji stanovanja, te poslužiti nadopunjavanju njegove primarne funkcije.

Najveća katnost građevine mješovite – pretežito stambene namjene iznosi tri etaže: Po+P+1K, a najveći broj funkcionalnih jedinica (stambenih ili poslovnih) je 4.

Najveća izgrađenost građevne čestice određena je ovisno o Režimu (I,II ili III), a prikazana je u poglavlju 3.6.1. *Uvjeti i način gradnje* tekstualnog dijela ovog Plana.

Oblikovanjem zgrade mješovite namjene mora se zadovoljiti neometano funkcioniranje svih sadržaja unutar građevine. Spremišta poslovno-trgovačko-uslužnih sadržaja mogu se organizirati u podrumu i prizemlju. Glavni ulazi u građevine se planiraju iz stambenih ulica i pješačkih javnih površina s kojima graniče njihove građevne čestice. Moraju biti vidljivi s pristupne ceste i lako dostupni.

Kod gradnje na neizgrađenim građevinskim česticama, najmanje 30% površine građevne čestice mješovite – pretežito stambene namjene treba biti ozelenjeno i uređeno kao vrt obiteljske kuće.

U ovisnosti o veličini i značaju nestambenih sadržaja na građevinskoj čestici treba predvidjeti i odgovarajući broj parkirališnih mjesta.

Uvjeti smještaja, gradnje, uređenja, korištenja i zaštite građevina i površina u okviru ove namjene utvrđeni su drugim provedbenim odredbama ovog Plana.

Građevne čestice za koje je izdana građevna dozvola, započeta gradnja ili su izgrađene prije donošenja ovog Plana mogu se isključivo rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Iznimno je moguće povećanje postojećih gabarita na onim građevnim česticama čija je površina veća od 600 m², a izgrađenost manja od 150 m².

3.6.1.3. Uvjeti i način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene

Na površinama sportsko rekreacijske namjene mogu se graditi građevine primarno namijenjene sportu i rekreaciji.

Ovisno o položaju i vrsti sporta i rekreacije, površine se dijele na one na kojima je moguća gradnja sportskih građevina (R2) i one na kojima je moguće samo uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju (R1).

U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R2) omogućava se izgradnja čvrstih građevina namijenjenih sportsko-rekreacijskoj namjeni, te poslovnim sadržajima u funkciji turizma i ugostiteljstva kao i komunalnih građevina i uređaja. Najmanja veličina građevne parcele je 600 m². Najveća moguća katnost građevine sportsko rekreacijske namjene iznosi 3 etaže: Po+P+1, a najveći broj funkcionalnih jedinica (rekreacijskih, poslovnih i sl.) je 5. Najveći koeficijent izgrađenost (kig) iznosi 0,30; a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8. Najmanje 30% površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R2) mora biti ozelenjeno, odnosno parkovno oblikovano. Na čestici sportsko rekreacijske namjene R2 potrebno je osigurati najmanje 1 parkirno mjesto na svakih 100 m² BRP.

U zonama sportsko rekreacijske namjene (R1) predviđa se gradnja otvorenih sportskih igrališta (rukomet i košarka) s tribinama i manjim prizemnim objektima pratećih sadržaja kao što su svlačionice, sanitarije, spremišta rekvizita i sl.). Najveća moguća katnost građevina pratećih sadržaja iznosi 2 etaže: P+1. Najveća moguća bruto građevinska površina pomoćnih sadržaja je 100 m², a najmanje 20% površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R1) mora biti ozelenjeno, odnosno parkovno oblikovano. Potreban broj parkirališnih mjesta osiguran je izvan građevne čestice, na planiranom javnom parkiralištu u profilu ulice zapadno od same rekreacijske zone.

U području sportsko rekreacijske namjene nije moguće graditi prostor stambene namjene.

Prateći sadržaji mogu se graditi istodobno ili nakon uređenja otvorenih sportsko-rekreacijskih igrališta.

3.6.1.4. Uvjeti i način gradnje na zaštitnim zelenim površinama

Zaštitne zelene površine planirane su radi potrebe zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka i druge zaštitne zone oko prometnica i infrastrukturnih sustava). Površinama zaštitnog zelenila na sjevernom dijelu obuhvata Plana ostvaruje se zaštita i prostorni odmak povijesne cjeline Stancije od utjecaja prometne obilaznice i novoplanirane izgradnje stambenog dijela naselja.

Unutar zaštitnih zelenih površina zabranjena je svaka vrsta gradnje osim za potrebe infrastrukturnih sustava.

3.6.1.5. Uvjeti i način gradnje na površinama infrastrukturnih sustava

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za gradnju komunalnih građevina i uređaja i građevina infrastrukture na posebnim prostorima grade se:

- trafostanice

Na površinama predviđenima za linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža;

- javna parkirališta;

- autobusne stanice;

Na površinama infrastrukturnih sustava ne mogu se graditi stambene građevine.

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

3.6.2.1. Zaštita kulturno povijesnih vrijednosti

Unutar granica obuhvata Plana nalaze se 2 sklopa - povijesne stancije (Stancijeta i Vinjeri).

Iako su u arhitektonskom smislu ove stancije uvelike devastirane, njihova su urbanistička obilježja i struktura još uvijek prepoznatljive i očuvane te doprinose kvaliteti i ambijentalnosti ukupnog prostora.

Ovim Planom evidentirane su kao nepokretno kulturno dobro – ruralna cjelina: povijesna jezgra naselja.

Svaka intervencija u obuhvatu povijesne stancije treba se odvijati uz konzultaciju i suglasnost Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo Grada Novigrada, a sa ciljem poboljšanja kvalitete i vraćanja autentičnog oblik i stanja u najvećoj mogućoj mjeri.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.1. Zaštita i unapređenje kakvoće zraka

Na području Plana treba poduzimati mjere sprječavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti.

Radi sprječavanja onečišćenja zraka i prekoračenja preporučenih vrijednosti kakvoće zraka ovim Planom predviđeno je slijedeće:

- uređenje novih i proširenje postojećih pješačkih i zelenih tampon zona (zaštitnog zelenila),
- oblikovanje sustava prometnica sa pješačkim stazama kojim se osigurava protočnost,
- omogućavanje korištenja alternativnih načina prijevoza te se rješavanje prometa u mirovanju

3.7.2. Zaštita od buke

Izvori buke na području Plana uglavnom se odnose one koji se emitiraju sa prometnih površina. Najveći izvor buke je državna cesta uz koju je potrebno planirati zaštitno zelenilo, pogotovo u kontaktnim zonama sa stanovanjem.

Zaštita od buke na području obuhvata Plana provodit će se mjerama:

- sprječavanja nastajanja buke,
- utvrđivanja i praćenja razine buke, te
- otklanjanja i smanjivanja buke na dopuštenu razinu.

Otklanjanje i smanjivanje buke na dopuštenu razinu provodit će se slijedećim redoslijedom:

- otkloniti i/ili smanjiti buku na izvoru,
- spriječiti širenje buke (barijerama), te
- izolirati građevinu od vanjske buke.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade.

3.7.3. Mjere posebne zaštite

3.7.3.1. Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i postojećim tehničkim propisima.

Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, koje ovo područje svrstavaju u područje sedmog (VII) stupnja seizmičnosti.

Potrebno je analizirati otpornost starijih građevina na rušilačko djelovanje potresa, koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje. Kod rekonstrukcije takvih građevina izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

U skladu s "Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima" (Sl. list br. 31/81, 49/82, 29/83, 20/88, 52/90), provodi se proračun stupa na potres za zone intenziteta potresa 9° MCS. Utjecaj seizmičkog opterećenja na konstrukciju manji je od utjecaja osnovnog opterećenja i za proračun stupa mjerodavno je osnovno opterećenje.

Dimenzioniranje stupova i temelja izvršeno je u skladu s "Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV", a temelji su proračunati za stvarne karakteristike tla koje su dane u inženjersko-geološkom izvještaju.

U planiranju gradnje stambenih i drugih objekata potrebno je voditi računa o izboru materijala s obzirom da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7° MCS skale.

3.7.3.2. Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara temelje se na zakonima, propisima i normama koje uređuju predmetnu problematiku, a provode se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara, kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe, profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom županije, gradova, općina i pravnih subjekata.

Na području grada Novigrada nema vatrogasne postaje. Kako bi se osigurala optimalna zaštita od požara, izgrađenost u stambenoj mješovitoj zoni ograničena je na najviše 30% i najvišu dopuštenu visinu građevine na način da udovoljava vatrosigurnim propisima.

Na području grada Novigrada postoji dobrovoljna vatrogasna postrojba. Profesionalna vatrogasna postrojba nalazi se u Umagu, na udaljenosti od cca 15 km. Vatrogasna intervencija osigurana je u max. 20 min od dojave.

Tehnološki procesi u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine i plinovi ili eksplozivne tvari, mogu se obavljati samo u građevinama ili njenim dijelovima koji su izgrađeni sukladno važećim propisima koji uređuju predmetnu problematiku.

Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju stanovnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila, a određivanje zona zaštite od požara vršiti prema slijedećim smjernicama:

| POŽARNO OPTEREĆENJE | GJ/M2 | RED POŽARNE ZAPREKE | ŠIRINA VATROBRANOG POJASA |
|---------------------|------------|---------------------|---------------------------|
| Vrlo visoko | veće od 4 | I. | hv1+hv2+20m |
| Visoko | veće od 2 | II. | hv1+hv2+10m |
| Srednje | od 1 do 2 | III. | hv1+hv2+5 |
| Nisko | manje od 1 | IV. | visina višeg objekta |

S obzirom na gustoću izgrađenosti, požarno opterećenje i međusobnu udaljenost građevina treba provoditi prema kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.

3.7.3.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća temelje se na zakonima, propisima i normama koje uređuju predmetnu problematiku. Na području grada Novigrada, pa tako i područja Stancijeta, ne postoji obveza izgradnje skloništa.

Područje obuhvata Plana prostorno je podijeljeno u dva osnovna dijela – istočno i zapadno od državne ceste, te su ta dva područja ujedno i osnovne zone ugroženosti u kojima se zaštita stanovništva predviđa u zaklonima.

Kako bi se posljedice katastrofe i/ili velike nesreće smanjile na najmanju moguću mjeru Planom su utvrđene dozvoljene zone izgradnje, odnosno osigurani prometni koridori i pristupi koji mogu poslužiti kao pravci evakuacije.

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07), te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) potrebno je obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, kao što su sportske dvorane, proizvodna postrojenja i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava uzbunjivanja, da uspostave i osiguraju prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća trebaju biti sukladni Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07), članku 134. Zakona o policiji (NN 129/00), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanu prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86), Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91), Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

3.8. Mjere provedbe plana

Urbanistički plan uređenja se neposredno provodi u svim svojim dijelovima. Za gradnju u dijelovima naselja gdje prometna mreža nije izvedena potrebno je izraditi idejni projekt prometnica i ostale infrastrukture prije izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijskih dozvola za građevine.