

**GRAD NOVIGRAD**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
STAMBENOG NASELJA  
STANCIJA ROZELO**

**KNJIGA 1**

**PULA, SVIBANJ 2010.**

ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD: GRAD NOVIGRAD

GRADONAČELNIK: ANTEO MILOS

NAZIV PROSTORNOG PLANA: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA STANCIJA ROZELO

PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: AD – Arhitektura & Dizajn d.o.o. Pula

DIREKTOR: ALMA CVITAN-MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

BROJ UGOVORA: 32512/08

GODINA IZRADE: 2009-2010

KOORDINATOR PLANA: SANDRA RUGANI KUKULJAN, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: ALMA CVITAN MATTICCHIO dipl.ing.arh.  
DAVOR MATTICCHIO dipl.ing.arh.

VODITELJ PLANA: DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

SURADNICI: Luka Matticchio, dipl.ing.arh.  
mr.sc. Sergio Širol, dipl.ing.građ.  
mr.sc. Milan Damianić, dipl.ing.el.

ODLUKA O IZRADI UPU : "Službene novine Grada Novigrada", br. 09/08

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA NOVIGRADA O DONOŠENJU PLANA: "Službene novine Grada Novigrada", br. 04/2010

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA GRADA NOVIGRADA: SONJA JURCAN

JAVNA RASPRAVA  
OBJAVLJENA:

17. lipnja 2009. godine

JAVNI UVID ODRŽAN:

Od 10. lipnja 2009. do 09. srpnja 2009. godine

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE  
RASPRAVE:

SANDRA RUGANI KUKULJAN, dipl.ing.arh.

SUGLASNOST NA  
PROSTORNI PLAN PREMA  
ČLANKU 97 ZAKONA O  
PROSTORNOM UREĐENJU  
I GRADANJI (NN 76/07,  
38/09)

Klasa: 350-02/10-13/13  
Ur.br:531-06-10-2 AMT  
30.ožujka 2010.

ISTOVJETNOST OVOG  
PROSTORNOG PLANA S  
IZVORNIKOM OVJERAVA:

**SADRŽAJ****KNJIGA 1 :****TEKSTUALNI DIO:****I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
  - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
  - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
  - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

**PRILOZI:****KARTOGRAFSKI PRIKAZI:**

br.kartografskog prikaza

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.1.	PROMET	1:1000
2.2.	TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
2.3.	VODOOPSKRBA	1:1000
2.4.	ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:1000
2.5.	ELEKTROOPSKRBA - SREDNJI NAPON I JAVNA RASVJETA	1:1000
2.6.	ELEKTROOPSKRBA - NISKI NAPON	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:1000

**KNJIGA 2 :****OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA**

# I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Grad Novigrad je Prostornim planom uređenja grada Novigrada ( "Službene novine Grada Novigrada " br. 01/2008) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Stancija Rozelo ("Službene novine Grada Novigrada " br. 09/2008) utvrdio obvezu izrade Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Stancija Rozelo (u daljnjem tekstu : Plan). Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja St. Rozelo izrađuje se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Novigrada ( "Službene novine Grada Novigrada " br. 01/2008) i sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07). Sadržaj Plana, koji se izrađuje u mjerilu 1 : 1000, određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98. 39/04.,45/04. i 163/04).

### Članak 2.

(1) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

### Članak 3.

(1) Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskog područja naselja određenog važećim prostornim planom uređenja, a namjena ostalih površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

### Članak 4.

(1) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole, rješenja o uvjetima građenja i drugi akti u skladu sa Zakonom, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

(2) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora.

### Članak 5.

(1) Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, predstavljaju okvir za izdavanje akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima građenja, lokacijska dozvola, i dr.).

### Članak 6.

(1) Na području obuhvata Plana uređenje prostora, izgradnja i rekonstrukcija građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

## Članak 7.

(1) U Planu se koriste pojmovi definirani ovim Poglavljem sukladno važećim propisima i prostornim planovima šireg područja.

(2) **Građevinom** se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici (složena građevina prema odredbama posebnih propisa), ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

(3) **Stambenom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

(4) **Građevinom gospodarske namjene**, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

(5) **Pomoćnom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) za smještaj vozila – garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene.

Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.

Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 5. ovog članka kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

(6) **Poljoprivrednom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenici, plastenici i slično, kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

## Članak 8.

(1) **Regulacijskim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini.

(2) **Građevnim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega obvezno naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

(3) Građevni pravac može se odrediti imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

## Članak 9.

(1) **Građenje** (gradnja) je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, uklanja i održava postojeća građevina.

(2) **Interpolacijom** se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

a) zgrade koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane zgrade - ugrađena građevina,

b) zgrade koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane zgrade - poluugađena građevina.

(3) **Rekonstrukcija** postojeće građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

(4) **Održavanje** građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

(5) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovno.

#### Članak 10.

(1) **Oblik i veličina građevne čestice** određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama.

(3) Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje odnosno bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.).

#### Članak 11.

(1) Definicija gradivog dijela građevne čestice („zemljište pod građevinom“) utvrđena je odredbama posebnih propisa.

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

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće zgrade određuje se tako da je zgrada od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4m. Ukoliko je zgrada prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju zgrade može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju zgrade može se odrediti na minimalnoj udaljenosti od 3,0m od granice susjedne čestice također namijenjene gradnji zgrade, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka na susjednim građevinama.

(5) U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, igrališta, bazeni površine do 24,00 m<sup>2</sup> i dubine do 2,0m od razine okolnog tla, cisterne, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

(6) **Izgrađenost građevne čestice /Koeficijent izgrađenosti,  $k_{ig}$ /** je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je ortogonalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (svih dijelova građevine uključujući vijence i slične oblikovne elemente pročelja) osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni površine do 24,00m<sup>2</sup> i dubine do 2,0m od razine okolnog tla, cisterne, a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te uređene prometne površine na građevnoj čestici.

(7) 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.

#### Članak 12.

(1) Pod **obiteljskom zgradom** prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(2) Pod **višeobiteljskom zgradom** prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći broj i veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

#### Članak 13.

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

(2) Sve zgrade mogu imati najviše 1 podzemnu etažu (podrum) u bilo kojem presjeku kroz građevinu

(3) Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

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

(5) Definicije elemenata podzemnih i nadzemnih etaža – podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja – utvrđene su posebnim propisima.



## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

### Članak 14.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su obrađeni u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

(2) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000.

### Članak 15.

(1) Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planom šireg područja, a primijenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

### Članak 16.

(1) Područje obuhvata Plana sastoji se od više površina različite namjene - zona i lokacija s utvrđenim uvjetima gradnje.

(2) Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem koje osigurava jasnu hijerarhiju gradskih ulica. Razgraničenje pojedinih zona i lokacija definirano je grafičkim dijelom Plana.

(3) Razgraničenje pojedinih zona i lokacija u pravilu prolazi i granicom odgovarajuće katastarske čestice. U slučaju odstupanja, namjena odgovarajuće katastarske čestice, jednaka je namjeni zone ili lokacije unutar koje se nalazi pretežiti dio odnosne katastarske čestice.

(4) Izuzetno, kolni pristup pojedinim građevnim česticama na javne prometnice određene ovim Planom može se utvrditi i u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima gradnje, lokacijska dozvola, i dr.), pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

### Članak 17.

(1) Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- stambena namjena (planska oznaka "S")
- sportsko rekreacijska namjena (planska oznaka "R1" i "R2")
- infrastrukturni sustavi (planska oznaka "IS")
- javne prometne površine

## STAMBENA NAMJENA

### Članak 18.

(1) Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: gradnja) građevina stambene namjene, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju :

- obiteljske zgrade
- višeobiteljske zgrade

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, ako svojim

funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

Ove prostorije ne mogu se graditi u obiteljskim zgradama.

(3) U zonama stambene namjene, u sklopu građevne čestice osnovne namjene, postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina.

(4) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene unutar obuhvata Plana mogu biti obiteljske zgrade te višeobiteljske zgrade

## **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

### **Članak 19.**

(1) Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji građevina i prostora komunalne infrastrukture (trafostanica te „eko otoci“).

(2) Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

(3) Zona zaštitnog koridora prometnice predstavlja neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture. Postojeće građevine koje se nalaze unutar zaštitnog koridora prometnice, mogu se rekonstruirati isključivo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

## **JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

### **Članak 20.**

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

(2) Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 21.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne previđa se izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti na vlastitim česticama.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

### **Članak 22.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne previđa se izgradnja građevina društvenih djelatnosti na vlastitim česticama.

### **3.2 UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKO REKREACIJSKIH GRAĐEVINA**

#### **Članak 23.**

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje sportsko rekreacijskih građevina odnose se na zahvate u prostoru unutar zona sportsko rekreacijske namjene.

## Članak 24.

**Sportsko rekreacijska namjena - R1**

(1) Na ovim površinama omogućava se gradnja otvorenih sportskih igrališta te manjih pratećih prostora.

(2) Unutar ovih površina moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (tribine, garderobe, sanitarije, spremišta rekvizita, manji ugostiteljski sadržaji i sl.).

(3) 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 m<sup>2</sup>.

## Članak 25.

**Sportsko rekreacijska namjena - R2**

(1) Na ovim površinama omogućava se izgradnja čvrstih građevina namijenjenih sportsko-rekreacijskoj namjeni, te pratećih poslovnih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu, a mogu biti u funkciji usluge i ugostiteljstva isključivo bez smještaja kao i komunalnih građevina i uređaja.

Najveća ukupna površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi najviše 30% ukupne građevinske bruto površine osnovne namjene.

## Članak 26.

**Uvjeti i način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: R1**

- namjena građevine je sportsko rekreacijska;
- najmanja veličina građevne parcele je 600 m<sup>2</sup>;
- najveća moguća katnost građevina pratećih sadržaja iznosi 2 etaže: P+1;
- najviša dozvoljena visina 7,5 m.
- najmanja udaljenost građevine pratećih sadržaja od građevne čestice javne prometne površine je 5,0 m, osim prema županijskoj cesti za koju se koriste uvjeti iz članka 46.stavak 3. i stavak 4. ovih odredbi
- 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, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka na susjednim građevinama
- najveća moguća bruto građevinska površina pomoćnih sadržaja je 100 m<sup>2</sup>.
- najmanje 20% površine građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R1) mora biti ozelenjeno, odnosno parkovno oblikovano.

## Članak 27.

**Uvjeti i način gradnje građevina sportsko rekreacijske namjene: R2**

- namjena građevine je sportsko rekreacijska;
- najmanja veličina građevne parcele je 600 m<sup>2</sup>;
- najveća moguća katnost građevine sportsko rekreacijske namjene iznosi 3 etaže: Po+P+1, a najveći broj funkcionalnih jedinica (rekreacijskih, poslovnih i sl.) je 5;
- najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m
- najmanja udaljenost građevine od građevne čestice javne prometne površine je 5,0 m, osim prema županijskoj cesti za koju se koriste uvjeti iz članka 46.stavak 3. i stavak 4. ovih odredbi

- 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, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka na susjednim građevinama
- 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.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 28.

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene namjene koje će se graditi u zonama stambene namjene.

##### Članak 29.

(1) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana i odredbi prostornog plana šireg područja.

(2) U zoni stambene namjene, prema načinu gradnje, mogu se graditi:

- slobodnostojeće (pl.oznaka "SS"),
  - dvojne (poluugrađene - pl.oznaka "D")
- a po načinu korištenja
- obiteljske (pl.oznaka "OK"),
  - višeobiteljske (pl.oznaka "VO")

(3) Višeobiteljske zgrade mogu se graditi samo kao slobodnostojeće.

##### Članak 30.

(1) Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br.4. NAČIN I UVJETI GRADNJE ovog Plana.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

##### Članak 31.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno odredbama iz ovog članka i članka 10. ovih odredbi.

(2) Minimalna površina građevne čestice za građevine stambene namjene iznosi:

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine: min 600 m<sup>2</sup>

(3) Maksimalna površina građevne čestice za poluugrađene građevine stambene namjene iznosi 1200 m<sup>2</sup>.

#### GRAĐEVNI PRAVAC

##### Članak 32.

(1) Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem. **Građevni pravac** građevina stambene namjene određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacione linije.

## GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 33.

(1) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojećih građevina vrste obiteljska zgrade i višeobiteljske zgrade određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno zaravnatog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4m. Ukoliko je zgrada prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

## IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 34.

(1) Kod obiteljskih zgrada i višeobiteljskih zgrada najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

#### **a/za slobodnostojeće građevine**

“kig” za građevne čestice površine od 600 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> = 0,4

a “kis” iznosi 1.2,

“kig” za građevne čestice površine od 800 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> = 0,35

a “kis” iznosi 1.0,

“kig” za građevne čestice površine od 1200 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> = 0,3

a “kis” iznosi 0,6,

“kig” za građevne čestice površine preko 2000<sup>2</sup> = 0,25

a “kis” iznosi 0.5,

#### **b/za poluugrađene građevine:**

“kig” za građevne čestice površine od 600 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> = 0,45

a “kis” iznosi 1.0,

“kig” za građevne čestice površine od 800 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> = 0,40

a “kis” iznosi 0.8,

## VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA

### Članak 35.

(1) Maksimalna visina građevina iznosi :

- za građevine sa jednom nadzemnom etažom (Po + P i P) iznosi 3,0 m

- za građevine sa dvije nadzemne etaže, planska oznaka (P+1) – prizemlje i kat = 7,5 m

- za građevine sa dvije nadzemne etaže, planska oznaka (P+M) – prizemlje i kat odnosno etaža sa kosim podgledom = 5,5 m

## UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

### Članak 36.

#### **Ograde**

(1) Građevna čestica može biti ograđena. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. 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.

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

#### Članak 37.

##### **Pomoćne građevine**

(1) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji stambenih građevina pomoćne građevine (drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne može premašiti 50m<sup>2</sup> uz maksimalno jednu etažu (P) prizemlje.

(2) Pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(3) Cisterne, spremnici za vodu ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru građevne čestice.

(4) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(5) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne zgrade.

Cisterne i spremnike za vodu izvesti na stražnjoj, dvorišnoj (manje izloženoj) strani građevne čestice, a izbjegavati izvođenje na uličnoj strani.

(6) Pomoćne građevine za smještaj vozila – garaže, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina. Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice uz maksimalno jednu etažu (P) prizemlje.

(7) Pomoćne montažne građevine za smještaj vozila – nadstrešnice, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih zgrada) mogu se graditi:

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

(8) Ukoliko se na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. ovog članka pomoćne građevine grade kao zasebne građevine, mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.

##### **UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA**

#### Članak 38.

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

## UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

### Članak 39.

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

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na određenom području te primjenjivati proporcije i materijale karakteristične za klimu i tradiciju istarskih naselja.

(3) Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini. Zabranjuje se primjena jarkih te pretjerano izražajnih boja na pročelju.

(4) Poželjna je primjena tradicionalnih materijala i arhitektonskih elemenata ili njihova suvremena dizajnerska reinterpretacija. Kao karakteristični naročito se ističu elementi zaštite od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole, tende, trjemovi i sl., arhitektonski elementi kao kolonade, natkrivene ili nenatkrivene terase, te od materijala kamen i specifični opekarski proizvodi kao kanalice.

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

(6) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

(7) Građevine koje se grade kao poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.

## VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

### Članak 40.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Koso krovništvo građevina iz stavka 1. ovog članka, a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine.

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

(4) Krovovi mogu, u skladu s namjenom građevine, biti oblikovani i kao prohodne krovne terase. Izvedba zatvorenog pristupa takvoj terasi stubištem ne smatra se etažama. Na manjem dijelu krovne terase moguća je izvedba pergola i takve pergole se ne smatraju etažom.

## **5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

### **Članak 41.**

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, zaštitni koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetske sustava.

(2) Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(3) Značajnija odstupanja od planiranih trasa infrastrukturnih elemenata dozvoljena su samo u slučaju ekonomske ili tehničke opravdanosti, koja se dokazuju projektnom dokumentacijom.

(4) Koridori javnih prometnih površina namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(5) Zaštitni koridori prometnica prikazani u grafičkom dijelu Plana predstavljaju planiranu rezervaciju prostora za izgradnju prometnica i podzemnih infrastrukturnih vodova. Unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje ili rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

### **Članak 42.**

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom mrežom prikazani su na kartografskom prikazu 2.1.PROMET u kartografskom dijelu Plana a opisani su u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela.

### **Članak 43.**

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima kartografskim dijelovima Plana (kartografski prikaz br.2.2. TELEKOMUNIKACIJE; kartografski prikaz br.2.3.- VODOOPSKRBA; kartografski prikaz br.2.4.-ODVODNJA OTPADNIH VODA, kartografski prikaz br 2.5. SREDNJI NAPON I JAVNA RASVJETA i kartografski prikaz br 2.6. NISKI NAPON) a opisani su u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

## **5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

### **Članak 44.**

(1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih ulica te izgradnju novih ulica i križanja u razini.

(2) Kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.1. Prometni sustav, određen je sustav prometnica prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za naselje, te njihovi karakteristični presjeci.



## Članak 45.

(1) Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s aktima kojima se dozvoljava gradnja prometnica, izdanim temeljem odredaba ovog Plana, te odredaba posebnih propisa. Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana, naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

## Članak 46.

(1) Sve ceste su u kartografskom dijelu prikazane sa svojim planiranim koridorima ukupne širine 7,0m odnosno 8m. Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su minimalni poprečni profili prometnica a sastoje se od dvije kolne trake od 2,75m i pješačkog traka od 1,5m kod jednostranog nogostupa i 1,25m kod obostranog nogostupa. Izvedeni koridor cesta može biti i veći, uz poštivanje tehničkih propisa i normi za projektiranje cesta.

(2) Za navedene ceste potrebno je pridržavati se odredbi Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

(3) Zaštitni koridor uz županijsku cestu iznosi 20 m (10 + 10 m od osi ceste ). Unutar ovog zaštitnog koridora , do izgradnje odnosno prometnice, zabranjena je izgradnja ograda i građevina visokogradnje.

(4) Za županijsku cestu utvrđuje se temeljem Zakona o javnim cestama ( NN 180/04 i 138/06,146/08) zaštitni pojas županijske ceste u širini od 15m ( širina zaštitnog pojasa mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa), U zaštitnom pojasu županijske ceste mogu se obavljati radovi, graditi građevine u skladu sa Zakonom o javnim cestama.

## Članak 47.

(1) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obloženi zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

(2) Građevna čestica priključuje se na javnu prometnu površinu u pravilu po cijeloj svojoj dužini uz prometnicu. Kolni priključak mora zadovoljavati uvjete preglednosti u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

(3) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko-estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana.

(4) Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

## Članak 48.

(1) Prilikom projektiranja prometnica te raskrižja potrebno je pridržavati se slijedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

Zakon o sigurnosti prometa na cestama NN 67/08

Zakon o cestama NN 56/91, 49/92, 109/93, 52/94, 48/96

Zakon o javnim cestama NN 180/04, 138/06, 146/08

Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa NN 110/2001

Pravilnik o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama NN 33/05, 155/05

Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti NN 151/05

Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama Sl.list 10/86

Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu NN 119/07

Pravilnik o autobusnim stajalištima NN 119/07

Pravilnik o vrsti i sadržaju projekata za javne ceste NN 53/02

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

### 5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

#### Članak 49.

- (1) U području obuhvata Plana ne planira se gradnja javnih parkirališta.
- (2) U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

#### Članak 50.

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području Grada Novigrada određuju se ovim Planom, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje rješenje o uvjetima građenja ili lokacijska dozvola.

(2) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(3) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske zgrade i višeobiteljska zgrada/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 4 sjedećih mjesta
Ugostiteljska /osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10m <sup>2</sup> bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska , sportski tereni i sl.	1 PM na 8 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM po učionici
javna - zdravstvena i socijalna	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika

### 5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

#### Članak 51.

(1) Unutar granice obuhvata Plana moguća je izgradnja trga i drugih većih pješačkih površina unutar zone stambene namjene.

(2) Trgovi i pješačke površine popločavaju se betonskim prefabriciranim elementima, kamenim pločama ili drugim materijalom predviđenim idejnim rješenjem.

(3) Na trgovima i drugim pješačkim površinama predviđeno je postavljanje elemenata urbane opreme.

## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

### Članak 52.

(1) TK mrežu je potrebno izvoditi TK kabelima u PEHD cijevima do razdjelnih samostojećih ormarića. Na mjestima skretanja potrebno je predvidjeti TK zdence, prekrivene poklopcima od lijevanog željeza, nosivosti 150 do 250 kN.

(2) TK priključke je potrebno izvoditi TK kabelima u PEHD cijevima do kućnih priključnih ormarića (KTO) koji se ugrađuju na pogodnom mjestu u građevini. Obveza investitora građevine je polaganje minimalno dvije PEHD cijevi Ø 40 (50) mm od priključne točke na granici parcele do KTO-a. U svakom KTO-u potrebno je predvidjeti sabirnicu za uzemljenje koja treba biti spojena na ormarić za izjednačenje potencijala (OIP) građevine.

(3) Prilikom dimenzioniranja TK cijevne kanalizacije potrebno je obuhvatiti i potrebe za uvođenje drugih informacijskih sustava (CATV i sl.) do svake građevine, kao i za daljnji razvoj TK mreže.

(4) Sve treba biti izvedeno u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i svim ostalim važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.

## 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

### UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

#### Članak 53.

##### 5.3.1. SN I NN MREŽA

(1) Planirana trafostanica treba biti i izvedena kao samostojeća građevina, na građevnoj čestici minimalne površine 35 m<sup>2</sup>, koja je smještena pored prometnice i stalno je pristupačna kamionima i mehanizaciji s prednje, dulje strane.

Planiranu trafostanicu treba opremiti srednjenaponskim postrojenjem u izvedbi SF6, s dva do tri vodna i jednim trafo poljem.

Niskonaponska ploča treba sadržavati dovodni dio i razvodni dio s 10 do 15 NN izlaza opremljenih trolnim osigurač rastavnim-sklopkama, 400 A, 690 V.

Gradivi dio građevne čestice za trafostanicu treba biti udaljen od ostalih susjednih čestica najmanje 1,0 m.

(2) Elektroenergetske kabele srednjenaponske i niskonaponske mreže potrebno je polagati po mogućnosti u javnim površinama (nogostupi) u kabeleske kanale na dubini od 0,8 m, a ispod prometnica na dubini od 1,2 m u zaštitnim cijevima zaštićenim betonom. Zaštitni koridor kabela od uzdužne osi trase kanala s lijeve i desne strane iznosi 1,0 m. Trase kabela koje su prikazane u grafičkim priložima mogu se izmijeniti u glavnim projektima, ukoliko se za to ukaže potreba.

(3) Prije izrade projekata električnih instalacija novih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja i posebne uvjete građenja od nadležnog pogona HEP-ODS-a ELEKTROISTRE Pula.

### 5.3.2. JAVNA RASVJETA

#### Članak 54.

(1) Kako bi se smanjio utjecaj onečišćenja okoliša rasipanjem svjetlosti, vanjsku rasvjetu prometnica potrebno je izvesti zatvorenim, zasjenjenim svjetiljkama. Ovisno o kategoriji ceste i klasi J.R. primijenit će se žarulje NaVT snage 100 W na pocinčanim čeličnim stupovima visine 8 m i žarulje NaVT snage 70 i 50 W, na pocinčanim čeličnim stupovima visine 6 m.

(2) Priključak javne rasvjete treba izvesti iz posebnog ormarića napajanog iz trafostanice ili niskonaponske mreže, u kojeg treba instalirati opremu za mjerenje, zaštitu i upravljanje javnom rasvjetom.

(3) Elektroenergetske kabele javne rasvjete potrebno je polagati po mogućnosti u javnim površinama (nogostupi) u kabelaške kanale na dubini od 0,8 m, a ispod prometnica na dubini od 1,2 m u zaštitnim cijevima zaštićenim betonom.

(4) Stupove treba ugrađivati na betonske temelje s temeljnim vijcima, na nogostupu dovoljno udaljenih od ivice kolnika, odnosno u javnoj površini uz ogradne zidove građevina.

### 5.3.3. VODOOPSKRBA

#### Članak 55.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na vodovodnu mrežu predviđa se direktno na vanjsku vodovodnu prežu koja se planira u prometnici ispred objekta što je vidljivo su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana. Ovim planom date su idejne situacijski trase vodovodne mreže. Kod izrade idejnih i glavnih projekata vodovodne mreže utvrdit će se točne trase unutar prometnice i profili cjevovoda.

(2) Rješenje vodoopskrbe prikazano je u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikazu br.2.3. VODOOPSKRBA).

### 5.3.4. ODVODNJA

#### Članak 56.

(1) Mjesto i način priključivanja građevnih čestica na sustav odvodnje otpadnih voda predviđa se direktno na vanjsku fekalnu kanalizaciju koja se planira u prometnici ispred objekta a što je vidljivo iz grafičkog dijela Plana i iz tekstualnog dijela Plana. Ovim planom date su idejne situacijski trase fekalne i oborinske kanalizacije. Kod izrade idejnih i glavnih projekata fekalne i oborinske kanalizacije utvrdit će se točne trase unutar prometnice i profili cjevovoda.

(2) Oborinske vode sa javnih prometnih površina priključuju se na sustav oborinske kanalizacije. Oborinske vode sa građevnih čestica stambene ili poslovne namjene (vanjskih manipulativnih površina, parkirališta i drugih površina kao i krovne vode) rješavati će se lokalno na samoj čestici.

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi na separatorima ulja i pijeska. Iznimno, s parkirališta i drugih površina veličine do 300m<sup>2</sup> moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.

(3) Rješenje odvodnje prikazano je u grafičkom dijelu Plana. (kartografski prikaz br.2.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA).

### 5.3.5. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OPSKRBE PLINOM

#### Članak 57.

(1) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Novigrada.

(2) Plinovod projektirati kao distributivni srednjetačni za radni tlak od 2-4 bara. Dimenzioniranje cjevovoda izvršiti će se na temelju potrebnih količina prirodnog plina za postojeće i novoplanirane potrošače. Ovim se Planom utvrđuju osnovni uvjeti izgradnje uličnih plinovoda dok će se položajne trase utvrditi u fazi projektne dokumentacije cjelokupnog područja .

(3) Razvod plinovoda treba postaviti u koridor s ostalim infrastrukturnim građevinama u trupu prometnica, međusobno uskladiti u idejnoj fazi projekata, te izvesti sukladno važećim pravilnicima i propisima za plinske instalacije. To se odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od drugih vodova komunalne infrastrukture (1m), te ostalih instalacija i objekata. Povrh toga način izvođenja plinovoda i kućnih plinskih priključaka treba biti od polietilena uz postavljanje traka upozorenja i traka za detekciju (otkrivanja) plinovoda i kućnih priključaka.

(4) Plinski kućni priključci, uključivo plinski regulacijski uređaji, projektirat će se u sklopu plinske instalacije svake građevine. Protupožarne plinske slavine predvidjeti izvan objekta s nesmetanim pristupom istima i prema posebnim uvjetima građenja.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### Članak 58.

(1) Zaštitne zelene površine na rubnim dijelovima uz izgrađene zone naselja i duž pojaseva prometnih koridora se mogu urediti kao javne zelene površine.

Pojasevi zelenila duž prometnih koridora se uređuju sadnjom zelenila, uglavnom drvoreda, koje kao tampon prema ostalim namjenama ima oblikovnu i sanitarno zaštitnu funkciju. Zbog utjecaja s prometnica (buka, ispušni plinovi, prometni udesi) tu se ne predviđaju prostori za rekreaciju i boravak.

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

### Članak 59.

(1) Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

### Članak 60.

(1) Na području obuhvata nema evidentiranih kulturnih dobara niti kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH.

(2) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

### Članak 61.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti :

- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

- horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

(2) U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva unutar zaštitne tampon zone stare stancije Rozelo utvrđene u grafičkom prilogu br.3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ ne dozvoljava se izgradnja stambenih i pomoćnih građevina.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 62.

(1) Planom se odvojeno prikupljanje korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad postavljenih na javnim površinama ( „zeleni otoci“ ) za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada ( npr.: papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.),

(2) „Zeleni otoci“ planiraju se unutar naselja, uz prometnice te unutar površina za infrastrukturne sustave na način da ne ometaju kolni i pješački promet . Točan položaj i veličinu „zelenih otoka“ utvrditi će se projektom za prometnice.

### Članak 63.

(1) Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Novigrada.

### Članak 64.

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

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

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

(4) 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.

(5) U okviru komunalne djelatnosti i gospodarenja otpadom organiziran je 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.

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

### Članak 65.

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06 i 60/08)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 82/04, 78/04, 38/09)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### Članak 66.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

### Članak 67.

(1) Na području obuhvata Plana ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina.

### Članak 68.

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, prije ispuštanja u sustav javne odvodnje pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji Pravilnika o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08).

(2) Planirana rješenja oborinskih i sanitarnih otpadnih voda mogu biti fazna pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu.

### Članak 69.

(1) Aktima kojima se dozvoljava gradnja propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 113/08);

Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09);

Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90),

Zakon o vodama (NN 107/95 , 150/05)

Pravilnik o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN145/04)

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96)

Zakon o zaštiti okoliša (NN 110/07);

Pravilnik o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08),

Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04, 60/08),

Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 82/04, 178/04, 38/09).

te propisima i stručnim dokumentima iz djelokruga zaštite od požara:

Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93; 33/05 i 107/07);

Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),

Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04; 109/07 i 67/08)

Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94; 55/94 i 142/03)

Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)

Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)

Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu

Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98; 116/07 i 141/08)  
Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99)  
Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08)  
Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)  
Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)  
Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)  
Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## Članak 70.

### 9.1 POSEBNE MJERE ZAŠTITE

(1) Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su slijedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (»Narodne novine« broj 174/04 i 79/07), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (»Narodne novine« broj 38/08), Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva (»Narodne novine« broj 47/06).

(2) Područje Plana spada u potresno područje max 7° MKS za povratni period 500 godina (stupanj seizmičnosti), te je na objektima potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.

(3) Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (»Narodne novine« broj 29/83, 36/85, 42/86, 30/94 i 76/07).

(4) Planom višeg reda za područje u obuhvatu ovog plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

(5) U obuhvatu plana se ne planiraju građevine javne namjene niti prostori za okupljanje većeg broja ljudi.

(6) Sve postojeće i planirane kolne, i pješačke prometnice na području obuhvata plana predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi, a prikazane su na svim kartografskim prikazima plana.

(7) Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila se u okviru ovog plana osigurava utvrđivanjem uvjeta za smještaj građevina i gradnju novih prometnica, određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 71.

(1) Urbanistički plan uređenja se neposredno provodi u svim svojim dijelovima.

(2) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Novigrada.

(3) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.



## Članak 72.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem akata kojima se dozvoljava gradnja prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

## Članak 73

(1) Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishođenju akata kojima se dozvoljava gradnja za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica .

(2) Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Grada Novigrada.

(3) Za gradnju na građevnim česticama, 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.

## Članak 74.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.