

NARUČITELJ
GRAD NOVIGRAD
IZVRŠITELJ
URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVIGRAD

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
POSLOVNA ZONA
STANCIJA VINJERI

BROJ ELABORATA 78 /09
RADNI NALOG 91 /09

DIREKTOR
MIRJANA HROVAT D.I.A.

Ovjera

ZAGREB, lipanj 2010.

NARUČITELJ

GRAD NOVIGRAD
GRADONAČELNIK

: ANTEO MILOS

NOSITELJ IZRADE

GRAD NOVIGRAD
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI SUSTAV,
PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I GOSPODARSTVO

KONZULTACIJE

PROČELNICA

: SANDRA RUGANI KUKULJAN D.I.A.

IZVRŠITELJ

URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB
DIREKTOR

: MIRJANA HROVAT D.I.A.

ODGOVORNI VODITELJ

: MIRJANA HROVAT D.I.A.

IZVRŠITELJ**URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB****ODGOVORNI PLANER : Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.****AUTORI PLANERI**

URBANISTIČKO RJEŠENJE
Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.
Radovan Mück dipl.ing.arh.
Damir Šalat dipl.ing.arh.
Olga Antoš Žganec dipl.ing.arh.
Miljenko Zekić dipl.ing.arh.

PROMET

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.
Miro Sudar ing.građ.
Damir Šalat dipl.ing.arh.

TELEKOMUNIKACIJE

Matija Rukavina dipl.ing.el.

ELEKTROOPSKRBA

Eduard Vivoda dipl.ing.el..

VODOOPSKRBA

Duško Mičetić dipl.ing.građ.

ODVODNJA

Duško Mičetić dipl.ing.građ.

PLINOOPSKRBA

Danilo Vujinović dipl.ing.stroj.

S A D R Ź A J

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.1. Opće odredbe

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 građevinama i površinama**
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Promet u mirovanju
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. **Uvjeti uređenja zelenih površina**
7. **Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti**
8. **Postupanje s otpadom**
9. **Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**
10. **Mjere provedbe Plana**
 - 10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B. GRAFIČKI DIO PLANA

0. ZATEČENO STANJE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

- 2/A PROMET
- 2/B TELEKOMUNIKACIJE
- 2/C ELEKTROOPSKRBA
- 2/D VODOOPSKRBA
- 2/E ODVODNJA
- 2/F PLINOOPSKRBA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

C. OBAVEZNI PRILOZI

I. OBRAZLOŽENJE PLANA

UVOD

1.0. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone obuhvata u prostoru Grada

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno-razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenost)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

2.0. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

- 2.1.1. Demografski razvoj
- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja razmatrane zone obuhvata

- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

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

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

- 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- ##### 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II.**DOKUMENTACIJA**

1. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Novigrada
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Odluka o izradi Plana
4. Zahtjevi temeljem Odluke o izradi Plana
5. Izvješće o prethodnoj raspravi
6. Izvješće o javnoj raspravi
7. Mišljenja/suglasnosti
8. Evidencija postupka izrade i donošenja plana
9. Sažetak za javnost
10. Fotodokumentacija
11. Dokumenti tvrtke Urban design d.o.o. Zagreb

D.**BIBLIOGRAFIJA**

A. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07 i 38/09), članka 39. i 101. Statuta Grada Novigrada („Službene novine Grada Novigrada” broj 5/09) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone «Stancija Vinjeri» u Novigradu ("Službene novine Grada Novigrada" br. 05/08), Gradsko Vijeće Grada Novigrada na sjednici održanoj dana 23. lipnja 2010. godine donosi

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja poslovne zone “Stancija Vinjeri” u Novigradu

I. UVODNE ODREDBE

Glava I.

Donosi se Urbanistički plan uređenja poslovne zone “Stancija Vinjeri” u Novigradu u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka URBAN DESIGN d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Novigradom.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Grada Novigrada (“Službene novine Grada Novigrada” broj 1/08), odnosno za područje unutar dijela građevinskog područja naselja Novigrad.

Površina obuhvata Plana iznosi 8,46 ha.

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

Glava II.

Plan, sadržan u elaboratu UPU poslovne zone “Stancija Vinjeri” sastoji se od:

A. TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B. GRAFIČKOG DIJELA PLANA

0. ZATEČENO STANJE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2/A PROMET

2/B TELEKOMUNIKACIJE

2/C ELEKTROOPSKRBA

2/D VODOOPSKRBA

2/E ODVODNJA

2/F PLINOOPSKRBA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

C. OBAVEZNIH PRILOGA

- I. OBRAZLOŽENJE PLANA
- II. DOKUMENTACIJA
 1. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Novigrada
 2. Izvod iz katastarskog plana
 3. Oluka o izradi Plana
 4. Zahtjevi temeljem Odluke o izradi Plana
 5. Izvješće o prethodnoj raspravi
 6. Izvješće o javnoj raspravi
 7. Mišljenja/suglasnosti
 8. Evidencija postupka izrade i donošenja plana
 9. Sažetak za javnost
 10. Fotodokumentacija
 11. Dokumenti tvrtke Urban design d.o.o. Zagreb

D. BIBLIOGRAFIJA

Glava III.

Elaborat Plana iz članka 2. ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Novigrada i potpisom predsjednice Gradskog vijeća Grada Novigrada, sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

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

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

Članak 2.

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

/2/ Područje obuhvata Plana utvrđeno je Prostornim planom uređenja Grada Novigrada.

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

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

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

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

Članak 3.

/1/ Površina obuhvata ovog Plana iznosi 8,39 ha (digitalno očitavanje katastarske podloge)

/2/ Detaljne granice obuhvata Plana određene su granicama zatečenih katastarskih čestica k.č.br. kako slijedi :

3206/1; 3209/1; 3208/3; 3326/1; 3326/4; 3206/4 i svih građevnih čestica između navedenih, a koje nisu mogle biti iščitane u katastarskoj podlozi.

1.0. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Članak 5.

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

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

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

Članak 6.

U skladu s člankom 16. PPUG-a Novigrad, na snazi, kojim je utvrđena osnovna namjena unutar područja obuhvata ovog Plana kao opće poslovna namjena, ovim Planom određena je mogućnost izgradnje građevina i sadržaja kako slijedi :

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

Članak 7.

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

Članak 8.

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

Članak 9.

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

1. Poslovna /opće poslovna namjena (K)
2. Poslovna /pretežito uslužna namjena (K1)
3. Komunalno servisna namjena (K3)
4. Zelene površine
 - zaštitno zelenilo (Z)
 - zaštitno parkovno zelenilo (Z1)
5. Površine infrastrukturnih sustava –prometne površine
 - Glavna prometnica - Državna cesta D301

- Ostale prometnice
- Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)
- Nogostupi
- Trafostanice TS

Članak 10.

Poslovna – opće poslovna namjena (K)

/1/ U zoni opće poslovne namjene (K) moguće je graditi i planirati slijedeće sadržaje i građevine poslovne namjene:

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

/2/ Uz navedenu osnovnu namjenu građevna na istoj građevinskoj čestici u sklopu osnovne građevine moguće je graditi prostore za slijedeće prateće sadržaje:

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

Članak 11.

Poslovna pretežito uslužna namjena (K1)

/1/ U zoni poslovne pretežito uslužne namjene (K1) moguće je graditi i planirati slijedeće sadržaje i građevine poslovne namjene:

- Uslužne - Info – punkt
- ugostiteljske (brza prehrana, restoran, bar i sl.)
- trgovačke
- usluge

Članak 12.

Komunalno servisna namjena (K3) - eko otok

U sklopu površine poslovne zone (K1) potrebno je urediti prostor komunalno servisne namjene (K3). Na prostoru komunalno servisne namjene planira se postava posuda za prikupljanje korisnog otpada (staklo, papir, plastiku i aluminij) i uređenje otvorenog parkirališta s min. 15 PM. Za pristup posudama mora se osigurati manipulativni prostor i pristup vozilima za odvoz korisnog otpada.

Članak 13.

/1/ U svim zonama poslovne namjene (K) nije dozvoljena izgradnja građevina stambene namjene ni stambenih prostora u sklopu osnovne namjene.

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

Članak 14.

Zelene površine

Zona zaštitnog zelenila (Z)

/1/ Planom su određene obvezne zone zaštitnog zelenila širine 5 m unutar koridora Državne ceste D301 i rubno na građevnim česticama uz granicu obuhvata Plana.

/2/ Prostor građevnih čestica (planiranih i postojećih), koji se nalazi u zaštitnom koridoru D301 i planirane obilaznice Novigrada (površina označena u grafici) treba urediti kao zaštitnu zelenu površinu s mogućim sadržajima sporta i rekreacije, postave urbane opreme i sl. Na predmetnim česticama mogu se uređivati parkirni prostori, te postavljati infrastrukturni elementi, oprema i sl. U tim dijelovima ne dopušta se izgradnja novih građevina.

Zaštitno-parkovno zelenilo (Z1)

/3/ Planom je označena postojeća zelena površina (šuma) na južnom dijelu obuhvata, koja se treba sačuvati u većoj mjeri. Predmetnu površinu je moguće parkovno urediti sa sadržajima za odmor i rekreaciju uz mogućnost smještaja manjih ugostiteljskih sadržaja. Mogu se graditi manji paviljoni, ugostiteljsko rekreativnog sadržaja najveće tlocrtno površine površine 150 m² (pojedinačno), a sve do max 10 % ukupne površine parka unutar građevinskog područja. Dopuštena katnost tih građevina je podrum i prizemlje, s max. visinom 6,0 m.

/4/ Iz razloga što parkovno, urbano i zaštitno zelenilo predstavljaju nužnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru zaštite i uređivanja prostora, moguće je uređivati zelene površine na cijelom obuhvatu Plana u sklopu svih planiranih namjena.

Članak 15.

Prometna mreža

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

- Glavna prometnica - Državna cesta D301
- Ostale prometnice
- Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)
- Nogostupi
- mjesta priključenja na javnu prometnu površinu

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

/3/ U označenim zaštitnim koridorima državne i planirane županijske ceste obilaznice Novigrada nije dozvoljena gradnja. Moguće je parterno uređenje (urbana oprema, parkirališne površine, rekreativne otvorene površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležne uprave za ceste. Uvjeti razgraničenja javnih površina i poslovne zone dani su u članku 17.

/4/ Širina zaštitnog koridora planirane obilaznice Novigrada iznosi 70 m., a određena je sukladno izdanoj lokacijskoj dozvoli kojom se određuju i uvjeti uređenja.

Širina zaštitnog koridora županijske ceste «Obilaznica Novigrad» u dijelu naselja iznosi 20m, a određena je sukladno PPUG-u Grada Novigrada. Ova se širina primjenjuje nakon izgradnje županijske ceste «Obilaznica Novigrad».

Širina zaštitnog koridora postojeće državne ceste D301 je 50m, a određena je sukladno PPUG-u Grada Novigrada.

/5/ Na kartografskom prikazu određena su mjesta priključenja građevnih čestica ili internih pristupnih prometnica na javnu prometnu površinu tj. državnu cestu. Izmjene mjesta i broja priključenja su moguće ukoliko to uvjetuje ili je suglasna nadležna državna uprava za ceste.

/6/ U prometnim koridorima treba voditi svu novu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

/7/ U sklopu koridora javnih prometnih površina moguća je postava urbane opreme u smislu info punktova, klupa za odmor, koševa za otpad isl. a prema potrebama namjene budućih korisnika. Info punkt potrebno je postaviti na ulazu u ovu gospodarsku zonu i na raskrižjima internih prometnica. Koševi za otpad moraju biti postavljeni na vidno mjesto u max razmaku 100 m i u zonama gdje će biti locirani kiosci sa brзом prehranom.

UVJETI RAZGRANIČENJA POVRŠINA

Članak 16.

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

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

Članak 17.

Javne i druge namjene se razgraničavaju prema slijedećim pravilima:

- Razgraničenje postojeće javne površine - državne ceste D301 od zona poslovne namjene određuje se ovim Planom na način da se kod nove

izgradnje ili rekonstrukcije, dogradnje ili prenamjene postojećih građevina novi regulacijski pravac odredi minimalno na udaljenosti 10 m od osi ceste, odnosno prema uvjetima nadležne državne uprave za ceste.

- Razgraničenje planirane županijske ceste obilaznice Novigrada od postojećih i planiranih zona poslovne namjene određuje se prema projektnoj dokumentaciji i odobrenjima za gradnju, odnosno prema uvjetima nadležne županijske uprave za ceste, a ne smije iznositi manje od 10 m od osi ceste.
- Razgraničenje planiranih prometnih površina od drugih namjena se određuju prema kartografskim prikazima br 1. "Korištenje i namjena površina" te identifikacijom granica katastarskih čestice preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom dijelu ovog Plana.

Članak 18.

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

- neposredni pristup na prometnu površinu
- da se osiguraju priključci na fekalnu kanalizaciju, vodovod i sustav elektroopskrbe,

2.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 19.

/1/ Građevinom se prema ovim odredbama smatra jedna ili više građevina na istoj građevnoj čestici (složene građevine prema odredbama posebnog propisa).

Članak 20.

U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske namjene, u pojedinim zonama poslovne namjene (K) mogu se graditi građevine slijedeće osnovne namjene:

/1/ **Građevine opće poslovne namjene (K)**

- Poslovne građevine (uredske)
- Trgovina veletrgovina, distributivni centar, trgovine u maloprodaji, izložbeno-prodajni saloni i trgovački kompleksi
- Ugostiteljstvo
- Uslužne
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge
- Građevine kompatibilne osnovnoj namjeni
- Istraživački centri
- Edukacijski centri

/2/ Građevine pretežito trgovačko ugostiteljske namjene (K1)

- Informacije – info punkt,ured,agencija i sl.
- Ugostiteljske (brza prehrana, restoran, bar i sl.)
- Trgovine dnevne potrošnje

Članak 21.

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

Članak 22.

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

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

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

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

/5/ Nije obavezan priključak na plin i telefoniju .

UVJETI GRADNJE

Članak 23.

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

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

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

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

/4/ Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće zgrade određuje se tako da je zgrada od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine sljemena krova, mjereno od kote konačno uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, ali ne manje od 4m. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, igrališta, bazeni površine do 24,00 m² i dubine do 2,0m od razine okolnog tla i cisterne, svi niži od 1m iznad konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

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

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

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

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

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

Članak 24.

/1/ Sve građevine u obuhvatu Plana mogu imati maksimalno tri nadzemne etaže (P+2K ili S+P+1K) i maksimalno jednu podzemnu etažu (Po), odnosno maksimalno četiri etaže u bilo kojem presjeku. Suteran se u smislu ovih odredbi smatra nadzemnom etažom.

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

Članak 25.

Za navedene namjene iz prethodnih članaka predviđena je izgradnja uz slijedeće uvjete gradnje za građevine osnovne namjene kako slijedi :

/1/ Uvjeti i način gradnje građevina opće poslovne namjene u zoni (K)

- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna veličina građevne čestice nije određena
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- Maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.
- Maksimalni broj etaža iznosi četiri: Po+P+2K , odnosno Po+S+P+K.
- Maksimalna visina proizvodne ili poslovne građevine je 12,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojnici dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h_1/2+h_2/2$
- Najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m.

/2/ Uvjeti i način gradnje građevina poslovne pretežito uslužne namjene u zoni (K1)

- Minimalna površina građevne čestice = 600 m²
- Maksimalna površina građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- Maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 15,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 20,0 m.
- Maksimalni broj etaža je Po+P+K +Pk, odnosno Po+S+P+Pk.
- Maksimalna visina poslovne građevine je 9,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojnici, dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka) te slične građevne elemente i instalacije.

- Visina krovnog nadozida potkrovlja je najviše 1,2 m
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine susjednih građevina $h1/2+h2/2$
- Najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m.

/3/ Uvjeti i način gradnje na površini Zaštitnog -parkovnog zelenila (Z1)

- Formiranje građevne čestice ne uvjetuje se
- Maksimalna tlocrtna površina pojedinačne zgrade = 150 m²
- Maksimalno dopuštena ukupna izgrađenost = 10 % ukupne površine parka (šume) unutar građevinskog područja.
- Maksimalni broj etaža Po+P za sve građevine
- Maksimalna visina građevine je 6,0 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezinog vijenca
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena.

Članak 26.

Uvjeti uređenja zelenih površina na građevnim česticama poslovne namjene

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

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

/3/ Ovo se zaštitno zelenilo uračunava u obveznih najmanje 30% površine prirodnog terena građevne čestice koji mora biti uređen kao parkovno, pejsažno ili zaštitno zelenilo, bez podzemne ili nadzemne gradnje, bez natkrivanja i bez uređenja parkirališta. Sadržaj visoke vegetacije predviđa se i uz sve parkirališne prostore kao i na potezima uz planirane građevine.

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

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

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

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

/10/ Na površini zaštitnog koridora u širini 50 m državne ceste D301 i koridora planirane obilaznice Novigrada, koja se preklapa sa površinom poslovne namjene nije dozvoljena gradnja građevina, već se površina mora ozeleniti uz mogućnost postave urbane opreme i uređenja rekreacijskih površina, parkirnih površina .

Članak 27.

Uvjeti uređenja prometnih površina na građevnim česticama poslovne namjene

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

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

- za administrativne - uredske sadržaje na 1PGM/30 m² BRP
- za trgovačke sadržaje 1 PGM/30 m² BRP
- za trgovačke centre i robne kuće 5 PGM/100 m² BRP
- za proizvodnu/gospodarsku namjenu na 1 PGM/3-8 zaposlenih u smjeni
- za obrte i servise na 1PM/3-8 zaposlena u smjeni
- za industriju i zanatstvo 1 PGM/100 m²
- za ugostiteljstvo na 1 PGM/4-10 sjedećih mjesta

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

/4/ Od sveukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati min. 5% parkirališnog prostora odnosno najmanje 1 PM za potrebe invalidnih osoba na svim parkiralištima, sa dimenzijama 3,5 x 5,0 m.

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

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

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

/8/ Interne prometnice unutar površine građevnih čestica poslovne namjene

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

Članak 28.

/1/ Uvjeti gradnje pomoćnih građevina na građevnim česticama poslovne namjene

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

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

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

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

Članak 29.

Uvjeti urbanističko – arhitektonskog oblikovanja građevina na području obuhvata Plana

/1/ Oblikovanje građevine mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se zrcali priroda. Preporuča se oblikovno rješenje moderne arhitekture uz inspiraciju starih gospodarskih zgrada.

Oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i gradbenim standardima.

Sva pročelja građevina (uključujući i krovove tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati. Područje obuhvata Plana potrebno je u cjelini oplemeniti na razini „radnog parka“ gdje zelenilo ima ulogu stvaranja ugodnog radnog ambijenta.

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

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

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

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

Ograde i potporni zidovi

Članak 30.

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

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

Vrste krova, pokrova i nagib krova

Članak 31.

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

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

/3/ Nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°). Dozvoljeni su i svi pokrovi koji se koriste kod izgradnje tehnološki sofisticirane gradnje.

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

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

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

3.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 32.

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

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

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

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

Članak 33.

U zonama K i K1 obuhvata Plana nije dopuštena gradnja stambenih građevina, niti prostorije stambene namjene.

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Prometna mreža

Članak 34.

/1/ U kartografskom prikazu 2A : pod naslovom PROMET u mj. 1: 2000, određene su površine za gradnju javnih prometnih koridora.

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

- Glavna prometnica - Državna cesta D301 min. širina koridora 20 m
- Ostale prometnice min. širina koridora 7.5 m
- Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)

Članak 35.

Ovim Planom, osim utvrđenih prometnih koridora na kartografskom prikazu br 2A, moguće je, ovisno o investicijskim projektima i potrebi budućih korisnika, definirati i druge prometne površine temeljem projekata i lokacijskih dozvola.

Članak 36.

Kod formiranja i projektiranja pristupnih prometnih površina određuju se slijedeći uvjeti:

- Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 3,5 m. i maksimalne dužine do 30m.
- Neposredni pristup jedne građevne čestice (dužine preko 30 m, te dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 6.0 m, s okretnošću na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja pristupna prometnica nije veća od 150m.
- Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150m. od javne prometne površine na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice mora biti min. širine kolnika 6.0 m, s minimalno dvije kolne trake te s minimalno jednim pješačkim nogostupom širine 1.5m.

Članak 37.

- /1/ Glavna prometnica položena je duž središnjeg dijela obuhvata Plana i ujedno je državna cesta D301.
- /2/ Planom se određuje proširenje postojećeg profila (koridora) državne ceste D301 na ukupnu širinu 20.0 m:
- Kolnik – 7 m – postojeći
 - Nogostup – 1.5 m obostrani
 - Zaštitno zelenilo – 5 m
- /3/ Regulaciju prometnice potrebno je izvesti postavljanjem, pješačkog prelaza i prometne signalizacije (treptajućim žutim svjetlom semafora za pješake).
- /4/ U označenim zaštitnim koridorima državne ceste (25.0 m od osi ceste sa svake strane) i planirane županijske ceste (35.0 m od osi ceste) nije dozvoljena gradnja građevina, a moguće je parterno uređenje (urbana oprema, rekreativne otvorene površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležnih uprava za ceste.
- /5/ Nakon izgradnje županijske ceste «Obilaznica Novigrad» primjenjuje se zaštitni koridor ukupne širine 20,0 m (10,0 m od osi ceste) i na isti se primjenjuju uvjeti uređenja iz stavka /4/ ovog članka.

Članak 38.

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

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

Članak 39.

- /1/ U funkciji cestovnog motornog prometa predviđena je u svim prometnicama izgradnja asfaltiranih kolnika.
- /2/ Prometne površine moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN.
- /3/ Ukoliko se prometnica izvodi kao „slijepa“ ne može biti duža od 150 m i treba imati na kraju okretište.
- /4/ Uzdužni nagib pristupnih prometnica može biti max 10%, a uzdužni nagib internih prometnica može iznositi maksimalno 12%.
- /5/ Slobodna visina profila svih pristupnih prometnica kao i internih iznosi 4.5m.

Članak 40.

- /1/ Sve pješačke površine treba izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera.
- /2/ Za potrebe kretanja invalidnih osoba, osoba s djecom u kolicima i sl. na križanjima prometnica u sklopu pješačkih prijelaza obilježeni horizontalnom i vertikalnom signalizacijom moraju se izvesti upušteni nogostupi. Nagibi, kao i

površinska obrada skošenih dijelova nogostupa trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

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

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

Ostale prometne površine

Članak 41.

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

5.1.1 Promet u mirovanju

Članak 42.

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

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 43.

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

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

Članak 44.

/1/ Izgrađena DTK sa cijevima kabelske kanalizacije položenim uz glavnu državnu cestu koja prolazi sredinom područja plana će se zadržati kao glavna trasa na koju se spajaju novoplanirane sporedne trase. Na kartografskom prikazu "Komunalna infrastruktura - telekomunikacije" prikazani su glavni i sporedni pravci planiranih TK kabela. Točan položaj TK kabela (cijevi) i zdenaca u odnosu na ostale građevine infrastrukture definirati će se u postupku ishodađenja lokacijskih dozvola, odnosno glavnim i izvedbenim projektima.

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

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

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

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

Članak 45.

/1/ Investitori unutar svojih građevnih čestica trebaju izgraditi kabelsku kanalizaciju do granice građevne čestice za pretplatničke telekomunikacijske vodove i zajednički antenski sustav te za glavni projekt trebaju tražiti suglasnost Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije.

/2/ Točna pozicija priključka građevine odrediti će se glavnim projektom. Kabelske TK ormariće smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže. U svakom ormariću predvidjeti sabirnicu za uzemljenje koja treba biti spojena na glavnu sabirnicu izjednačenja potencijala (GSIP) građevine.

Članak 46.

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

Članak 47.

Unutar područja obuhvata na u tu svrhu najpogodnijim lokacijama, a prema normativima za njihovu gradnju, biti će postavljene javne telefonske govornice.

Javne govornice osim unutar čestica i/ili zgrada predviđeno je postavljati i na javnim površinama, kako bi se osigurala njihova cjelodnevna dostupnost. Lokacije javnih govornica treba uskladiti s mjestima sadržaja veće koncentracije ljudi.

Članak 48.

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

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

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

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 49.

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

/2/ Lokacijskim dozvolama odrediti će se točan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za gradnju i održavanje pojedine mreže.

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

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

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

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

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 50.

Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu 2D ovog Plana pod naslovom "Komunalna infrastruktura -Vodoopskrba" u mjerilu 1 : 2000.

Članak 51.

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

Članak 52.

- /1/ Potrebno je zamijeniti postojeće magistralne cjevovode iz AC cijevi DN 200 mm i DN 300 mm sa cijevima od sanitarno ispravnijih materijala (Ductile lijevano željezne cijevi).
- /2/ Potrebno je izvesti nove cjevovode unutar Poslovne zone kojim će se pokriti svi budući potrošači.
- /3/ Predvidjeti koridor postojećeg cjevovoda od 6,00 m.
- /4/ Trase cjevovoda prate postojeći cjevovod u zelenoj površini ili u trupu prometnice.
- /5/ Novi cjevovod će se polagati u trupu prometnice.
- /6/ Predviđa se ugradnja Ductile lijevano željeznih ili PVC cijevi profila prema hidrauličkim proračunima.
- /7/ Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

Članak 53.

U sklopu zone potrebno je ugraditi hidrostanicu za povećanje pritiska u cjevovodu na max. 5,00 bara.

Članak 54.

- /1/ Na udaljenosti do 80,00 m postavljaju se nadzemni hidranti za gašenje požara sa protupožarnim ormarima sa priborom za gašenje požara.
- /2/ Vodovodni ogranci unutar zone postavljeni su na minimalnoj udaljenosti od 50 m i maksimalnoj udaljenosti 160 m.

Članak 55.

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

Članak 56.

/1/ Ovim Planom uređenja određuje se obveza priključenja svih građevina na javnu vodovodnu mrežu.

/2/ Prikazane trase vodoopskrbnih cjevovoda su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije i usklađenja sa drugim infrastrukturnim sustavima. Na zapadnom dijelu obuhvata Plana, gdje će se interne prometnice po potrebi utvrđivati posebnim projektima, vodoopskrbni cjevovodi smještavaju se unutar koridora tih prometnica. U postupku izgradnje i uređenja planskih koridora javnih prometnih površina unutar područja obuhvata potrebno je položiti vodoopskrbne cjevovode sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke.

Članak 57.

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

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

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

Članak 58.

Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Narodne novine br. 8/06).

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

5.3.2. Odvodnja

Članak 59.

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

Članak 60.

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

- /2/ Planom je predviđena izgradnja kanalizacijske mreže razdjelnog tipa koja podrazumijeva odvajanje sanitarne i tehnološke vode od oborinskih voda, a u skladu sa Prostornim planom uređenja grada Novigrada.
- /3/ Sanitarno - potrošne vode Poslovne zone odvođe se postojećom kanalizacijom u sustav s pročišćavanjem otpadnih voda na uređaj u Novigradu
- /4/ Nivelete odvodnih kanala treba polagati prema uvjetima u priključnim točkama, ali gdje je god moguće treba omogućiti odvodnju suterenskih etaža.
- /5/ Prikazane trase kanalizacijskih cjevovoda su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije.
- /6/ Područje zahvata poslovne zone "Stancije Vinjeri" nalazi se van područja zone sanitarne zaštite prema odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (Sl. 12/05).
- /7/ Može se predvidjeti fazna izgradnja planiranog zahvata u prostoru, pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Članak 61.

- /1/ Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja i pijeska. Iznimno, s parkirališta, manipulativnih i drugih površina veličine do 300m² moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.
- /2/ Oborinske vode sa krovova zgrada i uređenih okućnica prikupljaju se i zbrinjavaju unutar predmetne čestice, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne oborinske odvodnje.

Članak 62.

- /1/ Kanalizacijska mreža se postavlja na dubini ispod vodovodne mreže. kanalizacijske cijevi se postavljaju na pješčanu posteljicu od min 10 cm i zatrpavaju pijeskom odnosno probranim materijalom iz iskopa u slojevima od 20 cm i nabijaju do zbijenosti 50 MN/m².
- /2/ Obavezno je ispitivanje vodonepropusnosti kanalizacijskog sustava razmatrane zone radi zaštite okoliša na toj lokaciji i šire.
- /3/ Trase kolektora planirati u javnim prometnicama, iznimno ako su zbog tehničkih ili ekonomskih razloga opravdani drugi pravci.
- /4/ Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava fekalne i oborinske odvodnje:
- minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20m,
 - minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m

Članak 63.

- /1/ Profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom. Na grafičkom prikazu dane su minimalne vrijednosti profila.
- /2/ Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina.

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

/4/ Preporučljivo je da cijevi budu okruglog presjeka i izrađene od poliestera armiranog staklenim vlaknima ili drugog materijala uz uvjet potpune nepropusnosti sistema. Spajanja naglavcima s integriranom brtvom od elastomera osigurat će vodonepropusnost, trajnost te brzu montažu i ugradnju.

Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ukoliko to iz određenih razloga nije moguće onda ih treba postavljati u sredini kolnika.

Sabirna okna treba postavljati unutar čestice neposredno uz regulacijsku liniju prometnice.

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

Članak 64.

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

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

Članak 65.

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

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

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

Članak 66.

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

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

/2/ Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštena koncentracija opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednost određene člankom 3. Tablica 1. za ispuštanje u sustav javne odvodnje "Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (Narodne novine br. 94/08) u suprotnom predvidjeti odgovarajući predtretman (tehnološke otpadne vode).

/3/ Prema "Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš" (Narodne novine br. 64/08) utvrditi da li je za predmetni zahvat u prostoru potrebna izrada Studija utjecaja na okoliš.

5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 67.

/1/ U kartografskom prikazu 2C Energetski sustav u mjerilu 1: 2000 prikazana je elektroenergetska mreža na području Obuhvata Plana.

Članak 68.

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

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

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

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

Članak 69.

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

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

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

Članak 70.

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

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

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

Članak 71.

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

Članak 72.

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

/2/ Širina koridora za visokonaponski i srednjenaponski nadzemni vod :

- za napon 10(20) kV 16 m

Niskonaponski nadzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 5 m

Nije dozvoljena gradnja novih građevina u koridoru nadzemnih vodova - dalekovoda , osim iznimno , a na temelju uvjeta građenja koje utvrđuje HEP.

Prostor u navedenim koridorima mora biti uređen da onemogućava pojavu požara.

/3/ Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela i NN kabela iznosi:

Srednjenaponski podzemni vodovi :

- za napon 10(20) kV 4 m

Niskonaponski podzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 2 m

Izgradnja unutar tih koridora moguća je samo temeljem suglasnosti odnosno posebnih uvjeta građenja HEP-a.

Članak 73.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 74.

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

5.3.3. Plinoopskrba

Članak 75.

/1/ Planom je predviđena plinifikacija čitavog područja obuhvata ovog Plana. Sustav plinoopskrbe gradi se u koridorima prikazanim na kartografskom prikazu 2F Energetski sustav u M 1: 2 000.

/3/ Prikazane trase plinovodnih cjevovoda su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije i usklađenja sa drugim infrastrukturnim sustavima. Na zapadnom dijelu obuhvata Plana, gdje će se interne prometnice po potrebi utvrđivati posebnim projektima, plinovodni cjevovodi smještavaju se unutar koridora tih prometnica.

/4/ Unutar područja obuhvata Plana u koridorima planiranih prometnica predviđeni su pojasi minimalne širine 1,0 m za polaganje srednjetačnih plinovoda, tako da će se omogućiti plinifikacija svih postojećih i planiranih građevina.

Članak 76.

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

- min. 2,00 m od građevina,
- min. 1,50 m od nasada visokog zelenila,
- min. 1,50 m od okana drugih vrsta komunalne infrastrukture i stupova javne rasvjete,

i od drugih vrsta komunalne infrastrukture kako slijedi :

- min. 1,00 m od elektroenergetskih kabela odnosno min. 0,40 m od drugih instalacija pri paralelnom polaganju
- min. 0,50 m od elektroenergetskih kabela (dodatno i u zaštitnoj cijevi) odnosno od drugih instalacija na mjestima prijelaza po vertikali
- min. 1,20 nadsloja iznad plinoopskrbnog cjevovoda.

Članak 77.

Svi zahvati i postupci pri trasiranju i polaganju plinovoda moraju biti usklađeni s postojećim propisima i zakonskim aktima (Zakon o zaštiti požara, "Narodne novine" br. 58/93, Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima, "Narodne novine" br. 108/95) iz područja zaštite od požara.

Članak 78.

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

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

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

Članak 79.

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

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

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

Članak 80.

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

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

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

Članak 81.

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

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

6.0. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 82.

/1/ Unutar područja obuhvata ovog Plana nisu predviđene zasebne zelene površine kao javni uređeni prostori u smislu parkovnog zelenila, ali se cijeli obuhvat Plana treba tretirati kao radni park s ciljem ostvarenja ugodnog radnog ambijenta uz osiguranje komunalnog standarda i zaštite okoliša u smislu zabrane onečišćenja .

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

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

Članak 83.

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

/2/ Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, a sve sukladno članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobra Republike Hrvatske (Narodne novine br. 69/99, 151/03 i 157/03).

Članak 84.

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

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

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

- osigurava se zaštitni zeleni pojas duž granice obuhvata Plana
- obavezna je sadnja drvoreda duž internih prometnica u sklopu površine građevnih čestica.
- Obavezno je ozelenjivanje građevnih čestica u relativno visokom postotku (min. 30% ovisno o namjeni)

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

8.0. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 85.

Na prostoru obuhvata ovoga Plana postupanje s otpadom mora biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu.

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

Članak 86.

/1/ U skladu s člankom 17. PPUG-a Novigrad regulirano je zbrinjavanje tehnološkog i komunalnog otpada koji se odvoze na područje odlagališta otpada Donji Picudo (Grad Umag), a po određenju lokacije koja se utvrđuje PPŽ-om Istarske županije odlagati će se na novu lokaciju za cijelu županiju.

Članak 87.

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

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

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

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

Članak 88.

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

Članak 89.

Na području obuhvata Plana, planirana je komunalno servisna površina na kojoj će se organizirati i urediti prostor za selektivno prikupljanje otpada – eko otok. Za eko otoke predvidjeti kolni pristup vozilima za odvoz selektiranog otpada.

9.0. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 90.

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

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

Članak 91.

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

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

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

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

Članak 92.

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

/3/ Prostor prolaza prometnica mora biti tako uređen da se postigne sigurnost učesnika u prometu i zaštita od buke (zeleni pojasevi, odmicanje izgradnje od regulacijske linije prometnice, režimska ograničenja za teški promet i brzinu odvijanja prometa i dr.), te onemogući nastanak buke iznad zakonom i pravilnikom uvjetovane razine.

/4/ Zaštita zraka od onečišćenja iz područja gospodarskih aktivnosti unutar i izvan zone postići će se formiranjem zelenih pojaseva između radne zone i stambenog područja, zelenim pojasevima unutar zona. Zagađivanje zraka od strane prometa sprječava se izvedbom zelenih pojaseva, ograničenjem za kretanje teretnih vozila.

/5/ Kod gradnje javne rasvjete na cjelokupnom području obuhvata ovog Plana moraju se ugrađivati isključivo rasvjetna tijela izrađena prema standardima koji odgovaraju suvremenim zahtjevima za sprječavanje efekata svjetlosnog zagađenja.

/6/ Protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih - vatrogasnih putova s omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protupožarne mreže, a posebno u sklopu pojedinog gospodarskog subjekta s većim požarnim potencijalom. Mjere protupožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju Planom uvjetovanih udaljenosti između građevina.

/7/ Ovim Planom uvjetuje se uspostavljanje mjera zaštite stanovništva u uvjetima elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti. Elementarne nepogode odnose se na moguće seizmičke aktivnosti - potrese, odnosno nastanak klizišta. Mjere zaštite uspostavljaju se pravilnim oblikovanjem i čvrstoćom konstruktivnog sustava građevina, dovoljnim razmakom između građevina, odnosno građevina i javnih prometnica, kako bi iste ostale izvan zona ruševina, te bile prohodne za evakuaciju.

/8/ Sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, osigurava se u zaklonima na područjima većih naselja (preko 2000 st).

Članak 93.

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

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

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

/3/ Zaštitu okoliša na području ove zone treba dodatno postići zahvatima na uređenju i oblikovanju građevina, kao i visoko kvalitetnom uređenju svih zelenih površina.

/4/ Oblikovanje okoliša na ovom području predstavlja značajan zahvat radi očuvanja ambijentalnih vrijednosti i kategorije kultiviranog krajolika kao i neposrednog okruženja. Obzirom da prema ovom Planu veći dio površina dobiva status uređenog urbanog prostora, to će i kvalitetno oblikovanje okoliša predstavljati jedan od preduvjeta za formiranje cjelovite suvremene i visoko standardne urbane strukture.

/5/ Sprečavanje negativnog utjecaja na okoliš, odnosno urbani izgled i oblikovanje postići će se adekvatnim uređenjem zone obuhvata Plana i oblikovanjem kako slijedi :

- oblikovanje građevina s razvedenim volumenima u horizontalnom i vertikalnom smislu izbjegavanje glomaznih volumena
- primjena autohtonih materijala, izvedba drugih detalja na građevini svojstveno ovom podneblju i tradicionalnoj arhitekturi
- ozelenjivanje i vrtno-tehničko uređenje građevinske čestice (posebno prostora uz javno-prometnu površinu)

9.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Članak 94.

/1/ U smislu zaštite prema Zakonu o zaštiti od požara (Narodne novine br. 58/93, 33/05 i 107/07) i Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine br. 35/94, 55/94 i 142/03), te procjene ugroženosti od požara Grada Novigrada, ovim elaboratom osigurani su pristupni putovi za vatrogasna vozila, te vozila za spašavanje ljudi i imovine. Požarna površina mora biti potpuno pokrivena vodoopskrbom, hidrantskom mrežom i instalacijama - rješenja u skladu s navedenim zakonskim i podzakonskim aktima.

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

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

Članak 95.

/1/ Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ((Narodne novine br. 8/06).

/2/ Protupožarna zaštita zahtjeva odgovarajuće dimenzioniranje javne vodovodne mreže, uz uvjete osiguranja dovoljnih količina protupožarne vode, te mrežu vanjskih hidranata na maksimalnoj propisom dozvoljenoj međusobnoj udaljenosti i s vodovodnim priključkom ne manjeg profila od \varnothing 100 mm.

Članak 96.

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

Članak 97.

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

Članak 98.

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

9.2. ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 99.

/1/ Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda: snježne oborine, poledica, tuča – predviđaju se uporabom odgovarajućih građevinskih materijala i konstrukcija (nagib krovišta, nagib rampe) te završnom obradom (gornji postroj prometnica, ulazne rampe u garaže).

/2/ Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda: otvorenih požara, suša, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice – zbog procjene malog rizika unutar obuhvata (ovog Plana) ne predviđaju se ovim Planom.

/3/ Procjenjuje se, obzirom na planiranu namjenu, a prema utvrđenim mjerama zaštite Prostornim planom uređenja Grada Novigrada da nema potreba za planiranjem javnih skloništa i skloništa osnovne namjene.

Sklanjanje stanovništva u slučaju neposredne ratne opasnosti organizira se u zaklonima sa kapacitetom koji ne može biti manji od 2/3 broja zaposlenika. a ako se radi u smjenama, od 2/3 broja zaposlenika u najvećoj smjeni.

Članak 100.

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

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

Članak 101.

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (Narodne novine br. 174/04, 79/04, 79/07 i 38/09) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (Narodne novine br. 47/06) obavezuju se vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost zvukova javnog sustava za uzbunjivanje i obavješćivanje građana da osiguraju prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

9.3. PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 102.

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

10.0. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 103.

/1/ Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar razmatranog područja obuhvata Plana.

Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Novigrada, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.

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

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

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

pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu.

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA

Članak 104.

/1/ U skladu s PPUG-om Novigrad nije predviđena izrada Detaljnog plana uređenja. Radi toga se ne propisuje obveza izrade detaljnih planova uređenja.

/2/ Ovim Planom predviđena je njegova neposredna provedba radi utvrđivanja lokacijskih uvjeta za izgradnju građevina i uređenje prostora unutar granica obuhvata.

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

Članak 105.

/1/ 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.).

/2/ Postojeća građevina je građevina koja postoji u prostoru u cjelini ili djelomično, a izgrađena je na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema propisima s njom izjednačena.

/3/ Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.

Članak 106.

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

- Saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima
- Dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl., do najviše 20 m²
- Ukupna izgrađena bruto površina može iznositi do 100 m² odnosno do maksimalno 5% ukupne bruto izgrađene površine u okviru postojeće veće građevine
- Prenamjena i funkcijske preinake
- Dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija
- Priključak na građevine i uređaje infrastrukture

- Dogradnja i zamjena građevina infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina.

Članak 107.

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

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Glava IV.

/1/ Izvornik Plana izrađen je u četiri primjerka, od kojih se po jedan primjerak čuva u pismohrani Grada Novigrada i jedan u Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo. Po jedan primjerak Plana dostavlja se Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije i Hrvatskom Zavodu za prostorni razvoj.

/2/ Za potrebe provođenja Plana izradit će se dva primjerka, koja se, ovjerena pečatom Gradskog vijeća Grada Novigrada i potpisom predsjednice Gradskog vijeća Grada Novigrada čuvaju u Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gospodarstvo.

Glava V.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Novigrada".

Klasa: 350-02/08-01/29
Urbroj: 2105/03-02-10-88
Novigrad, 23. lipnja 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVIGRADA
PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA

Sonja Jurcan

B. GRAFIČKI DIO

C. OBAVEZNI PRILOZI

I OBRAZLOŽENJE PLANA

U V O D

- Dokumentima praćenja stanja u prostor , Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN76/07) i Prostornim planom uređenja Grada Novigrada utvrđena je potreba izrade Urbanističkog plana uređenja radne zone Stancija Vinjeri, teritorij Grada Novigrada.
- Donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja radnog predjela Stancija Vinjeri, teritorij Grada Novigrada stvorena je pravna osnova za izradu Plana (Zakon o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09).
- Člankom 240. Provedbenih odredbi Prostornog plana uređenja Grada Novigrada određuje se obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Stancija Vinjeri.
- U skladu sa Prostornim planom uređenja Grada Novigrada u kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora/Posebne mjere određena je granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Stancija Vinjeri, teritorij Grada Novigrad.
- Temeljem prethodno navedenog, zaključen je Ugovor o izradi navedenog Plana između Grada Novigrada kao Naručitelja odn. nositelja izrade i stručnog Izrađivača navedene dokumentacije tvrtke Urban design d.o.o. iz Zagreba .

1.0. POLAZIŠTA

1.0. POLAZIŠTA

1.1. OBUHVAT, POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI GOSPODARSKE ZONE U PROSTORU GRADA

Obuhvat Plana

Površina obuhvata Plana iznosi 8,39 ha i uključuje slijedeće katastarske čestice : 3206/1; 3209/1; 3208/3; 3326/1; 3326/4; 3206/4.

Položaj

Zona obuhvata Plana locirana je na topografski blagom nagibu i to u sjeveroistočnom dijelu teritorija Grada Novigrada.

Zona je svojom sjevernom granicom obuhvata naslonjena na postojeću i planiranu zonu stambene izgradnje. Državna cesta D301 prolazi središnjim dijelom poslovne zone u smjeru sjever-jug. Prostor je relativno izložen vizurama te je potrebno duž prometnice koja prolazi središnjim dijelom realizirati zaštitno i urbano zelenilo, kao i posvetiti značajnu pažnju oblikovanju građevina i uređenju zone u cjelini.

Značaj

Na teritoriju Grada Novigrad zona obuhvata Plana predstavlja značajnu poslovnu zonu na kojoj je predviđena izgradnja poslovnih građevina manjeg kapaciteta koja ne onečišćuje okoliš. Obilaskom terena ustanovljeno je da je zona većim dijelom izgrađena poslovnim građevinama i sadržajima te da je potrebno postojeću izgradnju i planiranu oblikovno unaprijediti, funkcionalno na razini prometne i komunalne infrastrukture unaprijediti do razine suvremenog urbanog opremanja, te posebnu pažnju posvetiti zelenilu koje treba inkorporirati u sve građevinske čestice i prometnice kako bi se postiglo formiranje radnog parka.

Osjetljivost područja obuhvata Plana prvenstveno se očituje na potencijalnoj mogućnosti devastacije u smislu relativno niskog oblikovnog standarda izgradnje, kao i namjene proizvodnih djelatnosti te treba oprezno odrediti moguće djelatnosti kao i uvjete oblikovanja građevina i zone u cjelini.

Posebnosti

U neposrednoj blizini se nalazi građevinska zona mješovite namjene te će zona smetati daljnjem širenju naselja. Biti će potrebno zaštititi širokim tamponom zaštitnog zelenila cjelokupnu granicu obuhvata Plana.

Nadalje, obzirom na moguće vizure posebnu pažnju trebat će posvetiti i oblikovanju zone u cjelini sadnjom zelenila unutar zone, vrhunskim oblikovanjem građevina, pažljivim odabirom materijala naročito završne obrade pete fasade (krovišta i kosih ploha) itd.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor unutar obuhvata je većim dijelom izgrađen, a preostali dio ima pravilno položene granice građ. čestica.

Topografski obuhvat zone je blage topografije nagnutog terena prema moru.

Zatečene površine unutar obuhvata su kako slijedi :

Namjena	Površina ha	Učešće %
Neizgrađene površine	3,2	38,1
Izgrađene površine	4,66	55,5
Prometne površine	0,537	6,4
UKUPNO:	8,39	100,0%

Na prostoru obuhvata Plana trenutno su izgrađeni građevina i kako slijedi :

NAMJENA	POVRŠINA ČESTICE
<ul style="list-style-type: none"> • Farma pilića • Trgovina boja • Trgovina kućnim potrepštinama • Radiona stakla • Radiona armature/armiračnica • Uljara • Trgovina namještaja „Prima“ 	<ul style="list-style-type: none"> cca 5 000 m² cca 5 200 m² cca 12 800 m² cca 5 300 m² cca 5 500 m² cca 2 800 m² cca 10 000 m²
UKUPNO	cca 46 600 m ²

1.1.1.3. Stanje okoliša:

Zrak: Na području obuhvata Plana ne provodi se praćenje kvalitete zraka, ali se može pretpostaviti obzirom na klimatske, geografske karakteristike kao i namjenu i postojeće korištenje prostora da je kvaliteta zraka na području obuhvata Plana zadovoljavajuća.

Vode: Na području obuhvata Plana nema otvorenih vodotoka. Obzirom na namjenu i obalno područje potrebo je intenziviranje zaštite podzemnih voda.

Tlo: Tlo unutar obuhvata Plana je dokumentima prostornog uređenja označeno kao građevinsko. Analizom prostora utvrđeno je da je registrirano tlo V bonitetne klase – vrijedno obradivo tlo (P2).

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Prirodni okoliš je u razvojnom razdoblju sustavno mijenjan i to:

- zapuštanjem poljoprivrednih površina i napuštanjem poljoprivrede kao gospodarskog opredjeljenja
- transformacijom poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište
- nepostojanjem čvršće urbanističke prostorno planske strukture i matrice.

Poseban razvojni značaj proizlazi iz dobrog prostornog i prometnog položaja razmatrane zone. Naime, smještajem izvan građevinskog područja naselja izbjegnute su konflikti kroz eventualno negativan utjecaj gospodarskih djelatnosti na dijelove

naselja, a blizina županijske prometnice omogućava neposredni pristup na postojeće i planirane prometnice iz čega proizlazi i relativno jednostavna realizacija distributivnih mreža pojedinog segmenta komunalne infrastrukture unutar zone obuhvata Plana.

1.1.2.1. Razvoj zone za izdvojene namjene:

Dosadašnji razvoj naselja na području Grada Novigrada karakterizira intenzivno građenje na cijelom području Grada Novigrada.

Intenziviranje gradnje u rubnim zonama u zadnjih dvadeset godina, te širenje tog trenda na zone sjeverno od Grada Novigrada u ovom desetljeću nije bilo usmjereno samo na stambenu namjenu već i na poslovnu namjenu. Građene su poslovne građevine, manje hale i pogoni unutar zona stambene namjene. Rezultat je to nepripremljenosti zemljišta unutar radnih zona.

1.1.2.2. Značajke gospodarskog razvoja:

Na području obuhvata Plana značajne su primarne i sekundarne gospodarske djelatnosti manjeg kapaciteta i obiteljskog poduzetništva. Obzirom na trend poticaja malog i srednjeg poduzetništva razmatrana zona idealna je za ovakav obim djelatnosti uz obavezni uvjet zabrane svakog onečišćenja okoliša.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Promet

- Površina obuhvata Plana većim je dijelom pokrivena infrastrukturom prometa
- Središnjim dijelom zone u smjeru sjever-jug položena je postojeća državna cesta D 301.
- Navedena prometnica ujedno je i glavna interna pristupna prometnica, što nije povoljno rješenje obzirom na potrebu uspostavljanja hijerarhije prometne mreže.
- Postojeće pristupne prometnice na pojedine građ. čestice direktno su vezane na državnu prometnicu. Zbog već izgrađenih struktura neće biti moguće uspostaviti paralelne glavne interne prometnice sa kojih bi se priključile pristupne.

1.1.3.2. Telekomunikacije

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađen pristupni telekomunikacijski čvor, već je u radu komutacijski pristupni čvor Novigrad koji je optičkim sustavom prijenosa vezan na nadređenu centralu, a osnova transmisijske mreže je magistralni svjetlovodni kabel Pula – Rovinj – Poreč – Umag. Centrala Novigrad nalazi se jugozapadno od poslovne zone Stancija Vinjeri i udaljena je približno 1200m. Područjem obuhvata plana ne prolazi trasa međunarodnih, magistralnih niti kabela koji povezuju centrale.

Na području obuhvata plana postoji izgrađena distribucijska telekomunikacijska kabelska kanalizacija (DTK) koja se sastoji od PEHD cijevi promjera 50mm i PVC cijevi promjera 110mm. Cijevi kabelske kanalizacije položene su uz glavnu državnu cestu koja prolazi sredinom područja plana, a u točkama grananja trase i skretanja DTK postavljeni su montažni zdenci. Također, do točke priključka krajnjih korisnika je

položena DTK te je omogućena jednostavno uvlačenje novih kabela prilikom buduće rekonstrukcije mreže.

Pristupna telekomunikacijska mreža (korisnički vodovi) izgrađena je podzemnim kablom s bakrenim vodičima tipa TK 59 GM koji su uvučeni u cijevi kablске kanalizacije. Postojeći bakreni kabeli položeni su od centrale Novigrad kroz naselje Vidal te se osim zone Stancija Vinjeri koriste i za povezivanje na TK mrežu naselja Stancijeta i Fakinija.

Izgrađena telekomunikacijska mreža, koju čine TK kabeli i rezervne cijevi, omogućuje svim davateljima TK usluga pružanje postojećih i uvođenje novih usluga bez značajnijih građevinskih zahvata u prostoru.

Pokrivenost sustava pokretnih komunikacija u potpunosti zadovoljava trenutne potrebe, unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađena bazna stanica pokretnih komunikacija.

1.1.3.2. Elektroopskrba

Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja naselja Stancija Vinjeri napaja se električnom energijom iz trafostanice TS 35/10 kV "Novigrad". Kapacitet ove trafostanice iznosi 2 x 4 MVA, a planira se proširenje na 2 x 8 MVA. Unutar područja obuhvaćenog ovim planom ne prolazi nijedan nadzemni prijenosni vod koji je od strateške važnosti za Državu i Županiju (prijenosni elektroenergetski objekti naponskog nivoa 110 kV i više).

Distribucija električne energije prema potrošačima, unutar granice plana, vrši se na 10(20) kV naponskom nivou preko 2 distributivne trafostanice 10(20)/0.4 kV: TS Vajda, TS St. Poljere (ova TS se nalazi izvan granica ovog plana). Postojeća distribucijska 10(20) kV izvedena je dijelom kao nadzemna, a dijelom kao kablсka.

Niskonaponska mreža 0.4 kV izvedena je u jednom dijelu kao nadzemna s tipiziranim golim i kablским vodičima, dok je u drugom dijelu izvedena podzemnim niskonaponskim kablomima.

1.1.3.3. Plinoopskrba

Na području obuhvata plana ne postoji izgrađena distributivna plinovodna mreža i postrojenje za distribuciju plina te se ne može govoriti o postojanju djelatnosti opskrbe potrošača plinom. Potrošnja plinskog energenta ipak postoji korištenjem ukapljenog naftnog plina, UNP-a, u bocama i spremnicima.

1.1.3.5. Vodoopskrba

Distribucijski podsustav Grada Novigrada dio je regionalnog transportno-distribucijskog sustava Gradole, a isti je dio regionalnog vodoopkrbnog sustava Istarske županije. Kroz zonu obuhvata plana u trupu glavne državne ceste prolaze cjevovodi AC DN 200 mm i AC DN 300 mm koji su vezani na vodospremu Bužinija kapaciteta 1300 + 650 m³, kote gornje vode 76,75 m.n.m.

1.1.3.6. Odvodnja

Postojeća kanalizacijska mreža unutar Poslovne zone " Stancija Vinjeri " egzistira kao razdjelni sustav i dijeli se na odvodnju sanitarno-potrošne vode (fekalne) i odvodnju oborinske vode.

Postojeći kanalizacijski sustav fekalne otpadne vode u Poslovnoj zoni funkcionira na način da se sve otpadne fekalne vode postojećih građevina spajaju na isti sustav odvodnje fekalnih voda. Sustav fekalnih voda Poslovne zone spaja se na sustav javne kanalizacije grada Novigrada.

Oborinska kanalizacija Poslovne zone " Stancija Vinjeri " egzistira i spaja se na postojeći sustav oborinske kanalizacije grada Novigrada.

1.1.3.7. Regulacija vodotoka

Unutar obuhvata Plana nema nereguliranih vodotoka

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar granice obuhvata ovog Plana ne nalaze se zaštićeni dijelovi prirode, kao ni zaštićene kulturno-povijesne vrijednosti.

U neposrednoj kontaktnoj zoni istočno i južno od granice obuhvata Plana PPUG-om je naznačena šuma posebne namjene.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja - PPUG NOVIGRAD, 2007. (obuhvat, broj korisnika prostora, namjena, izgrađenost) PPUG NOVIGRAD, 2007 , URBIS 72, Pula

- Člankom 240. PPUG-a Novigrad određena su područja za koja se propisuje izrada prostornih planova užeg područja (razina provedbe), za područje poslovne zone Stancija Vinjeri.
- Člankom 140. PPUG-a pod naslovom „3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI“ određuju se uvjeti gradnje gospodarskih djelatnosti, izvod :

„Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih građevina, određeni su poglavljem 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Iznimno stavku 1. ovog članka, kod gradnje građevina u građevinskim područjima gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene koja su obuhvaćena zaštićenim obalnim područjem mora i površinama gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Novigrad, može se odrediti najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice do 30% (koeficijent izgrađenosti kig do 0,3), uz koeficijent iskoristivosti (kis) do 0,8, bez obzira na veličinu građevne čestice.“

- Člankom 85. PPUG-a određuje se visina i broj etaža, izvod :

„Kod ostalih građevina društvene, javne, sportske, proizvodne i poslovne namjene najviša dozvoljena visina građevine iznosi 12m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 4 odnosno ukupno 6 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu. Izuzetno od ove odredbe, unutar povijesne jezgre Novigrada i zbijenih dijelova ostalih naselja, primjenjuju se odredbe članka 84. stavak 1. točke B).

Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m do najvišeg sjemena krovne konstrukcije.“

- Člankom 78. PPUG- Novigrad određuje se maksimalna izgrađenost građevinske čestice, izvod :

„Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice u svim građevinskim područjima, za građevine svih namjena, utvrđuje se kako slijedi:

A) **OPĆI UVJETI ZA GRAĐEVINE** – Građevine u svim građevinskim područjima, osim u zonama I., II. i III. određenima ovim Planom

Veličina čestica m ²	slobodno stojeća građevina	poluugrađena građevina	ugrađena građevina
	Max %	Max %	Max %
< 600	Post.	Post.	Post.
600 - 800	40	45	50
801 – 1200	35	40	45
1201 – 3000	30	35	40
> 3000	30	-	-

- Člankom 16. PPUG-a određena je namjena razmatrane poslovne zone, izvod :
„Poslovna namjena

Građevinska područja opće poslovne namjene St. Vinjeri i Tere (K) namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.), skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te potrebne mreže i infrastrukturnih građevina, čija će se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu će se procjenjivati mogućnosti lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš.

Načelno će te građevine, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostore drugih poslovnih namjena.

U ovom građevinskom području mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža.

Građevine koje će se u ovim građevinskim područjima graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, osim postojećih građevina stambene namjene ili građevina koje već imaju prostorije stambene namjene.“

Slijedno navedenom nisu određeni posebni uvjeti gradnje za zone isključivo poslovne namjene te će se ovim Planom definirati sukladno odredbama poglavlja 2.2. kako je u izvodima PPUG-a prethodno citirano.

- **Obuhvat Plana** prema PPUG-u Novigrad određen je na području postojeće izgradnje poslovne namjene sjeverno od postojeće industrijske zone i sjeveroistočno od građevinske zone naselja Novigrad. Ujedno se nalazi u središnjem dijelu političkog teritorija Grada Novigrada. Određivanjem poslovne namjene na razmatranom području logičan je slijed proizašao iz zatečenog stanja.
- **Broj korisnika** prostora nije određen PPUG-om, jer se za sada ne znaju budući korisnici prostora. Za pretpostaviti je maksimalna kapacitiranost u smislu određivanja broja korisnika prema minimalnim površinama za pojedinu građevinsku česticu. Slijedno, kroz PPUG nije određena minimalna veličina pojedine građevinske čestice.
- **Namjena zona**
 - **K** – Poslovna zona/zanati i obrti manjeg obima koja ne onečišćuje okoliš –(članak 16 PPUG-a i kartografski prikaz

„Korištenja i namjene površina- površine/prostori za razvoj i uređenje“)

- **Izgrađenost** zone PPUG-om nije jasno određena
 - $kig = 0,4$ ili $0,3$ odn. 30% -40% građ. čestice može biti pod građevinom
- **uvjeti gradnje** sadržani su u Poglavlju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti“ odn. citat : „*Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih građevina, određeni su poglavljem 2.2. “Građevinska područja naselja” ovih odredbi.*“
- **uvjeti gradnje trebali su biti iskazani i sadržani u provedbenim odredbama izdvojeno od građevinskih područja naselja**
- U uvjetima nisu ili su nejasno definirani slijedeći parametri :
 - Minimalna površina građevinske čestice
 - Minimalna udaljenost između dvije susjedne građevine
 - zelenilo = % građevinske čestice
 - Kig
 - Kis
 - Min. udaljenost od ruba čestice
 - Pristup čestici min
 - Min. Br. parkirališnih mjesta
- U PPUG-u Novigrad nije određena izrada niže prostorne dokumentacije unutar obuhvata ovog Plana.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

Povoljan položaj zone obuhvata Plana u odnosu na postojeću prometnu mrežu, uključivo i već iskazani interes gospodarstva za lokacije na predmetnom području, ukazuju na mogućnost brze realizacije Plana uz uvjet daljnjeg prometnog i komunalnog opremanja internog prostora same zone.

Povoljne mogućnosti razvoja mogu se iskazati kroz slijedeće faktore:

- postoji Plan na snazi višeg reda sa utvrđenom zonom gospodarske namjene
- postojeća izgradnja poslovne namjene pokazuje opravdanost daljnje izgradnje i opremanja zone komunalnom i prometnom infrastrukturom
- interes korisnika prostora za uređenjem i realizacijom novih građevinskih čestica glavni je razlog izrade UPU-a (uz zakonsku obvezu)
- unutar obuhvata Plana postoje riješeni imovinsko-pravni odnosi, čime se izbjegavaju problemi u okviru imovinsko-pravnog sektora, te dugotrajno rješavanje vlasničkih odnosa.

Ograničenja razvoja zone odnose se na potrebu izgradnje interne prometne i komunalne infrastrukture, pojačane brige za zaštitu okoliša i oblikovanja zone.

Postojeća prostorna struktura područja izdvojene namjene nije ograničavajuća za daljnji razvoj zone.

Prirodne osobitosti: U okviru prirodnih resursa ne postoje ograničenja razvoja. Aktivna zaštita prirodnog sustava bi trebala biti ugrađena u provedbene odredbe plana, a temeljena na smjernicama iz planova višeg reda, tj. na njihovoj operacionalizaciji.

Geologija: U području obuhvata plana ustanovljene su naslage isključivo sedimentnog tipa.

Pedološke značajke: Crvenica (duboka i koluvijalna) i rigolna tla (skeletna) u omjeru 50:50. Stjenovitost tla je 2-20 %, a kamenitost 5-10 %. Ova kategorija tla uvrštena je u III bonitetnu grupu, a oba tipa tla nalaze se u I kategoriji zaštite.

Zbog same morfologije terena srednje duboke i duboke crvenice su malih pojedinačnih površina i međusobno rascjepkana u području obuhvaćenom planom.

Seizmičnost: Mikrozoniranjem ustanovljeno je da, na području obuhvata Plana, da osnovni intenzitet seizmičnosti ima vrijednosti uglavnom 7

Hidrološke značajke (vode): U području obuhvata Plana ne postoje otvoreni vodotoci.

Klima: Klimatske značajke prostora nisu ograničavajuće za njegov razvoj.

Biljni svijet: Stanje biljnog svijeta unatoč promjenama koje se realizacijom programa Plana ne bi smio biti izložen negativnom utjecaju. Usklađenjem veličine građevne građ. čestice, stupnja izgrađenosti i stupnja iskorištenosti nužno je zadržati dovoljne površine pod zelenilom.

Stanje okoliša:

Zrak: U području obuhvata Plana ne postoje registrirani zagađivači zraka. Zrak u području obuhvata plana je na visokoj razini kvalitete.

Vode: U području obuhvata plana ne postoje otvoreni vodotoci ni registrirani zagađivači vode.

Tlo: Tlo na području obuhvata Plana je namijenjeno građenju. Unutar građevinskog područja je nužno zaštititi i odgovarajućom namjenom oplemeniti dijelove unutar kojih je tlo više kvalitete.

Prostorno razvojne značajke:

Unutar obuhvata Plana treba planirati i poticati razvoj tercijalnog sektora.

Infrastrukturalna opremljenost :

Infrastrukturalna opremljenost područja je nedostatna i zahtjeva radikalno i potpuno plansko definiranje.

Sustavi cestovne infrastrukture: Stanje prometnica je takvo da zahtijeva znatnija ulaganja u njihovu rekonstrukciju i dogradnju kako bi udovoljile prometnim zahtjevima i standardu.

Telekomunikacije:

Telekomunikacije u fiksnoj mreži: Na području, aktualno (postojeće) stanje javnih telekomunikacija je dostatno. Nužno je izgraditi sustav telekomunikacija i osigurati priključke za sve korisnike prostora.

Telekomunikacije u pokretnoj mreži: Postojeće stanje javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži je dostatno.

Energetika:

Elektroinstalacije: Prostor obuhvaćen ovim Planom danas je većim dijelom izgrađen i pokriven elektroopskrbnom mrežom

Plin: Na području obuhvata ne postoje instalacije sustava opskrbe plinom.

Ostali izvori: Na prostoru obuhvata ne postoji organizirani sustav korištenja alternativnih izvora energije.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.0. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Krajnji cilj svakog prostorno-planerskog zahvata je demografski rast i to naročito demografski ispražnjenih prostora : kroz različite oblike razvoja gospodarstva s ciljem poboljšanja životnog standarda i posljedično demografskog razvoja.

Unutar zone obuhvata ovaj će se cilj postići posredno : optimalnim korištenjem prostora unutar obuhvata Plana može se očekivati i razvoj prostora Grada što će imati za posljedicu povećani broj stanovnika na cijelom teritoriju Grada.

Uz ovaj osnovni navedeni cilj demografskog razvoja svakako je i posredni razvoj Grada Novigrada .

Ciljevi prostornog uređenja kroz plansku dokumentaciju trebaju biti jasni :

- **Optimalno korištenje i namjena prostora podrazumijeva maksimalno opremiti prostor ne prelazeći granicu nosivosti (prostora)**

Raznolikost sadržaja u okvirima određene gospodarske namjene pruža mogućnost da se kroz funkcionalnu urbanističku organizaciju cjeline te nastavno kvalitetnu arhitekturu i oblikovanje vanjskog prostora, ostvari novo urbano područje gospodarske namjene privlačno za investitore, ali i druge buduće korisnike sa užeg i šireg područja Grada Novigrada.

Osnovni pravac korištenja zone treba biti:

- Poslovne i uslužne djelatnosti
- Proizvodnja manjeg obima bez onečišćenja – malo poduzetništvo
- Obrtničko-zanatske djelatnosti

Ciljevima treba definirati polazne osnove za izradu Plana prostornog uređenja na nivou koncepcije. Ciljevi se definiraju na dvije razine, odnosno dvojakom su značaja:

- Ciljevi općinskog značaja
- Ciljevi uređenja područja isključive namjene

U ciljeve prostornog uređenja ugrađena su načela ciljeva Županijskog značaja i ciljevi koji su sadržani u PPUG-u Novigrad.

Ciljevi razvoja prostornog i gospodarskog prostora Županije jasno su postavljeni u Odredbama za provođenje Prostornog plana Istarske županije, a ugrađeni su i u Prostorni plan Grada Novigrada te se moraju ugraditi u prostorne planove uređenja niže razine:

- Podizati opću razinu razvijenosti Županije/Grada i povećati standard stanovništva, zaposlenost i kakvoću življenja. Društveni proizvod po stanovniku u 2015. godini podići na razinu od 15 000 USD. Udio zaposlenosti u stanovništvu povećati na 39%.

Poticati progresivni demografski razvitak, naročito sprečavajući depopulaciju i izumiranje emigracijskih i niskonatalitetnih područja. Prosječna stopa rasta stanovništva do 2015. godine treba optimalno iznositi 0.5% prosječno

- Uspostaviti gospodarsku i demografsku ravnotežu rasta i razvitka u Županiji/Gradu
- Prostori prometnih koridora na primarnim pravcima Županije su od osobite važnosti za nacionalni razvitak gospodarstva Republike Hrvatske.
- Izgrađivati i ustrojavati sustav upravljanja prostorom i prirodnim resursima.
- Razvitak i uređenje prostora postaviti na načelima održivog razvitka.
- Postaviti zaštitu okoliša na načelima nosivosti prostora, prihvatnog kapaciteta okoliša , integralnog pristupa zaštite i razvitka, te sprečavanja onečišćenja okoliša.

- Prostorna, gospodarska i infrastrukturna rješenja, te zaštitu dobara uskladiti s razvitkom i očuvanjem kakvoće susjednih područja.

2.1.1. Demografski razvoj

Unutar razmatranog dijela područja nije predviđeno stanovanje. Obzirom na izneseno realizacija planirane namjene u okviru obuhvata ovog UPU-a nema neposrednog utjecaja na demografski razvoj naselja ili Grada Novigrada. Međutim, prisutan je posredni utjecaj, budući da svako unapređenje gospodarstva i novo zapošljavanje stanovništva može imati i pozitivan utjecaj na ukupni demografski razvoj okolnih naselja.

Nakon ostvarenja planiranih sadržaja može se očekivati blagi demografski rast i to prvenstveno mehanički.

Obzirom da je unutar zone obuhvata predviđena poslovna namjena rast unutar zone obuhvata ne predstavlja ciljanu temu. Demografski razvoj može se pretpostaviti samo u širem kontekstu kao posljedica razvoja gospodarstva unutar zone obuhvata.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Okviri prostorne i gospodarske strukture određeni su obuhvatom ovog Plana sa površinom od 8,3 ha, ali i Prostornim planom uređenja Grada Novigrada kojim se namjenska struktura predmetnog područja definira kao poslovna (K).

U okvirima prostorne strukture unutar obuhvata planira se izgradnja različitih građevina gospodarske/poslovne namjene što će obzirom na potrebe pojedinog investitora rezultirati različitim visinama izgradnje i različitim intenzitetom i iskoristivosti prostora, u skladu sa uvjetima i smjernicama Prostornog plana uređenja Grada Novigrada.

Poslovne sadržaje treba predvidjeti na preostalim građevinskim česticama obuhvata Plana, a u skladu s procijenjenim potrebama i u cilju cjelovitog i optimalnog iskorištenja prostora unutar obuhvata ovog Plana.

S ciljem ostvarenja ugodnog radnog ambijenta potrebno je prostor maksimalno ambijentalno oplemeniti primjerenim oblikovanjem građevina i maksimalnim ozelenjavanjem prostora.

Osnovno načelo organizacije prostora je smanjenje funkcija koje se manifestiraju kroz specifične značajke načina korištenja, uređenja i njegove zaštite.

Koncepcijom Plana odabrana je prostorno razvojna struktura, te funkcionalna organizacija i namjena prostora koja se može sažeti kako slijedi:

- Spriječiti preveliku izgrađenost prostora.
- Osigurati optimalne prostore za izgradnju gospodarskih građevina.

2.1.2.1. Osnovne smjernice gospodarskog razvoja su slijedeće:

- Povećanje razine proizvodnje roba i usluga, uz povećanje proizvodnosti rada i profitabilnosti,
- Povećanje broja radnih mjesta,
- Stvaranje preduvjeta za brži razvoj tradicionalnih gospodarskih grana, (manja ekološki čista industrija, građevinarstvo, obrt, trgovina na veliko i malo, servisi)
- Racionalnije korištenje postojećih prostora, te potpunije reguliranje imovinsko-

- pravnih, zemljišnih, prostornih i lokacijskih uvjeta,
- Sve nove gospodarske sadržaje podrediti zahtjevima očuvanja okoliša,
 - Podizanje razine komunalne opremljenosti komunalnom infrastrukturom,
 - Poticati poduzetništvo,
 - Prioritete dati programima koji će u kraćem roku dati pozitivne ekonomske učinke

2.1.2.2. Prirodni okoliš i njegovo vrednovanje radi zaštite prostora prate se i određuju u osnovnim kategorijama:

- Očuvati prirodni okoliš od različitih vrsta negativnih utjecaja, ili ublažiti te utjecaja na okoliš do prihvatljive razine.
- Očuvati ekosustav kao prirodnu zajednicu živih i neživih elemenata koji postoje i međusobno djeluju na jednom staništu, a izmjena tvari među njima ima kružni put. Stabilnost ekosustava ovisi o rezultatima upravljanja i gospodarenja svim sastavnicama tog složenog sustava, koji uključuje i dimenziju vremena. Bitna sastavnica ekosustava jest prostor.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometnu infrastrukturu na razini postojećih prometnica potrebno je korigirati jer su neke nezadovoljavajućih profila, a glavna prometnica koja je ujedno i državna cesta nema izvedeni nogostup. Postojeću glavnu prometnicu potrebno je optimalno opremiti nogostupom i drvoredom i planirati u punoj širini kolnik od 7,0 m kako bi se zadovoljile buduće potrebe gospodarske zone. Uz kolnik potrebno je izvesti barem s jedne strane nogostup širine 1,5 m.

Ciljevi Plana su prometna i infrastrukturna opremljenost visokog standarda: izgradnja kvalitetne prometne mreže i opremanje svih površina i građevina komunalnom infrastrukturom. Pri tome se u planski dokument mogu ugraditi postojeći projekti eksterne prometne i komunalne infrastrukture za koje su ishodne građevinske dozvole te se temeljem istih može započeti sa izgradnjom. Definirana prometna i komunalna infrastruktura na razini glavnih prometnica i magistralnih vodova - cjevovoda omogućava da se relativno jednostavno ostvare priključci za pojedine korisnike prostora bilo putem nove prometne mreže koja ulazi u zonu ili direktnim priključkom pojedinih većih korisnika sa magistralne mreže u okviru glavne prometnice.

Prometnice trebaju osigurati potrebni standard urbanog opremanja prometnom infrastrukturom formiranjem pristupnih cesta, a na području obuhvata ovog Plana većina pristupnih cesta je izgrađena. Pristupne prometnice na pojedine građ. čestice su pješačko-kolne minimalnog profila 5,5 m.

Komunalna infrastruktura treba obuhvaćati vodoopskrbu sa protupožarnim hidrantima, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbu i javnu rasvjetu, plinoopskrbu i telekomunikacije. Ukupna infrastrukturna mreža smještava se podzemno osim nekih građevina (TS, javna rasvjeta, razvodni ormari i dr.) koji se realiziraju nadzemno, a ovim se Planom u potpunosti pokriva u smislu urbanog standarda opremanja prostora. Polaganje infrastrukture potrebno je planirati u trupu prometnica, po mogućnosti u zoni zelenila ili nogostupa.

Na području obuhvata ne smije biti nadzemnih vodova niskonaponske elektroopskrbe, a postojeći dalekovod visokog napona smješten je izvan zone obuhvata Plana.

S ciljem očuvanja okoliša od zagađenja biti će potrebno izvesti lateralni kanal koji će biti recipijent za odvodnju pročišćenih sanitarnih voda sa građevinskih čestica. Svaka građ. čestica morat će imati reguliranu odvodnju preko pročišćivača otpadnih voda.

Ciljevi razvoja prometne i komunalne infrastrukture su osigurati nužni urbani standard prostora i to ostvarenjem tehničkih mogućnosti za realizaciju planiranog korištenja prostora.

U sustavu prometa i cestovne infrastrukture treba se osigurati:

- Prometni sustav integrirajući sve njegove segmente
- Cestovni promet koji je okosnica razvoja zone integrirati u sustav Grada i Županije

Pored navedenog potrebno je:

- Povećati sigurnost na svim cestama, a naročito na onim s većim intenzitetom prometa.
- Cestovnu infrastrukturu izgraditi sukladno standardima i potrebama poslovne zone
- Osigurati dostatne površine za promet u mirovanju na građevnim česticama sukladno namjeni, a ne na javnim površinama.

U sustavu telekomunikacija

- Osigurati potpunu pokrivenost područja telekomunikacijama u nepokretnoj i pokretnoj mreži

U sustavu energetike:

- Razviti sustav elektroopskrbe dostatan za pokrivanje potreba.
- Osigurati koridore za plinifikaciju područja

U sustavu vodoopskrbe i odvodnje:

- Osigurati vodoopskrbu cijele zone
- Osigurati osnovu za realizaciju sustava odvodnje u obuhvatu plana
- Osigurati uvjete korištenja prostora do izgradnje sustava odvodnje

Telekomunikacije

Lokacija postojeće centrale Novigrad zadovoljava trenutne potrebe, ali uzevši u obzir udaljenost od centrale od preko 1200m, veliki broj poslovnih korisnika u samoj zoni i njenoj neposrednoj blizini potrebno je planirati novi čvor na području obuhvata plana.

Potrebno je graditi jedan sustav kabelaške kanalizacije koji će zadovoljiti sadašnje i buduće potrebe svih TK operatera te prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekta DTK uvažiti potrebe svih operatera i svim operatorima omogućiti pristup DTK uz ravnopravne i nediskriminirajuće uvjete.

Koncepcija nove telekomunikacijske mreže mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga (glas, podaci, video).

Prigodom gradnje građevina investitor zgrade mora izgraditi kabelašku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom. Izgrađena

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

U cilju razvoja postojećeg infrastrukturnog sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija).

Vodoopskrbna mreža

Rješenje vodoopskrbe zone potrebno je planirati u skladu s konceptijskim rješenjem vodoopskrbe Grada Novigrada. Potreban nastavak za daljnje unapređenje vodoopskrbnog sustava je osiguranje potrebnih količina vode za sve buduće potrošače Zone " Stancija Vinjeri ". Potrebno je ekološki uskladiti postojeće vodovodne mreže sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN RH 76 / 07).

Kanalizacijska mreža - fekalna i oborinska

Potreban je nastavak za daljnje unapređenje kanalizacijskog sustava, a konačna svrha je zaštita okoliša od zagađenja na lokaciji zone Stancija Vinjeri i šire. Potrebno je ekološki uskladiti kanalizacijsku mrežu sa važećim zakonima zaštite okoliša RH.

Elektroopskrba

Važećim razvojnim planovima Hrvatske elektroprivrede ne predviđa se unutar granica plana izgradnja elektroenergetskih dalekovoda od državnog ili županijskog značenja (prijenosni elektroenergetske građevine naponskog nivoa 110 kV i više).

Postojeću distributivnu mrežu naponskog nivoa 10(20)kV i 0.4 kV potrebno je dograditi na način da se postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 10(20) kV vodove treba graditi isključivo podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0.4 kV kao kabelske trafostanice.

Niskonaponsku mrežu treba razvijati podzemnim kabelima, osim u dijelu gdje je već danas izvedena kao nadzemna i ne planira se zbog nadzemnih priključaka postojećih građevina zamijeniti podzemnom mrežom.

Javnu rasvjetu razvijati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže, odnosno kao samostalnu na zasebnim stupovima povezanim podzemnim kabelima.

Plinoopskrba

Energetsku potrošnju treba usmjeravati prema upotrebi plina koji je ekološki povoljniji od ostalih fosilnih goriva, u kombinaciji sa obnovljivim izvorima energije. Do dolaska prirodnog plina može se koristiti UNP, skladišten u odgovarajućim spremnicima u sklopu granica građ. čestice pojedinih Investitora.

Prema Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske predviđena je izgradnja magistralnih i regionalnih plinovoda i na području Istarske županije. Glavni pravac magistralnog plinovoda za međunarodni transport, na pravcu Pula-Rijeka (kao dio projekta "Mala GEA", plinovoda platforma Ivana A-Karlovac) s tlakom plinovoda od 75 bara, s pripadajućim glavnim MRS (mjerno redukcijska stanica) u Puli, Labinu i Kršanu, proteže se trasom uzduž istočne obale županije. Nadalje od Pule do Umaga uzduž zapadne obale Istre je predviđena izgradnja regionalnog plinovoda s tlakom od 24-50 bara, puno manjeg kapaciteta od spomenutog

transportnog plinovoda, kao i njegovo ponovno spajanje na magistralni plinovod za međunarodni transport kod Kršana preko Pazina, čime se zatvara petlja i ostvaruje mogućnost dobave plina magistralnom plinovodu sa dviju strana.

Na trasi regionalnog plinovoda Pula-Umag prema već postojećoj dokumentaciji, te prema projektu plinifikacije Istarske županije predviđena je izgradnja 5 lokalnih mjerno redukcijskih stanica (MRS): MRS-Rovinj, MRS-Vrsar, MRS-Poreč, MRS-Novigrad (odnosno Kovri), MRS-Umag.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone obuhvata Plana

Ambijentalne vrijednosti unutar zone obuhvata i šire potrebno je štiti provedbenim odredbama ovog Plana, što se naročito odnosi na uvjete gradnje planiranih građevina i sadržaja, što je u pravilu zbog glomaznosti građevina i lošeg oblikovanja u novije vrijeme značajna devastacija u prostoru.

Potrebne aktivnosti i zahvati u prostoru:

- kvalitetno i svrhovito rješenje prometa sa uspostavljanjem posrednih veza prema prometnoj mreži više razine (nerazvrstana prometnica kao kopča na lokalnu i županijsku prometnicu- ispitati mogućnosti)
- opremanje prostora prometnim površinama sa koridorima koji uključuju kolnik, površine za pješake, parkirališta i zeleni pojas
- izgradnju komunalne infrastrukture koja u minimalnom opsegu obuhvaća vodoopskrbu, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbu i plinoopskrbu, javnu rasvjetu i telekomunikacije
- formiranje građevnih čestica različitih veličina kako bi se mogao prihvatiti što veći broj zainteresiranih za izgradnjom unutar zone obuhvata Plana
- utvrđivanje širokog opsega mogućih proizvodnih sadržaja i djelatnosti unutar zone kako bi ista bila atraktivna za veliki broj potencijalnih korisnika
- svi potrebni zahvati za postizanje potrebne razine zaštite okoliša kako unutar prostora pojedinog korisnika tako i na drugim površinama koje imaju širi značaj (lateralni kanali, pročišćivači i dr.).

Pri očuvanju prostornih posebnosti područja izdvojene namjene potrebno je Planom regulirati zaštitu okoliša:

Zrak: mjerama provedbe uvjetovati uspostavu sustava kontrole kvalitete zraka i sačuvati visoku razinu kvalitete zraka.

Voda: neovisno o činjenici da na području obuhvata plana ne postoje otvoreni vodotoci ni registrirani zagađivači vode mjerama provedbe treba osigurati izgradnju sustava otpadnih voda i sustava lokalne zaštite tla i podzemnih voda od strane potencijalnih zagađivača.

Tlo: tlo na području obuhvata Plana je namijenjeno građenju. Unutar građevinskog područja je nužno zaštititi i sukladno mogućnostima odgovarajućom namjenom oplemeniti dijelove unutar kojih je tlo više razine kvalitete.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA RAZMATRANE ZONE OBUHVATA PLANA

Ciljevi prostornog uređenja promatranog područja obuhvaćaju sve one faktore koji trebaju povećati njegovu atraktivnost za potencijalne investitore, ali i rezultirati kvalitetnim uređenjem prostora i opremljenošću odgovarajućom prometnom i komunalnom infrastrukturom uz osiguranje potrebne zaštite okoliša.

Ciljevi koje programski zadatak mora zadovoljiti imaju svoj razvojni i regulacijski aspekt.

Prvi aspekt ogleda se u dugoročnom sagledavanju razvoja svih parametara u prostoru, i kao takav definira određene razvojne orijentacije u prostoru zone, u skladu sa širim prostorom. Time on dobiva karakter futurističkog usmjeravanja zasnovanog na predviđanju i usmjeravanju razvoja potencijalnih poduzetnika.

Drugi, regulacijski aspekt, se ogleda u utvrđivanju nužnih uvjeta uređenja zone, komunikacija, infrastrukturnih sistema, građevina, te područja zelenila.

Slijedno navedenom osnovni ciljevi programskog zadatka, za izradu Urbanističkog plana uređenja, mogu se sažeti u slijedeće :

- Neizgrađeni prostor treba namijeniti gradnji poslovnih građevina, u najvećoj mogućoj mjeri očuvanom prirodnom okolišu.
- Potrebno je ostvariti podizanje standarda korištenja prostora u vidu uređivanja i opremanja prostora
- Poticanjem malog obrtništva i poduzetništva unutar zone stimulirati poduzetničke procese i samozapošljavanje
- Potencijalne djelatnosti ne smiju zagađivati okoliš
- Potrebno je planirati poboljšanje i dogradnju postojeće prometne i komunalne infrastrukture, a posebno sustav odvodnje otpadnih voda

Osnovne programske smjernice za izradu Plana, koje ujedno predstavljaju ciljeve prostornog razvoja postavljene od strane lokalne samouprave, dakle ciljeve gradskog značaja, su slijedeće:

Odredbama i mjerama provedbe osigurati korištenje građevinskih čestica na način da se poveća minimalne površine građevinskih čestica uz istovremeno smanjenje mogućnosti gradnje po stupnju izgrađenosti i stupnju iskorištenosti.

Gospodarska struktura razvoja je usmjerena ka obrtničkim i uslužnim djelatnostima .

Unutar navedenih gospodarskih struktura moguća je interpolacija građevina sa slijedećim namjenama:

- Obrtničke djelatnosti
- Uslužne djelatnosti
- Manji proizvodni pogoni – malo poduzetništvo
- Uredski prostori
- Ugostiteljstvo
- Trgovina
- Skladišta

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj korisnika, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prostor obuhvaćen ovim Planom je većim dijelom izgrađen. Planom višeg reda (PPUG Novigrad) namjena predmetnog područja je poslovna/proizvodna.

Obzirom da području obuhvata Plana nisu evidentirane građevine i zone registrirane ili zaštićene prirodne, kulturno povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti Planom se ne propisuju posebni ciljevi njihove zaštite.

Nove prostorno-oblikovne karakteristike i fizionomija predmetnog područja ostvariti će se tek kroz realizaciju planskih ciljeva i postavki, a slijedom toga i temeljem planirane izgradnje. To znači da će se moguće kvalitete područja, proizašle iz obilježja izgrađene strukture, ostvariti tek po realizaciji ovog Plana.

Racionalno korištenje prostora u okviru planirane namjene vezano je uz određivanje primjerenog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, a sukladno odredbama važećeg PPUG-a Novigrad. U svrhu zaštite prostora ovim je Planom potrebno utvrditi:

1. dozvoljene su samo djelatnosti i tehnologije koje mogu zadovoljiti mjere zaštite okoliša tj. koje su obzirne prema okolišu, nisu energetske zahtjevne i prometno su primjerene, a zasnovane su na modernim i novim tehnologijama
2. obveza ozelenjavanja građevnih čestica, prometnih koridora, granica građevinskih čestica
3. uvjeti smještaja građevina na građevnim česticama koji rezultiraju povoljnim urbanim standardom te pružaju odgovarajuće mjere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Nova kvaliteta Planom obuhvaćenog neizgrađenog dijela prostora treba se formirati temeljem smjernica ovog Plana kojima se ostvaruje njegova primjerena izgrađenost, definira okvirna oblikovna tipologija te uvjetuje izvedba zelenih površina uz prometne koridore, ali i unutar zone kao i na granicama građevnih čestice pojedinog korisnika prostora. Na taj će se način osim izgradnje građevina u predmetno područje unijeti i kvaliteta vegetacije sa parkovno uređenim površinama što bi trebalo rezultirati odgovarajućom kvalitetom, a time i posebnosti toga dijela naselja (radni park).

Ukratko : osnovni cilj je **formiranje gospodarskog radnog parka** koji može biti primjereno arhitektonski i oblikovno prihvatljiv (inspiracija : vinarija Brič, Istra, arh. Boris Podrecca), a u cjelini postati primjer novog načina razmišljanja i realizacije radnih zona kao zona humanog i atraktivnog prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj prostornog uređenja definiran je već temeljem PPUG –a Novigrad sa uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora kojima se za ovo područje utvrđuje potreba nove regulacije kroz gradnju na neizgrađenom prostoru.

To znači da će se ovim Planom utvrditi svi potrebni elementi za prometno i komunalno opremanje razmatranog područja te uvjeti za formiranje građevnih čestica, izgradnju građevina i uređenje neizgrađenih površina.

Poseban značaj za unapređenje uređenja zone obuhvata Plana kao gospodarske zone imaju zelene površine, koje se obvezno formiraju unutar koridora prometnih površina te u sklopu građevnih čestica pojedinog korisnika prostora, a uređuju se kao parkovno i zaštitno zelenilo smješteno prvenstveno uz pristupne prometne površine.

Unapređenje prometne i komunalne infrastrukture postiže se daljnjom - nastavnom izgradnjom prometnica sa utvrđenom minimalnom širinom koridora te neophodnim

standardom opremljenosti komunalnom infrastrukturom. Takva razina opremljenosti prostora kvalitetno će se odraziti na funkciju ove zone te će ista predstavljati kvalitetno opremljeno urbano područje unutar ukupne strukture naselja.

Cestovna mreža:

- Osvremeniti postojeće osnovne mreže prometa i prilagođavati novim standardima.
- Izgraditi nove prometnice temeljem ovog plana i detaljnih planova uređenja.

Energetski sustav:

- Ciljevi i smjernice energetske razvoja:
- Osigurati lokacije za nove trafostanice u području obuhvata Plana
- Postojeće energetske i prijenosne sustave osvremeniti i proširiti
- Proširiti mrežu elektroopskrbe u zoni obuhvata Plana
- Osigurati koridore za plinifikaciju područja
- Osigurati uvjete za korištenje alternativnih izvora energije

Vodnogospodarski sustav:

Sukladno razinama zadaća osigurati uvjete za provedbu slijedećih mjera:

- mjere zaštite državnog značaja: Izgradnja odvodnih kolektora
- mjere zaštite županijskog značaja: Mjere zaštite vode od ispiranja prometnica, tla, erozija i dr.
- mjere zaštite lokalnog značaja: Izgradnja privremenih nepropusnih septičkih taložnica, i sanacije izvanrednih zagađenja I. stupnja.

Sve građevine moraju biti spojene na sustav vodoopskrbe i odvodnje. Do izgradnje sustava odvodnje sve građevine moraju biti spojene na nepropusne septičke taložnice. Veći građevinski kompleksi u zoni mogu imati zasebne sustave pročišćavanja otpadnih voda, ako nije izgrađen sustav odvodnje.

Obveza pročišćavanja otpadnih voda treba se odnositi na vode što potiču iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja /masnoća i ulje/ te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je ugradnja opreme za njeno pročišćavanje, zavisno o karakteru otpadnih voda.

Potrebno je utvrditi obveze provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš u skladu s propisima o zaštiti okoliša, na snazi.

Potrebna je nastavak za daljnje unapređenje kanalizacijskog sustava, a konačna svrha je zaštita okoliša od zagađenja na lokaciji zone Stancija Vinjeri i šire. Potrebno je ekološki uskladiti kanalizacijsku mrežu sa važećim zakonima zaštite okoliša RH.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Problemi prostora-okoliša, kao globalne pojave, rješavaju se globalno, te na nižim razinama: međudržavnoj, nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj, uz uvažavanje međuodnosa pojedinih elemenata.

Problemi prostora-okoliša ne mogu se rješavati isključivo zakonodavstvom, zaštitnim tehnologijama, zabranama i kaznama nego je nužno djelovati preventivno, na izvor problema.

U proces rješavanja problema prostora-okoliša od samog početka moraju biti uključene sve društvene, a osobito zainteresirane strukture, pri čemu najznačajniju ulogu ima javnost, odnosno predstavnici stanovništva.

Probleme prostora-okoliša treba rješavati tako da, pri svakom zahvatu u prostor-okoliš, društvene strukture precizno utvrde ciljeve razvoja i zaštite prostora-okoliša, iako se može očekivati da će i pri donošenju razumnih odluka često biti nužni kompromisi na štetu jednog ili drugog .

Planovi Razine Urbanističkog plana uređenja u realizaciji ciljeva zaštite i oblikovanja prostora imaju ulogu "alata" za daljnje akcije planske realizacije užih predmetnih zona te kontrolu nižih planerskih razina.

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje i uređenja prostora za razmatrano područje proizlazi iz karakteristika same lokacije (konfiguracija i uređenost terena, prisutna prometna i komunalna infrastruktura) uvažavajući uvjete uređenja prostora utvrđene važećim Prostornim planom uređenja Grada Novigrada.

Kako je već prethodno utvrđeno na razmatranom području nema bitnih terenskih ograničenja (povoljna konfiguracija), niti drugih ograničenja vezano uz zaštitu prirodnih vrijednosti ili kulturnih dobara. Mogućnost povezivanja odnosno izgradnje prometne i komunalne infrastrukture je dobra, budući je ista već izgrađena na većem dijelu obuhvata ovog Plana.

Drugi dio prostornih smjernica za definiranje programa gradnje i uređenja prostora proizlazi iz uvjeta utvrđenih važećim prostorno-planskim dokumentom PPUg-om Novigrad i ovim Planom, a vezano uz slijedeće prostorne standarde:

- Izgrađenost : $k_{ig} = 0,4$ odn. 40% građ. čestice može biti pod građevinom
- Iskorištenje : $k_{is} = 1,5$
- zelenilo = 30% građevne čestice
- $V_{max} = 12,0$ m (izuzeće dimnjak, toranj, kran)
- Min. udaljenost od ruba građevne čestice 4.0m
- Poželjan drvored uz susjedne granice
- P Min građ. čestice = 1000 m²
- P Max građ. čestice = 5 000 m²
- Broj etaža: tri nadzemne i jedna podzemna etaža

Treći faktor koji utječe na program gradnje je zatečeno stanje odn. Korisnici prostora u izgrađenim građevinama odnosno na izgrađenim građevnim česticama, a to je kako slijedi :

Namjena/djelatnost	površina građ. čestice
• Farma pilića	cca 5 000 m ²
• Trgovina boja	cca 5 200 m ²
• Trgovina kućnim potrepštinama	cca 12 800 m ²
• Radiona stakla	cca 5 300 m ²
• Radiona armature/armiračnica	cca 5 500 m ²
• Uljara	cca 2 800 m ²
• trgovina namještaja „Prima“	cca 10 000 m ²
UKUPNO	cca 46 600 m²

Slijedno prethodno navedenom za preostalu planiranu izgradnju ukupno ima cca. 37. 300m²

Najvažniji faktor kod planiranja programa izgradnje je svakako poznavanje konkretnih potreba odn. budućih korisnika prostora sa namjenom i djelatnosti što u ovom slučaju nije poznato. Program se radi za nepoznate korisnike prostora te su stoga moguća značajna odstupanja prilikom projektiranja građevina i sadržaja što u konačnosti uvjetuje stanovita odstupanja kod dimenzioniranja i projektiranja komunalne infrastrukture.

3.1.1. Program gradnje unutar zone obuhvata

Uvažavajući naprijed definirane uvjete uređenja prostora i izgradnje na području gospodarske zone obuhvata ovog Plana može se za predmetni obuhvat Plana postići slijedeći opseg izgradnje:

- ukupni obuhvat Plana iznosi 8,39 ha
- reducirani prostor za primarnu namjenu gospodarstva nakon izuzete infrastrukture, zelenih površina itd. (K/1) iznosi 6,68 ha
- temeljem prethodno iskazanih pokazatelja može se utvrditi efektivni prostor za izgradnju i uređenje prostora (postojeće i planirano) bez posebnih ograničenja s površinom od 6,68 ha
- postojeća izgradnja iznosi ukupno 4,66 ha
- preostale površine za izgradnju 2,02 ha
- primjenom koeficijenta maksimalne izgrađenosti (Kig = 0,4) dobivena je programska veličina ukupne bruto tlocrtne površine pod svim građevinama (postojećim i planiranim) zone sa BRP=26.720 m²
- uzevši u obzir pretpostavljenu prosječnu visinu građevine sa Po+P+1 (od minimalno P do maksimalno Po+P+2)

programom je definirana prosječna orijentacijska ukupna bruto izgrađena površina u svim građevinama zone sa BRP=26 720m² (minimalno. 26.720 m² za sve građevine visine „P“ ili maksimalno 106.808 m²)

- primjenom minimalnog standarda od 30% površine građevne čestice za uređene zelene površine moguće je utvrditi programsku veličinu zelenih površina na području zone (u okvirima građevinskih čestica) sa površinom od 20.400 m².

Ukupni broj korisnika (građevinskih čestica) unutar razmatranog područja definiran je u rasponu od pretpostavljenog očekivanog (maksimalnog) broja temeljem prosječne površine čestice od 1000 m² do minimalnog broja temeljem pretpostavljene prosječne maksimalne površine građevne čestice od 5 000 m² odn. max 10 000 m². Temeljem tako iskazanih programskih standarda moguća je utvrditi orijentacijski broj korisnika (građevinskih čestica) odnosno broj zaposlenih unutar ovog dijela gospodarsko-proizvodne zone Stancija Vinjeri koji iznosi :

- o maksimalni broj građevinskih čestica (korisnika) iznosi 66 za prosječnu površinu od 1000 m²/ građ. česticu, sa ukupnim brojem zaposlenih od oko 330 - 660 djelatnika (prosječno 5-10 zaposlenih po čestici).
- o minimalni broj građevinskih čestica (korisnika) iznosi 13 uz prosječnu površinu od 5000 m²/građ. česticu, sa ukupnim brojem zaposlenih od oko 66 – 130 djelatnika (prosječno 5-10 zaposlenih po čestici).
- o prosječni broj građevinskih čestica (korisnika) iznosi 22 uz prosječnu površinu od 3 000 m²/građ. česticu, sa ukupnim brojem zaposlenih od cca 110 – 220 zaposlenih/građevinskoj čestici prosječno 5-10 zaposlenih po čestici).

Iz navedenog proizlazi da će se na cjelokupnoj zoni obuhvata Plana, obzirom na različite veličine čestica u rasponu od 1000 – 5 000 m² (10 000 m²), broj zaposlenih kretati od **prosječnih minimalnih cca 66 zaposlenika do prosječno maksimalnih 660 zaposlenika, a minimalni broj od 66 zaposlenih u slučaju maksimalne prosječno velike građevinske čestice od 5 000 m².**

3.1.2. Uređenje prostora nastavno je na zatečeno stanje uz respektiranje prostorne dokumentacije na snazi.

Planiranu izgradnju treba oblikovno uskladiti sa zatečenim ambijentom uz maksimalno ozelenjavanje okolnog prostora.

Gornji postroj svih prometnih površina u mirovanju, kao i pješačke površine, trebaju biti izvedene u elementima kod kojih je moguće djelomično zatravljenje.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjenska podjela prostora definirana je prostorno-planskim dokumentom više razine na snazi (PPUG Novigrad), kojim se na predmetnom području predviđa realizaciju poslovne zone širokog raspona djelatnosti (K). Temeljem osnovnih smjernica PPUG-a Novigrad (članak 67. stavak 1.) ovim je prostorno-planskim

rješenjem ukupni prostor određen kategorijom K. Sukladno navedenom ovim Planom određene su površine koje obuhvaćaju slijedeće namjenske kategorije:

1. Poslovna /opće poslovna namjena (K)
2. Poslovna /pretežito uslužna namjena (K1)
3. Komunalno servisna namjena (K3)
4. Zelene površine
 - zaštitno zelenilo (Z)
 - zaštitno parkovno zelenilo (Z1)
5. Površine infrastrukturnih sustava – javne prometne površine
 - Glavna ulica - Državna cesta D301
 - Ostale prometnice
 - Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)
 - Nogostupi
 - Trafostanice TS

U skladu s člankom 16. PPUG-a Novigrad, na snazi, kojim je utvrđena osnovna namjena unutar područja obuhvata ovog Plana kao opće poslovna namjena, ovim Planom određena je mogućnost izgradnje građevina i sadržaja kako slijedi :

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

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

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

Poslovna – opće poslovna namjena (K)

/1/ U zoni opće poslovne namjena (K) moguće je graditi i planirati slijedeće sadržaje i građevine poslovne namjene:

- Poslovne (uredi, agencije i sl.)
- Trgovačke
- Ugostiteljstvo
- Usluge
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge

- Građevine kompatibilne osnovnoj namjeni
- Istraživački centri
- Edukacijski centri

Uz navedenu osnovnu namjenu građevina na istoj građevinskoj čestici u sklopu osnovne građevine moguće je graditi prostore za slijedeće prateće sadržaje:

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

Poslovna pretežito uslužna namjena (K1)

U zoni poslovne pretežito uslužne namjene (K1) moguće je graditi i planirati slijedeće sadržaje i građevine poslovne namjene:

- Uslužne - Info – punkt
- ugostiteljske (brza prehrana, restoran, caffe i sl.)
- trgovačke
- usluge

Komunalno servisna namjena (K3) - eko otok

U sklopu površine poslovne zone (K1) potrebno je urediti prostor komunalno servisne namjene (K3). Na površini komunalno servisne namjene planira se postava posuda za prikupljanje korisnog otpada (staklo, papir, plastiku i aluminij) i uređenje otvorenog parkirališta s min. 15 PM. Za pristup posudama mora se osigurati manipulativni prostor i pristup vozilima za odvoz korisnog otpada.

U svim zonama poslovne namjene (K) nije dozvoljena izgradnja građevina stambene namjene ni stambenih prostora u sklopu osnovne namjene.

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

Zelene površine

Zona zaštitnog zelenila (Z)

Planom su određene obvezne zone zaštitnog zelenila širine 5 m unutar koridora Državne ceste D301 i rubno na građevnim česticama uz granicu obuhvata Plana. Prostor građevnih čestica (planiranih i postojećih), koji se nalazi u zaštitnom koridoru D301 i planirane obilaznice Novigrada (površina označena u grafici) treba urediti kao zaštitnu zelenu površinu s mogućim sadržajima sporta i rekreacije, parkirnih površina, postave urbane opreme i sl.

Zaštitno-parkovno zelenilo (Z1)

Planom je označena postojeća zelena površina (šuma) na južnom dijelu obuhvata, koja se treba sačuvati u većoj mjeri i parkovno urediti kao površina sa sadržajima za odmor i rekreaciju uz mogućnost smještaja manjih ugostiteljskih sadržaja. Mogu se graditi manji paviljoni, ugostiteljsko rekreativnog sadržaja najveće tlocrtne površine 150 m², do 10 % površine parka, visine podrum i prizemlje.

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

Prometna mreža

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

- Glavna prometnica - Državna cesta D301
- Ostale prometnice
- Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)
- Nogostupi
- mjesta priključenja na javnu prometnu površinu

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

U označenim zaštitnim koridorima državne i planirane županijske ceste obilaznice Novigrada nije dozvoljena gradnja. Moguće je parterno uređenje (urbana oprema, rekreativne otvorene površine, parkirne površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležne uprave za ceste. Uvjeti razgraničenja javnih površina i poslovne zone dani su u članku 19. Odredbi za provođene Plana.

Širina zaštitnog koridora planirane obilaznice Novigrada je 70 m., a određena je sukladno izdanoj lokacijskoj dozvoli kojom se određuju i uvjeti uređenja.

Širina zaštitnog koridora postojeće državne ceste D301 je 50m, a određena je sukladno PPUG-u Grada Novigrada.

Na kartografskom prikazu određena su mjesta priključenja građevnih čestica ili internih pristupnih prometnica na javnu prometnu površinu tj. državnu cestu. Izmjene mjesta i broja priključenja su moguće ukoliko to uvjetuje ili je suglasna nadležna državna uprava za ceste.

U prometnim koridorima treba voditi svu novu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

U sklopu koridora javnih prometnih površina moguća je postava urbane opreme u smislu info punktova, klupa za odmor, koševa za otpad isl. a prema potrebama namjene budućih korisnika. Info punkt potrebno je postaviti na ulazu u ovu gospodarsku zonu i na raskrižjima internih prometnica. Koševi za otpad moraju biti postavljeni na vidno mjesto u max razmaku 100 m i u zonama gdje će biti locirani kiosci sa brzom prehranom.

UVJETI RAZGRANIČENJA POVRŠINA

Unutar obuhvata Plana moguća je parcelacija zemljišta unutar zone pojedine namjene u svrhu osnivanja građevne čestice, a u skladu s budućim potrebama

korisnika prostora i ovim Planom. Ukupno obuhvaćeno zemljište pojedine zone između planiranih ulica i granice obuhvata Plana mora biti uključeno u građevne čestice odnosno planiranu namjenu.

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

Javne i druge namjene se razgraničavaju prema slijedećim pravilima:

- razgraničenje postojeće javne površine - državne ceste D301 od zona poslovne namjene određuje se ovim Planom na način da se kod nove izgradnje ili rekonstrukcije, dogradnje ili prenamjene postojećih građevina novi regulacijski pravac odredi minimalno na udaljenosti 10 m od osi ceste, odnosno prema uvjetima nadležne državne uprave za ceste.
- Razgraničenje planirane županijske ceste obilaznice Novigrada od postojećih i planiranih zona poslovne namjene određuje se prema projektnoj dokumentaciji i odobrenjima za gradnju, odnosno prema uvjetima nadležne županijske uprave za ceste, a ne smije iznositi manje od 10 m od osi ceste.
- razgraničenje planiranih prometnih površina od drugih namjena se određuju prema kartografskim prikazima br 1. "Korištenje i namjena površina" te identifikacijom granica katastarskih čestice preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom dijelu ovog Plana.

Temeljem ovog Plana određivat će se uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje prostora i elementi zahvata u prostoru unutar zona ako je osigurana osnovna infrastrukturna opremljenost nove građevne čestice u smislu članka 21. ovih odredbi. odnosno:

- da ima neposredni pristup na prometnu površinu
- da se osiguraju priključci na fekalnu kanalizaciju, vodovod i sustav elektroopskrbe,

3.2.1. Program sadržaja unutar navedenih namjena :

U okvirima prethodno iskazane osnovne gospodarske namjene, u pojedinim zonama poslovne namjene (**K**) mogu se graditi građevine slijedeće osnovne namjene:

/1/ Građevine opće poslovne namjene (K)

- Poslovne građevine (uredske)
- Trgovina veletrgovina, distributivni centar, trgovine u maloprodaji, izložbeno-prodajni saloni i trgovački kompleksi
- Ugostiteljstvo

- Uslužne
- Skladišta
- Servisi
- Obrtničko- zanatske usluge
- Građevine kompatibilne osnovnoj namjeni
- Istraživački centri
- Edukacijski centri

/2/ Građevine pretežito trgovačko ugostiteljske namjene (K1)

- Informacije – info punkt, uredi, agencije i sl.)
- Ugostiteljske (brza prehrana, restoran, caffe)
- Trgovine dnevne potrošnje

Uz navedenu osnovnu namjenu u prethodnim člancima, unutar građevine je dozvoljeno interpoliranje svih pratećih sadržaja, navedeno u poglavlju 1. ovih odredbi

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

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

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

Obavezna infrastrukturna opremljenost građevne čestice podrazumijeva izvedbu energetske priključaka (struja, voda), komunalnih priključaka (cestovni pristup, odvodnju sa potrebnim uređajem za pročišćavanje).

Pristup na javnu prometnu površinu se može ostvariti neposredno u slučaju da građevna čestica graniči s postojećom javnom prometnom površinom ili onom za koju su izdana odobrenja za gradnju, temeljem kojih su započeti radovi.

Nije obavezan priključak na plin i telefoniju .

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Planirana organizacija prostora vezano uz programske smjernice i budući način korištenja kao i strukturu veličine površina građevnih čestica za pojedine proizvodno-poslovne građevine rezultirala je različitim učešćem pojedinih namjenskih prostora u okvirima ukupnog obuhvata Plana. Planskim rješenjem u potpunosti je iskorišten prostor obuhvata Plana, a planirana namjena površina prikazana je u slijedno navedenoj tabeli :

Namjena	ha	%
1. Poslovna namjena (K)- postojeće	4.66	55,5
2. Poslovna namjena (K) - planirano	1.8	21,45
3. Poslovna namjena (K1)	0.17	2
4. Zone zaštitnog zelenila (Z)	0,71 0.43	7.1
5. površine građevina infrastrukturnih sustava (trafostanice i redukcijske stanice) TS,IS	0,38	4.5
6. Glavna prometnica	0,24	2.8
7. Pristupne interne prometnice	0,29	3.4
UKUPNO	8,39	100

Postojeća izgradnja namijenjena je slijedećim djelatnostima:

Namjena/djelatnost	površina građ. čestice
1. Farma pilića	cca 5 000 m ²
2. Tvornica boja	cca 5 200 m ²
3. Trgovina kućnim potrepštinama	cca 12 800 m ²
4. Radiona stakla	cca 5 300 m ²
5. Radiona armature/armiračnica	cca 5 500 m ²
6. Uljara	cca 2 800 m ²
7. Proizvodnja namještaja „Prima“	cca 10 000 m ²
UKUPNO	cca 46 600 m ²

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA prometna mreža

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

- Glavna prometnica - Državna cesta D301 min. širina koridora 20 m
- Ostale prometnice min. širina koridora 7.5 m

- Zaštitni koridori prometnica (postojeće D301 i planirane Županijske ceste «Obilaznica Novigrada»)

Ovim Planom, osim utvrđenih prometnih koridora na kartografskom prikazu br 2A, moguće je, ovisno o investicijskim projektima i potrebi budućih korisnika, definirati i druge prometne površine temeljem projekata i lokacijskih dozvola.

Kod formiranja i projektiranja pristupnih prometnih površina određuju se slijedeći uvjeti:

- Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 3,5 m. i maksimalne dužine do 30m.
- Neposredni pristup jedne građevne čestice (dužine preko 30 m, te dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom minimalne širine 6,0 m, s okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja pristupna prometnica nije veća od 150m.
- Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150m. od javne prometne površine na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice mora biti min. širine kolnika 6,0 m, s minimalno dvije kolne trake te s minimalno jednim pješačkim nogostupom širine 1,5m.

Glavna prometnica položena je duž središnjeg dijela obuhvata Plana i ujedno je državna cesta D301 koja se spaja na županijsku cestu.

Planom se određuje proširenje postojećeg profila (koridora) državne ceste D301 na ukupnu širinu 20,0 m:

- Kolnik – 7 m – postojeći
- Nogostup – 1,5 m obostrani
- Zaštitno zelenilo – 5 m

Regulaciju prometnice potrebno je izvesti postavljanjem ležećih policajaca, pješačkog prelaza i prometne signalizacije. Treptajućim žutim svjetlom semafora za pješake.

U označenim zaštitnim koridorima državne (25,0 m od osi ceste) i planirane županijske ceste (35,0 m od osi ceste) nije dozvoljena gradnja, a moguće je parterno uređenje (urbana oprema, rekreativne otvorene površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležnih uprava za ceste.

Profili planiranih ostalih prometnica prikazani su u kartografskom prikazu a moraju imati slijedeće vrijednosti :

- Minimalna širina kolnika: 6,0 m
- Minimalna širina nogostupa: 1,5 m jednostrano

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

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

Ukoliko se prometnica izvodi kao „slijepa“ ne može biti duža od 150 m i treba imati na kraju okretište.

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Promet u mirovanju

Lokacijskom dozvolom za građevinu određene namjene potrebno je utvrditi neophodan minimalni broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za: javna, teretna i osobna vozila u skladu s ovim odredbama.

Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.

Potrebna broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu sa slijedećim normativima:

- za administrativne - uredske sadržaje na 1 PGM/30 m² BRP
- za trgovačke sadržaje 1 PGM/30 m² BRP
- za trgovačke centre i robne kuće 5 PGM/100 m² BRP
- za proizvodnu/gospodarsku namjenu na 1 PGM/3-8 zaposlenih u smjeni
- za obrte i servise na 1 PGM/3-8 zaposlena u smjeni
- za industriju i zanatstvo 1 PGM/100 m²
- za ugostiteljstvo na 1 PGM/4-10 sjedećih mjesta

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

Od sveukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati min. 5% parkirališnog prostora odn. najmanje 1 PM za potrebe invalidnih osoba na svim parkiralištima, sa dimenzijama 3,5 x 5,0 m.

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

Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Izdavanje odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se

formiranjem čestice i ishodenjem odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja.

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

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Na području zone obuhvata ovog Plana nije zatečena komunalna infrastruktura te će biti potrebno povući svu potrebnu infrastrukturu koja je položena u neposrednoj blizini zone obuhvata ovog Plana.

3.5.1. Telekomunikacija

Građevine i uređaji sustava telekomunikacijskog prometa grade se i rekonstruiraju u koridorima prikazanim na kartografskom prikazu 2B „Telekomunikacije“ u mjerilu 1:2000. Prikazane trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacije su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije i usklađenja sa drugim infrastrukturnim sustavima.

Planira se proširenje aktivnih i pasivnih dijelova telekomunikacijske mreže. Na području obuhvata plana potrebno je planirati novi pristupni čvor te se dozvoljava gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na posebnoj građevinskoj čestici ili se oprema smješta u druge zgrade, a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Izgrađena DTK sa cijevima kabelaške kanalizacije položenim uz glavnu državnu cestu koja prolazi sredinom područja plana predstavlja dobar temelj za izgradnju nove DTK te će se zadržati kao glavna trasa na koju se spajaju novoplanirane sporedne trase. Na kartografskom prikazu „Komunalna infrastruktura - telekomunikacije“ prikazani su glavni i sporedni pravci planiranih TK kabela. Točan položaj TK kabela (cijevi) i zdenaca u odnosu na ostale građevine infrastrukture definirati će se u postupku ishoda lokacijskih dozvola, odnosno glavnim i izvedbenim projektima.

Kabelaška TK mreža se gradi ili rekonstruira isključivo podzemno uz ugradnju rezervnih cijevi (za procijenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabelaške mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima te 0,6m na ostalim površinama. Distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK) gradi se od PEHD cijevi promjera Φ 50 mm, a na prekopima ceste polaže se cijev PVC Φ 110 mm. Uz sve planirane javne ceste treba predvidjeti gradnju DTK, potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se glavnim i izvedbenim projektima. U točkama grananja trase i skretanja TK kanalizacije te na krajevima prekopa kolnika smještaju se tipizirani montažni zdenci (MZ). U cijevi će se naknadno uvlačiti kabela ili mikro cijevi za uvlačenje optičkih kabela. Elektroprojekt razrade tk kabela u zoni izradit će zainteresirani davatelj telekomunikacijskih usluga na osnovi zahtjeva korisnika, a planirana DTK osigurava za to dovoljnu fleksibilnost.

Postojeću mrežu postepeno treba zamjenjivati optičkim podzemnim vodovima postavljenim u cijevima u zemlji i optičkim kabelima doći bliže krajnjim korisnicima korištenjem neke od FTTx (optika do lokacije x) optičkih mreža kojima će se optičkim vlaknom zamijeniti cijelu ili dio bakrene lokalne petlje. Jedino korištenje optičke pristupne mreže omogućiti će veće kapacitete prijenosa podataka i uvođenje novih telekomunikacijskih usluga koje sadašnja bakrena mreža ne može podržati.

Investitori unutar svojih građevnih čestica trebaju izgraditi kabelsku kanalizaciju do granice građevne čestice za pretplatničke telekomunikacijske vodove i zajednički antenski sustav te za glavni projekt trebaju tražiti suglasnost Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije. Točna pozicija priključka građevine odrediti će se glavnim projektom. Kabelske TK ormariće smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže. U svakom ormariću predvidjeti sabirnicu za uzemljenje koja treba biti spojena na glavnu sabirnicu izjednačenja potencijala (GSIP) građevine.

Unutar područja obuhvata na u tu svrhu najpogodnijim lokacijama, a prema normativima za njihovu gradnju, biti će postavljene javne telefonske govornice. Javne govornice osim unutar čestica i/ili zgrada predviđeno je postavljati i na javnim površinama, kako bi se osigurala njihova cjelodnevna dostupnost. Lokacije javnih govornica treba uskladiti s mjestima sadržaja veće koncentracije ljudi.

Na području obuhvata ovog Plana moguća je izgradnja i postavljanje osnovnih postaja (baznih stanica) pokretnih komunikacija smještanjem na samostojeće antenske stupove i na građevine druge namjene. Postavljanje osnovnih postaja pokretne komunikacije na infrastrukturne građevine drugih namjena moguće je uz suglasnost vlasnika te građevine. Osnovne postaje moraju se postavljati sukladno zakonima i propisima koje uređuju njihovo postavljanje u Republici Hrvatskoj. Planom se dozvoljava postavljanje baznih stanica više operatora na isti antenski stup ili prihvat neke druge građevine samo ukoliko to dozvoljavaju tehnički i imovinsko-pravni uvjeti. Sukladno Prostornom planu uređenja grada Novigrada samostojeći stupovi antenskih sustava baznih postaja visine 20m i više mogu se graditi isključivo izvan građevinskih područja naselja i građevinskih područja gospodarske namjene, pri čemu ortogonalna projekcija udaljenosti od tih građevinskih područja ne smije biti manja od 200m. Na području obuhvata plana moguće je i korištenje radio linkova.

3.5.2. Elektroopskrba

Rješenje elektroenergetskog sustava definirano je na kartografskom prikazu br. 2C „Elektroopskrba“ u mjerilu 1: 2 000.

Ovim rješenjem utvrđene su građevine i trase elektroenergetske mreže koje se grade unutar Planom utvrđenih koridora.

Važećim razvojnim planovima Hrvatske elektroprivrede ne predviđa se unutar granica plana izgradnja elektroenergetskih dalekovoda od državnog ili županijskog značenja (prijenosni elektroenergetske građevine naponskog nivoa 110 kV i više).

U zaštićenom koridoru dalekovoda ograničena je mogućnost gradnje građevina posebnim tehničkim propisima, zbog opasnosti od približavanja dijelovima voda koji su pod naponom, odnosno ugrožavanja sigurnosti pogona dalekovoda.

Napajanje područja električnom energijom osiguravati će se, kao i danas, iz trafostanice 35/10 kV “Novigrad”. Razvojnim planovima HEP-a predviđena je

rekonstrukcija TS 35/10 kV "Novigrad" na kapacitet 2 x 8 MVA, što će zadovoljiti sadašnji i budući kapacitet područja obuhvaćenog ovim planom.

Distribucija električne energije do sadašnjih i budućih potrošača vršiti će se, kao i do sada, na 10 kV naponskom nivou. Energetskim rješenjem šireg područja Novigrada predviđen je prijelaz sa sadašnjeg 10 na 20 kV naponski nivo, preko postojeće i buduće 10(20) kV mreže. Time će postojećim vodovima udvostručiti kapacitet i istovremeno poboljšati kvaliteta u napajanju.

Ovim planom predviđena je 1 nova trafostanica 10(20)/0.4 kV, koja će se izgraditi na lokaciji načelno označenoj u grafičkom prilogu ili će se lokacija naknadno odrediti po definiranju konkretnih potreba potrošača (npr. rekonstrukcija građevina koji traži svoju TS ili slično). Za slučaj da lokacija planirane trafostanice u momentu realizacije nije energetski prikladna, pronaći će se nova lokacija. Trafostanice će se izgraditi kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini. Ukoliko se nove trafostanice grade kao samostojeće građevine, potrebno je formirati nove građevinske čestice.

Priključenje novih potrošača, ovisno o njihovim potrebama, izvodit će se primarno iz postojećih trafostanica 10(20)/0.4 kV na svim područjima gdje kapacitet postojećih trafostanica to omogućuje. Za one potrošače za koje nije moguće osigurati napajanje iz postojećih TS 10(20)/0.4 kV potrebno je izgraditi nove trafostanice s pripadajućim 10(20) kV priključcima i niskonaponskom mrežom. Potrošačima električne energije, koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20) kV iz ovog plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 10(20) kV unutar njihove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Budući 10(20) kV vodovi, unutar građevinskih područja izvodit će se isključivo podzemnim kabelima. 10(20) kV vodovi izvoditi će se, gdje je to moguće, u sklopu izgradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, voda, kanalizacija, tk ...). Zbog povećanja sigurnosti u napajanju, buduću 10(20) kV mrežu treba razvijati na način da se trafostanicama omogući dvostrano napajanje. Trase budućih kabela označene u grafičkom prilogu su načelne. Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su eventualna odstupanja od predviđenih trasa, a što će kroz projekte biti obrazloženo.

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

Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se zasebnim projektima. Isti će definirati napajanje i upravljanje, odabir stupova, armatura i žarulja, njihov razmještaj u prostoru, te traženi nivo osvjetljenosti. Javna rasvjeta razvijati će se u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže, odnosno kao samostalna na zasebnim stupovima povezanim podzemnim kabelima. U dijelu gdje će se izvoditi kao samostalna, trase će se što je moguće više izvoditi u zajedničkim kanalima s distributivnom mrežom 10(20) i 0.4 kV naponskog nivoa.

Javna rasvjeta je planirana prema klasifikaciji prometnica i komunikacijskih površina. Obzirom na uvjete osvjetljenosti koju treba postići glavna se ulica svrstava u klasu „C“ (rasvijetljenost 10-15 Lx sa jednolikošću min. 25%), a ostale prometnice i pješačke površine u klasu „D“ (rasvijetljenost na nivou do 5 Lx sa jednolikošću rasvjete manjom od 25%). Izbor stupova rasvjetnih tijela i žarulje za javnu rasvjetu provesti će se na razini projektne dokumentacije.

Napajanje javne rasvjete realizira se iz planiranih trafostanica preko zasebnih kablskih razvodnih ormara smještenih uz trafostanicu, u kojima se provodi regulacija rasvjete i mjerenje potrošnje. Niskonaponski kabeli javne rasvjete postavljaju se u rovu sa drugim VN i NN kabelima a izvode se sa PPOO-A (4x35 mm²).

Sve planirane vodove treba izvesti podzemnim kabliranjem.

3.5.3. Plinoopskrba

Rješenje plinoopskrbnog sustava definirano je na kartografskom prikazu br. 2F „Plinoopskrba“ u mjerilu 1: 2 000.

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

Građevine plinoopskrbe s pripadajućim građevinama, uređajima i instalacijama, koje se planiraju su plinovod radnog tlaka 24 – 50 bara (Pula – Umag) i MRS Novigrad (Kovri – Općina Brtonigla).

Opskrba prirodnim plinom određena je spajanjem na mrežu kontinentalnog dijela Hrvatske ili priključkom na planirani magistralni plinovod za međunarodni transport Italija – Hrvatska.

Pored navedenih visokotlačnih magistralnih i regionalnih plinovoda koji čine prvi sustav, drugi sustav sačinjavaju srednjetačni lokalni plinovodi. Oni će uglavnom prolaziti trasom paralelno sa cestovnim pravcima (u koridoru ceste), opskrbljivat će se plinom iz MRS magistralnog plinovoda, a služiti će za opskrbu manjih mjesta prirodnim plinom. Tlakovi takvih plinovoda bit će puno manji i iznosit će 3-6 bara. Veoma su značajni jer omogućavaju potrošačima da se opskrbljuju plinom iz umreženog sustava. Predviđena MRS je izvan područja zahvata ovog UPU-a.

Koncepcija plinifikacije područja poslovne zone “Stancije Vinjeri” temelji se na saznanju da se kao energent koristi UNP smješten u spremnicima u sklopu postojećih građevinskih čestica. Korištenje plina kao energenta u sadašnjim uvjetima je uporaba ukapljenog naftnog plina (UNP). Pozitivne strane prema podacima potrošnje UNP u Istarskoj županiji te usporedbe sa potrošnjom tog plina u Europi i svijetu, kao i sa trendom rasta potrošnje tog energenta, moglo bi se reći da je Istra u samom vrhu, uz najrazvijenije zemlje. Korištenje UNP u bocama i spremnicima koristi se za grijanje, pripremu hrane i zagrijavanje potrošne tople vode u domaćinstvima, odnosno za grijanje ili tehnološke potrebe u širokoj potrošnji te za punjenje autoplina.

U prostoru poslovne zone “Stancije Vinjeri” nije predviđena redukcijska stanica, već je ona van obuhvata ovog UPU-a, i to MRS Kovri gdje će se vršiti redukcija tlaka plina s visokotlačnog na srednjetačni nivo. Planiranim kapacitetom MRS predviđeno je da se opskrbljuje plinom cijelo područje grada Novigrada i to za pokrivanje ukupnih

potreba za grijanjem, pripremom potrošne tople vode i kuhanjem u novim i postojećim kućanstvima, te za potrebe opskrbe plinom građevina postojećih i novih industrijskih i uslužnih građevina.

U redukcijskim stanicama se plin čisti, odorizira, mjeri i reducira na niži tlak (srednji ili niski tlak), te srednjetlačnim, odnosno niskotlačnim plinovodima distribuira do potrošača. Opskrba potrošača se vrši srednjetlačnim, odnosno niskotlačnim plinovodima položenim u javnim površinama.

3.5.3. Vodoopskrba

Građevine i uređaji vodoopskrbnog sustava grade se u koridorima prikazanim na kartografskom prikazu 2D „Vodoopskrba“ u mjerilu 1: 2 000.

Ovim se Planom predviđa izgradnja građevina različite namjene u funkciji gospodarstva : proizvodnje, obrta, servisa, trgovine i različitih usluga bez onečišćenja okoliša.

Urbanistički plan uređenja "Stacija Vinjeri" predviđa izgradnju novog vodovoda te rekonstrukciju postojećeg AC cjevovoda. Unutar zone predviđa se razvodna i protupožarna vodovodna opskrbna mreža.

U zoni voda je potrebna za sljedeće djelatnosti:

- sanitarne potrebe zaposlenika i posjetilaca,
- za potrebe proizvodnih djelatnosti,
- za potrebe pratećih djelatnosti
- za održavanje zelenih površina,
- za protupožarnu zaštitu.

Novoplanirana vodovodna mreža u zoni spaja se na vodovodnu mrežu postojećih cjevovoda AC DN 200 mm, tj. AC DN 300 mm koji su položeni u trupu glavne državne ceste, a isti su vezani na vodospremu Bužinija kapaciteta 1300 + 650 m³, kote gornje vode 76,75 m.n.m. Predviđa se ugradnja Ductile lijevano željeznih cijevi ili PVC-a.

Potrebno je zamijeniti postojeće magistralne cjevovode iz AC cijevi DN 200 mm i DN 300 mm sa cijevima od sanitarno ispravnih materijala (Ductile lijevano željezne cijev). Potrebno je izvesti nove cjevovode unutar zone kojim će se pokriti svi budući potrošači. Trase cjevovoda koji se grade ili rekonstruiraju prate postojeći cjevovod u zelenoj površini ili u trupu prometnice. Potrebno je predvidjeti zaštitni koridor postojećeg cjevovoda u širini od 6,00 m.

Na udaljenosti do 80 m postavljaju se nadzemni hidranti za gašenje požara sa protupožarnim ormarima sa priborom za gašenje požara. Vodovodni ogranci unutar zone postavljeni su na minimalnoj udaljenosti od 50 m i maksimalnoj udaljenosti 160 m.

Građevinsko područje Poslovne zone je na apsolutnoj koti 47,82 m.n.m., a postojeća vodosprema Bužinija kapaciteta 1300 + 650 m³ na apsolutnoj koti 76,75 m.n.m. Iz ovih podataka je vidljivo da statički pritisak od cca 2,80 bara nije dostatan za nesmetano funkcioniranje protupožarne vodovodne mreže pa je u sklopu zone potrebno ugraditi hidrostanicu za povećanje pritiska u cjevovodu na maksimalno 5,00 bara.

Pretpostavljene vrijednosti potrošnje :

- Proizvodnja - zaposleni 60 l/osobi /dan
- trgovina zaposleni 40 l/osobi /dan
- uslužne djelatnosti - zaposleni 60 l/osobi /dan

Ukupna srednja dnevna potrošnja ovisit će o broju i vrsti korisnika, a prema navedenim normama. Za proizvodne djelatnosti koje zahtijevaju veliku potrošnju vode potrebno je izvršiti dodatne proračune potrošnje i eventualno povećati profile cijevi. U pravilu razvodne cijevi po građ. česticama trebaju biti \varnothing DN 60mm

Prema članku 12. Pravilnika o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju mrežu za gašenje požara potrebna količina vode koju treba osigurati za gašenje požara za navedenu zonu iznosi 10,0 l/s.

3.5.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

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

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

Sanitarno - potrošne vode Poslovne zone odvede se postojećom kanalizacijom u sustav s pročišćavanjem otpadnih voda na uređaj u Novigradu

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

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

Područje zahvata poslovne zone " Stancije Vinjeri " nalazi se van područja zone sanitarne zaštite prema " odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji " (Sl. 12/05).

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

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

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

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

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

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

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

- minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20m,
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m

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

Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina.

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

Preporučljivo je da cijevi budu okruglog presjeka i izrađene od poliestera armiranog staklenim vlaknima ili drugog materijala uz uvjet potpune nepropusnosti sistema. Spajanja naglancima s integriranom brtvom od elastomera osigurat će vodonepropusnost, trajnost te brzu montažu i ugradnju.

Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ukoliko to iz određenih razloga nije moguće onda ih treba postavljati u sredini kolnika.

Sabirna okna treba postavljati unutar čestice neposredno uz regulacijsku liniju prometnice.

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

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

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

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

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

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

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

- poslovne i stambene građevine brutto razvijene površine preko 400m² ili s više od 4 funkcionalne jedinice moraju za svoju normalnu funkciju biti priključene na

sustav javne odvodnje, odnosno nije dozvoljena takva gradnja sve do ispunjenja uvjeta za priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda,

- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštena koncentracija opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednost određene člankom 3. Tablica 1. za ispuštanje u sustav javne odvodnje " Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama " (NN 94/08) u suprotnom predvidjeti odgovarajući predtretman (tehnološke otpadne vode).

Prema " Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš " (NN 64/08) utvrditi da li je za predmetni zahvat u prostoru potrebna izrada Studija utjecaja na okoliš.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio Plana određuju se temeljem grafičkih priloga , te tekstualnih odredbi kojima se određuje:

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže
- i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Planom se određuju slijedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru
- namjena građevine
- veličina i površina građevine
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru
- oblikovanje građevine
- uređenje građevne čestice
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i

- drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima.

Neposrednom provedbom sukladno odredbama ovog Plana vršit će se izgradnja na području obuhvata.

Neposrednim provođenjem Odredbi ovog Plana grade se:

- čvrste građevine i sadržaji
- građevine i sadržaji infrastrukture
- montažne građevine
- privremene građevine
- kiosci
- reklamni panoi

Montažne građevine su temeljem Odredbi ovog Plana prizemne građevine najveće površine 12m², a trgovačke i uslužne namjene.

Privremene građevine su temeljem Odredbi ovog Plana montažne građevine čija postava je vremenski ograničena na najviše 90 dana, umjetničke i reklamne instalacije.

3.6.1. Uvjeti korištenja i način gradnje

Pojašnjenje pojmova korištenih kod definiranja uvjeta izgradnje građevina obuhvaća:

- **flocrtna površina** jest izgrađena površina zemljišta pod građevinom. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
- **koeficijent izgrađenosti (k_{ig})** jest odnos flocrtna površine i ukupne površine građevne čestice
- **koeficijent iskorištenosti (k_{is})** jest odnos građevinske bruto površine građevina i površine građevne čestice,
- **građevinska bruto površina (BRP)** jeste zbroj površina svih etaža u građevini (podrum i sve nadzemne etaže) definiranih vanjskim rubom obodnih zidova građevine, uz dodatak površine balkona, lođa i terasa, odnosno terasa u prizemlju ako su dio podzemne etaže, te nadstrešnica pri čemu se svaka od navedenih površina računa sa svojom stvarnom veličinom (koeficijent =1),
- **visina građevine (V)** jest visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca.
- **Podrum** je etaža potpuno ukopana u teren

Uvjeti korištenja, uređenja i način gradnje detaljno su određeni provedbenim odredbama Plana.

Namjena predmetnog područja utvrđena ovim Planom (K) obuhvaća zonu gospodarske/poslovne namjene. Unutar tog područja gospodarske djelatnosti obuhvaćaju proizvodne i poslovne građevine sa slijedećom tipologijom:

- Građevine poslovne namjene
- Građevine proizvodne namjene
- Građevine obrtničke namjene

- Građevine zanatske namjene
- Građevine uslužne namjene
- Građevine servisno-komunalne namjene

U okvirima gospodarske namjene mogu se graditi proizvodni pogoni obrtnički i zanatski uz uvjet da su obzirni prema okolišu, tj. da ne umanjuju kvalitetu života i rada u doseg u svog utjecaja, da su zasnovani na modernim i novim tehnologijama, da su energetske i proizvodno primjereni. Osim proizvodnih pogona mogu se graditi komunalne građevine te svi sadržaji poslovne namjene kao prateći ili zasebni, uključujući i istraživački centri, servisi, obrtničku i zanatsku proizvodnju bez negativnog utjecaja na okoliš, svi tipovi trgovina i skladišta, trgovački centri, logističko-distributivni centri te uredski prostori svih vrsta. i sl.

Poslovna namjena (K/1) pretpostavlja sadržaje neophodne za funkcioniranje proizvodne zone : ulaz, informacije, uredi, agencije, trgovina, brza prehrana isl.

Ovim Planom nije predviđena izgradnja zasebnih građevina stambene namjene, bilo kao stambenih, stambeno-poslovnih . Stambeni prostor moguće je realizirati kao prateći u sklopu poslovne građevine za stan domara/čuvara/zaštitara.

Parcelaciju u daljnjoj realizaciji gospodarske zone: postojeću parcelaciju treba uskladiti sa potrebama investitora, tj. nužno je provesti parcelaciju . Ovim Planom ograničava se minimalna površina građevinske čestice sa veličinom od 600 m², maksimalna površina se ne uvjetuje. U okvirima buduće parcelacije zasebnu građevnih čestice predstavljaju prometni koridori, građevine infrastrukturnog sustava (trafostanice sa površinom 10 x 7 m) dok se postojeće građevnih čestice zadržavaju bez promjene.

Uvjeti gradnje definiraju se prostorni standardi koji se primjenjuju prilikom uređenja prostora pojedine građevne čestice, pa se prilikom izgradnje građevina unutar razmatranog obuhvata Plana primjenjuju slijedeći lokacijski uvjeti:

Uvjeti i način gradnje građevina opće poslovne namjene u zoni (K):

- Minimalna površina građevinske građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna veličina građevne čestice nije određena
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- Maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 20,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 30,0 m.
- Maksimalni broj etaža iznosi četiri: $P_0 + P + 2K$, odnosno $P_0 + S + P + K$.
- Maksimalna visina proizvodne ili poslovne građevine je 12,0 m.
- iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije

- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odn. pola prosječne visine građevina $h_1/2+h_2/2$
- Najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m.

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

- Minimalna površina građevne čestice = 600 m²
- Maksimalna površina građevne čestice = 1 000 m²
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- Maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- Minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 15,0 m.
- Minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 20,0 m.
- Maksimalni broj etaža je $P_0+P+K+P_k$, odnosno $P_0+S+P+K$.
- Maksimalna visina poslovne građevine je 9,0 m.
- Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m
- Izuzetak ograničenja maksimalne visine odnosi se antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojnice, dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka) te slične građevne elemente i instalacije.
- Visina krovnog nadozida potkrovlja je najviše 1,2m
- Najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- Minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- Minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odn. pola prosječne visine susjednih građevina $h_1/2+h_2/2$
- Najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m.

Izgradnja građevina izvodi se temeljem uvjeta utvrđenih u odredbama za provođenje ovog Plana, pri čemu prvenstveno treba ostvariti uvjete minimalne udaljenosti građevine od rubova građevne čestice ili j prometne površine, što znači da najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice mogu biti i manji, ako to proizlazi iz uvjeta udaljenosti građevine.

Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Izdavanje

odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se formiranjem čestice i ishodenjem odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja.

Unutar svake građevne čestice treba osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta za osobna i teretna vozila kao i potreban manipulativni prostor. Kapacitet parkirališnog prostora treba zadovoljiti ukupan broj zaposlenih i posjetitelja te biti u skladu sa veličinom voznog parka i njegovom tipologijom. Veličinu parkirališnog prostora treba dimenzionirati temeljem standarda ovog Plana, utvrđenog u točki 3.4. (Prometna i ulična mreža).

Najmanje 30% površine građevne čestice treba urediti kao zelenu površinu sa niskom i visokom vegetacijom. Uređena zelena površina prioritetno se smještava uz javnu prometnicu.

Obzirom na namjenu prostora Planom je utvrđena potreba ograđivanja svake pojedine građevne čestice. Ograda se izvodi sa unutrašnje strane linije međe i regulacijskog pravca sa maksimalnom visinom do 2,0 m. Oblikovanje ograde provodi se na način izvedbe metalne rešetke ili mreže sa po potrebi mogućim punim podnožjem do maksimalne visine 0,60- 0,90 m. Obavezno je ozelenjavanje na granici susjednih građ. čestica.

Oblikovanje građevina predviđeno je suvremenog oblikovnog izraza koji odgovara funkciji i tehnologiji građevine (primjer : vinarija Brič, arh. Boris Podrecca). Temeljem iznesenog, dozvoljena je upotreba svih materijala, a krovnu plohu moguće je oblikovati kao ravnu, kosu ili bačvastu odnosno u kombinaciji tih oblikovnih elemenata.

Način gradnje Obzirom na potrebu specifične funkcionalne organizacije i primijenjene tehnologije, moguće je na jednoj građevnoj čestici izvesti i više građevina koje čine funkcionalno-tehnološku cjelinu.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturnopovijesnih i ambijentalnih cjelina

U obuhvatu Plana nalaze se izgrađene građevine i sadržaji proizvodne i poslovne namjene te jedan gospodarski građevina farme pilića. Na području obuhvata Plana nije identificiran niti jedan značajni građevina graditeljske baštine.

Planom se predviđaju mjere zaštite kroz Provedbene odredbe, a najvažnije mjere zaštite su :

- Odabir djelatnosti, namjene i korištenja sukladno lokaciji i propisima
- Izvedba infrastrukture visokog urbanog standarda, naročito infrastrukture odvodnje
- Planom se predviđaju mjere zaštite kroz Provedbene odredbe, a najvažnije mjere zaštite su
- osiguranje primjerenog postotka ozelenjavanja zone u cjelini kao i svake pojedinačne građ. čestice.
- Druga mjera zaštite je oblikovanje građevina te se preporuča izgradnja kvalitetnog arhitektonskog oblikovanja po uzoru na vinariju Brič , Donji Brič – Istra, arhitekt Boris Podrecca.

- Slijedno se preporuča upotreba drveta, cigle, kamena, crijepa kao završnog materijala ili u kombinaciji sa betonom.
- Ukoliko se grade montažne hale biti će potrebno naknadno intervenirati u smislu oblikovanja na pročeljima ili kao samostojeća kulisa ili sadnjom različitog zelenila itd.

Novo kvalitete unutar predmetnog područja postići će se formiranjem jednog posebnog urbanog ambijenta kroz izgradnju gospodarske zone, sa suvremenim građevinama, planski organiziranim u prostoru na način da formiraju određene prostorno-organizirane koridore vezano uz pristupne ulice. Također izvedba zelenih površina u okvirima prometnih koridora (drvoredi) kao i obvezne zelene površine unutar građevinskih čestica (smještene pretežito uz prometne koridore) stvoriti će i nove vrijednosti urbanog ambijenta, te će na taj način čitavo područje predstavljati atraktivno oblikovani prostor specifične gospodarske namjene.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Neprimjerena gradnja jedan je od osnovnih elemenata devastacije okoliša, a to se dakako ne odnosi samo na građevine stanovanja i javnih funkcija već i na sve građevine infrastrukture, od čega je infrastruktura odvodnje najrizičniji moment potencijalnog dugoročnog zagađenja (sanitarna odvodnja, otpadna ulja, deterđenti itd.). Detaljnim provedbenim odredbama u sklopu ovog Plana određene su i mjere zaštite nepovoljnog utjecaja na okoliš.

3.7.1. Mjere zaštite okoliša

Zaštita okoliša u svim njegovim segmentima postiže se pravilnom namjenom i organizacijom prostora, kao i njegovim opremanjem potrebnom prometnom i komunalnom infrastrukturom. U cilju zaštite okoliša, a posebno u zonama gospodarske namjene potrebno je provoditi i stalni monitoring kako bi se eventualni negativni utjecaji određenih djelatnosti ili sadržaja kao potencijalnih „zagađivača“, pravovremeno prepoznali i uklonili.

Ovim se Planom, a u cilju zaštite okoliša, u okviru utvrđene namjene površina kojom predviđa izgradnja proizvodnih i poslovnih građevina temeljenih na modernim i novim tehnologijama koje su obzirne prema okolišu. Naime, na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom neposredno ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi odnosno ugrožavali vrijednosti čovjekovog okoliša iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

Unutar područja obuhvata Plana odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice na okoliš.

Zaštita zraka regulirana je primjenom mjera i uvjeta utvrđenih Zakonom o zaštiti zraka (NN br. 178/04).

Područje obuhvata Plana i okolne zone ne spadaju danas u područja na kojima je ugrožena kvaliteta zraka. Ali, obzirom na postojeću i planiranu namjenu korisnici prostora mogli bi negativno utjecati na kvalitetu zraka.

Zaštita zraka na području obuhvata Plana provodit će se:

- kontinuiranim mjerenjem kvalitete zraka na području obuhvata Plana u cjelini
- Kontinuiranim mjerenjem pojedinih korisnika prostora kao potencijalnih zagađivača
- korištenjem prirodnog plina kao energenta.

Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom predviđene ovim Planom uključuju uvođenje zaštitnih zelenih površina uz prometnice (visoko i nisko zelenilo, drvoređi) kao i zelenih površina unutar svake građevne čestice.

Također, zaštita zraka postići će se kroz zabranu smještaja građevina koje svojom tehnologijom, tehnološkim procesom, sirovinama ili proizvodima (uključivo otpadne vode i druge otpadne materijale iz proizvodnog procesa), ako su u funkciji bez odgovarajućih uređaja koji osiguravaju propisanu kvalitetu zraka ili imaju utjecaja na njegovu kvalitetu usprkos propisanim uređajima. Takav utjecaj dokazati će se trajnim monitoringom kvalitete zraka.

Zaštita od buke i vibracija kao potencijalnih opasnosti u okviru zone gospodarskih djelatnosti treba osigurati prvenstveno primjenom planskih mjera (namjena prostora i ostali uvjeti iz odredbi ovog Plana), ali i primjenom Zakona o zaštiti od buke (NN 20/03), kao i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi (NN 145/04), kojim su propisane najviše dopuštene vrijednosti razine buke u otvorenom prostoru. Temeljem navedenog Pravilnika na granici građevne čestice unutar zone obuhvata Plana buka ne smije prelaziti 80 dBA, dok na granici gospodarske zone prema drugim zonama buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči (buka unutar zona mješovite pretežito stambene namjene ograničena je sa najvišom razinom od 55 dBA danju i 45 dBA noću).

Problematika zaštite od buke potencijalno se, osim u okviru proizvodnog procesa, javlja na dijelovima uz prometne koridore, što je na predmetnom području primjetno uz koridor državne ceste što će se izgradnjom i popunjavanjem zone korisnicima pojačati obzirom na tranzitni promet kamiona i ostalih teretnih i radnih vozila. Ranije predložena zaštita zraka od utjecaja navedene prometnice sadnjom visokog zelenila može se koristiti i kao zaštita od buke, odnosno moguće je također predvidjeti i određene zaštitne ograde na tom dijelu prometnice. Druge prometnice unutar zone imaju manje prometno opterećenje, pa iz tog razloga i manji utjecaj na razinu buke. Na tim dijelovima zaštita se postiže putem zaštitnih zelenih pojaseva koji imaju i funkciju smanjenja negativnog utjecaja buke.

Obzirom da radni predio predstavlja potencijalno područje povišene buke, a radi relativne blizine dijelova naselja, potrebno je kontinuirano vršiti mjerenje buke na rubu gospodarske zone prema urbanoj zoni naselja.

Zaštita voda pretpostavlja mjere zaštite kako je navedeno ovim Planom u poglavlju Odvodnja i provedbenim odredbama Plana. Unutar zone obuhvata nema vodotoka koji bi bili potencijalno ugroženi izgradnjom gospodarskih sadržaja. Izgradnja novih gospodarskih sadržaja ne smije utjecati na podzemne vode koje bi se mogle ugroziti nekontroliranim zbrinjavanjem otpadnih i oborinskih voda. Radi toga je najdjelotvornije u cilju zaštite voda prostor opremiti odgovarajućom komunalnom infrastrukturom u segmentu odvodnje otpadnih i oborinskih voda, tj. izgraditi mrežu kanalizacije.

U cilju zaštite voda otpadne vode moraju se evakuirati putem kanalizacijske mreže predviđene ovim Planom, te je njezina izgradnja i priključenje građevina preduvjet za njihovo puštanje u funkciju.

Prihvatanje oborinskih voda Planom je utvrđeno putem oborinske kanalizacije, koja se nakon tretmana oborinskih voda na separatorima ulja, masti i pijeska ispušta u najbliži recipijent. Radi zaštite kanalizacijskog sustava i recipijenta uvjetuje se prethodna obrada otpadnih i oborinskih voda u okviru svake pojedine građevne čestice/korisnika prostora, kako bi se iste prije upuštanja u kanalizaciju dovele u razinu kvalitete komunalnih voda i otpadnih voda stanovanja i tek nakon toga u krajnji recipijent.

Zaštita tla postojećih poljoprivrednih površina koje se ovim Planom prenamjenjuju u zonu gospodarskih djelatnosti, te se za navedene potrebe znatni dio površina transformira sukladno namjeni, te je u tom slučaju utjecaj nove namjene neminovan. Ugroženost tla može se javiti i kroz nekontrolirano zbrinjavanje otpadnih i oborinskih voda, kao i kroz neadekvatan postupak s otpadom iz tehnološkog procesa. Zaštitu od navedenih opasnosti ugrožavanja tla postići će se izvedbom kanalizacije kao nepropusnog sustava, koji otpadne i oborinske vode dovode do recipijenta bez opasnosti po tlo, ali i temeljem pravilnog zbrinjavanja otpada (opasnog i neopasnog) u okviru posebnih kontejnera kojima se otpad transportira do predviđenih odlagališta.

Obzirom na potencijalno moguće ugrožavanje tla (zelene površine unutar obuhvata Plana i okolno poljoprivredno zemljište) od strane određenih gospodarskih djelatnosti (emisije štetnih spojeva, teških metala i dr.) nije dopušten smještaj takvih proizvodnih djelatnosti koje u svojem tehnološkom procesu rezultiraju s potencijalnim ugrožavanjem tla, te se kod potencijalnih zagađivača treba predvidjeti monitoring koji će ukazati na realne emisije radi utvrđivanja efikasnih mjera zaštite.

3.7.2. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

U obuhvatu Plana osigurava se sklanjanje i zaštita zaposlenika i korisnika gospodarske zone od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, u skladu s:

- Zakonom o unutarnjim poslovima (NN 29/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 29/00);
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86),
- Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa (Sl. 55/83), koji se primjenjuje temeljem članka 53. stavak 3. Zakona o normizaciji (NN 55/96),
- Pravilnikom o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (NN 2/91),
- Procjenom ugroženosti civilnog stanovništva i materijalnih dobara od mogućeg nastanka prirodnih i civilizacijskih katastrofa na području Grada Novigrada.

Sklanjanje u slučaju neposredne ratne opasnosti organizira se u zaklonima sa kapacitetom koji ne može biti manji od 2/3 broja zaposlenika, a ako se radi u smjenama, od 2/3 broja zaposlenika u najvećoj smjeni.

Područje Grada Novigrada ulazi u seizmičku zonu VII^o po MCS. Obzirom na navedene seizmičke karakteristike područja treba izvoditi i adekvatne konstrukcije građevina te time postići potrebnu otpornost na seizmičko djelovanje.

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

3.7.3. Zaštita od požara i eksplozije

Prilikom izgradnje novih građevina na prostoru obuhvata Plana treba se pridržavati slijedećih mjera zaštite od požara i eksplozije:

1. Osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
2. Osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
3. U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
4. Sustave za dojavu požara projektirati i izvesti prema Pravilniku o sustavima za dojavu požara (NN 56/99).
5. Prilikom daljnje primjene ovog Plana u svrhu realizacije prometovanja zapaljivim tekućinama i/ili plinovima, na odgovarajući način, glede sigurnosnih udaljenosti primijeniti Odredbe Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95), te Pravilnika o zapaljivima tekućinama (NN 54/9)

II. DOKUMENTACIJA

-
1. Izvod iz PPU- a Grada Novigrada
 2. Izvod iz katastarskog plana
-

-
3. Odluka o izradi Plana
 4. Zahtjevi temeljem Odluke o izradi Plana
-

5. Izvješće o prethodnoj raspravi

6. Izvješće o javnoj raspravi

7. Mišljenja / suglasnosti

8. Evidencija postupka izrade i donošenja Plana

9. Sažetak za javnost

Dokumenti
tvrtke Urban Design d.o.o.

D. BIBLIOGRAFIJA

PPUO NOVIGRAD
PPUO DESINIĆ – IZMJENE I DOPUNE
PPUO RADOBOJ
PPUO ĐURMANEC
PPUO KUMROVEC
PPUO NOVI GOLUBOVEC
PPUO BUDINŠČINA
PPUO HRAŠČINA
PPUO KRALJEVEC NA SUTLI
PPUO MIHOVLJAN
PPUO MAČE
PPUO LIPOVLJANI
PPUO POJEZERJE
UPU TURISTIČKO-REKREATIVNE ZONE SABLJACI, OGULIN
UPU GOSPODARSKE ZONE HOMER, DESINIĆ
UPU GOSPODARSKE ZONE VELIKA HORVATSKA, DESINIĆ
GUP Ivanca - izmjene i dopune
DPU Hrvatski olimpijski centar Bjelolasica
DPU Turističke zone RCS1 Gaj, Novalja
DPU Središnje zone /centra Popovače
DPU Stambeno-poslovne zone Furićevo, Viškovo
DPU Zone centra Lipika
DPU Stambene zone A i B , Lipik
DPU Radne zone Varaždin
DPU “ Zona C3 “ u Ivancu
DPU Centar Ravna Gora
DPU Naselja Potočnica – Grad Novalja
DPU Gospodarska zona Homer, Lokve
DPU Zona kampa, Lokve
DPU Turističke zone Mrzla vodica, Lokve
UPU Stambeno-turističke zone jezera Sabljaci, Ogulin
PUP Stambene zone Čelac, Novalja – Izmjene i dopune
PUP Stambene zone Čelac, Novalja – Izmjene i dopune II
PUP Stambeno poslovne zone Gaj , Novalja – Izmjene i dopune
PUP Stambeno poslovne zone Pudarica , Novalja – Izmjene i dopune
PUP Stambeno poslovne zone Stara Novalja – jug , – Izmjene i dopune
PUP “Južna zona centra grada Varaždina” - izmjene i dopune

