

## A - UPU NASELJA Nova Vas (UPU3) - OBRAZLOŽENJE



## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Općine

Naselje Nova Vas se nalazi u središnjem istočnom dijelu Općine Brtonigla, okruženo poljoprivrednim zemljištem, sa sporadično raspoređenim površinama mješovitih šumskih sastojina.

Naselje je smješteno na sjevernom rubu platoa iznad doline rijeke Mirne, prosječne nadmorske visine oko 100,0m, dok se sjeverni rub naselja izdiže na 135,0mnm. Južno od Nove Vasi na udaljenosti oko 300m prolazi prometnica D44 (Novigrad - Ponte Porton), a sa zapadne strane Istarski ipilon (A9). Izlaz „Nova Vas“ udaljen je manje od 2km od naselja.

Kroz naselje prolazi lokalna ceste L50042, koja Novu Vas prema sjeveru spaja sa centralnim općinskim naseljem, Brtoniglom, te prema jugu sa već spomenutom cestom D44.

Nova Vas je vrlo dobro prometno povezana, nakon gradnje autoceste i državne ceste u blizini, dok lokalna cesta osigurava međusobnu povezanost naselja unutar Općine, iako zbog prolaska kroz samo naselje ujedno čini izvjesnu smetnju. Zbog toga je u planskim dokumentima već niz godina predviđena gradnja obilaznice naselja.

Statističko naselje NA Nova Vas, čiji je naselje Nova Vas centralni dio, je treće po veličini po broju stanovnika u Općini Brtonigla. Osim Brtonigle, veći od Nove Vasi je Karigador, koji svoj rast zahvaljuje položaju na obali i turističkom procvatu.

Nova Vas je smještena u agrikulturnom, ruralnom okruženju i k njoj gravitira niz manjih naselja i zaselaka, u kojima se stanovništvo uvelike bavi vinogradarstvom, maslinarstvom i ponešto stočarstvom.

U posljednjih nekoliko godina je u naselju i njegovom okruženju primjetan rast investicija u gradnju kuća za odmor, dok je na udaljenosti od oko 2,0km locirana posljednja turističko-rekreacijska atrakcija ovog dijela Istarske županije, vodeni park Istralandia.

Siluetom mjesta dominira prepoznatljivi zvonik župne crkve Svetog Mihovila Arhanđela, izgrađene u XVI stoljeću, kada je Nova Vas uglavnom dobila danas prepoznatljive konture (Istrapedia).

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od oko 21,27 ha. Granicama obuhvata zahvaćena je većina površine naselja Nova Vas, sa izuzećem sjeverozapadnog, uglavnom neizgrađenog dijela naselja, koji je predmet obrade UPU Nova Vas Zapad.

Područje obuhvata ovoga Plana je većim dijelom izgrađeno i/ili uređeno. U tom smislu, zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, morfoloških obrazaca razvoja naselja, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Novoj Vasi nedostaju rješenja uređenja na razini cijeloga naselja, osobito prometnih tokova,



a i jedna robusna vizija daljnjeg razvoja, s kojom u vidu će se moći kreirati pojedinačni razvojni projekti u budućnosti.

Ovim se Planom ujedno nastoji prikazati zajednički interes stanovnika Nove Vasi, vlasnika nekretnina i lokalne zajednice, da se cjelovito područje razmatra jedinstveno i predlažu se rješenja koja koriste svim korisnicima prostora na području obuhvata Plana.

Prostornim planom uređenja Općine Bale je određena veličina građevinskog područja, kao i drugi uvjeti uređivanja prostora na području cijele Općine Brtonigla, pa tako i naselja Nova Vas.

### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

#### a. Topografija

Područje većeg dijela obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u nagibu. Cjelokupno područje obuhvata ima ekspoziciju prema jugu i jugozapadu, sa oko 7% nagiba.

Područje uživa blagodati dobrog osunčanja. Relativno je zaklonjeno od bure.

Karakteristični za ovaj teren su dugi neometani pogledi i širina vidokruga..

#### b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata UPUa je većinom u privatnom vlasništvu.

Gotovo sve prometnice su u javnom ili općinskom vlasništvu.

#### c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana danas postoji veliki broj građevina koje su dominantno stambene namjene ili su pomoćne građevine uz tu namjenu. Pored toga, prisutne su slijedeće vrste građevina:

- gospodarske, uglavnom proizvodno poslovne, tipično vezane na poljoprivrednu proizvodnju i preradu proizvoda (Buršić, Cattunar, Cecco, Lubiana, Ravalico)
- ugostiteljska - Konoba Luciana
- trgovina
- društvena, vjerska - Crkva Sv.Mihovila Arhandela i župni stan, dvije kapelice
- društvena - Zajednica Talijana
- zelene površine - spomen parkovi, odmorište, lokva (zatrpana)
- škola, napuštena, u postupku prenamjene
- prometne površine - uglavnom prometnice za zajednički kolni i pješački promet, te manji otvoreni prostori - trgovini ispred crkve, škole i trgovine
- poljoprivredne površine - dio površina je poljoprivredne namjene iako u građevinskom



području.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

Područje obuhvata plana je uglavnom dobro opremljeno infrastrukturom: prometnom, komunikacijskom, električnom, vodovodnom i kanalizacijskom

Glavna mjesna prometnica je lokalna cesta L50042 koja prolazi kroz istočni dio naselja. Sabirne prometnice su nekolicina unutrašnjih poveznica, a ostale prometnice su pristupne mješovite kolno - pješačke površine, većim dijelom asfaltirane.

Elektroopskrba područja Nova Vas UPU3 i svih objekata koji se tu nalaze je rješena s priključivanjem nadzemnim vodovima i podzemnim kablom elektrike od 0,4 kv, koji se spajaju na dvije trafostanice 10(20)/0,4k Nova Vas i Nova Vas 2. Trafostanice su siguran izvor napajanja, s osiguranim osnovnim i rezervnim napajanjem.

Na području obuhvata plana nema izgrađenih javnih ili internih pogona za korištenje obnovljivih izvora energije (sunca, vjetra, valova i sl.), osim pojedinačnih slučajeva ugradnje krovnih kolektora-grijača.

Od svih dostupnih obnovljivih izvora energije mogućnost značajnijeg korištenja može se odnositi samo na korištenje sunčeve energije, i to za zagrijavanje vode za uporabu u domaćinstvima i malim gospodarskim pogonima, te za proizvodnju električne energije u izdvojenim pogonima.

Na području Urbanističkog plana uređenja Nova Vas UPU3, postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura.

Područje obuhvata Plana zona opskrbljuje iz vodospreme Smergo (kapacite 250 m<sup>3</sup>, kota izlaza 168,60 m.n.m) putem distributivnih cjevovoda odakle voda dotječe sa sjeveroistočne strane te će stoga pritisci u mreži biti zadovoljavajući. Sama zona nema zadovoljavajuće izveden vodoopskrbni sustav sa izvedenom hidrantskom mrežom i pokrivenošću cjelokupnog područja obuhvata Plana.

Na području UPU-a "Nova Vas" djelomično je izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Planom je moguće izvršiti priključak svih građevina na javni sustav.

Na području UPU-a "Nova Vas" postoji manjim dijelom izvedena oborinska kanalizacija koju je potrebno ovisno o hidrauličkim proračunima nakon izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećih prometnica rekonstruirati, te izgraditi novi sustav za planirane prometnice.

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



## Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže.

Državni zavod za zaštitu prirode na osnovu uvida u ortofoto kartu zaključuje da se s vrlo visokom vjerojatnošću može zaključiti da se u zapadnom i jugozapadnom dijelu područja obuhvata nalazi stanište E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijelog graba (*As. Quercus-Carpinetum orientalis* H-ić.1939 (= *Carpinetum orientalis croaticum* H-ić.1939) - klimazonalna šuma submediteranske zone hrvatskog primorja.

## Zaštićena kulturna dobra

Prostornim planom Općine Brtonigla se predviđa zaštita Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije.

### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)**

Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“, br. 08/08, 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12, 3/13, 06/17) je odredio granice građevinskog područja naselja Nova Vas, te je na temelju njih Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU3) („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 14/21 i 03/22) određena granica područja obuhvata Plana.

Obuhvat Plana, mjereno prema DKP podlozi Državne geodetske uprave ima površinu od oko 21,27 ha, od ukupno 24,63 ha površine građevinskog područja.

Na području obuhvata Plana od građevina od značaja za Istarsku Županiju postoji javna cesta, lokalna cesta L 50042.

Statističko naselje Nova Vas/Villanova (NA 043397) – sa planiranih 429 stanovnika svrstano je u rang naselja sa značenjem manjeg lokalnog središta, koje preuzima pomoćne funkcije i koje treba razviti najnužnije pojedinačne središnje funkcije potrebne korisnicima njegovih usluga u zoni utjecaja. Područje obuhvaćeno ovim Planom predstavlja središnji dio NA Nova Vas i preuzet će glavninu njegovih središnjih funkcija.

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

Uvidom u prve podatke posljednjeg popisa stanovništva iz 2021. godine, može se utvrditi da na području statističkog naselja NA Nova Vas živi 363 stalnih stanovnika.

Prostorni plan Općine Brtonigla planira u planskom razdoblju do 2020. godine 429 stanovnika na području NA Nova Vas, što je uz dodatak povremenih stanovnika uglavnom postignuto. .



Zadatak ovoga Plana će biti da pripremi uvjete za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti u bliskoj ili daljnjoj budućnosti, ali na promišljen način, sa unaprijed zadanim okvirom za ostvarenje utvrđenih vizija.

Potencijal za novu gradnju na području obuhvata ovoga Plana proizlazi iz raspoloživih neizgrađenih površina, kojih ima oko 5,0ha, što daje dovoljno prostora za zadovoljenje potreba za stambenom izgradnjom, ali i eventualno potrebnim ostalim namjenama zemljišta u naselju, poput proizvodno-poslovnih i drugo.

Uz postojeće trendove rasta broja stanovnika, manji, ali značajan dio novo izgrađenog stambenog prostora mogao bi biti namijenjena povremenom stanovanju, te u tom smislu treba tražiti i mogućnosti razvoja naselja. Dok treba sačuvati kapacitet prostora za bavljenje tradicionalnim djelatnostima, kao poljoprivredom, u isto vrijeme treba računati na porast zahtjeva za uređenjem prostora u svrhu provođenja slobodnog vremena, poput rekreacije, turizma, usluga, ugostiteljstva i sl.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja**

Namjena prostora u naselju je uglavnom stambena, te bi daljnji razvoj naselja trebao ići u pravcu poboljšanja uvjeta života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz obrt i malo poduzetništvo u samom naselju, te pokretanja drugih aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

Usprkos naizgled nestimulativnim trendovima, zbog poboljšanja u infrastrukturi i turističkoj ponudi na širem području očekuje se i povećanje interesa sa novim ulaganjima u planiranu stambenu izgradnju i uređenje područja, čime će biti premašen planirani minimalni prirast broja stanovnika u ovom kopnenom dijelu Općine.

#### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Osnovu šire organizacije prostora za područje naselja Nova Vas treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja ovog i susjednih naselja iskazanoj u zatečenoj morfologiji gradnje i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

#### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Nova Vas je prometno i drugačije infrastrukturno vrlo dobro opremljena i povezana. Stjecajem okolnosti, naselje je vrlo dobro pozicionirano u užem i širem okruženju, sa gotovo



neposrednom vezom na autocestu i mrežu regionalnih prometnica.

Danas zbog lakoće komunikacije prijevoznim sredstvima i medijima elektroničke komunikacije ta izoliranost potpuno gubi značenje, a stanovnici manjih naselja uglavnom žive suburbanim načinom života, poput stanovnika prigradskih naselja. Njihov život u negativnom smislu uglavnom karakterizira vrlo visoka ovisnost o automobilima za svakodnevne potrebe: za prijevoz do posla i škole, za nabavu, za pristup javnim ustanovama i servisima i za slobodne aktivnosti. Ovakav način života je neodrživ za cjelokupno društvo i treba biti ograničen na manji dio populacije. U tom smislu, Nova Vas se treba razvijati kroz poboljšanje ponude usluga i drugih radnih djelatnosti, te umrežiti u organizirani javni prijevoz na širem području, kako bi se smanjila potražnja za individualnim putovanjima automobilom.

U prostoru Urbanističkog plana uređenja Nova Vas UPU3 , mrežu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih objekata bez obzira na broj smještajnih jedinica .

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije čije cijevi moraju završiti u kabelskim ITO ormarićima smještenim u ili na svakom objektu.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.

Infrastruktura za elektroničke komunikacije s malom duljinom izdvojene lokalne petlje, u nepokretnoj komunikacijskoj mreži, izgrađena elektroničkim komunikacijskim vodovima sa bakrenim vodičima i povezanom opremom, biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopojasne usluge (podržava prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu) Danas, infrastruktura za elektroničke komunikacije i povezana oprema treba omogućiti dovođenje svjetlosnog komunikacijskog voda do svakog korisnika.

Izgradnjom kabelske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će izgradnju širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- osigurati opskrbljenost obuhvata Plana kvalitetnom sanitarnom vodoopskrbom tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu te pokrivenost zone h



idransskom mrežom

- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar područja obuhvata Plana. Za sve građevne zahvate u zoni potrebno je na osnovu projektne dokumentacije ishodovati važeće akte za građenje sukladno Zakonu o gradnji.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Prostorna posebnost Nove Vasi je slična posebnosti svakog tradicionalnog naselja, koja je svugdje ugrožena. Ta posebnost je morfološki obrazac na kojem je Nova Vas nastala i razvila se. Osobito je važno za održanje tog obrasca uvažiti način prometovanja u naselju, odnosno kombinirani, tj. mješoviti promet, pješački i kolni, služeći se istim površinama. Kod dimenzioniranja prometnica u naselju potrebno je uvažiti ovu činjenicu i ne insistirati na suvremenim standardima dijeljenja pješačkog i kolnog prometa.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

Da bi se osiguralo održanje i popravljavanje kvalitete života u ruralnom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj opisanih negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se ruralni razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih prometnih površina u naselju, osobito onih tradicionalnih
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati ograđivanje privatnog prostora
- u naselju kreirati javni i zajednički prostor gdje ga nema
- poticati ruralni turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u malom naselju, a nema negativan utjecaj na okruženje.

#### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Obzirom na ograničeni planski kapacitet područja, ne treba očekivati da se teret uređenja cijelog područja može prevaliti na uređenje Nove Vasi, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

##### **Očekivani pozitivni poticaj:**

- prisustvo veće investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Općinu Brtonigla i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje naselja Nova Vas će bolje definirati jugoistočni dio Općine Brtonigla, omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja Općine, čime će se također olakšati i realizaciju gradnje na međuprostoru između Brtonigle, Karigadora i Nove



Vasi

- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- povezivanje putova i okolnih točki od interesa u mrežu rekreacijskih i kulturno-povijesnih staza Općine i regije će pomoći podići razinu prepoznatljivosti Nove Vasi u konkurenciji ostalih malih naselja
- uspješna realizacija dijelova ovoga projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

#### **Očekivani negativni utjecaj:**

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života
- štetno djelovanje graditeljskih zahvata na krajobraz, koji mogu imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih i postojećih stanovnika naselja; istovremena gradnja više zgrada može stvoriti dojam monotonije, ukoliko se ne primijeni više različitih tipova građevina i pažljivo hortikulturno uređenje.

Prostorni planovi, projekti građenja zgrada, prometnica i infrastrukture i drugi dokumenti od utjecaja na uređenje prostora imaju poseban utjecaj na oblikovanje područja obuhvata. PPUO Brtonigla predviđa značajne pomake u turističkom razvoju kroz sagledivo vrijeme. Nove investicije u gradnju obično privuku i obrtnike i poduzetnike sa svježim idejama razvoja., te stvaraju pozitivne vezane efekte.

Iako pokazatelji iz PPUO ne predviđaju nikakav osobit rast, ne treba zanemariti i povremene stanovnike, postojeće i potencijalne nove, čije prisustvo i ulaganja bi značajno doprinijeli ekonomskom napretku naselja i porastu kvalitete života.

Na području cjeline naselja Nova Vas nema zabilježenih građevina spomeničkih vrijednosti, osim Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije. Međutim naselje se treba tretirati kao kulturno dobro od lokalnog značaja, a zaštitu provoditi temeljem odredbi PPU Općine Brtonigla.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Potrebno je osigurati pristupne prometne koridore do svih novih lokacija na području obuhvata Plana, te ostvariti bolju unutrašnju povezanost dijelova naselja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan naselja, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Ostala infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti rekonstruirana do razine servisa koji zadovoljava suvremene potrebe, dok je potrebno u cijelosti izgraditi unutarnji sustav vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe.

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

U naselju treba osigurati racionalno korištenje općinskog zemljišta i zemljišta u zajedničkom



ili javnom korištenju, a zatim i onog u privatnom vlasništvu.

Svim javnim prometnicama treba zadržati funkciju i omogućiti njihovo korištenje bez značajnih preinaka, osim kada je to predviđeno općinskim programima i planovima investiranja.

Očekivana namjena građevina je uglavnom stambena, ali se zbog poticanja drugih nestambenih aktivnosti opredjeljuje za miješanu namjenu, sa mogućnošću realizacije stambene i/ili druge kompatibilne poslovne i slične djelatnosti.

Uz optimalan broj građevina stambene/mješovite namjene, planira se i uređenje manjih javnih površina za okupljanje i zabavu stanovnika, osobito djece.  
Za privatne vlasnike zemljišta omogućiti racionalno uređenje građevinsko zemljište na način koji dozvoljava parcelaciju prema individualnim potrebama i mogućnostima.

Postojeće objekte gospodarskih djelatnosti zadržati u svojoj funkciji. Ne omogućiti držanje stoke u mjestu.

Ostalim građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu moguće namjene.

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Utvrđene namjene u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
  - **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
  - **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)**
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA NAMJENA (M1)(M2)**
- **POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (K;I2)**
- **DRUŠTVENA NAMJENA**
  - **DRUŠTVENA OPĆA (D)**
  - **KULTURNA DJELATNOST (D6)**
  - **VJERSKA DJELATNOST (D7)**
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

### CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE

Cestovne prometne površine prikazane u Planu su površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao pristupne površine zonama i lokacijama drugih namjena.

Kolno pješačke cestovne prometne površine - javne prometnice, definirane su planskim



koridorima prometnica i načelno označene odgovarajućim grafičkim prikazom koridora na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana. Mikrolokacija prometnica unutar zadanih koridora će se utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi.

Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica.

Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne pristupne ulice, pješačko servisne površine i parkirališta, koji nisu javni, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

Dijelom cestovnih prometnih površina također mogu biti rubne površine uz prometnice za uređenje površina za zajedničko korištenje, kao: odmorišta, zelenilo i drvoredi, urbana oprema, pa i dodatno parkiralište za motorna vozila, bicikle i sl.

## **STAMBENA NAMJENA (S)**

Građevinom stambene namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je većim dijelom svoje površine namijenjena stanovanju.

Građevina stambene namjene se dijelom ili u cijelosti može koristiti i za ugostiteljske usluge u domaćinstvu prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16, 69/17, 120/19). te za odgovarajuće vrste objekata prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17).

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, te višestambene.:

- **OBITELJSKOM GRAĐEVINOM** smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 (tri) funkcionalne jedinice (stambene i poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, te katnosti do P+2.

- **VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM** smatra se građevina s najmanje 4 (četiri) i najviše 6 (šest) funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, te katnosti do P+2. Višestambenim građevinama se



smatraju i druge postojeće građevine stambene namjene koje odstupaju od kriterija kojima se ovdje definiraju stambene građevine

Funkcionalne jedinice u građevini isključivo stambene namjene, osim osnovne, stambene namjene, mogu biti zanatsko – proizvodne, poslovne namjene i/ili društvene i javne namjene, pod uvjetom da ne zauzimaju više ukupne površine od zastupljenih stambenih jedinica.

U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi i dodatne interne kolno-pješačke, pješačke i parkirališne površine, infrastruktura, građevine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

U zonama stambene namjene (S) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine javne i društvene namjene.

Djelatnosti proizvodne i poslovne namjene koje se mogu razvijati u građevinama stambene namjene (S), su poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu, i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

Uvjet za obavljanje obrtničke i uslužne djelatnosti unutar građevina stambene namjene: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

## **MJEŠOVITA NAMJENA (M1)(M2)**

Na površinama određenim u Planu za mješovitu namjenu (M1)(M2), mogu se graditi građevine pretežito stambene namjene (M1) i/ili pretežito poslovno - proizvodne namjene (M2).

Građevine pretežito stambene namjene (M1) gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena stambena namjena.

Građevine pretežito poslovno - proizvodne namjene (M2) gradit će se prema uvjetima za građevine poslovno - proizvodne namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena poslovno - proizvodna namjena.

## **POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (I2)**

Unutar građevina izgrađenih na površinama poslovno - proizvodne namjene (I2) mogu se



razvijati slijedeće djelatnosti proizvodne i poslovne namjene: poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

Uvjet za obavljanje obrtničke i uslužne djelatnosti: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

Unutar obuhvata Plana ne smiju se obavljati slijedeće proizvodne djelatnosti: proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.

Manji dio (do 50%) ukupne površine građevine poslovno - proizvodne namjene može se koristiti za stambenu namjenu.

#### **DRUŠTVENA NAMJENA - OPĆA (D)**

Površina društvene namjene - opće (D) u Planu je lokacija bivše osnovne škole, koja je planirana za prenamjenu i revitalizaciju. Na površini društvene namjene - opće (D) može se rekonstruirati postojeća građevina, te se mogu graditi i nove građevine, tako da konačna namjena ove površine bude pretežito društvene namjene.

Namjene građevina planirane na površini Opće društvene namjene (D) su pretežito: predškolska ustanova, prostor za potrebe okupljanja lokalnog stanovništva i mjesnog odbora, uprava, edukacija, zabava, rekreacija, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna djelatnost, poput komunalne, uredske, trgovačke i/ili uslužne.

#### **DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA DJELATNOST (D6)**

Površina određena u Planu za kulturne djelatnosti je lokacija postojeće Talijanske zajednice kulture.

Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, površina određena za kulturnu djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: edukacije, zabave,



sporta, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevine iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

### **DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA DJELATNOST (D7)**

Površina određena u Planu za vjerske djelatnosti je lokacija postojeće župne crkve Sv. Mihovila Arhanđela u Novoj Vasi sa pripadajućim otvorenim površinama, te građevina postojećeg župnog stana preko puta crkve.

Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, poput obreda i smještaja osoblja, površina određena za vjersku djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: kulture, edukacije, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevina iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

### **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**

Na javnim zelenim površinama se mogu smještati strukture urbane opreme i kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m<sup>2</sup>, koje se postavljaju u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Brtonigla prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

Na zelenim površinama se mogu uređivati parkovi i igrališta, rekreacijske i uređene javne površine, te graditi građevine infrastrukture.

### **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, (trafostanice) prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkim prikazima list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

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

-	<b>CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE</b>	<b>3,27</b>
○	KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE	2,94
○	PJEŠAČKO SERVISNE POVRŠINE	0,23
○	JAVNO PARKIRALIŠTE	0,10
-	<b>STAMBENA NAMJENA (S)</b>	<b>14,94</b>
-	<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b>	<b>2,04</b>
○	OPĆA (M1)(M2)	1,51
○	PRETEŽITO POSLOVNA (M2)	0,53
-	<b>POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (K;I2)</b>	<b>0,35</b>
-	<b>DRUŠTVENA NAMJENA</b>	<b>0,31</b>
○	<b>DRUŠTVENA OPĆA</b>	0,15
○	<b>KULTURNA DJELATNOST (D6)</b>	0,04
○	<b>VJERSKA DJELATNOST (D7)</b>	0,12
-		
-	<b>JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)</b>	<b>0,36</b>
<hr/>		
	<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA</b>	<b>21,27 ha</b>

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Području obuhvata Plana pristupa se asfaltiranom razvrstanom javnom prometnicom, lokalnom cestom L 50042, koja spaja državnu cestu D44 sa Brtoniglom, prolazeći pri tom kroz Novu Vas.

Područje obuhvaćeno Planom ima postojeći sustav prometne mreže (prometnih površina i površina javne namjene), u kojem lokalna cesta L 50042 ujedno ima ulogu glavne prometnice u naselju. Postojeći prometni sustav je moguće rekonstruirati, nadograđivati, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana.

Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti temeljem novo izrađenih idejnih rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

#### Javna cesta - lokalna cesta L 50042

Na građenje i uređivanje lokalne ceste, kao i građevina drugih namjena unutar zaštitnog pojasa ove prometnice primjenjuju se odredbe Zakona o cestama (NN , 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Tehnički elementi i profil lokalne ceste L 50042 definiraju se posebnim projektima u postupku utvrđivanja akata kojima se odobrava građenje



Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa lokalne ceste L 50042 potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. Komunalnu infrastrukturu je u pravilu potrebno planirati izvan kolnih površina lokalne ceste.

Spojeve na lokalnu cestu L 50042 potrebno je planirati / projektirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja / projektiranja.

Pristup s jedne ili više građevnih čestica na lokalnu cestu L 50042 je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Plansko rješenje sadrži prikaz postojeće ceste L 50042, sa pripadajućim zaštitnim pojaskom ceste širine 10 m sa svake strane, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste, u skladu sa zakonom, te alternativnu trasu nove prometnice izvan obuhvata Plana koja služi kaoobilaznica naselja Nova Vas, a koja je smještena u planski koridor širine 70m.

Obilaznica Nove Vasi se planira integrirati u postojeći prometni sustav putem dvaju kružnih raskrižja, pri čemu se u sjevernom rotoru križa sa prometnicom Špinutija - Žmergo, a u južnom sa vezom za buduću radnu zonu Škarpej na zapadu i područjem UPOV Nova Vas na istoku.

### **Kolno pješačke prometnice**

Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet predstavljaju javne prometne površine čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

Većina prometnica unutar obuhvata ovoga Plana su povijesnog karaktera, nastale kao putevi za pješački i zaprežni kolni promet, te se kao takve danas koriste za zajednički promet vozila i pješaka, što se u suvremenoj praksi prepoznaje kao „shared space“. Ovakav sustav smanjuje brzine prometovanja vozilima i pokazao se jednako vrijednim ili čak superiornim sustavu dijeljenog kolnog i pješačkog prometa u intenzivno izgrađenim naseljima. Vezano na odredbe čl.37., osobito stavka 5. ovih odredbi, zbog osobitih okolnosti u kojima bi zamjena sustava zahtijevala izuzetne troškove, ali i izmijenila karakter naselja, Planom se predviđa zadržavanje sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa na svim već utvrđenim povijesnim koridorima prometnica, kako je prikazano na katastarskom prikazu list br. 1. - Korištenje i namjena površina.

U Planu su posebno označene glavna (L 50042) i sabirne prometnice za koje se preporuča izdvajanje kolnog od pješačkog prometa kada je to moguće, obzirom na zatečene



okolne građevine i/ili zatečen morfološki urbani predložak.

Nove prometnice za dvosmjerni kolni promet planirane su sa kolnikom širine 5,50m i nogostupom širine 1,50m, jednostranim, a ako je moguće i dvostranim. Kada se prometnica koristi za jednosmjerni kolni promet, njen poprečni profil je u Planu definiran sa širinom od 5,0m, gdje je 3,5m predviđeno za kolni i 1,5m za pješački promet.

Postojeće sabirne prometnice koje su danas dijelom ili u cjelini u sustavu zajedničkog prometa, trebaju težiti dosizanju standarda za nove prometnice, kada je to moguće. Minimalni poprečni profil ovih prometnica na dionicama koje su ograničene postojećom izgradnjom ili načinom korištenja zemljišta, je 5,0m.

Pristup s jedne ili više građevnih čestica na sabirne ceste je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Postojeće pristupne prometnice u naselju uglavnom su dio sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa, te mogu zadržati svoje postojeće profile, ili se mogu prema potrebama i mogućnostima prostora širiti kako bi zadovoljile potrebe kolnog prometa, ali tako da time ne ugroze pješački promet. Nedovršeni priključci postojećih prometnica koji imaju postojeći katastarski koridor, mogu se dovršiti na isti način kao što je izgrađen već postojeći uređeni dio prometnice.

### **Pješačko servisne površine**

Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Poprečni profil postojećih/zatečenih pješačko servisnih površina koje služe za kolni pristup građevnim česticama može se zadržati ili proširiti radi poboljšanja uvjeta prometanja.

Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

Pješačko servisne površine koje zauzimaju otvoreni prostor u naselju, poput trga, mogu se koristiti po osobitim sezonskim ili dnevnim režimima za parkiranje vozila, manifestacije i drugo.

### **Javna parkirališta**

Kao javna parkirališta omogućeno je korištenje označenog javnog parkirališta i javnih prometnih površina u naselju označenih na grafičkom prikazu na listu broj 1. „Korištenje i namjena površina“, u dijelovima izvan profila samih prometnica.. U ovom času te površine nije moguće identificirati bez detaljnog promišljanja regulacije prometa u naselju, a što može biti regulirano posebnom odlukom Općine Brtonigla, u skladu s odredbama ovoga Plana.

## **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**



### 3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja postoji djelimično izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža .

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu, ... ).

Izgradnja novih objekata, uz dodatne zahtjeve postojećih, traži izgradnju nove kabelske kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana uređenja očekuje se u konačnici do 140 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD  $\varnothing$  50 mm i cijevima PVC  $\varnothing$  110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku 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.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera  $\varnothing$  40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

### **3.5.2. ELEKTROOPSKRBA**

Vršno opterećenje za potrebe plana  $P_{VP} = 800 \text{ kW}$ ,

Uz faktor potražnje  $f_i = 0,8$  i faktor istovremenosti  $f_{i2} = 0,6$  vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 384 \text{ kW},$$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 422 \text{ kW},$$

Za javnu rasvjetu 10 kW

Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je 432 kW;



Uz prosječni faktor snage  $\cos \varphi = 0,9$  i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica  $ft = 0,85$

$$S = 432 / (0,9 * 0,85) = 432 / 0,765 = 565 \text{ kVA}$$

Na području cijelog obuhvata plana nije planirana izgradnja nove trafostanice jer se promatrano područje napaja iz dvije postojeće TS Nova Vas i Nova Vas 2. Procjena je da su sa sadašnjim napajanjem na TS zadovoljene sadašnje i planirane potrebe predmetnog područja.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz postojećih transformatorskih stanica i SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Rasvjeta klase "C" ima stupove visine  $h=6$  m, s djelomično zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine  $h=3-4$  m, s nezasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića, napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

### 3.5.3. VODOOPSKRBA

Područje obuhvata Plana opskrbljuje se iz vodospreme Smergo.

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 15-20 godina i osnovne grupe potrošača koji su:

- potrošnja vode za za planirane zone stambene, društvene i proizvodne namjene



- potrošnja vode u komunalne svrhe
- potrošnja vode za gašenje požara

Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene prometne površine. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentacijski, te će se prilikom izrade idejnih i glavnih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Profil vodoopskrbnog cjevovoda odredit će se u hidrauličkom proračunu pri izradi tehničke dokumentacije za gradnju vodoopskrbne mreže kao i vrsta cijevi, potrebne armature, itd.

Područje predviđeno obuhvatom plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način uz zadržavanje dijela postojeće mreže i izradu nove mreže unutar zone.

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu naselja koja imaju izgrađen vodoopskrbni sustav hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka. Planom se predviđa proširenje vodovodne mreže do planiranih zona. Razvod unutar zona će se vršiti na osnovu lokacijskih dozvola, odnosno važećih zakonskih akata.

Svi novi cjevovodi se razvode po postojećim ili prometnicama predviđenim planom. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade projektne dokumentacije za građenje odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Trase cjevovoda vidljive su u odgovarajućem grafičkom prilogu Plana.

#### **3.5.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA**

Odvodnja unutar obuhvata Plana, sukladno Planovima višeg reda je određena modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja sanitarnih otpadnih voda putem javnih sustava sanitarne odvodnje. U obuhvatu UPU-a Nova Vas planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

Ovim rješenjem dan je orjentacioni položaj sanitarnih i oborinskih kolektora. Točan položaj trasa unutar i izvan prometnice sa profilima cjevovoda odrediti će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture, a nakon geodetske izmjere kanala. Sva sanitarna i oborinska kanalizaciona mreža predviđa se od cijevi odgovarajućih profila i kvalitete.

Trase kanalizacije planiraju se gdje god je moguće unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, na način da ne zasjecaju građevne čestice parcela predviđenih za građenje gdje god je moguće. Na mjestima gdje predviđene trase zasjecaju građevne čestice, planirano je način da prolazi uz rub čestice.

Profili kolektora odredit će se u hidrauličkom proračunu pri izradi tehničke dokumentacije za



izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda zone.

Cjevovodi se moraju izvoditi vodotjesno zajedno sa pripadajućim vodotjesnim revizijskim oknima.

## **ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA**

Na predmetnom području postoji djelomično izgrađena mreža te postoji mogućnost priključenja svih građevina na planirani sustav sanitarne odvodnje.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda planira se na način da se ista gravitacijskim cjevovodom odvodi mjesta mjesta priključenja od kojih se jedno nalazi na postojećem cjevovodu koji vodi iz naselja Nova Vas prema Uređaju za pročišćavanje Nova Vas.

Za sve građevine nakon izgradnje sustava sanitarne otpadne odvodnje obavezan je priključak na sustav.

U sustav odvodnje otpadnih voda nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Kod izrade projektne tehničke dokumentacije za pojedinu građevinu ovisno o namjeni i stupnju zagađenosti otpadnih voda potrebno je predvidjeti predtretman otpadnih voda te ih svesti na nivo kućanskih otpadnih voda.

Omogućava se reciklaža i ponovna upotreba pročišćene vode sukladno zakonskoj regulativi, što treba biti predviđeno idejnom projektnom dokumentacijom.

## **ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA**

Oborinska odvodnja planira se izvesti na način da se oborinske vode sa prometnica prikupljaju i odvede do mjesta ispusta ili u teren uz prethodni predtretman.

Oborinsku kanalizaciju potrebno je dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina koji se dobije u ovisnosti od proračunatog vremena koncentracije oborina za predmetni sliv.

Nije predviđeno spajanje građevina na javni sustav oborinske odvodnje već će se oborinske vode sa građevinskih čestica rješavati u sklopu samih čestica. Čiste krovne vode i vode iz okućnica mogu se upustiti u teren površinski na okolne neučvršćene površine unutar vlastite okućnice uz uvjet da ne rade štete na okolnim površinama i građevinama. U protivnom dozvoljava se izgradnja upojnog bunara ili retencije (kako bi se voda mogla ponovno koristiti za zalijevanje i sl.). U sklopu izrade projektne dokumentacije za izgradnju svih građevina potrebno je obavezno izraditi projekt odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Nije dozvoljeno odlijevanje oborinskih voda na javne površine.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je prethodno pročistiti putem separatora. Oborinske vode se također mogu reciklirati (akumulirati) i koristiti u druge svrhe (zalijevanje i sl.), što će se utvrditi projektnom dokumentacijom i lokacijskom dozvolom.



Prilikom izrade projektne dokumentacije za ishodovanje akata za gradnju potrebno je predvidjeti način i mjesta pročišćavanja oborinskih voda.

Oborinske vode s prometnih površina prikupljat će se gravitacijskim oborinskim kolektorima, rigolima ili jarcima odvoditi do planiranih lokacija ispusta u mrežu oborinske odvodnje ili u teren.

Za oborinsku odvodnju sukladno projektnoj dokumentaciji preporuča ukoliko je tehnički izvedivo da se ne ugrožavaju građevine izgradnja upojnih jaraka, bioretencija, kišnih vrtova i sl..

### **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u Planu su obrađeni osobito sa aspekta zaštite kulturno povijesne cjeline naselja Nova Vas.

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po tipologiji izgradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu List br.4. - Uvjeti i način gradnje.

Postojeće građevine koje ne udovoljavaju lokacijskim uvjetima i načinu gradnje određenim ovim Planom, mogu se održavati, ili se mogu rekonstruirati radi usklađenja s ovim Planom.

### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU**

Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova područja.

Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Regulacijski pravci (ili crte) predstavljaju granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema pristupnoj prometnici, određuju se na način da se prethodno utvrdi te uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.



Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih graničnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

#### GRANIČNE VELIČINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

- |  |     |                    |     |                     |
|--|-----|--------------------|-----|---------------------|
| a) za slobodno stojeće građevine:        | min | 201 m <sup>2</sup> | max | 3000 m <sup>2</sup> |
| b) za ugrađene i poluugrađene građevine: | min | ne uvjetuje se     | max | 1000m <sup>2</sup>  |

U slučajevima kada je izgrađena građevna čestica postojeće građevine veća od ovdje utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

#### NAMJENA GRAĐEVINE

Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br.1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

#### GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

##### *GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE*

Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina, ukoliko nije drugačije određeno odredbama Plana.

Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća ili poluugrađena, ovisno o odabranom položaju gradivog dijela građevne čestice u provedbi Plana.

Granica gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra. Izuzetno, udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice građevina niske stambene izgradnje (katnosti do P+1) od granica susjednih građevnih čestica može iznositi najmanje 3 metra, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže od udaljenosti propisanih u ovim odredbama, pa i na samoj granici:

- ukoliko je susjedna čestica javna parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina (uz suglasnost tijela uprave nadležnog za problematiku predmetnih javnih površina)
- za građevinu ili dio građevine bez otvora prema susjedu u tom dijelu građevine, te ukoliko se takvom izgradnjom ne narušava kvaliteta življenja i stanovanja u postojećim susjednim



objektima, te uz suglasnost susjeda, kada se radi o gradnji na samoj granici; za gradnju građevina katnosti veće od P+1 na udaljenosti manjoj od polovice svoje visine od granice susjedne građevne čestice potrebna je suglasnost susjeda, te je tehničkom dokumentacijom potrebno dokazati da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

- za gradnju koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su npr. nenatkrivene terase manje od 1m iznad konačno zaravnog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, građevine niskogradnje i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama

Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine određuju se prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

## *GRAĐEVNI PRAVAC*

Pri određivanju građevinskog pravca osobito uglovnih zgrada, potrebno je voditi računa o preglednosti, odnosno sigurnosti u prometu.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se na udaljenosti najmanje 5,0 m od regulacijske crte, ili približno jednakoj udaljenosti susjednih građevina, ako je ona manja od 5,0m, .

Za nove ugrađene i poluugrađene građevine građevinski pravac može biti bliže ili se čak preklapati sa regulacijskom crtom:

- kod rekonstrukcije postojeće građevine smještene do regulacijske crte
- kod interpolacija ili rekonstrukcija u dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način.

Kod građevina koje se planiraju kao poluugrađene ili ugrađene građevine, razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina ne može biti veća od 3 metra.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

Kod složenih građevina se građevni pravac određuje za građevinu najbližu regulacijskoj crti. Za ostale građevine koje čine istu složenu građevinu se građevni pravci ne moraju odrediti.



## NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije 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. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k-is)

### IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Dozvoljena izgrađenost građevnih čestica iznosi:

Veličina građ.čestica m <sup>2</sup>	slobodno stojeća građevina		poluugrađena građevina		ugrađena građevina	
	Min %	Max %	Min %	Max %	Min %	Max %
do 200	-	-	50	60	50	70
201 – 240	30	50	40	60	40	65
241 – 350	25	45	30	55	30	65
351 – 400	25	45	20	55	20	60
401 – 500	20	45	15	50	15	60
501 – 800	15	45	15	50	15	50
801 – 1000	15	40	15	45	15	45
1000 - 3000	15	35	-	-	-	-

Iznimno, koeficijent izgrađenosti može iznositi i 100% prilikom gradnje ugrađenih građevina na regulacijskoj crti u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na građevnoj čestici manjoj od 100m<sup>2</sup>, koja se nalazi između dviju postojećih građevina izgrađenih na granici građevnih čestica. Izgrađenim dijelom naselja smatraju se svi dijelovi osim površina označenih kao „Nova gradnja“ na grafičkom prikazu br. 3 - Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora - Oblici korištenja.

Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska – poslovna i proizvodna, ugostiteljsko - turistička, javna i društvena, sportska), najveća dopuštena



izgrađenost građevne čestice iznosi 60 % ili više, ako je tako utvrđeno u stavku 1.

U slučajevima kada je površina postojeće izgrađene građevne čestice veća od ranije utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

U slučaju kada je ovim odredbama postojeća izgrađenost građevnih čestica veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje gabarita postojeće građevine.

### *ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE*

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice izračunava se kao umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog broja etaža građevine, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

### NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

(1) Najveća dozvoljena visina mjeri se od visinske kote konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(2) Najveća ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(3) Pod konačno zaravnanim i uređenim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

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

(5) Najveća visina građevine utvrđena je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina, a iznad najveće dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara. Najveća ukupna visina građevine je najveća dozvoljena visina uvećana za 3,20 metara.

(6) Najveća dozvoljena visina građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine .....9,0 m
- za poljoprivredne gospodarske ..... 12,0m
- za poslovno - proizvodne .....12,0m
- za društvene djelatnosti .....11,5m

(7) Kod građevina za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene a



koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i kod građevina za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, najveća dozvoljena visina iznosi 2,5 metra na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutarnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnalog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

(8) Kod izgradnje novih ili kod rekonstrukcije postojećih građevina u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine najveća ili obavezna visina građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava građenje te može biti i drugačija od one određene ovim Planom.

### *NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA*

Broj etaža određen je ili se određuje u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju, a dopušten broj etaža utvrđen je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina.

Najveći dozvoljeni broj etaža građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine .....3 nadzemne etaže
- za poljoprivredne gospodarske .....1 nadzemna etaža
- za poslovno - proizvodne .....2 nadzemne etaže
- za društvene djelatnosti .....4 nadzemne etaže

Kod izgradnje u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine, najveći ili obavezni broj etaža građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje, te može biti drugačiji od onog određenog ovim odredbama.

Etaže su, sukladno posebnom propisu, ovim Planom definirane kao:

- nadzemne: suteran (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk),
- podzemne: podrum (Po).

Podrum je potpuno ukopani dio građevine (podzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, suterana ili podzemne etaže iz st. 6. ovoga članka.

Iznimno stavcima 3. i 4. ovoga članka podzemnom etažom na kosom terenu se, u smislu ovih odredbi, smatra i dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je preko 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, pri čemu je visinska razlika između stropa te etaže i najniže točke konačno zaravnalog i uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se postojeći nagib terena građevne čestice  $\geq 20\%$ .

Suteran je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje



građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

Kat je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova, pri čemu visina nadozida ne može biti viša od 1,20m. Potkrovni prostor nastao ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova bez nadozida, a koji se ne koristi za rad i/ili boravak ljudi, ne uračunava se u broj nadzemnih etaža.

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

Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene, a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i građevine za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Sve građevine gdje to teren omogućava mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na ovom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja, a gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama.

Kod zahvata u prostoru moraju se uvažavati oblikovni elementi koji su karakteristični za područje obuhvata Plana, i to:

- karakterističan izgled Nove Vasi u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka koji se mora uvažavati kako po boji tako i po obliku i teksturi,
- zahvati u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova te se ne smiju mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja,
- potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
- područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se



ugroziti, a izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične siluete naselja te smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,

- mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline ili - morfološki homogena područja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakterističnom urbanističkom strukturom.

U homogenim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihove međusobne odnose,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce, arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevinske materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

U cilju očuvanja karakteristika parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja, potrebno je:

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline te sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti samo ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela a krovovi koji oblikuju karakteristični rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu,
- u naselju se moraju čuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevinskih materijala,
- lokalni građevinski materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stubišta, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

U područjima nehomogene izgradnje gradi se sukladno slijedećim smjernicama:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i



građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,

- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i kvalitetom oblikovanja građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

Pri popunjavanju praznina unutar povijesnih blokova trebalo bi izbjegavati predimenzionirane građevine koje gabaritima i oblikovanjem konkuriraju i nameću se povijesnim građevinama. Povijesne granice blokova valja poštivati pri određivanju građevnih pravaca. U izgradnji naselja predlaže se popunjavanje prije svega već formiranih blokova.

Povijesne građevine nositelji su identiteta naselja, stoga im je pri rekonstrukciji i obnovi potrebno pristupiti s posebnom pažnjom. Valjalo bi izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji; betonske crjepove, metalne i plastične strehe i pokrove, debelu cementnu žbuku i ostale prefabricirane žbuke koje strukturom imitiraju tradicionalnu žbuku, jarke boje pročelja i stolarije. Budući da su sve povijesne kuće bile izvorno ožbukane radi zaštite zida i građevne vapnene žbuke, treba izbjegavati nametnuti trend uklanjanja povijesne žbuke i fugiranja zida cementnim mortom. Kod žbukanja treba paziti na debljinu žbuke i izbjegavati nanošenje debelih slojeva, kako kameni elementi pročelja ne bi "utonuli" u debelu žbuku. Na povijesnim građevinama nije prihvatljivo korištenje suvremenih termoizolacijskih žbuka radi njihove debljine. Neophodno je izbjegavati jarke boje za bojanje pročelja i stolarije, te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra.

Kamene elemente pročelja (konzole, okvire prozora i vrata, grbove, sokl i dr.) treba čuvati na izvornim pozicijama. Pri ugradnji novih kamenih okvira treba paziti da budu oblikovno usklađeni sa starim okvirima, da budu izrađeni od punih kamenih pragova (izbjegavati korištenje piljenih tankih ploča kojima se oblaže rame prozora) i završno patinirani.

Važan element u doživljaju povijesnog ambijenta cine i brojni detalji, stoga treba paziti na usklađivanje s obilježjima ambijenta: koristiti odgovarajuću stolariju, izbjegavati natkrivanje prozora i vrata betonskim strehama s kupama, zamjenu tradicionalnih krovnih vijenaca od kamenih škrlija, kamenih konzola ili profiliranih drvenih greda, odnosno zaobljenih vijenaca oblikovanih u žbuci, novim betonskim serklažima koji su vidljivi na vanjskim pročeljima.

Pri rekonstrukciji povijesnih građevina i osuvremenjivanju stambenih potreba nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine. To znaci da otvaranje terasa na krovu, dogradnja terasa na stupovima, vanjskih konzolno istaknutih balkona, betonskih vanjskih stubišta nije poželjna. Umjesto stihijske adicije volumena na osnovni korpus građevine, treba ju sagledavati cjelovito i prilagoditi se mogućnostima same građevine. Također treba izbjeći multipliciranje već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se pogrešno doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara).

Pri oblikovanju ograda predlaže se zadržavanje povijesnog modela kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena. Oblaganje betonskih zidova piljenim kamenim



pločama pogrešan je pristup. Također bi valjalo izbjegavati pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova. Ulaz u dvorište kroz željezni portun (vratnice) nasađene na masivne kamene dovratnike ili zidani kamene zid tradicionalni je element, te se preporuča korištenje već postojećih modela.

Suvremeni elementi stanovanja, poput vanjskih spremnika za ukapljeni plin, vanjskih jedinica klima uređaja i dr. trebali bi biti smišljeno sakriveni (ukopani, ograđeni zelenilom, postavljeni na začelja ili unutar dvorišta u donjim dijelovima zida i sl.).

Parkirna se mjesta, gdje je moguće, trebaju osigurati unutar okućnica, vodeći pritom računa o usklađivanju s povijesnim ambijentom. Novonastala parkirališta poželjno je ozeleniti, korištenjem takvih vrsta materijala koji omogućavaju rast zelenila, okruživanje parkirališta zelenim živicama, postavljanjem pergola s penjačicama i sl.

Pomoćni gospodarski objekti imaju važnu ulogu u oblikovanju ambijenta naselja poluurbanih karakteristika s naglašenim ruralnim elementima, stoga je poželjno zadržati u što većoj mjeri, posebice tamo gdje čine integralni dio povijesnih sklopova.

#### UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

Dio površine građevne čestice, osim kod građevina infrastrukture, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Ove zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.

Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

Prostori za rješavanje prometa u mirovanju (javne parkirališne površine i parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:

- onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
- stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
- osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stabla i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
- koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stabla koje mogu imati i koristan rod i sl.

#### OGRADE

Građevna čestica može biti ograđena.

Oko građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina ograde treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i



zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnalog terena uz ogradu unutar građevne čestice, a može iznositi maksimalno 1,5m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m.

Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena preći visinu od 2,0m.

Kod proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene ograde s ulične strane određuju se aktima kojima se odobrava građenje, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

Kod interpolacija u povijesnoj jezgri ili kod zaštićene građevine kulturne baštine može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne može izvoditi.

#### UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi u okviru najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti čestice, i to:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijski pravac,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice.

Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji stambene građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina.

Iznimno od odredbi prethodnog stavka:

- ukopani bazeni, cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od 1 metar od najniže točke konačno zaravnalog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, ukoliko se pomoćne građevine grade izvan granica gradivog dijela osnovne građevine,
- septičke jame koje se grade isključivo kao privremeno rješenje do omogućavanja priključenja na postojeći sustav javne odvodnje mogu biti izgrađene bilo gdje u okviru građevne čestice pod uvjetom da su potpuno ukopane i da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Po izgradnji potrebnog nedostajućeg dijela sustava javne odvodnje, priključenje na isti sustav je obavezno.

Cisterne i rezervoari za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusne za vodu, zatvorene i opremljene tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.



Građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijsku crtu,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice,
- na građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji stambene odnosno višestambene građevine mogu se graditi jedna ili više garaža, odnosno nastrešnica.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti čestice.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 151/05 i 61/07).

#### UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

##### *PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE*

Planskim rješenjima se na području obuhvata Plana planira priključenje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu.

Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

##### *PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU*

Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju mogućnost priključenja na vodovod,



- imaju mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu, na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

Obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu iz stavka 1. ovoga članka odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu komunalnu i drugu infrastrukturu.

Odredbe iz stavka 1. ne odnose se na građevne čestice za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što građevine niskogradnje, zelene površine i sl.

## PARKIRALIŠNA MJESTA

Potrebna parkirališna mjesta za sve građevine koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine osim građevina javne i društvene namjene osiguravaju se na vlastitoj građevnoj čestici građevine.

Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih izgradnji građevina javne i društvene namjene određuje se unutar vlastite građevne čestice ili na javnom parkiralištu.

Kod interpolacije građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja gdje su oblik i površina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, smještaj vozila određuje se na posebnim građevnim česticama namijenjenim uređenju skupnih ili javnih parkirališnih prostora, u skladu s posebnim aktom jedinice lokalne samouprave o prometu u mirovanju, kao i pravilima struke.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m2 bruto površine građevine
industrijska – proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m2 bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građ. /	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedećih mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m2 bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska / sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 1000 m2 bruto površine građevine
javna - zdravstvena i socijalna, kulturne djelatnosti i sl.	1 PM na 100 m2 bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika



Eventualno potrebna javna parkirališta mogu se organizirati kao linearna ili grupna javna parkirališta u sklopu prometnog rješenja prometnica naselja Nova Vas.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

## NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Bale predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

## UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice..

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

#### **Prirodne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.

Planom se predviđaju slijedeće općenite mjere zaštite prirodnih vrijednosti koje se mogu provoditi temeljem ovoga Plana:

- građenje na području obuhvata Plana je koncentrirano na relativno malom prostoru, čime se kroz racionalno gospodarenje prostorom ostvaruje i cilj zaštite prirodnih vrijednosti okruženja, bez zadiranja gradnje u okoliš naselja,
- prilikom uređenja područja naselja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje

Uz rub, ili na rubu zapadnog i jugozapadnog dijela obuhvata Plana, radi zaštite potencijalnog staništa E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijelog graba (*As. Querca-Carpinetum orientalis*



H-ić.1939 (= *Carpinetum orientalis croaticum* H-ić.1939) - klimazonalna šuma submediteranske zone hrvatskog primorja, potrebno je provoditi slijedeće mjere zaštite navedenog ugroženog i rijetkog tipa šumskog staništa:

- očuvati stanište u što prirodnijem stanju
- posebice očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip
- uklanjati strane invazivne vrste
- ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati povoljan sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu.

Potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa, održivo gospodariti šumama u cilju dugoročnog očuvanja autohtonih šumskih zajednica, u najvećj mjeri očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (control agents), osigurati stalnan postotak zrelih starih i suhih (stojećih i oboreni) stabala, osobito stabala s dupljama, a nužno pošumljavanje (popunjavanje) obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji održava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode.

U što većoj mjeri potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke krajobraza ovog područja, izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima, ne zaklanjati značajne vizure većom izgradnjom, a eventualne planirane koridire infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovođi i dr.) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije, pri čemu tehničko rješenje elektroenergetskih objekata treba izvesti na način da se zaštite ptice od strujnog udara.

Održavanjem postojećih visina planiranih građevina i zadržavanjem postojećih zahvata gradnje, te većine cestovnih koridora unutar područja obuhvata Plana, osigurava se nastavak izgradnje područja po zadanom morfološkom obrascu, ne mijenjajući pri tom sliku zahvata u krajobrazu.

Planom se propisuje ozelenjavanje autohtonim i dobro prihvaćenim alohtonim biljnim vrstama.

Uvjetima za oblikovanje građevina propisuje se korištenje materijala, formi građevina i boja prilagođenih obilježjima okolnog prostora.

### **Kulturno povijesne vrijednosti**

Prostornim planom Općine Brtonigla se predviđa zaštita Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije. Kulturna dobra predložena za registraciju bit će unesena u registar kulturnih dobara u najskorije vrijeme. Od trenutka upisa u registar primjenjuju se uvjeti i propisi po Zakonu.

Crkve, kapele i zvonici s obzirom na njihovu važnost u definiranju urbanog prostora ili kultiviranog krajolika, bez obzira na stupanj zaštite uživaju jednaku zaštitu. Stoga je, u smislu provedbe ovog prostornog plana potrebno ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za zaštitne radove od nadležnog konzervatorskog odjela. Također za radove u neposrednoj blizini tih spomenika (dogradnja, izgradnja, interpolacije, komunalni i infrastrukturni zahvati), potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela kako se ne bi narušila prostorna cjelovitost spomenika i njihov odnos s povijesnim ambijentom.



Za cjelinu naselja je potrebno zadržati povijesnu matricu, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima realizirati tipološki prilagođenom gradnjom.

Uvjeti oblikovanja građevina i cjelokupnog naselja određeni su u članku 37. odredbi za provođenje Plana.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora. Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUO Brtonigla kao plana šireg područja.



## A - UPU NASELJA Nova Vas (UPU3) - OBRAZLOŽENJE



## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Općine

Naselje Nova Vas se nalazi u središnjem istočnom dijelu Općine Brtonigla, okruženo poljoprivrednim zemljištem, sa sporadično raspoređenim površinama mješovitih šumskih sastojina.

Naselje je smješteno na sjevernom rubu platoa iznad doline rijeke Mirne, prosječne nadmorske visine oko 100,0m, dok se sjeverni rub naselja izdiže na 135,0mnm. Južno od Nove Vasi na udaljenosti oko 300m prolazi prometnica D44 (Novigrad - Ponte Porton), a sa zapadne strane Istarski ipilon (A9). Izlaz „Nova Vas“ udaljen je manje od 2km od naselja.

Kroz naselje prolazi lokalna ceste L50042, koja Novu Vas prema sjeveru spaja sa centralnim općinskim naseljem, Brtoniglom, te prema jugu sa već spomenutom cestom D44.

Nova Vas je vrlo dobro prometno povezana, nakon gradnje autoceste i državne ceste u blizini, dok lokalna cesta osigurava međusobnu povezanost naselja unutar Općine, iako zbog prolaska kroz samo naselje ujedno čini izvjesnu smetnju. Zbog toga je u planskim dokumentima već niz godina predviđena gradnja obilaznice naselja.

Statističko naselje NA Nova Vas, čiji je naselje Nova Vas centralni dio, je treće po veličini po broju stanovnika u Općini Brtonigla. Osim Brtonigle, veći od Nove Vasi je Karigador, koji svoj rast zahvaljuje položaju na obali i turističkom procvatu.

Nova Vas je smještena u agrikulturnom, ruralnom okruženju i k njoj gravitira niz manjih naselja i zaselaka, u kojima se stanovništvo uvelike bavi vinogradarstvom, maslinarstvom i ponešto stočarstvom.

U posljednjih nekoliko godina je u naselju i njegovom okruženju primjetan rast investicija u gradnju kuća za odmor, dok je na udaljenosti od oko 2,0km locirana posljednja turističko-rekreacijska atrakcija ovog dijela Istarske županije, vodeni park Istralandia.

Siluetom mjesta dominira prepoznatljivi zvonik župne crkve Svetog Mihovila Arhanđela, izgrađene u XVI stoljeću, kada je Nova Vas uglavnom dobila danas prepoznatljive konture (Istrapedia).

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od oko 21,27 ha. Granicama obuhvata zahvaćena je većina površine naselja Nova Vas, sa izuzećem sjeverozapadnog, uglavnom neizgrađenog dijela naselja, koji je predmet obrade UPU Nova Vas Zapad.

Područje obuhvata ovoga Plana je većim dijelom izgrađeno i/ili uređeno. U tom smislu, zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, morfoloških obrazaca razvoja naselja, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Novoj Vasi nedostaju rješenja uređenja na razini cijeloga naselja, osobito prometnih tokova,



a i jedna robusna vizija daljnjeg razvoja, s kojom u vidu će se moći kreirati pojedinačni razvojni projekti u budućnosti.

Ovim se Planom ujedno nastoji prikazati zajednički interes stanovnika Nove Vasi, vlasnika nekretnina i lokalne zajednice, da se cjelovito područje razmatra jedinstveno i predlažu se rješenja koja koriste svim korisnicima prostora na području obuhvata Plana.

Prostornim planom uređenja Općine Bale je određena veličina građevinskog područja, kao i drugi uvjeti uređivanja prostora na području cijele Općine Brtonigla, pa tako i naselja Nova Vas.

### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

#### a. Topografija

Područje većeg dijela obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u nagibu. Cjelokupno područje obuhvata ima ekspoziciju prema jugu i jugozapadu, sa oko 7% nagiba.

Područje uživa blagodati dobrog osunčanja. Relativno je zaklonjeno od bure.

Karakteristični za ovaj teren su dugi neometani pogledi i širina vidokruga..

#### b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata UPUa je većinom u privatnom vlasništvu.

Gotovo sve prometnice su u javnom ili općinskom vlasništvu.

#### c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana danas postoji veliki broj građevina koje su dominantno stambene namjene ili su pomoćne građevine uz tu namjenu. Pored toga, prisutne su slijedeće vrste građevina:

- gospodarske, uglavnom proizvodno poslovne, tipično vezane na poljoprivrednu proizvodnju i preradu proizvoda (Buršić, Cattunar, Cecco, Lubiana, Ravalico)
- ugostiteljska - Konoba Luciana
- trgovina
- društvena, vjerska - Crkva Sv.Mihovila Arhandela i župni stan, dvije kapelice
- društvena - Zajednica Talijana
- zelene površine - spomen parkovi, odmorište, lokva (zatrpana)
- škola, napuštena, u postupku prenamjene
- prometne površine - uglavnom prometnice za zajednički kolni i pješački promet, te manji otvoreni prostori - trgovini ispred crkve, škole i trgovine
- poljoprivredne površine - dio površina je poljoprivredne namjene iako u građevinskom



području.

### **1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost**

Područje obuhvata plana je uglavnom dobro opremljeno infrastrukturom: prometnom, komunikacijskom, električnom, vodovodnom i kanalizacijskom

Glavna mjesna prometnica je lokalna cesta L50042 koja prolazi kroz istočni dio naselja. Sabirne prometnice su nekolicina unutrašnjih poveznica, a ostale prometnice su pristupne mješovite kolno - pješačke površine, većim dijelom asfaltirane.

Elektroopskrba područja Nova Vas UPU3 i svih objekata koji se tu nalaze je rješena s priključivanjem nadzemnim vodovima i podzemnim kablom elektrike od 0,4 kv, koji se spajaju na dvije trafostanice 10(20)/0,4k Nova Vas i Nova Vas 2. Trafostanice su siguran izvor napajanja, s osiguranim osnovnim i rezervnim napajanjem.

Na području obuhvata plana nema izgrađenih javnih ili internih pogona za korištenje obnovljivih izvora energije (sunca, vjetra, valova i sl.), osim pojedinačnih slučajeva ugradnje krovnih kolektora-grijača.

Od svih dostupnih obnovljivih izvora energije mogućnost značajnijeg korištenja može se odnositi samo na korištenje sunčeve energije, i to za zagrijavanje vode za uporabu u domaćinstvima i malim gospodarskim pogonima, te za proizvodnju električne energije u izdvojenim pogonima.

Na području Urbanističkog plana uređenja Nova Vas UPU3, postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura.

Područje obuhvata Plana zona opskrbljuje iz vodospreme Smergo (kapacite 250 m<sup>3</sup>, kota izlaza 168,60 m.n.m) putem distributivnih cjevovoda odakle voda dotječe sa sjeveroistočne strane te će stoga pritisci u mreži biti zadovoljavajući. Sama zona nema zadovoljavajuće izveden vodoopskrbni sustav sa izvedenom hidrantskom mrežom i pokrivenošću cjelokupnog područja obuhvata Plana.

Na području UPU-a "Nova Vas" djelomično je izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Planom je moguće izvršiti priključak svih građevina na javni sustav.

Na području UPU-a "Nova Vas" postoji manjim dijelom izvedena oborinska kanalizacija koju je potrebno ovisno o hidrauličkim proračunima nakon izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećih prometnica rekonstruirati, te izgraditi novi sustav za planirane prometnice.

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



## Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže.

Državni zavod za zaštitu prirode na osnovu uvida u ortofoto kartu zaključuje da se s vrlo visokom vjerojatnošću može zaključiti da se u zapadnom i jugozapadnom dijelu područja obuhvata nalazi stanište E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijelog graba (*As. Quercus-Carpinetum orientalis* H-ić.1939 (= *Carpinetum orientalis croaticum* H-ić.1939) - klimazonalna šuma submediteranske zone hrvatskog primorja.

## Zaštićena kulturna dobra

Prostornim planom Općine Brtonigla se predviđa zaštita Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije.

### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)**

Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“, br. 08/08, 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12, 3/13, 06/17) je odredio granice građevinskog područja naselja Nova Vas, te je na temelju njih Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU3) („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 14/21 i 03/22) određena granica područja obuhvata Plana.

Obuhvat Plana, mjereno prema DKP podlozi Državne geodetske uprave ima površinu od oko 21,27 ha, od ukupno 24,63 ha površine građevinskog područja.

Na području obuhvata Plana od građevina od značaja za Istarsku Županiju postoji javna cesta, lokalna cesta L 50042.

Statističko naselje Nova Vas/Villanova (NA 043397) – sa planiranih 429 stanovnika svrstano je u rang naselja sa značenjem manjeg lokalnog središta, koje preuzima pomoćne funkcije i koje treba razviti najnužnije pojedinačne središnje funkcije potrebne korisnicima njegovih usluga u zoni utjecaja. Područje obuhvaćeno ovim Planom predstavlja središnji dio NA Nova Vas i preuzet će glavninu njegovih središnjih funkcija.

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

Uvidom u prve podatke posljednjeg popisa stanovništva iz 2021. godine, može se utvrditi da na području statističkog naselja NA Nova Vas živi 363 stalnih stanovnika.

Prostorni plan Općine Brtonigla planira u planskom razdoblju do 2020. godine 429 stanovnika na području NA Nova Vas, što je uz dodatak povremenih stanovnika uglavnom postignuto. .



Zadatak ovoga Plana će biti da pripremi uvjete za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti u bliskoj ili daljnjoj budućnosti, ali na promišljen način, sa unaprijed zadanim okvirom za ostvarenje utvrđenih vizija.

Potencijal za novu gradnju na području obuhvata ovoga Plana proizlazi iz raspoloživih neizgrađenih površina, kojih ima oko 5,0ha, što daje dovoljno prostora za zadovoljenje potreba za stambenom izgradnjom, ali i eventualno potrebnim ostalim namjenama zemljišta u naselju, poput proizvodno-poslovnih i drugo.

Uz postojeće trendove rasta broja stanovnika, manji, ali značajan dio novo izgrađenog stambenog prostora mogao bi biti namijenjena povremenom stanovanju, te u tom smislu treba tražiti i mogućnosti razvoja naselja. Dok treba sačuvati kapacitet prostora za bavljenje tradicionalnim djelatnostima, kao poljoprivredom, u isto vrijeme treba računati na porast zahtjeva za uređenjem prostora u svrhu provođenja slobodnog vremena, poput rekreacije, turizma, usluga, ugostiteljstva i sl.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja**

Namjena prostora u naselju je uglavnom stambena, te bi daljnji razvoj naselja trebao ići u pravcu poboljšanja uvjeta života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz obrt i malo poduzetništvo u samom naselju, te pokretanja drugih aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

Usprkos naizgled nestimulativnim trendovima, zbog poboljšanja u infrastrukturi i turističkoj ponudi na širem području očekuje se i povećanje interesa sa novim ulaganjima u planiranu stambenu izgradnju i uređenje područja, čime će biti premašen planirani minimalni prirast broja stanovnika u ovom kopnenom dijelu Općine.

#### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Osnovu šire organizacije prostora za područje naselja Nova Vas treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja ovog i susjednih naselja iskazanoj u zatečenoj morfologiji gradnje i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

#### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Nova Vas je prometno i drugačije infrastrukturno vrlo dobro opremljena i povezana. Stjecajem okolnosti, naselje je vrlo dobro pozicionirano u užem i širem okruženju, sa gotovo



neposrednom vezom na autocestu i mrežu regionalnih prometnica.

Danas zbog lakoće komunikacije prijevoznim sredstvima i medijima elektroničke komunikacije ta izoliranost potpuno gubi značenje, a stanovnici manjih naselja uglavnom žive suburbanim načinom života, poput stanovnika prigradskih naselja. Njihov život u negativnom smislu uglavnom karakterizira vrlo visoka ovisnost o automobilima za svakodnevne potrebe: za prijevoz do posla i škole, za nabavu, za pristup javnim ustanovama i servisima i za slobodne aktivnosti. Ovakav način života je neodrživ za cjelokupno društvo i treba biti ograničen na manji dio populacije. U tom smislu, Nova Vas se treba razvijati kroz poboljšanje ponude usluga i drugih radnih djelatnosti, te umrežiti u organizirani javni prijevoz na širem području, kako bi se smanjila potražnja za individualnim putovanjima automobilom.

U prostoru Urbanističkog plana uređenja Nova Vas UPU3 , mrežu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih objekata bez obzira na broj smještajnih jedinica .

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije čije cijevi moraju završiti u kabelskim ITO ormarićima smještenim u ili na svakom objektu.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.

Infrastruktura za elektroničke komunikacije s malom duljinom izdvojene lokalne petlje, u nepokretnoj komunikacijskoj mreži, izgrađena elektroničkim komunikacijskim vodovima sa bakrenim vodičima i povezanom opremom, biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopojasne usluge (podržava prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu) Danas, infrastruktura za elektroničke komunikacije i povezana oprema treba omogućiti dovođenje svjetlosnog komunikacijskog voda do svakog korisnika.

Izgradnjom kabelske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će izgradnju širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- osigurati opskrbljenost obuhvata Plana kvalitetnom sanitarnom vodoopskrbom tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu te pokrivenost zone h



idransskom mrežom

- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar područja obuhvata Plana. Za sve građevne zahvate u zoni potrebno je na osnovu projektne dokumentacije ishodovati važeće akte za građenje sukladno Zakonu o gradnji.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Prostorna posebnost Nove Vasi je slična posebnosti svakog tradicionalnog naselja, koja je svugdje ugrožena. Ta posebnost je morfološki obrazac na kojem je Nova Vas nastala i razvila se. Osobito je važno za održanje tog obrasca uvažiti način prometovanja u naselju, odnosno kombinirani, tj. mješoviti promet, pješački i kolni, služeći se istim površinama. Kod dimenzioniranja prometnica u naselju potrebno je uvažiti ovu činjenicu i ne insistirati na suvremenim standardima dijeljenja pješačkog i kolnog prometa.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

Da bi se osiguralo održanje i popravljjanje kvalitete života u ruralnom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj opisanih negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se ruralni razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih prometnih površina u naselju, osobito onih tradicionalnih
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati ograđivanje privatnog prostora
- u naselju kreirati javni i zajednički prostor gdje ga nema
- poticati ruralni turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u malom naselju, a nema negativan utjecaj na okruženje.

#### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Obzirom na ograničeni planski kapacitet područja, ne treba očekivati da se teret uređenja cijelog područja može prevaliti na uređenje Nove Vasi, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

##### **Očekivani pozitivni poticaj:**

- prisustvo veće investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Općinu Brtonigla i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje naselja Nova Vas će bolje definirati jugoistočni dio Općine Brtonigla, omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja Općine, čime će se također olakšati i realizaciju gradnje na međuprostoru između Brtonigle, Karigadora i Nove



Vasi

- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- povezivanje putova i okolnih točki od interesa u mrežu rekreacijskih i kulturno-povijesnih staza Općine i regije će pomoći podići razinu prepoznatljivosti Nove Vasi u konkurenciji ostalih malih naselja
- uspješna realizacija dijelova ovoga projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

#### **Očekivani negativni utjecaj:**

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života
- štetno djelovanje graditeljskih zahvata na krajobraz, koji mogu imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih i postojećih stanovnika naselja; istovremena gradnja više zgrada može stvoriti dojam monotonije, ukoliko se ne primijeni više različitih tipova građevina i pažljivo hortikulturno uređenje.

Prostorni planovi, projekti građenja zgrada, prometnica i infrastrukture i drugi dokumenti od utjecaja na uređenje prostora imaju poseban utjecaj na oblikovanje područja obuhvata. PPUO Brtonigla predviđa značajne pomake u turističkom razvoju kroz sagledivo vrijeme. Nove investicije u gradnju obično privuku i obrtnike i poduzetnike sa svježim idejama razvoja., te stvaraju pozitivne vezane efekte.

Iako pokazatelji iz PPUO ne predviđaju nikakav osobit rast, ne treba zanemariti i povremene stanovnike, postojeće i potencijalne nove, čije prisustvo i ulaganja bi značajno doprinijeli ekonomskom napretku naselja i porastu kvalitete života.

Na području cjeline naselja Nova Vas nema zabilježenih građevina spomeničkih vrijednosti, osim Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije. Međutim naselje se treba tretirati kao kulturno dobro od lokalnog značaja, a zaštitu provoditi temeljem odredbi PPU Općine Brtonigla.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Potrebno je osigurati pristupne prometne koridore do svih novih lokacija na području obuhvata Plana, te ostvariti bolju unutrašnju povezanost dijelova naselja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan naselja, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Ostala infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti rekonstruirana do razine servisa koji zadovoljava suvremene potrebe, dok je potrebno u cijelosti izgraditi unutarnji sustav vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe.

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

U naselju treba osigurati racionalno korištenje općinskog zemljišta i zemljišta u zajedničkom



ili javnom korištenju, a zatim i onog u privatnom vlasništvu.

Svim javnim prometnicama treba zadržati funkciju i omogućiti njihovo korištenje bez značajnih preinaka, osim kada je to predviđeno općinskim programima i planovima investiranja.

Očekivana namjena građevina je uglavnom stambena, ali se zbog poticanja drugih nestambenih aktivnosti opredjeljuje za miješanu namjenu, sa mogućnošću realizacije stambene i/ili druge kompatibilne poslovne i slične djelatnosti.

Uz optimalan broj građevina stambene/mješovite namjene, planira se i uređenje manjih javnih površina za okupljanje i zabavu stanovnika, osobito djece.  
Za privatne vlasnike zemljišta omogućiti racionalno uređenje građevinsko zemljište na način koji dozvoljava parcelaciju prema individualnim potrebama i mogućnostima.

Postojeće objekte gospodarskih djelatnosti zadržati u svojoj funkciji. Ne omogućiti držanje stoke u mjestu.

Ostalim građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu moguće namjene.

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Utvrđene namjene u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
  - **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
  - **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)**
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA NAMJENA (M1)(M2)**
- **POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (K;I2)**
- **DRUŠTVENA NAMJENA**
  - **DRUŠTVENA OPĆA (D)**
  - **KULTURNA DJELATNOST (D6)**
  - **VJERSKA DJELATNOST (D7)**
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

### CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE

Cestovne prometne površine prikazane u Planu su površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao pristupne površine zonama i lokacijama drugih namjena.

Kolno pješačke cestovne prometne površine - javne prometnice, definirane su planskim



koridorima prometnica i načelno označene odgovarajućim grafičkim prikazom koridora na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana. Mikrolokacija prometnica unutar zadanih koridora će se utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi.

Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica.

Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne pristupne ulice, pješačko servisne površine i parkirališta, koji nisu javni, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

Dijelom cestovnih prometnih površina također mogu biti rubne površine uz prometnice za uređenje površina za zajedničko korištenje, kao: odmorišta, zelenilo i drvoredi, urbana oprema, pa i dodatno parkiralište za motorna vozila, bicikle i sl.

## **STAMBENA NAMJENA (S)**

Građevinom stambene namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je većim dijelom svoje površine namijenjena stanovanju.

Građevina stambene namjene se dijelom ili u cijelosti može koristiti i za ugostiteljske usluge u domaćinstvu prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16, 69/17, 120/19). te za odgovarajuće vrste objekata prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17).

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, te višestambene.:

- **OBITELJSKOM GRAĐEVINOM** smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 (tri) funkcionalne jedinice (stambene i poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, te katnosti do P+2.

- **VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM** smatra se građevina s najmanje 4 (četiri) i najviše 6 (šest) funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, te katnosti do P+2. Višestambenim građevinama se



smatraju i druge postojeće građevine stambene namjene koje odstupaju od kriterija kojima se ovdje definiraju stambene građevine

Funkcionalne jedinice u građevini isključivo stambene namjene, osim osnovne, stambene namjene, mogu biti zanatsko – proizvodne, poslovne namjene i/ili društvene i javne namjene, pod uvjetom da ne zauzimaju više ukupne površine od zastupljenih stambenih jedinica.

U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi i dodatne interne kolno-pješačke, pješačke i parkirališne površine, infrastruktura, građevine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

U zonama stambene namjene (S) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine javne i društvene namjene.

Djelatnosti proizvodne i poslovne namjene koje se mogu razvijati u građevinama stambene namjene (S), su poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu, i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

Uvjet za obavljanje obrtničke i uslužne djelatnosti unutar građevina stambene namjene: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

## **MJEŠOVITA NAMJENA (M1)(M2)**

Na površinama određenim u Planu za mješovitu namjenu (M1)(M2), mogu se graditi građevine pretežito stambene namjene (M1) i/ili pretežito poslovno - proizvodne namjene (M2).

Građevine pretežito stambene namjene (M1) gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena stambena namjena.

Građevine pretežito poslovno - proizvodne namjene (M2) gradit će se prema uvjetima za građevine poslovno - proizvodne namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena poslovno - proizvodna namjena.

## **POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (I2)**

Unutar građevina izgrađenih na površinama poslovno - proizvodne namjene (I2) mogu se



razvijati slijedeće djelatnosti proizvodne i poslovne namjene: poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

Uvjet za obavljanje obrtničke i uslužne djelatnosti: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

Unutar obuhvata Plana ne smiju se obavljati slijedeće proizvodne djelatnosti: proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.

Manji dio (do 50%) ukupne površine građevine poslovno - proizvodne namjene može se koristiti za stambenu namjenu.

#### **DRUŠTVENA NAMJENA - OPĆA (D)**

Površina društvene namjene - opće (D) u Planu je lokacija bivše osnovne škole, koja je planirana za prenamjenu i revitalizaciju. Na površini društvene namjene - opće (D) može se rekonstruirati postojeća građevina, te se mogu graditi i nove građevine, tako da konačna namjena ove površine bude pretežito društvene namjene.

Namjene građevina planirane na površini Opće društvene namjene (D) su pretežito: predškolska ustanova, prostor za potrebe okupljanja lokalnog stanovništva i mjesnog odbora, uprava, edukacija, zabava, rekreacija, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna djelatnost, poput komunalne, uredske, trgovačke i/ili uslužne.

#### **DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA DJELATNOST (D6)**

Površina određena u Planu za kulturne djelatnosti je lokacija postojeće Talijanske zajednice kulture.

Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, površina određena za kulturnu djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: edukacije, zabave,



sporta, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevine iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

### **DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA DJELATNOST (D7)**

Površina određena u Planu za vjerske djelatnosti je lokacija postojeće župne crkve Sv. Mihovila Arhanđela u Novoj Vasi sa pripadajućim otvorenim površinama, te građevina postojećeg župnog stana preko puta crkve.

Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, poput obreda i smještaja osoblja, površina određena za vjersku djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: kulture, edukacije, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevina iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

### **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**

Na javnim zelenim površinama se mogu smještati strukture urbane opreme i kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m<sup>2</sup>, koje se postavljaju u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Brtonigla prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

Na zelenim površinama se mogu uređivati parkovi i igrališta, rekreacijske i uređene javne površine, te graditi građevine infrastrukture.

### **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, (trafostanice) prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkim prikazima list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.



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

-	<b>CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE</b>	<b>3,27</b>
	○ KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE	2,94
	○ PJEŠAČKO SERVISNE POVRŠINE	0,23
	○ JAVNO PARKIRALIŠTE	0,10
-	<b>STAMBENA NAMJENA (S)</b>	<b>14,94</b>
-	<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b>	<b>2,04</b>
	○ OPĆA (M1)(M2)	1,51
	○ PRETEŽITO POSLOVNA (M2)	0,53
-	<b>POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (K;I2)</b>	<b>0,35</b>
-	<b>DRUŠTVENA NAMJENA</b>	<b>0,31</b>
	○ DRUŠTVENA OPĆA	0,15
	○ KULTURNA DJELATNOST (D6)	0,04
	○ VJERSKA DJELATNOST (D7)	0,12
-		
-	<b>JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)</b>	<b>0,36</b>
<hr/>		
	<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA</b>	<b>21,27 ha</b>

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Području obuhvata Plana pristupa se asfaltiranom razvrstanom javnom prometnicom, lokalnom cestom L 50042, koja spaja državnu cestu D44 sa Brtoniglom, prolazeći pri tom kroz Novu Vas.

Područje obuhvaćeno Planom ima postojeći sustav prometne mreže (prometnih površina i površina javne namjene), u kojem lokalna cesta L 50042 ujedno ima ulogu glavne prometnice u naselju. Postojeći prometni sustav je moguće rekonstruirati, nadograđivati, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana.

Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti temeljem novo izrađenih idejnih rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

#### Javna cesta - lokalna cesta L 50042

Na građenje i uređivanje lokalne ceste, kao i građevina drugih namjena unutar zaštitnog pojasa ove prometnice primjenjuju se odredbe Zakona o cestama (NN , 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Tehnički elementi i profil lokalne ceste L 50042 definiraju se posebnim projektima u postupku utvrđivanja akata kojima se odobrava građenje



Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa lokalne ceste L 50042 potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. Komunalnu infrastrukturu je u pravilu potrebno planirati izvan kolnih površina lokalne ceste.

Spojeve na lokalnu cestu L 50042 potrebno je planirati / projektirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja / projektiranja.

Pristup s jedne ili više građevnih čestica na lokalnu cestu L 50042 je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Plansko rješenje sadrži prikaz postojeće ceste L 50042, sa pripadajućim zaštitnim pojaskom ceste širine 10 m sa svake strane, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste, u skladu sa zakonom, te alternativnu trasu nove prometnice izvan obuhvata Plana koja služi kaoobilaznica naselja Nova Vas, a koja je smještena u planski koridor širine 70m.

Obilaznica Nove Vasi se planira integrirati u postojeći prometni sustav putem dvaju kružnih raskrižja, pri čemu se u sjevernom rotoru križa sa prometnicom Špinutija - Žmergo, a u južnom sa vezom za buduću radnu zonu Škarpej na zapadu i područjem UPOV Nova Vas na istoku.

### **Kolno pješačke prometnice**

Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet predstavljaju javne prometne površine čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

Većina prometnica unutar obuhvata ovoga Plana su povijesnog karaktera, nastale kao putevi za pješački i zaprežni kolni promet, te se kao takve danas koriste za zajednički promet vozila i pješaka, što se u suvremenoj praksi prepoznaje kao „shared space“. Ovakav sustav smanjuje brzine prometovanja vozilima i pokazao se jednako vrijednim ili čak superiornim sustavu dijeljenog kolnog i pješačkog prometa u intenzivno izgrađenim naseljima. Vezano na odredbe čl.37., osobito stavka 5. ovih odredbi, zbog osobitih okolnosti u kojima bi zamjena sustava zahtijevala izuzetne troškove, ali i izmijenila karakter naselja, Planom se predviđa zadržavanje sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa na svim već utvrđenim povijesnim koridorima prometnica, kako je prikazano na katastarskom prikazu list br. 1. - Korištenje i namjena površina.

U Planu su posebno označene glavna (L 50042) i sabirne prometnice za koje se preporuča izdvajanje kolnog od pješačkog prometa kada je to moguće, obzirom na zatečene



okolne građevine i/ili zatečen morfološki urbani predložak.

Nove prometnice za dvosmjerni kolni promet planirane su sa kolnikom širine 5,50m i nogostupom širine 1,50m, jednostranim, a ako je moguće i dvostranim. Kada se prometnica koristi za jednosmjerni kolni promet, njen poprečni profil je u Planu definiran sa širinom od 5,0m, gdje je 3,5m predviđeno za kolni i 1,5m za pješački promet.

Postojeće sabirne prometnice koje su danas dijelom ili u cjelini u sustavu zajedničkog prometa, trebaju težiti dosizanju standarda za nove prometnice, kada je to moguće. Minimalni poprečni profil ovih prometnica na dionicama koje su ograničene postojećom izgradnjom ili načinom korištenja zemljišta, je 5,0m.

Pristup s jedne ili više građevnih čestica na sabirne ceste je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Postojeće pristupne prometnice u naselju uglavnom su dio sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa, te mogu zadržati svoje postojeće profile, ili se mogu prema potrebama i mogućnostima prostora širiti kako bi zadovoljile potrebe kolnog prometa, ali tako da time ne ugroze pješački promet. Nedovršeni priključci postojećih prometnica koji imaju postojeći katastarski koridor, mogu se dovršiti na isti način kao što je izgrađen već postojeći uređeni dio prometnice.

### **Pješačko servisne površine**

Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Poprečni profil postojećih/zatečenih pješačko servisnih površina koje služe za kolni pristup građevnim česticama može se zadržati ili proširiti radi poboljšanja uvjeta prometanja.

Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

Pješačko servisne površine koje zauzimaju otvoreni prostor u naselju, poput trga, mogu se koristiti po osobitim sezonskim ili dnevnim režimima za parkiranje vozila, manifestacije i drugo.

### **Javna parkirališta**

Kao javna parkirališta omogućeno je korištenje označenog javnog parkirališta i javnih prometnih površina u naselju označenih na grafičkom prikazu na listu broj 1. „Korištenje i namjena površina“, u dijelovima izvan profila samih prometnica.. U ovom času te površine nije moguće identificirati bez detaljnog promišljanja regulacije prometa u naselju, a što može biti regulirano posebnom odlukom Općine Brtonigla, u skladu s odredbama ovoga Plana.

## **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**



### 3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja postoji djelimično izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža .

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu, ... ).

Izgradnja novih objekata, uz dodatne zahtjeve postojećih, traži izgradnju nove kabelske kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana uređenja očekuje se u konačnici do 140 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD  $\varnothing$  50 mm i cijevima PVC  $\varnothing$  110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku 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.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera  $\varnothing$  40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.



Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

### 3.5.2. ELEKTROOPSKRBA

Vršno opterećenje za potrebe plana  $P_{VP} = 800 \text{ kW}$ ,

Uz faktor potražnje  $f_i = 0,8$  i faktor istovremenosti  $f_{i2} = 0,6$  vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 384 \text{ kW},$$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 422 \text{ kW},$$

Za javnu rasvjetu 10 kW

Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je 432 kW;



Uz prosječni faktor snage  $\cos \varphi = 0,9$  i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica  $ft = 0,85$

$$S = 432 / (0,9 * 0,85) = 432 / 0,765 = 565 \text{ kVA}$$

Na području cijelog obuhvata plana nije planirana izgradnja nove trafostanice jer se promatrano područje napaja iz dvije postojeće TS Nova Vas i Nova Vas 2. Procjena je da su sa sadašnjim napajanjem na TS zadovoljene sadašnje i planirane potrebe predmetnog područja.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz postojećih transformatorskih stanica i SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Rasvjeta klase "C" ima stupove visine  $h=6$  m, s djelomično zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine  $h=3-4$  m, s nezasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića, napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

### 3.5.3. VODOOPSKRBA

Područje obuhvata Plana opskrbljuje se iz vodospreme Smergo.

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 15-20 godina i osnovne grupe potrošača koji su:

- potrošnja vode za za planirane zone stambene, društvene i proizvodne namjene



- potrošnja vode u komunalne svrhe
- potrošnja vode za gašenje požara

Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene prometne površine. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentacijski, te će se prilikom izrade idejnih i glavnih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Profil vodoopskrbnog cjevovoda odredit će se u hidrauličkom proračunu pri izradi tehničke dokumentacije za gradnju vodoopskrbne mreže kao i vrsta cijevi, potrebne armature, itd.

Područje predviđeno obuhvatom plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način uz zadržavanje dijela postojeće mreže i izradu nove mreže unutar zone.

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu naselja koja imaju izgrađen vodoopskrbni sustav hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka. Planom se predviđa proširenje vodovodne mreže do planiranih zona. Razvod unutar zona će se vršiti na osnovu lokacijskih dozvola, odnosno važećih zakonskih akata.

Svi novi cjevovodi se razvode po postojećim ili prometnicama predviđenim planom. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade projektne dokumentacije za građenje odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Trase cjevovoda vidljive su u odgovarajućem grafičkom prilogu Plana.

#### **3.5.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA**

Odvodnja unutar obuhvata Plana, sukladno Planovima višeg reda je određena modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja sanitarnih otpadnih voda putem javnih sustava sanitarne odvodnje. U obuhvatu UPU-a Nova Vas planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

Ovim rješenjem dan je orjentacioni položaj sanitarnih i oborinskih kolektora. Točan položaj trasa unutar i izvan prometnice sa profilima cjevovoda odrediti će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture, a nakon geodetske izmjere kanala. Sva sanitarna i oborinska kanalizaciona mreža predviđa se od cijevi odgovarajućih profila i kvalitete.

Trase kanalizacije planiraju se gdje god je moguće unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, na način da ne zasjecaju građevne čestice parcela predviđenih za građenje gdje god je moguće. Na mjestima gdje predviđene trase zasjecaju građevne čestice, planirano je način da prolazi uz rub čestice.

Profili kolektora odredit će se u hidrauličkom proračunu pri izradi tehničke dokumentacije za



izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda zone.

Cjevovodi se moraju izvoditi vodotjesno zajedno sa pripadajućim vodotjesnim revizijskim oknima.

## **ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA**

Na predmetnom području postoji djelomično izgrađena mreža te postoji mogućnost priključenja svih građevina na planirani sustav sanitarne odvodnje.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda planira se na način da se ista gravitacijskim cjevovodom odvodi mjesta mjesta priključenja od kojih se jedno nalazi na postojećem cjevovodu koji vodi iz naselja Nova Vas prema Uređaju za pročišćavanje Nova Vas.

Za sve građevine nakon izgradnje sustava sanitarne otpadne odvodnje obavezan je priključak na sustav.

U sustav odvodnje otpadnih voda nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Kod izrade projektne tehničke dokumentacije za pojedinu građevinu ovisno o namjeni i stupnju zagađenosti otpadnih voda potrebno je predvidjeti predtretman otpadnih voda te ih svesti na nivo kućanskih otpadnih voda.

Omogućava se reciklaža i ponovna upotreba pročišćene vode sukladno zakonskoj regulativi, što treba biti predviđeno idejnom projektnom dokumentacijom.

## **ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA**

Oborinska odvodnja planira se izvesti na način da se oborinske vode sa prometnica prikupljaju i odvede do mjesta ispusta ili u teren uz prethodni predtretman.

Oborinsku kanalizaciju potrebno je dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina koji se dobije u ovisnosti od proračunatog vremena koncentracije oborina za predmetni sliv.

Nije predviđeno spajanje građevina na javni sustav oborinske odvodnje već će se oborinske vode sa građevinskih čestica rješavati u sklopu samih čestica. Čiste krovne vode i vode iz okućnica mogu se upustiti u teren površinski na okolne neučvršćene površine unutar vlastite okućnice uz uvjet da ne rade štete na okolnim površinama i građevinama. U protivnom dozvoljava se izgradnja upojnog bunara ili retencije (kako bi se voda mogla ponovno koristiti za zalijevanje i sl.). U sklopu izrade projektne dokumentacije za izgradnju svih građevina potrebno je obavezno izraditi projekt odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Nije dozvoljeno odlijevanje oborinskih voda na javne površine.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je prethodno pročistiti putem separatora. Oborinske vode se također mogu reciklirati (akumulirati) i koristiti u druge svrhe (zalijevanje i sl.), što će se utvrditi projektnom dokumentacijom i lokacijskom dozvolom.



Prilikom izrade projektne dokumentacije za ishodovanje akata za gradnju potrebno je predvidjeti način i mjesta pročišćavanja oborinskih voda.

Oborinske vode s prometnih površina prikupljat će se gravitacijskim oborinskim kolektorima, rigolima ili jarcima odvoditi do planiranih lokacija ispusta u mrežu oborinske odvodnje ili u teren.

Za oborinsku odvodnju sukladno projektnoj dokumentaciji preporuča ukoliko je tehnički izvedivo da se ne ugrožavaju građevine izgradnja upojnih jaraka, bioretencija, kišnih vrtova i sl..

### **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u Planu su obrađeni osobito sa aspekta zaštite kulturno povijesne cjeline naselja Nova Vas.

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po tipologiji izgradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu List br.4. - Uvjeti i način gradnje.

Postojeće građevine koje ne udovoljavaju lokacijskim uvjetima i načinu gradnje određenim ovim Planom, mogu se održavati, ili se mogu rekonstruirati radi usklađenja s ovim Planom.

### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU**

Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova područja.

Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Regulacijski pravci (ili crte) predstavljaju granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema pristupnoj prometnici, određuju se na način da se prethodno utvrdi te uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.



Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih graničnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

#### GRANIČNE VELIČINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

- |  |     |                    |     |                     |
|--|-----|--------------------|-----|---------------------|
| a) za slobodno stojeće građevine:        | min | 201 m <sup>2</sup> | max | 3000 m <sup>2</sup> |
| b) za ugrađene i poluugrađene građevine: | min | ne uvjetuje se     | max | 1000m <sup>2</sup>  |

U slučajevima kada je izgrađena građevna čestica postojeće građevine veća od ovdje utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

#### NAMJENA GRAĐEVINE

Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br.1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

#### GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

##### *GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE*

Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina, ukoliko nije drugačije određeno odredbama Plana.

Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća ili poluugrađena, ovisno o odabranom položaju gradivog dijela građevne čestice u provedbi Plana.

Granica gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra. Izuzetno, udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice građevina niske stambene izgradnje (katnosti do P+1) od granica susjednih građevnih čestica može iznositi najmanje 3 metra, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže od udaljenosti propisanih u ovim odredbama, pa i na samoj granici:

- ukoliko je susjedna čestica javna parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina (uz suglasnost tijela uprave nadležnog za problematiku predmetnih javnih površina)
- za građevinu ili dio građevine bez otvora prema susjedu u tom dijelu građevine, te ukoliko se takvom izgradnjom ne narušava kvaliteta življenja i stanovanja u postojećim susjednim



objektima, te uz suglasnost susjeda, kada se radi o gradnji na samoj granici; za gradnju građevina katnosti veće od P+1 na udaljenosti manjoj od polovice svoje visine od granice susjedne građevne čestice potrebna je suglasnost susjeda, te je tehničkom dokumentacijom potrebno dokazati da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

- za gradnju koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su npr. nenatkrivene terase manje od 1m iznad konačno zaravnog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, građevine niskogradnje i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama

Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine određuju se prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

## *GRAĐEVNI PRAVAC*

Pri određivanju građevinskog pravca osobito uglovnih zgrada, potrebno je voditi računa o preglednosti, odnosno sigurnosti u prometu.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se na udaljenosti najmanje 5,0 m od regulacijske crte, ili približno jednakoj udaljenosti susjednih građevina, ako je ona manja od 5,0m, .

Za nove ugrađene i poluugrađene građevine građevinski pravac može biti bliže ili se čak preklapati sa regulacijskom crtom:

- kod rekonstrukcije postojeće građevine smještene do regulacijske crte
- kod interpolacija ili rekonstrukcija u dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način.

Kod građevina koje se planiraju kao poluugrađene ili ugrađene građevine, razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina ne može biti veća od 3 metra.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

Kod složenih građevina se građevni pravac određuje za građevinu najbližu regulacijskoj crti. Za ostale građevine koje čine istu složenu građevinu se građevni pravci ne moraju odrediti.



## NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije 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. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k-is)

### IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Dozvoljena izgrađenost građevnih čestica iznosi:

Veličina građ.čestica m <sup>2</sup>	slobodno stojeća građevina		poluugrađena građevina		ugrađena građevina	
	Min %	Max %	Min %	Max %	Min %	Max %
do 200	-	-	50	60	50	70
201 – 240	30	50	40	60	40	65
241 – 350	25	45	30	55	30	65
351 – 400	25	45	20	55	20	60
401 – 500	20	45	15	50	15	60
501 – 800	15	45	15	50	15	50
801 – 1000	15	40	15	45	15	45
1000 - 3000	15	35	-	-	-	-

Iznimno, koeficijent izgrađenosti može iznositi i 100% prilikom gradnje ugrađenih građevina na regulacijskoj crti u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na građevnoj čestici manjoj od 100m<sup>2</sup>, koja se nalazi između dviju postojećih građevina izgrađenih na granici građevnih čestica. Izgrađenim dijelom naselja smatraju se svi dijelovi osim površina označenih kao „Nova gradnja“ na grafičkom prikazu br. 3 - Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora - Oblici korištenja.

Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska – poslovna i proizvodna, ugostiteljsko - turistička, javna i društvena, sportska), najveća dopuštena



izgrađenost građevne čestice iznosi 60 % ili više, ako je tako utvrđeno u stavku 1.

U slučajevima kada je površina postojeće izgrađene građevne čestice veća od ranije utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

U slučaju kada je ovim odredbama postojeća izgrađenost građevnih čestica veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje gabarita postojeće građevine.

### *ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE*

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice izračunava se kao umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog broja etaža građevine, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

### NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

(1) Najveća dozvoljena visina mjeri se od visinske kote konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(2) Najveća ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(3) Pod konačno zaravnanim i uređenim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

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

(5) Najveća visina građevine utvrđena je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina, a iznad najveće dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara. Najveća ukupna visina građevine je najveća dozvoljena visina uvećana za 3,20 metara.

(6) Najveća dozvoljena visina građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine .....9,0 m
- za poljoprivredne gospodarske ..... 12,0m
- za poslovno - proizvodne .....12,0m
- za društvene djelatnosti .....11,5m

(7) Kod građevina za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene a



koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i kod građevina za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, najveća dozvoljena visina iznosi 2,5 metra na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutarnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnalog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

(8) Kod izgradnje novih ili kod rekonstrukcije postojećih građevina u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine najveća ili obavezna visina građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava građenje te može biti i drugačija od one određene ovim Planom.

### *NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA*

Broj etaža određen je ili se određuje u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju, a dopušten broj etaža utvrđen je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina.

Najveći dozvoljeni broj etaža građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine .....3 nadzemne etaže
- za poljoprivredne gospodarske .....1 nadzemna etaža
- za poslovno - proizvodne .....2 nadzemne etaže
- za društvene djelatnosti .....4 nadzemne etaže

Kod izgradnje u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine, najveći ili obavezni broj etaža građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje, te može biti drugačiji od onog određenog ovim odredbama.

Etaže su, sukladno posebnom propisu, ovim Planom definirane kao:

- nadzemne: suteran (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk),
- podzemne: podrum (Po).

Podrum je potpuno ukopani dio građevine (podzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, suterana ili podzemne etaže iz st. 6. ovoga članka.

Iznimno stavcima 3. i 4. ovoga članka podzemnom etažom na kosom terenu se, u smislu ovih odredbi, smatra i dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je preko 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, pri čemu je visinska razlika između stropa te etaže i najniže točke konačno zaravnalog i uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se postojeći nagib terena građevne čestice  $\geq 20\%$ .

Suteran je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje



građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

Kat je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova, pri čemu visina nadozida ne može biti viša od 1,20m. Potkrovni prostor nastao ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova bez nadozida, a koji se ne koristi za rad i/ili boravak ljudi, ne uračunava se u broj nadzemnih etaža.

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

Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene, a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i građevine za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Sve građevine gdje to teren omogućava mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na ovom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja, a gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama.

Kod zahvata u prostoru moraju se uvažavati oblikovni elementi koji su karakteristični za područje obuhvata Plana, i to:

- karakterističan izgled Nove Vasi u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka koji se mora uvažavati kako po boji tako i po obliku i teksturi,
- zahvati u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova te se ne smiju mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja,
- potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
- područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se



ugroziti, a izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične siluete naselja te smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,

- mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline ili - morfološki homogena područja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakterističnom urbanističkom strukturom.

U homogenim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihove međusobne odnose,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce, arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevinske materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

U cilju očuvanja karakteristika parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja, potrebno je:

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline te sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti samo ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela a krovovi koji oblikuju karakteristični rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu,
- u naselju se moraju čuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevinskih materijala,
- lokalni građevinski materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stubišta, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

U područjima nehomogene izgradnje gradi se sukladno slijedećim smjernicama:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i



građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,

- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i kvalitetom oblikovanja građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

Pri popunjavanju praznina unutar povijesnih blokova trebalo bi izbjegavati predimenzionirane građevine koje gabaritima i oblikovanjem konkuriraju i nameću se povijesnim građevinama. Povijesne granice blokova valja poštivati pri određivanju građevnih pravaca. U izgradnji naselja predlaže se popunjavanje prije svega već formiranih blokova.

Povijesne građevine nositelji su identiteta naselja, stoga im je pri rekonstrukciji i obnovi potrebno pristupiti s posebnom pažnjom. Valjalo bi izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji; betonske crjepove, metalne i plastične strehe i pokrove, debelu cementnu žbuku i ostale prefabricirane žbuke koje strukturom imitiraju tradicionalnu žbuku, jarke boje pročelja i stolarije. Budući da su sve povijesne kuće bile izvorno ožbukane radi zaštite zida i građevne vapnene žbuke, treba izbjegavati nametnuti trend uklanjanja povijesne žbuke i fugiranja zida cementnim mortom. Kod žbukanja treba paziti na debljinu žbuke i izbjegavati nanošenje debelih slojeva, kako kameni elementi pročelja ne bi "utonuli" u debelu žbuku. Na povijesnim građevinama nije prihvatljivo korištenje suvremenih termoizolacijskih žbuka radi njihove debljine. Neophodno je izbjegavati jarke boje za bojanje pročelja i stolarije, te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra.

Kamene elemente pročelja (konzole, okvire prozora i vrata, grbove, sokl i dr.) treba čuvati na izvornim pozicijama. Pri ugradnji novih kamenih okvira treba paziti da budu oblikovno usklađeni sa starim okvirima, da budu izrađeni od punih kamenih pragova (izbjegavati korištenje piljenih tankih ploča kojima se oblaže rame prozora) i završno patinirani.

Važan element u doživljaju povijesnog ambijenta cine i brojni detalji, stoga treba paziti na usklađivanje s obilježjima ambijenta: koristiti odgovarajuću stolariju, izbjegavati natkrivanje prozora i vrata betonskim strehama s kupama, zamjenu tradicionalnih krovnih vijenaca od kamenih škrljja, kamenih konzola ili profiliranih drvenih greda, odnosno zaobljenih vijenaca oblikovanih u žbuci, novim betonskim serklažima koji su vidljivi na vanjskim pročeljima.

Pri rekonstrukciji povijesnih građevina i osuvremenjivanju stambenih potreba nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine. To znaci da otvaranje terasa na krovu, dogradnja terasa na stupovima, vanjskih konzolno istaknutih balkona, betonskih vanjskih stubišta nije poželjna. Umjesto stihijske adicije volumena na osnovni korpus građevine, treba ju sagledavati cjelovito i prilagoditi se mogućnostima same građevine. Također treba izbjeći multipliciranje već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se pogrešno doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara).

Pri oblikovanju ograda predlaže se zadržavanje povijesnog modela kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena. Oblaganje betonskih zidova piljenim kamenim



pločama pogrešan je pristup. Također bi valjalo izbjegavati pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova. Ulaz u dvorište kroz željezni portun (vratnice) nasađene na masivne kamene dovratnike ili zidani kamene zid tradicionalni je element, te se preporuča korištenje već postojećih modela.

Suvremeni elementi stanovanja, poput vanjskih spremnika za ukapljeni plin, vanjskih jedinica klima uređaja i dr. trebali bi biti smišljeno sakriveni (ukopani, ograđeni zelenilom, postavljeni na začelja ili unutar dvorišta u donjim dijelovima zida i sl.).

Parkirna se mjesta, gdje je moguće, trebaju osigurati unutar okućnica, vodeći pritom računa o usklađivanju s povijesnim ambijentom. Novonastala parkirališta poželjno je ozeleniti, korištenjem takvih vrsta materijala koji omogućavaju rast zelenila, okruživanje parkirališta zelenim živicama, postavljanjem pergola s penjačicama i sl.

Pomoćni gospodarski objekti imaju važnu ulogu u oblikovanju ambijenta naselja poluurbanih karakteristika s naglašenim ruralnim elementima, stoga je poželjno zadržati u što većoj mjeri, posebice tamo gdje čine integralni dio povijesnih sklopova.

#### UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

Dio površine građevne čestice, osim kod građevina infrastrukture, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Ove zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.

Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

Prostori za rješavanje prometa u mirovanju (javne parkirališne površine i parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:

- onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
- stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
- osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stabla i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
- koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stabla koje mogu imati i koristan rod i sl.

#### OGRADE

Građevna čestica može biti ograđena.

Oko građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina ograde treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i



zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnalog terena uz ogradu unutar građevne čestice, a može iznositi maksimalno 1,5m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m.

Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena preći visinu od 2,0m.

Kod proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene ograde s ulične strane određuju se aktima kojima se odobrava građenje, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

Kod interpolacija u povijesnoj jezgri ili kod zaštićene građevine kulturne baštine može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne može izvoditi.

#### UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi u okviru najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti čestice, i to:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijski pravac,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice.

Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji stambene građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina.

Iznimno od odredbi prethodnog stavka:

- ukopani bazeni, cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od 1 metar od najniže točke konačno zaravnalog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, ukoliko se pomoćne građevine grade izvan granica gradivog dijela osnovne građevine,
- septičke jame koje se grade isključivo kao privremeno rješenje do omogućavanja priključenja na postojeći sustav javne odvodnje mogu biti izgrađene bilo gdje u okviru građevne čestice pod uvjetom da su potpuno ukopane i da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Po izgradnji potrebnog nedostajućeg dijela sustava javne odvodnje, priključenje na isti sustav je obavezno.

Cisterne i rezervoari za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusne za vodu, zatvorene i opremljene tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.



Građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijsku crtu,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice,
- na građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji stambene odnosno višestambene građevine mogu se graditi jedna ili više garaža, odnosno nastrešnica.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti čestice.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 151/05 i 61/07).

#### UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

##### *PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE*

Planskim rješenjima se na području obuhvata Plana planira priključenje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu.

Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

##### *PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU*

Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju mogućnost priključenja na vodovod,



- imaju mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu, na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

Obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu iz stavka 1. ovoga članka odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu komunalnu i drugu infrastrukturu.

Odredbe iz stavka 1. ne odnose se na građevne čestice za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što građevine niskogradnje, zelene površine i sl.

## PARKIRALIŠNA MJESTA

Potrebna parkirališna mjesta za sve građevine koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine osim građevina javne i društvene namjene osiguravaju se na vlastitoj građevnoj čestici građevine.

Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih izgradnji građevina javne i društvene namjene određuje se unutar vlastite građevne čestice ili na javnom parkiralištu.

Kod interpolacije građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja gdje su oblik i površina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, smještaj vozila određuje se na posebnim građevnim česticama namijenjenim uređenju skupnih ili javnih parkirališnih prostora, u skladu s posebnim aktom jedinice lokalne samouprave o prometu u mirovanju, kao i pravilima struke.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
industrijska – proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građ. /	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedećih mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska / sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 1000 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
javna - zdravstvena i socijalna, kulturne djelatnosti i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika



Eventualno potrebna javna parkirališta mogu se organizirati kao linearna ili grupna javna parkirališta u sklopu prometnog rješenja prometnica naselja Nova Vas.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

## NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Bale predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

## UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice..

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

#### **Prirodne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.

Planom se predviđaju slijedeće općenite mjere zaštite prirodnih vrijednosti koje se mogu provoditi temeljem ovoga Plana:

- građenje na području obuhvata Plana je koncentrirano na relativno malom prostoru, čime se kroz racionalno gospodarenje prostorom ostvaruje i cilj zaštite prirodnih vrijednosti okruženja, bez zadiranja gradnje u okoliš naselja,
- prilikom uređenja područja naselja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje

Uz rub, ili na rubu zapadnog i jugozapadnog dijela obuhvata Plana, radi zaštite potencijalnog staništa E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijelog graba (*As. Querca-Carpinetum orientalis*



H-ić.1939 (= *Carpinetum orientalis croaticum* H-ić.1939) - klimazonalna šuma submediteranske zone hrvatskog primorja, potrebno je provoditi slijedeće mjere zaštite navedenog ugroženog i rijetkog tipa šumskog staništa:

- očuvati stanište u što prirodnijem stanju
- posebice očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip
- uklanjati strane invazivne vrste
- ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati povoljan sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu.

Potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa, održivo gospodariti šumama u cilju dugoročnog očuvanja autohtonih šumskih zajednica, u najvećj mjeri očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (control agents), osigurati stalnan postotak zrelih starih i suhih (stojećih i oboreni) stabala, osobito stabala s dupljama, a nužno pošumljavanje (popunjavanje) obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji održava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode.

U što većoj mjeri potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke krajobraza ovog područja, izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima, ne zaklanjati značajne vizure većom izgradnjom, a eventualne planirane koridire infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovođi i dr.) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije, pri čemu tehničko rješenje elektroenergetskih objekata treba izvesti na način da se zaštite ptice od strujnog udara.

Održavanjem postojećih visina planiranih građevina i zadržavanjem postojećih zahvata gradnje, te većine cestovnih koridora unutar područja obuhvata Plana, osigurava se nastavak izgradnje područja po zadanom morfološkom obrascu, ne mijenjajući pri tom sliku zahvata u krajobrazu.

Planom se propisuje ozelenjavanje autohtonim i dobro prihvaćenim alohtonim biljnim vrstama.

Uvjetima za oblikovanje građevina propisuje se korištenje materijala, formi građevina i boja prilagođenih obilježjima okolnog prostora.

### **Kulturno povijesne vrijednosti**

Prostornim planom Općine Brtonigla se predviđa zaštita Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije. Kulturna dobra predložena za registraciju bit će unesena u registar kulturnih dobara u najskorije vrijeme. Od trenutka upisa u registar primjenjuju se uvjeti i propisi po Zakonu.

Crkve, kapele i zvonici s obzirom na njihovu važnost u definiranju urbanog prostora ili kultiviranog krajolika, bez obzira na stupanj zaštite uživaju jednaku zaštitu. Stoga je, u smislu provedbe ovog prostornog plana potrebno ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za zaštitne radove od nadležnog konzervatorskog odjela. Također za radove u neposrednoj blizini tih spomenika (dogradnja, izgradnja, interpolacije, komunalni i infrastrukturni zahvati), potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela kako se ne bi narušila prostorna cjelovitost spomenika i njihov odnos s povijesnim ambijentom.



Za cjelinu naselja je potrebno zadržati povijesnu matricu, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima realizirati tipološki prilagođenom gradnjom.

Uvjeti oblikovanja građevina i cjelokupnog naselja određeni su u članku 37. odredbi za provođenje Plana.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora. Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUO Brtonigla kao plana šireg područja.

