

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA NOVIGRAD



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NOVIGRAD

SAŽETAK ZA JAVNOST

Prijedlog plana



kolovoz, 2025.



NOSITELJ IZRADE:

Općina Novigrad

Načelnik:

Joso Klapan

Pročelnica:

Jedinstveni upravni odjel

Željka Kokić



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:

Zona sto d.o.o.

Direktor:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorna voditeljica:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica -urbanistica

Stručni tim u izradi Plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

Karlo Ivančić, mag.ing.arh. i urb.

Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh.

Ilma Begović, dipl.ing.arh.

1. UVOD

Zakonska podloga i osnovne smjernice za izradu II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Novigrad:

Izrada II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Novigrad (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

- Odluke o izradi II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Novigrad (u nastavku teksta: Odluka o izradi) koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Novigrad, a objavljena je u „Službenom glasniku Općine Novigrad“ br. 13/2023.

Na Nacrt Odluke o izradi Plana ishođeno je mišljenje Zadarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove (KLASA: 351-07/23-01/147, URBROJ: 2198-07-03/1-23-2, od 26. rujna 2023. godine), u kojem se utvrđuje da nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene ni postupak strateške procjene utjecaja plana na okoliš.

U proteklom razdoblju od donošenja zadnjih Izmjena i dopuna Plana donesene su i Izmjene i dopune Prostornog plana Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15, 05/23, 06/23-pročišćeni tekst) s kojima je potrebno uskladiti Izmjene i dopune Plana te Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23) s kojim je potrebno uskladiti Prostorni plan uređenja Općine Novigrad.

Također, od zadnjih izmjena Plana, pristigli su novi zahtjevi i inicijative za izmjene i dopune Plana, a koje se odnose na proširenje građevinskog područja naselja

Obuhvat Plana

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana odnosi se na ukupni prostor Općine Novigrad.

2. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su navedeni u članku 6. Odluke o izradi Plana, a navedeni su kako slijedi:

- usklađivanje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23),
- usklađivanje Plana s Prostornim planom Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15, 05/23, 06/23-pročišćeni tekst),
- razmatranje mogućnosti gradnje solarnih elektrana sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Prostornom planu Zadarske županije,
- manja širenja ili supstitucije građevinskih područja sukladno članku 47. Zakona o prostornom uređenju,
- revizija potrebnih izmjena u Odredbama za provedbu Plana i
- druge manje korekcije Plana.

3. OBRAZLOŽENJE

Sukladno razlozima za izradu Plana, odnosno ciljevima i programskim polazištima za izradu Plana, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja s obrazloženjem korekcija tekstualnog i grafičkog dijela vezano za:

➤ usklađivanje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23),

- izmjena članka 2.:

Članak 2.

U granicama Općine prostor se koristi za sljedeće osnovne namjene:

- građevinska područja (GP) naselja u kojima je glavna namjena stanovanje s pratećim sadržajima, a sastoje se od izgrađenog i neizgrađenog dijela
- izdvojena građevinska područja izvan naselja, koja se prema planiranoj namjeni dijela na:
 - područje turističko-ugostiteljske namjene (T) u kojem je smještaj turista i korištenje turističkih sadržaja osnovna djelatnost
 - područja za proizvodne djelatnosti (I)
 - građevinska područja poslovne djelatnosti (K)
 - područja za sportsko-rekreacijsku namjenu (R)
 - groblja
 - ~~prostor za uzgoj i smještaj stoke~~
- područja i površine izvan građevinskih područja
 - ~~iseljeni zaseci~~
 - površine poljoprivredne namjene (P)

- šumske površine (Š)
- ostalo *poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (SZPŠ)*
- rekreacijske površine (R2)
- uređene plaže (R3)
- *agrosolari (AS)*
- *površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje) (E3)*
- *infrastrukturni sustavi*
 - *solarne elektrane (IS – SE)*
 - *prometna i komunalna infrastruktura*

• infrastrukturni sustavi

- površina mora

- brisanje članaka 68. i 69.

Uvjeti za izgradnju i uređenje prostora za uzgoj i smještaj stoke

Članak 68.

Prostor za smještaj i uzgoj stoke je građevinsko područje izvan naselja Paljuva na kojemu se planira izmjestiti seoske štale na za tu namjenu uređenim parcelama u cilju poboljšanja kvalitete stanovanja u naprijed navedenim naseljima sa pretežito seoskim domaćinstvima.

Članak 69.

Izgradnja i uređenje prostora za smještaj i uzgoj stoke moguće je temeljem idejnog riješena uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- *veličina parcele je 300 m²*
- *izgrađenost parcele je 0.20*
- *svaka parcela mora imati pristup sa javnog puta*
- *širina pristupnog puta je 5,0 m*
- *odvodnju otpadnih voda riješiti zajedničkim sustavom ili autonomno na svakoj parceli*

- gradnja na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu

Članak 75.

*(1) Na poljoprivrednim površinama unutar ZOP-a dozvoljava se izgradnja i uređenje zgrada za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede ako se nalazi na zemljištu površine od najmanje 3 ha **na području jedne jedinice lokalne samouprave**, kao prizemne građevine ukupne površine do 400 m² građevinske (bruto) površine i najveće visine do 5 m i/ili potpuno ukopan podrum (Po) do 1000 m² građevinske (bruto) površine i udaljene najmanje 100 m od obalne crte.*

...

- usklađivanje Plana s Prostornim planom Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15, 05/23, 06/23-pročišćeni tekst),

- usklađenje s člancima 7 i 8 Prostornog plana Zadarske županije, vezano za građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 4.

Na području obuhvata Plana građevine od važnosti za Državu su:

...

~~Ugostiteljsko-turističke građevine~~

~~ugostiteljsko-turističke cjeline površine 5 ha i više, odnosno za 1000 gostiju i više:~~

- ~~• zona ugostiteljsko-turističke namjene "Ladina-Leprina" (planirano)~~

Sportske građevine

~~Igrališta za golf s pratećim sadržajima površine 40 ha i više:~~

Golf igrališta s 18 i više rupa ili površine veće od 40 ha:

- Ladina – Novigrad (planirano)

Površine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina
postojeće lokacije za eksploataciju mineralnih sirovina

- *Tehničko-građevni kamen: Pridraga i Pridraga 2*

Članak 4a.

Na području obuhvata Plana građevine od važnosti za županiju su:

...

Građevine za zaštitu voda:

- *sustav odvodnje otpadnih voda za naselje Novigrad (postojeći)*
- *sustav odvodnje otpadnih voda za naselje Paljuv (planirani)*
- *sustav odvodnje otpadnih voda za naselje Pridraga (planirani)*
- *aglomeracija Karinskog i Novigradskog mora, Podvelebitskog kanala i zapadnog dijela zadarskog zaleđa*

Građevine i površine elektroničkih komunikacija:

- *odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža izvan građevinskog područja*
- *županijski elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama*

~~Ugostiteljsko-turističke građevine~~

~~ugostiteljsko-turističke cjeline površine manje od 5 ha:~~

- *~~autokamp uz Karinsko more (planiran)~~*

- usklađenje s Prostornim planom Zadarske županije, vezano za ugostiteljsko – turističku namjenu:

Članak 56.

Temeljem ~~Izmjena i dopuna~~ Prostornog plana Zadarske županije (~~Službeni glasnik Zadarske županije, 15/14~~), utvrđena je vrsta, te max. površina i kapacitet zona ugostiteljsko-turističke namjene izvan GP naselja na području Općine Novigrad i to:

Grad/Općina	naselje	lokacija	vrsta	površina	kapacitet
Novigrad	Novigrad	Ladina – Leprina	T2, T3	17,00	1500 2000
Novigrad	Pridraga	uz Karinsko more	T3	5,00	500
Novigrad	Novigrad	Ledine	T2	1,10	100

Članak 57.

Unutar granica zone ugostiteljsko-turističke namjene ~~Ladina~~–Leprina planira se gradnja građevina tipologija turističko naselje (T2) i kamp (T3). ~~U dijelu zone T2 obavezna je gradnja hotela, za maksimalno 30% kapaciteta zone.~~

Članak 59.

(1) Utvrđuju se slijedeći uvjeti za izgradnju zone turističko-ugostiteljske namjene - turističko naselje (T2) na lokalitetu ~~Ladina~~–Leprina:

- max koeficijent izgrađenosti je 0,3
- koeficijent iskoristivosti parcele je ~~0,5~~0,8
- volumenske i oblikovne karakteristike moraju biti usklađene s osobitostima mikrolokacije

(2) U zoni ~~Ladina~~–Leprina namjene kamp (T3) gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- maksimalna izgrađenost zone iznosi 10%
- najmanje 40% površine zone uređuje se kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo
- smještajne jedinice i prateći sadržaji smještaju se najmanje 25 metara od obalne crte
- smještajne jedinice ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način.

(3) Razgraničenje pojedinačnih namjena unutar zone ~~Ladina~~ – Leprina utvrdit će se kroz izradu UPU-a.

(4) Utvrđuju se slijedeći uvjeti za izgradnju zone turističko-ugostiteljske namjene - turističko naselje (T2) na lokalitetu Ledine:

- max koeficijent izgrađenosti je 0,3
- koeficijent iskoristivosti parcele je 0,8
- volumenske i oblikovne karakteristike moraju biti usklađene s osobitostima mikrolokacije

Članak 61.

Planom se utvrđuje obveza izrade UPU-a za ~~izgradnju i uređenje ugostiteljsko-turističkog područja~~ izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko – turističke namjene.

Članak 62.

Utvrđuju se dodatni uvjeti uređenja prostora koje moraju uvažavati prilikom izrade UPU:

- turistička zona mora imati internu prometnu mrežu s jedinstvenim zajedničkim priključkom na lokalnu prometnicu
- parkirališni prostor mora se riješiti na vlastitoj parceli
- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) – **turističko naselje** planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- **jedna prostorna cjelina unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko turističke namjene ne može biti veća od 15 ha,**
- **unutar utvrđenih područja moguće je formirati više pojedinačnih cjelina ugostiteljsko-turističke namjene jedinstvenog urbanističkog koncepta, za koje je potrebno izraditi cjeloviti urbanistički plan uređenja,**
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

- *prilikom projektantskog osmišljavanja turističkih programa treba respektirati postojeće poljske puteve, suhozide i mocire kao naslijeđe pučkog graditeljstva. Dopusnene su samo neophodne manje korekcije radi odvijanja prometa. Preporuča se prirodne i stvorene vrijednosti koristiti kao oblikovni i fizički parametar nove strukture.*
- *u zonama ugostiteljsko-turističke namjene može se formirati i privezište u funkciji zone s jasno definiranim javnim prostorom. Izgrađenost javnog prostora privezišta može biti najviše 10%. U obuhvatu privezišta se mogu smjestiti sljedeći sadržaji: ugostiteljstvo, trgovine, usluge, sportski i parkovno-rekreacijski sadržaji,*
- *broj vezova jednog ili više privezišta u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene može biti najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica te cjeline, ali ne više od 400 vezova*
- *turistička zona s privezištem mora se tretirati kao jedinstvena urbana cjelina*
- *odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.*
- *Kamp (auto-kamp) planira se u izdvojenom građevinskom području (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene veličine do 15 ha i u građevinskom području naselja unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora.*
- *planiraju se smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, **trgovački**, zabavni i sl.) više kategorije, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša.*

Članak 83.

...

(3) *Ukupna površina područja određena za ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja može biti do 20% građevinskog područja tog naselja, uz sljedeće uvjete:*

- *unutar površina iz ovog članka mogu se graditi sljedeći objekti: hoteli, hotelska naselja, turistička naselja, turistički apartmani, lječilišne vrste i kampovi (auto-kampovi) s pratećim sadržajima*
- *smještajna građevina s pripadajućim zemljištem u građevinskom području naselja unutar površine određene za ugostiteljsko-turističku namjenu planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu*
- *za novoplanirane zone najmanje 40% svake građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, kod postojećih zona primjena ovog uvjeta obavezna je u slučajevima izgradnje u svrhu povećanja kapaciteta i/ili promjene koncepcije i organizacije postojeće zone*
- *unutar površine određene za mješovitu-pretežito stambenu namjenu kapacitet pojedinačne smještajne građevine može biti do 80 kreveta, na otocima do 50 kreveta*
- *planiranjem osigurati slobodan i nesmetan javni pristup i prolaz uz obalu.*

- razmatranje mogućnosti gradnje solarnih elektrana sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Prostornom planu Zadarske županije,

Članak 70.a

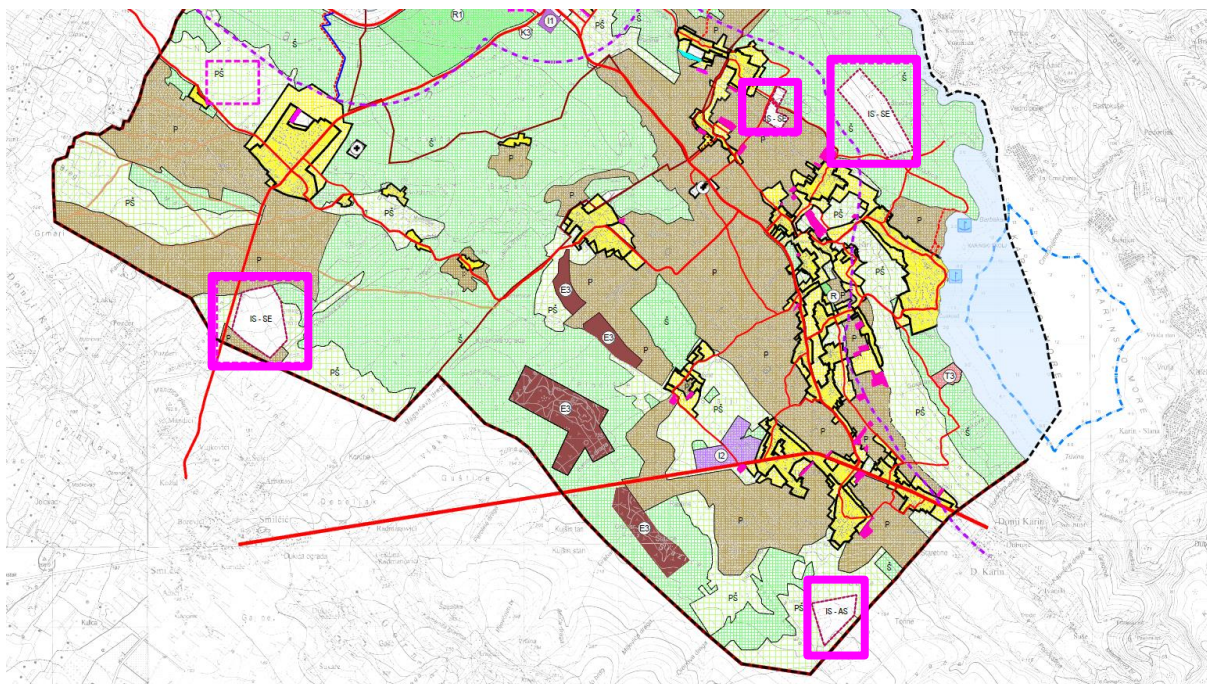
- (1) Planom se omogućava korištenje sunčeve energije izgradnjom fotonaponskih solarnih elektrana.*
- (2) Uvjeti za smještaj solarnih elektrana:*
 - gradnja solarnih elektrana se planira izvan građevinskih područja, na površinama označenim u kartografskim prikazima oznakom (IS) - infrastrukturne građevine*
 - solarne elektrane se ne mogu graditi na poplavnim područjima, područjima izvorišta voda, zaštićenih dijelova prirode, krajobraznih vrijednosti i zaštite kulturne baštine,*
 - solarne elektrane nije dozvoljeno graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu (P1) i vrijednom obradivom zemljištu (P2) te površinama pod višegodišnjim nasadima koji su dio tradicijskog identiteta agrikulturnog krajolika*
 - iznimno, dozvoljava se izgradnja solarne elektrane u sklop poljoprivrednog proizvodnog kompleksa i površina u obuhvatu sustava za navodnjavanje isključivo za vlastite potrebe istih,*
 - solarne elektrane nije dozvoljeno graditi na površinama pokrivenim visokim šumama, niskim šumama i šumskim kulturama, već ih je moguće realizirati na degradiranim šumama (makija, garig, šikara, šibljak)*
 - solarne elektrane ne smiju biti vidljive s obalnog pojasa i s mora.*
- (3) Planom se dozvoljava i planiranje solarnih sustava definiranih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.*
- (4) Utvrđuju se posebni uvjeti ublažavanja utjecaja solarnih elektrana na sastavnice i čimbenike okoliša te ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže:*
 - na prostoru solarnih elektrana nije dozvoljeno skladištenje tvari štetnih za okoliš (toksične tvari, hidraulična ulja, plinove, maziva, PVC materijale, materijale podložne koroziji i dr.) kao ni skladištenje drugih vrsta otpada.*
 - Nakon prestanka rada solarne elektrane predmetno područje potrebno je urediti u skladu s propisima zaštite okoliša i mjerama utvrđenim elaboratom zaštite okoliša u postupku ocjene o procjeni utjecaja zahvata na okoliš i/ili studijom o utjecaju zahvata na okoliš u postupku procjene utjecaja zahvata na okoliš*
 - Oborinska voda sa solarnih panela može se prikupljati u spremište za pohranjivanje kišnice koje se može nalaziti izvan obuhvata solarne elektrane ukoliko će se koristiti za javne potrebe (vatrogasna voda, napajanje stoke, navodnjavanje i sl.)*

- *Prilikom projektiranja i izgradnje područja za solarne elektrane, osigurati udaljenost od speleoloških objekata dovoljnu da nije ugrožen pristup, statika unutar i u okruženju speleološkog objekta, stanišni uvjeti i korištenje životnog prostora za floru i faunu, kao i sigurnost ljudi u blizini objekta*
- *U zonama rasprostranjenosti velikih zvijeri, sukladno stručnim podlogama, sustav sunčanih elektrana planirati na dovoljnoj udaljenosti od postavljenih vjetroagregata kako bi se osiguralo očuvanje migracijskih koridora velikih zvijeri,*
- *Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati očuvanje vegetacije ispod i između redova solarnih panela unutar zahvata elektrane*
- *U postupku razvoja projekta solarne elektrane prioritet stavljati na odabir najbolje dostupne tehnologije izvedbe fotonaponskih modula koji omogućuje što niži stupanj odbijeska*
- *Nakon prestanka rada solarne elektrane izvršiti biološku sanaciju površina koje su bile pod panelima i prostor vratiti u prvobitnu namjenu (ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište) na temelju posebno izrađenog projekta biološke sanacije*
- *Održavanje podstojne vegetacije provoditi biološkim ili mehaničkim metodama, bez korištenja kemijskih metoda*
- *Spriječiti eroziju u podnožju solarnih elektrana sadnjom niske vegetacije koja se održava mehaničkim i biološkim metodama. Solarne panele ne tretirati agresivnim kemikalijama*
- *Na projektnoj razini osigurati tehnička rješenja za prevenciju erozije na šumama i šumskom zemljištu*
- *Potrebno je osigurati kontinuiranu suradnju s nadležnim lovoovlaštenicima, na čijim područjima se planiraju solarne elektrane kako bi se utvrdili i očuvali migracijski koridori krupne divljači te veća obitavališta krupne i gospodarski značajne sitne divljači*
- *Solarne elektrane realizirati u potpunosti izvan prioritetnih ciljnih staništa ekološke mreže unutar*
- *Ukoliko se u daljnjim fazama razvoja projekta solarne elektrane uoči konflikt sa migratornim koridorima ciljnih vrsta na području zahvata, razraditi tehničko rješenje ograđivanja solarne elektrane kako bi se osigurao koridor za migraciju ciljnih vrsta. Ograda ne smije biti niža od 15 cm od tla kako bi se omogućio nesmetan prolaz malim životinjama.*
- *Povezivanje, odnosno priključak planiranih obnovljivih izvora energije na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od: pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planirane planiranog obnovljivog izvora i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu.*
- *Točno definiranje trase priključnog dalekovoda/kabela bit će ostvarivo samo po dobivenim pozitivnim uvjetima od strane ovlaštenog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključka (DV i TS) visokog ili srednjeg napona i prihvaćenog Elaborata mogućnosti priključenja na mrežu.*

Namjena: infrastrukturni sustavi – solarna elektrana (IS-SE)
(izvan građevinskog područja)

Izvadak iz kartografskog prikaza br. 1. Korištenje i namjena površina

 Lokacije solarnih elektrana



U svrhu utvrđivanja lokacija solarnih elektrana u ovom Planu, izrađena je *Preliminarna analiza utjecaja sunčanih elektrana u Općini Novigrad na okoliš i prirodu* (Ires ekologija, 2024.) gdje je analizirana izvodljivost i utjecaj zahvata s gledišta zaštite prirode, zaštite okoliša, utjecaja na krajobraz, zaštite kulturne baštine te opravdanost izgradnje postrojenja i mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu

- manja širenja ili supstitucije građevinskih područja sukladno članku 47. Zakona o prostornom uređenju,

Proširenja i supstitucije prikazane su detaljnije na kartografskim prikazima

4.1.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA NOVIGRAD	1:5000
4.2.A.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA PRIDRAGA	1:5000
4.3.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA PALJUV	1:5000

- revizija potrebnih izmjena u Odredbama za provedbu Plana

Članak 83.

(1) Za gradnju poslovnih građevina potrebno je ispuniti sljedeće uvjete:

- *minimalna širina građevne čestice treba biti 14,0 m.*
- *građevinu treba smjestiti na građevnoj čestici tako da je minimalna udaljenost od susjedne građevne čestice, kao i od pristupnog puta, polovica visine građevine.*
- *dozvoljena visina je 9,0 m*
- *visina i broj etaža uvjetovan je tipom gospodarske djelatnosti.*
- *maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.*
- *maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 1,2.*

(2) Za rekonstrukciju postojeće građevina ugostiteljsko-turističke namjene (hotel, bivša odmarališta) potrebno je ispuniti sljedeće uvjete:

- *dozvoljena visina je ~~13,0~~ 15,0 m*
 - *maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6*
 - *maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 3,0,*
 - *postotak zelenila na parceli u slučaju rekonstrukcije se zadržava postojeći ako je isti manji od propisane za novu gradnju*
 - *udaljenost zgrade od susjedne parcele i pristupnog puta nije ograničena na polovicu visine građevine*
- omogućavanje gradnje kampa u naselju

Članak 85.a

Za izgradnju kampova na površinama ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- *kamp se planira unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene oznake T3 uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora*
- *u kampovima smještajne jedinice i prateći sadržaji ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte*
- *smještajne jedinice u kampovima ne mogu se povezivati s tlom na čvrsti način*
- *izgrađenost građevinskog područja kampa nije veća od 10%*
- *najmanje 40% površine građevinskog područja kampa mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo.*
- *utvrđuje se minimalna kategorizacija kampova unutar obuhvata Plan od najmanje 4* (zvjezdice).*

- uvjeti uređenja lučkih područja

Članak 102.

(1) Za područje luke Novigrad utvrđuje se potreba uređenja lučkog područja uz primjenu slijedećih uvjeta:

- održavati postojeći višeznačni karakter luka
- osigurati priključke na mjesne prometnice
- odrediti vršne kapacitete vezova na temelju stvarnih prostornih mogućnosti uz primjenu važećih propisa
- *osigurati povoljno stanje valovanja unutar dijela lučkog područja koje se koristi za privez brodova*

(2)–Za područje luke Pridraga - luka otvorena za javni promet, ~~oređena~~ *određena* su tri lučka bazena; dva postojeća i jedan planirani.

Članak 102a.

(1) Za gradnju nove lučke infrastrukture ili rekonstrukciju postojeće *koja za posljedicu ima nasipavanje ili drugi graditeljski zahvat kojima se bitno mijenjaju obilježja područja (urbana preobrazba)*, obvezna je izrada UPU-a uz poštivanje općih uvjeta gradnje i uređenja:

- u lukama se mogu formirati sljedeći sadržaji: šetnice, zelene površine, benzinske postaje, trgovine, sportsko-rekreacijske i ugostiteljske djelatnosti s pratećim infrastrukturnim sustavima
- naselje s pripadajućom lukom mora se tretirati kao jedna urbana cjelina
- u javnom prostoru obalnog dijela naselja smještaju se objekti javne namjene pod uvjetom da ukupna površina njihove izgrađenosti ne prelazi 10% ukupne javne površine
- veličine objekata za pojedine vrste programa moraju biti usklađeni s postojećim volumenima unutar matičnog naselja
- potrebno je onemogućiti negativni utjecaj na postojeće i planirane plaže

(2) Dozvoljeno je odmuljivanje luka u skladu sa prethodno izrađenom Studijom odmuljivanja za područje luke.

(3) *Rekonstrukcija postojećih luka koja za posljedicu nema nasipavanje ili drugi graditeljski zahvat kojima se bitno mijenjaju obilježja područja (urbana preobrazba), provodi se temeljem ovog Plana sukladno sljedećim uvjetima*

- *dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita, rekonstrukcija i dogradnja infrastrukture i prometnih površina*

- *dozvoljava se gradnja i postava objekata za zaštitu od relevantnih valnih utjecaja (pontoni i slično), rekonstrukcija obalnog zida i sidrenog sustava.*
- uvjeti uređenja i gradnje infrastrukture

Članak 104.

(1) Svakoj postojećoj i novooplaniranoj građevini potrebno je osigurati priključak na telekomunikacijsku mrežu.

(2) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova se u pravilu izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste i /ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili površina. Za međumjesno povezivanje nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova izvodi se podzemno slijedeći trase prometnica. Iznimno, radi bitnog skraćivanja trasa, može se izvoditi i izvan trasa prometnica vodeći računa o pravu vlasništva.

(3) Ako se projektira i izvodi izvan prometnica, treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevnim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija.

(4) Projektiranje i izvođenje elektroničke komunikacijske infrastrukture rješava se sukladno posebnim propisima, a prema rješenjima ovog Plana.

(5) Građevine telefonske infrastrukture mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

(6) Pri dogradnji, rekonstrukciji i proširenju elektroničke komunikacijske infrastrukture radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, treba voditi računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

(7) Omogućava se korištenje koridora postojeće EKI (kabelske kanalizacije) za povećanje (obnovu) elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopolasnih usluga i osiguranja suvremenog infrastrukturnog standarda. Dozvoljava se montaža komunikacijsko – distributivnih čvorova kabinetskog tipa neposredno uz koridore EKI, dimenzija 2x2x0,5 m.

Članak 105.

- (1) Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom naselja te zona gospodarske i turističke namjene.
- (2) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se projektnom dokumentacijom na temelju ovog Plana ili detaljnije planske dokumentacije i prema uvjetima HEP-a.
- (3) Moguća su odstupanja u pogledu rješenja trasa elektroenergetskih vodova i lokacija elektroenergetskih građevina utvrđenih ovim Planom, radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima.
- ~~(4) Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljena u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine, obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.~~
- (4) Minimalna udaljenost transformatorske stanice od susjedne međe 1 m, a od regulacijskog pravca minimalno 5 m. Iznimno, ako se građevna čestica trafostanice priključuje na postojeću prometnu površinu, kada je postojeći građevinski pravac već određen postojećom gradnjom na udaljenosti manjoj od 5 m, udaljenost građenog pravca trafostanice od regulacijskog pravca može biti i manja, ali ne manja od 3 m.
- (5) Transformatorska stanica mora imati kolni pristup s javne površine.
- (6) Transformatorske stanice se mogu izvesti u sklopu novih građevina prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, trase iz plana se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanja na terenu.

Članak 105.a

- (1) Mrežnim pravilima prijenosnog sustava u članku 222. te Prostornim planom Zadarske županije propisan je zaštitni koridor oko dalekovoda. U poglavlju VII. Mrežnih pravila navedeni su uvjeti za međudjelovanje objekata prijenosea mreže i objekata u neposrednom okolišu, članci 219 do 222. Mrežnim pravilima prijenosnog sustava određena je širina zaštićenog pojasa (zaštitnog koridora) elektroenergetskog objekta kao prostor u kojemu je potrebno izdavanje posebnih uvjeta za građevine koji se planiraju graditi unutar zaštićenog pojasa.
- (2) Zaštitni koridor oko nadzemnih dalekovoda je prostor propisane širina desno i lijevo u odnosu na os dalekovoda i rezerviran je isključivo za potrebe izgradnje, redovnog pogona i održavanja dalekovoda. Elektro-prenosni sustavi moraju se planirati uvažavajući uvjete razgraničenja prostora prema obilježju korištenja i namjeni.

(3) Zaštićeni pojas dalekovoda određen je površinom i zračnim prostorom pored, ispod i iznad prijenosnog elektroenergetskog uvijek tako je nužan za prostorno planiranje, lokacijsko utvrđenje, izgradnju pogona i održavanje dalekovoda. U blizini prijenosnog objekta djelomično zaštićenom pojasu ili na njegovim granicama, ostali sudionici u prostoru smiju graditi i koristiti građevine određene namjene i obavljati određene djelatnosti samo prema posebnim uvjetima koje određuje operator prijenosne mreže.

(4) U koridoru posebnog režima dalekovoda, odnosno u prostoru kojeg zauzimaju vodiči dalekovoda (prostor između horizontalne projekcije vanjskih vodiča) ne mogu se graditi nadzemni objekti, ali uz posebne uvjete dopuštena je gradnja kada se isti presjeca razizemnim ili podzemnim infrastrukturnim objektima (prometnica, plinovodi, vodovodi, telekomunikacije, odvodnja) samo temeljem pribavljenih posebnih uvjeta građenja kojima se određuju udaljenost pasivnih (konstruktivnih) i aktivnih dijelova (pod naponom) dalekovoda i građevina koje se namjeravaju graditi u njegovoj okolini.

Članak 106.

(1) Uz nadzemne postojeće i planirane dalekovode određuju se širine zaštitnih koridora:

postojeći dalekovodi:

DV 2x400 kV - 80 m

DV VN 110 kV - 40 m (20+20 od osi DV-a)

DV SN 35 kV - 30 m (15+15 od osi DV-a)

DV SN10/20 kV – 15 m (7,5+7,5 od osi DV-a)

planirani dalekovodi:

DV 2x400 kV - ~~80~~ 100 m (50+50 od osi DV-a)

DV VN 110 kV – 50 m (25+25 od osi DV-a)

(2) U zaštitnom koridoru postojećeg i planiranog dalekovoda nije dozvoljena nikakva gradnja bez prethodne suglasnosti nadležnog tijela elektroprivrede.

(3) Tijelo koje vodi upravni postupak izdavanja dozvola za gradnju građevina u zaštitnom koridoru dalekovoda ili prostoru u okruženju transformatorske stanice dužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava) u čijoj se nadležnosti nalazi postojeći ili planirani dalekovod/kabel ili transformatorska stanica.

(4) Investitor odnosno budući korisnik dužan je omogućiti nesmetan pristup u trasu dalekovoda tijekom održavanja i hitnih intervencija.

Članak 112.

(6) Povezivanje, odnosno priključak planiranih elektrana iz reda obnovljivih izvora na elektroenergetsku mrežu, odnosno novih korisnika elektroenergetske mreže, sastoji se od pripadajuće trafostanice (TS) smještene u granicama obuhvata obnovljivog izvora energije i priključnog dalekovoda (DV)/ kabla (KB) na postojeći ili planirani dalekovod / kabel (DV/KV) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže. Prostor između granica obuhvata elektrane – obnovljivog izvora energije i postojeće elektroenergetske mreže je prostor za trase i lokacije u istraživanju građevina priključka. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda (DV)/ kabla (KB) i lokacije transformatorske stanice (TS) koje čine priključak bit će ostvarivo samo po prethodno dobivenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja izdanim od strane nadležnog operatora elektroenergetske mreže (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), na osnovi nadležnosti nad mjestom priključka na elektroenergetsku mrežu visokog ili srednjeg napona i prihvaćenog elaborata mogućnosti priključenja na mrežu.

- Područja kulturno-povijesnih cjelina

Članak 129.

...

(9) Na lokaciji Tvrđave Fortica dozvoljava se obnova tvrđave i okolnog prostora, uređenje pristupne ceste i šetnice, postava urbane opreme i javne rasvjete, uređenje parkirališta za posjetitelje te izgradnja suvenirnice, sanitarnog čvora i drugih pomoćnih sadržaja, sve prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(10) Dozvoljava se hortikulturno uređenje i gradnja parka iz zgrade Općine, s izgradnjom staza i javne rasvjete, postavljanjem urbane opreme te postavljanjem vodovodnih i odvodnih instalacija, sve prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

- druge manje korekcije Plana.

Članak 90.

(1) Minimalna širina ulične fronte građevne čestice je 14,0 m.

Maksimalni broj etaža građevine je $P_0 + P_{+2} + P_k$, s mogućnošću korištenja potkrovlja.

Max. visina građevine je 13.0 m

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.

Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 1,2.

Minimalna udaljenost od susjedne građevne čestice, kao i od pristupnog puta mora biti polovica visine građevine.

(2) Odstupanje od uvjeta iz prethodnog stavka, dozvoljeno je jedino prilikom oblikovanja ulične fronte, i u slučajevima kada to diktira zatečeno stanje.

(3) Odstupanje od uvjeta minimalne udaljenosti iz stavka 1 ovog članka dozvoljeno je prilikom rekonstrukcije i dogradnje već postojećih zgrada društvene namjene. U tom slučaju, udaljenost od susjedne građevne čestice ne smije biti manja od 3 metra.

Članak 94b.

(1) Planom su utvrđeni uvjeti za prometne površine koje se planiraju na temelju projektne dokumentacije ili provedbenih dokumenata prostornog uređenja.

(2) Poprečni presjek planiranih prometnica unutar obuhvata Plana sadrži minimalno dva kolna traka minimalne širine ~~2,75~~ 2,5 m i jednostrani nogostup minimalne širine 1,5 m.

(3) Ceste se mogu realizirati i odvojim prometnim trakovima (kao dvije jednosmjerne ceste) koji kumulativno moraju zadovoljiti uvjete iz Plana, a prometno rješenje mora biti prikazano projektnom dokumentacijom.

(4) Realizacija cesta u planiranom profilu može se izvoditi u fazama (po dužini i širini) određenim projektom ceste.

(5) Izvan GP naselja planiranje nogostupa nije obvezno.

Članak 94d.

(4) Pješačke površine obuhvaćaju trgove, šetnice, izdvojene pješačke staze i prolaze, proširenja uz postojeće i planirane sadržaje i sl. Namijenjene su prometu pješaka, a iznimno se mogu koristiti za potrebe kolnog prometa u svrhu obavljanja komunalnih ili interventnih usluga po određenom prometnom režimu. Minimalna širina planirane pješačke površine je ~~2,0~~ 1,0 m. Prometne površine uže od 3 metra smatraju se pješačkim površinama.

- ostale izmjene koje se odnose na zahtjeve javnopravnih tijela

Pristigli zahtjevi javnopravnih tijela:

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru
 - *Kod gradnje u starim jezgrama / pučkim graditeljskim cjelinama treba predvidjeti detaljnije razrađene smjernice. Građevine u cjelini, kao i pojedini njihovi elementi moraju sadržavati osobitosti autohtone i tradicionalne lokalne arhitekture. Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovista, te korišteni građevinski materijali moraju biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom i krajobraznim vrijednostima podneblja. U starim jezgrama/ pučkim građevinama nije moguće planirati zgrade sa ravnim krovovima osim ako to ne odobri Konzervatorski odjel u Zadru.*

Ugrađeno u tekstualni dio Plana, čl. 26 i 27.

- HOPS

Daju zahtjeve i smjernice.

- HEP – Elektra Zadar

Daju zahtjeve i smjernice:

- *minimalna udaljenost transformatorske stanice od susjedne međe 1 m, a od regulacijskog pravca minimalno 5 m. Iznimno, ako se građevna čestica trafostanice priključuje na postojeću prometnu površinu, kada je postojeći građevinski pravac već određen postojećom gradnjom na udaljenosti manjoj od 5 m, udaljenost građenog pravca trafostanice od regulacijskog pravca može biti i manja, ali ne manja od 3 m.*
- *transformatorska stanica mora imati kolni pristup s javne površine*
- *transformatorske stanice se mogu izvesti u sklopu novih građevina*
- *prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, trase iz plana se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanja na terenu.*

Uneseno u čl. 105. st. 4-6

- *Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjena što se neće smatrati izmjenom ovog plana.*

Već ugrađeno u plan, u čl. 109. st. (4) Odredbi za provođenje

- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Zadar

Daju zahtjeve i smjernice: propisi i planski dokumenti koji propisuju odnosno planiraju zahtjeve sustava civilne zaštite.

- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Zadar – Odjel inspekcije

Daju zahtjeve i smjernice vezano za zaštitu od požara. Svi navedeni zahtjevi već su ugrađeni u Plan, u čl. 142.a Odredbi za provođenje.

- HAKOM

Daju smjernice. Navedeni zahtjevi već su ugrađeni u Plan, u čl. 103. i 104. Odredbi za provođenje.

Ministarstvo zdravstva

Nemaju posebnih zahtjeva. Navode da treba obratiti pozornost na zone prekomjerne buke od autocesta, željeznica te industrijskih pogona i postrojenja te sličnih izvora buke, u kojima ne bi trebalo planirati nove stambene zone odnosno građevinska područja zbog štetnog utjecaja buke na zdravlje ljudi, kao i troškova izgradnje barijera za zaštitu od buke.

Iskaz površina građevinskog područja naselja

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	IZGRAĐENO	%	NEIZGRAĐENO	%	NOVO STANJE	UKUPNO
Novigrad (i Denone/ Grgurići)	44,91	63,67	25,63	36,33	25,63	70,54
Pridraga*	195,29	50,88	171,63 + 16,9 ha	49,12	188,53	383,82
Paljuv**	60,34	62,92	34,92 + 0,64 ha	37,08	35,56	95,9
UKUPNO	300,54	54,62		45,38	249,72	550,26

* Naselje Pridraga se nalazi s preko 50% površine izvan prostora ograničenja ZOP-a i prošireno je za 4,6 % (<30)

** Naselje Paljuv se nalazi izvan prostora ograničenja ZOP-a i prošireno je za 0,67 % (<30)