

I. OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije br. 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14), Prostornog plana uređenja Općine Novigrad (Službeni glasnik Zadarske županije, br. 11/02, 13/06, 8/08, 11/09, 20/10, 8/13, 16/16, 1/17, 9/17-ispr., 20/10), te Odluke o izradi predmetnog Plana (Službeni glasnik Općine Novigrad 6/18) izrađen je Urbanistički plan uređenja Paljiv zapad (u daljnjem tekstu: Plan).

Veličina obuhvata Plana kao i njegova zadana granica definirana je Prostornim planom uređenja Općine Novigrad.

Razlog za pokretanje izrade Plana je uređenje neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja Paljiv.

Izrada Plana odvija se u sljedećim fazama:

- Prethodni radovi
- Prijedlog Plana (javna rasprava)
- Nacrt konačnog prijedloga Plana
- Konačni prijedlog Plana
- Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora.

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata Plana u prostoru Općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Plana nalazi se u naselju Paljuv, unutar Općine Novigrad. Općina Novigrad je u teritorijalnom i demografskom pogledu jedna od manjih administrativno-teritorijalnih jedinica Zadarske županije. Obuhvaća površinu od 51,31 km s 2375 stanovnika (Popis stanovništva 2011.g.). Gustoća naseljenosti iznosi 46,29 st/km, a općina broji 3 naselja: Novigrad, Pridraga i Paljuv.

Područje obuhvata Plana odnosi se na neizgrađeni i neuređeni dio građevinskog područja naselja Paljuv. Naselje Paljuv obuhvaća zapadni dio Općine, u površini 16,03km², i graniči prema zapadu s Općinom Posedarje, s južne strane s Gradom Benkovcem, s istočne strane s ostalim naseljima Općine Novigrad - Pridraga i Novigrad, a sa sjeverne strane ima izlaz na Novigradsko more u dužini obale od cca 1,8km. Prema Popisu stanovništva iz 2011.g. u Paljuvu živi 371 stanovnik, što je za cca 5% više u odnosu na Popis stanovništva iz 2001.g.

Građevinsko područje naselja Paljuv formirano je uz križanje glavnih prometnih pravaca ovog dijela Općine. To su županijska cesta Ž6022 i lokalna cesta L63066. Županijska cesta Ž6022 preko Paljuva povezuje benkovačko naselje Smilčić na jugu s naseljem Novigrad na sjeveroistoku. Lokalna cesta L63066 prema zapadu povezuje Paljuv s naseljem Podgradina u Općini Posedarje te dalje prometnom mrežom s Jadranskom magistralom, a prema istoku vodi do naselja Pridraga. Najbliže obalno područje naselju je uvala Ladina na Novigradskom moru, udaljena cca 1,0km od naselja. Do obalnog pojasa vodi neuvjetan put.

Građevinsko područje naselja Paljuv, prema posljednjim izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Novigrad iz 2020.g., iznosi 95,26ha. Od toga je 60,34ha odnosno 63% izgrađeno, a 34,92ha odnosno 37% neizgrađeno. Građevinsko područje naselja Paljuv nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP) (kao i čitava Općina Novigrad), ali izvan prostora ograničenja ZOP-a.

Plan obuhvaća zapadni neizgrađeni i neuređeni dio naselja, u površini od cca 10,5ha. Obuhvat je pravokutnog oblika, dimenzija cca. 135mx800m, izduženog u smjeru sjeveroistok-jugozapad i nadovezuje se na pravilan urbanistički raster izgrađenog dijela naselja, istočno od obuhvata.

Obuhvat predstavlja granicu naselja prema zapadu. Na obuhvat se prema jugu nastavljaju poljoprivredne površine, a prema zapadu i sjeveru ostalo poljoprivredno i šumsko područje.

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno i infrastrukturno neopremljeno, obraslo pretežno niskim raslinjem. Teren unutar obuhvata je ravan (do 3% nagiba), s rasponom nadmorskih visina od 143mnm na sjevernom dijelu do 155,0mnm na južnom dijelu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostor unutar obuhvata Plana ima povoljne prostorno razvojne značajke. Radi se o neizgrađenom području koje se nadovezuje na izgrađeni dio naselja Pavulj. Izgrađeni dio naselja realiziran je planski i karakterizira ga pravilan raster stambenih kazeta s dovršenom prometnom mrežom.

Osnovne prostorno razvojne značajke neizgrađenog dijela naselja Paljiv su:

- povoljan ravan, neizgrađeni teren,
- dobra prometna povezanost s lokalnim središtem, ali i s većim županijskim gravitacijskim centrima (Zadar, Biograd na Moru, Benkovac),
- blizina mora
- postojeća infrastruktura u neposrednoj blizini.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometni sustav

Obuhvatu Plana pristupa se preko lokalne ceste L63066 (Podgradina (Ž6020) – Paljiv – Ž6019), koja prolazi južnim dijelom obuhvata Plana. Južnim dijelom obuhvata prolazi i pristupna cesta za izgrađeni dio naselja Paljiv, koja se odvaja od lokalne ceste L63066.

Telekomunikacijski sustav

Unutar obuhvata Plana nema telekomunikacijske infrastrukture.

Kroz područje obuhvata Plana, koridorom ceste L63066, prolazi trasa magistralnog EKI kabela. Obuhvat Plana vezat će se na postojeću EKI mrežu u izgrađenom dijelu naselja.

Energetski sustav

Unutar obuhvata Plana, uz cestu L63066, izgrađena je TS 10(20)/0,4kV, spojena na zračni vod uz cestu. Osim toga, unutar obuhvata nema elektroenergetskih objekata i vodova.

Obuhvat Plana vezat će se na postojeću elektroopkrbnu mrežu u izgrađenom dijelu naselja. Naselje Paljiv vezano je na elektroopkrbni sustav Općine Novigrad putem TS 10(20)/0,4kV i KB 10kV postavljenog u koridoru prometnica L63066 i Ž6022.

Plinoopskrba

Unutar obuhvata Plana nema sustava plinoopskrbe.

Po realizaciji sustava plinoopskrbe na području Općine Novigrad, obuhvat Plana vezat će se na sustav. Planirani lokalni plinovod prolazi koridorom ceste Ž6022 (Novigrad (Ž6019) – Paljiv - Ž6258).

Vodoopskrba

Unutar obuhvata Plana nema izgrađene vodoopskrbne mreže.

Planirana vodoopskrbna mreža spaja se na postojeću vodoopskrbnu mrežu naselja Paljuv odnosno na postojeći vodopskrbni cjevovod DUC \varnothing 100mm koji je položen uz prometnicu koja prolazi jugoistočnim rubom područja obuhvata Plana. Po izgradnji budućeg cjevovoda Paljuv – Portade, koji je trenutno u fazi izrade projektne dokumentacije, vodoopskrbni sustav područja obuhvata Plana bit će moguće spojiti na njega.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Plana nema postojeće mreže odvodnje otpadnih voda.

Odvodnja otpadnih sanitarnih voda naselja Paljuv planira se preko uređaja za pročišćivanje smještenog na lokaciji sjeverno od naselja, čija je realizacija u tijeku.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata predmetnog Plana ne nalazi se niti jedno područje zaštićeno temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode.

Prostor obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Prema podacima Hrvatskih šuma, obuhvat Plana zahvaća površine kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o., Zagreb, UŠP Split, Šumarija Biograd i to temeljem Programa gospodarenja za G.J. Biograd odjel/odsjek: 4b i 6b - oba uređajni razred, čistina, zaštitne šume, u naravi pojedinačno se može naći alepski bor, te odjel/odsjek: 4c, 5a, 5b, 6a – svi uređajni razred i u naravi kultura alepskog bora starosti od 14 - 86 godina.

Zaštita kulturne baštine

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara. Uređenje prostora može se planirati bez smjernica, posebnih uvjeta i mjera zaštite vezano za kulturna dobra.

1.1.5. Obveze iz planova višeg reda

Prilikom izrade Plana potrebno je poštivati odredbe Prostornog plana uređenja Općine Novigrad (Službeni glasnik Zadarske županije, br. 11/02, 13/06, 8/08, 11/09, 20/10, 8/13, 16/16, 1/17, 9/17-ispr., 10/20).

Osim toga, potrebno je poštivati uvjete za uređenje zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja u ZOP-u, određene Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Zakon o prostornom uređenju

Zakonom o prostornom uređenju definirani su osnovni uvjeti za uređenje zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja u ZOP-u:

1. ukupna površina takve namjene iznosi najviše 20% građevinskog područja tog naselja

2. smještajna građevina s pripadajućim zemljištem mora biti izvan postojećih javnih površina uz obalu.

Prostorni plan uređenja Općine Novigrad

Prostornim planom uređenja Općine Novigrad (u daljnjem tekstu: PPUO) određena je u grafičkom dijelu površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja Paljiv, za koju je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Odredbama za provođenje PPUO-a definirane su moguće namjene unutar građevinskog područja naselja:

„Članak 8.

Osnovna namjena unutar granica GP-a naselja je stanovanje.

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP-a naselja utvrđuje se mogućnost izgradnje i smještaja pratećih sadržaja (stambeno poslovne i poslovne građevine, objekti društvenog standarda: škole, vrtići, zdravstvene kulturne i socijalne ustanove, poštanski uredi vatrogasni domovi i sl), te uređenja slijedećih javnih prostora:

- *zelenih površina, parkova i trgova*
- *sportsko-rekreacijskih površina*
- *vrtova, kao poljodjelskih površina izvan okućnica.“*

Osim toga, PPUO-om su propisani ostali uvjeti gradnje kao što su uvjeti priključenja na prometnu površinu, uvjeti formiranja građevne čestice i smještaja osnovne i pomoćnih građevina na čestici, maksimalni gabariti i oblikovanje građevina, te osnovne tipologije stambene gradnje. Za čitavo područje Općine propisane su dvije stambene tipologije:

- *Stambena zgrada tipa A je građevina stambene namjene sa najviše 2 stana, i čija građevinska (bruto) površina ne smije prelaziti 400 m.*
- *Stambena zgrada tipa B je građevina stambene namjene sa najviše 4 stana i čija građevinska (bruto) površina ne smije prelaziti 1000 m².*

PPUO-om su za pojedina naselja propisani specifični uvjeti gradnje. Tako je za naselje Paljiv i Pridragu propisano:

„Članak 37.

U granicama GP-a uz stambene zgrade moguće je na istoj građevnoj čestici graditi pomoćne građevine u funkciji manjih uslužnih i prerađivačkih postrojenja (obiteljsko gospodarstvo, prerada poljoprivrednih proizvoda i sl.)

Članak 38.

U skladu sa prethodnim člankom utvrđuju se slijedeći normativi izgradnje unutar GP naselja Pridraga i Paljiv:

stambena zgrada tipa A

<i>tip građevine</i>	<i>min. površina građ. čestice m²</i>	<i>max. koeficijent izgrađenosti</i>	<i>max. koeficijent iskoristivosti</i>
<i>samostojeći</i>	<i>300</i>	<i>0,30</i>	<i>0,6</i>
<i>dvojni</i>	<i>250</i>	<i>0,35</i>	<i>0,7</i>
<i>samostojeći + pom. građev.</i>	<i>700</i>	<i>0,30</i>	<i>0,6</i>

<i>dvojni + pom. građev.</i>	600	0,35	0,7
------------------------------	-----	------	-----

stambena zgrada tipa B

<i>tip građevine</i>	<i>min. površinagrađ. čestice m²</i>	<i>max. koeficijent izgrađenosti</i>	<i>max. koeficijent iskoristivosti</i>
<i>samostojeći</i>	550	0,30	0,8
<i>dvojni</i>	500	0,35	0,9

Članak 39.

Visina građevina unutar svih građevinski podzona u sklopu GP naselja Pridraga i Paljuv utvrđuje se katnošću., brojem etaža i max. dozvoljenom visinom i to:

- *dozvoljena katnost je Po+ P+2.+Krov*
- *max broj etaža je 4*
- *visina je 9.0 m.“*

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

U Općini Novigrad prema Popisu stanovništva iz 2011.g. živi 2375 stanovnika, od toga 371 u naselju Paljuv. U usporedbi s Popisom iz 2001.g. uočava se blagi rast (broj stanovnika 2001.g. - Novigrad 2368 st., Paljuv 355 st.). Općinu Novigrad u cjelini karakterizira migracija stanovništva i nepovoljna starosna struktura stanovnika, što je, između ostalog, uzrokovano nedovoljnim gospodarskim razvojem Općine.

Na pozitivan trend u gospodarskom razvoju Općine upućuje indeks razvijenosti, koji je za Općinu Novigrad prema posljednjim podacima u značajnom porastu. Indeks razvijenosti pokazatelj je gospodarske razvijenosti jedinica lokalne samouprave (JLS), a izračunava se svakih pet godina, na temelju stope nezaposlenosti, dohotka po stanovniku, proračunskih prihoda JLS po stanovniku, općega kretanja stanovništva i stope obrazovanosti. Indeks razvijenosti Općine Novigrad 2018.g. iznosio je 101,6, što Općinu svrstava u iznadprosječno rangirane JLS (vrijednost je iznad 100% prosjeka RH). Pet godina ranije, indeks razvijenosti Općine Novigrad iznosio je 67,3 (vrijednost indeksa između 50% i 75% prosjeka RH).

Za Općinu Novigrad izrađen je „Strateški razvojni program Općine Novigrad za razdoblje od 2016.-2020.“ Prema Programu, djelatnosti u kojima postoji potencijal za jačanje gospodarskog razvoja su turizam, poljoprivreda, ribarstvo i uzgoj školjaka. Povoljni klimatski uvjeti, dobar geoprometni položaj i blizina posebno vrijednih dijelova prirode pogoduju razvoju selektivnih oblika turizma (kulturni, ruralni, zdravstveni, sportski, elitni) i sporta. Povoljni klimatski uvjeti također pogoduju razvoju proizvodnje energije iz obnovljivih izvora.

S obzirom da unutar Općine nema dovoljnog broja smještajnih kapaciteta za prihvat turista i razvoj turističke destinacije, naselje Paljuv ima mogućnost usmjeriti svoj razvoj u jačanje smještajnih kapaciteta (brojem i kvalitetom) te posredno utjecati na razvoj ostalih gospodarskih grana. U tome može iskoristiti prednost relativno velikih površina ravnog neizgrađenog terena, gdje se mogu graditi stambeni objekti visokog standarda za

stanovanje i turizam na većim građevnim česticama i s velikim okućnicama, uz mogućnost smještaja raznovrsnih pratećih sadržaja, poljoprivrednog uzgoja za osobne potrebe na građevnoj čestici i sl.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Ciljevi prostornog uređenja područja unutar obuhvata Plana od općinskog značaja definirani su u planu višeg reda, PPU-u Općine Novigrad. Opći cilj prostornog razvitka je brži, skladniji i ravnomjerniji razvoj, s obzirom na gospodarsku podrazvijenost, te prisutni depopulacijski trend. Konkretni i neposredni ciljevi prostornog razvitka su:

- Intenzivnije koristiti površine obradivog poljoprivrednog zemljišta s potrebom izmijene njihove strukture u korist površina pod voćem, povrćem, vinogradima, maslinama i drugim mediteranskim kulturama.
- stimulirati razvoj ribarstva, a posebno marikulture, na određenim lokacijama i pod određenim kriterijima
- pošumljavati goleti i održavati postojeće šume
- stvoriti infrastrukturne i druge uvjete za prihvat manjih industrijskih pogona
- stimulirati razvoj turizma izgradnjom u prvom redu manjih obiteljskih pansiona u okviru postojećih naselja. Veće zahvate usmjeriti u planiranu turističku zonu vodeći računa o poštivanju ekoloških i ambijentalnih kriterija.
- unaprijediti sustav vodoopskrbe i odvodnje.
- rekonstruirati cestovnu infrastrukturu u cilju kvalitetne međupovezanosti triju naselja.
- Ciljevi vezani uz odabir prostorne i gospodarske strukture Općine, prema PPUO-u, su:
- razvijanje turizma uz proširenje turističke ponude (izletništvo, planinarenje, rafting i sl.)
- unapređenje ribolova i marikulture u Novigradskom i Karinskom moru
- transformacija tradicionalnih poljoprivrednih domaćinstava u tržišno orijentirane proizvođače, te kvalitetna organizacija cjelokupnog ciklusa agrarne proizvodnje
- otvaranje novih radnih mjesta, uspostavljanjem malih prerađivačkih kapaciteta, te porast razine uslužnih djelatnosti.
-
- S obzirom na navedeno, prostorna i gospodarska struktura unutar obuhvata Plana planirat će se u skladu sa sljedećim ciljevima:
- razvoj turizma kroz manje obiteljske pansione i druge prikladne vidove turističkog smještaja unutar naselja
- poticanje poljoprivredne proizvodnje kroz omogućavanje formiranja manjih vrtova i povrtnjaka za osobne potrebe na dijelu građevne čestice
- usklađenje razvoja naselja s ekološkim i ambijentalnim kriterijima, koji daju dodatnu vrijednost ovom prostoru
- razvijanje prometne, komunalne i druge infrastrukture, kao preduvjet za realizaciju i kvalitetno korištenje planiranih sadržaja.

2.1.2. Prometna, komunalna i ostala infrastruktura

2.1.2.1. Prometni sustav

Cilj je formirati kvalitetnu mrežu sabirnih ulica u novom dijelu naselja, koja će se nadovezati na postojeći prometni raster u izgrađenom dijelu naselja. Cilj je također stvoriti mrežu pješačkih puteva koji će povezati stambeni dio s javnim, društvenim i poslovnim dijelom naselja i s javnim zelenim površinama, u cilju stvaranja prostora visokog standarda življenja.

2.1.2.2. Pošta i elektroničke komunikacije

Temeljni cilj dugoročnog razvoja EKI sustava je izgradnja distributivne mreže do svih korisnika, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu komunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

2.1.2.3. Energetika

Elektroprijenos i elektroopskrba

Osnovni cilj je osigurati kvalitetnu elektroopskrbu svih sadržaja unutar obuhvata kroz izgradnju adekvatne elektroopkrbne mreže. Osim toga, cilj je planskim mjerama i smjericama poticati racionalnu uporabu energije te korištenje alternativnih sustava opskrbe energijom.

Plinoopskrba

Cilj razvoja energetske infrastrukture Općine Novigrad je i opskrba potrošača plinom odnosno izgradnja visokotlačnog čeličnog plinovoda, redukcijske stanice, te izgradnja srednje tlačnih plinovoda.

2.1.2.4. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Vodovodna mreža područja obuhvata Plana mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve potrošače,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu,
- vodovodnu mrežu područja obuhvata kao i širu vodovodnu mrežu naselja te glavne građevine podsustava (procrpnicu Karin, VS Zubčić i glavni cjevovod Karin-Pridraga-Novigrad) treba redovito kontrolirati i održavati, a na pojave gubitaka promptno reagirati.

Odvodnja

Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja obuhvata Plana su:

- povećati komunalni standard i zaštitu okoliša izgradnjom sustava odvodnje s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda
- poticati ponovno korištenje pročišćenih voda za npr. zalijevanje.

2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja Paljuv zapad

Novom gradnjom (dimenzijama, oblikovanjem) potrebno je uklopiti se u postojeću matricu prevladavajuće stambene izgradnje, uz dodavanje nove vrijednosti prostoru osmišljenim oblikovanjem i suvremenim tumačenjem tradicionalnih tipologija gradnje.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja Paljuv zapad

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

Unutar obuhvata Plana cilj je stvoriti novo stambeno naselje koje s obzirom na površinu i planirani broj stanovnika omogućava rahlu gradnju male gustoće, na velikim građevnim česticama.

Unutar obuhvata Plana nema izgrađenih struktura koje bi utjecale na razvoj prostora. Međutim, s obzirom da se novi dio naselja nadovezuje na postojeći izgrađeni dio, cilj je uklopiti se u postojeću matricu radi stvaranja skladne cjeline uz stvaranje novih vrijednosti za širi prostor naselja kao što su nove građevine i površine javne namjene namjenjene i korisnicima izvan obuhvata Plana.

Prostorno uređenje novog dijela naselja Paljuv treba biti usklađeno sa sljedećim ciljevima:

- racionalno korištenje zemljišta, usklađeno s urbanističkom matricom izgrađenog dijela naselja
- omogućavanje gradnje stambenih građevina višeg standarda, s pratećim sadržajima na građevnoj čestici koji povećavaju kvalitetu stanovanja
- osiguranje zaštite i očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora i svih sastavnica okoliša prilikom definiranja uvjeta gradnje građevina i uređenja građevnih čestica
- opremanje prostora svom potrebnom infrastrukturom i javnim sadržajima kako bi se stvorili uvjeti za razvoj kvalitetnog životnog prostora višeg standarda.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture odvija se kroz:

- rekonstrukciju postojeće i gradnju planirane prometne mreže,
- gradnju planirane infrastrukturne mreže i priključenje na postojeće infrastrukturne sustave naselja Paljuv,
- zoniranje funkcija i vrsta građevine unutar dijela naselja s ciljem ravnomjernog i kvalitetnog razvoja
- gradnju građevina uz poštivanje zatečenih krajobraznih značajki i vrijednosti prostora.

Cilj Plana je odrediti uvjete izgradnje građevina svih namjena i uređenja pripadajućih građevnih čestica, elemente osnovne ulične mreže, ulica, kolno-pješačkih i pješačkih površina, parkirališta, javnih i zelenih površina, infrastrukturnih koridora i površina te uvjete komunalnog opremanja uz poduzimanje svih mjera zaštite i unapređenja okoliša.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz planova višeg reda.

U obuhvatu Plana površine cca 10,5ha planira se pretežito smještaj stambenih građevina i to prvenstveno obiteljskih kuća GBP-a do 400m² na građevnim česticama površine cca 1000m². U dijelu obuhvata planira se formiranje zone za smještaj turističkog naselja.

U dijelu Plana uz glavnu prometnicu planira se formiranje „centra“ sa sadržajima poslovne te javne i društvene namjene, kao i uređenje javnog parka.

Planira se potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata.

3.2. Osnovna namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena površina“, i to:

- Stambena namjena, S
- Mješovita, pretežito stambena namjena, M1
- Mješovita namjena, M
- Ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje, T2
- Javne zelene površine, Z1
- Površine infrastrukturnih sustava, IS

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

Prostorni pokazatelji za namjenu površina dani su u sljedećoj tablici:

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
Stambena namjena, S	5,39	51,1
Mješovita, pretežito stambena namjena, M1	1,37	13,0
Mješovita namjena, M	0,86	8,2
Ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje, T2	1,14	10,8
Javne zelene površine, Z1	0,25	2,4
Površine infrastrukturnih sustava, IS	1,54	14,6
Ukupno	10,55	100,0

Zakonom o prostornom uređenju određeno je da ukupna površina zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja iznosi najviše 20% građevinskog područja tog naselja. Površina GP naselja Paljuv, prema podacima iz PPUO Novigrad, iznosi 95,26ha.

Površina ugostiteljsko-turističke namjene, T2 (ha)	Površina GP naselja Paljuv (ha)	Udio površine T2 namjene u površini GP naselja Paljuv (%)
1,14	95,26	1,20

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Ulična mreža

Prometna mreža unutar obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. „Promet“.

Obuhvatu Plana pristupa se preko lokalne ceste L63066 (Podgradina (Ž6020) – Paljuv – Ž6019).

Osnovna prometna mreža sastoji se od dvosmjernih prometnica širine kolnika 6,0m s jednostranim i obostranim nogostupima minimalne širine 1,5m. Detaljni prikaz poprečnih profila prometnica dan je na kartografskom prikazu 2.1. „Promet“.

Ostale prometne površine unutar obuhvata Plana mogu se planirati kao:

- dvosmjerne prometnice minimalne širine kolnika 5,5m s jednostranim ili dvostranim nogostupom minimalne širine 1,5m
- jednosmjerne prometnice minimalne širine kolnika 3,0m s jednostranim ili dvostranim nogostupom minimalne širine 1,5m
- kolno-pješačke površine minimalne širine 5,0m.

Unutar obuhvata Plana nije planirana zasebna mreža biciklističkih staza.

Glavne pješačke površine u obuhvatu Plana planirane su uz kolne prometnice. Osim površina određenih Planom mogu se planirati pješačke površine unutar svih prostornih cjelina. Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine, u pravilu ne uže od 1,5 m.

Unutar obuhvata Plana ne planiraju se javna parkirališta i garaže. Parkirališni kapaciteti osiguravaju se unutar građevnih čestica pojedine namjene.

Unutar građevne čestice pojedine namjene treba osigurati prostor za parkiranje vozila. Gradnja parkirališnih/garažnih mjesta određuje se prema normativu:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta
Građevine za stanovanje	1 PM po svakom stanu na građevinskoj čestici na kojoj se nalazi građevina ili na zasebnoj građevinskoj čestici za sklop građevina.
Apartmani i sobe u sklopu obiteljskih građevina ili u sklopu samostojećih gospodarskih građevina.	1 PM po apartmanu; 1 PM po sobi.
Hotel, pansion, motel	1 PM na dvije sobe
Trgovine	4 PM na 100m ² GBP-a

Proizvodne, zanatske, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojećih građevina)	2 PM na 100m ² GBP-a
Proizvodne, zanatske, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu građevine za stanovanje)	Najmanje 2 PM po djelatnosti.
Društvena i kulturna namjena	3 PM na 100 m ² GBP-a
Ostali prateći sadržaji	3 PM na 100 m ² GBP-a

U GBP za izračun PM ne uračunava se površina garaže i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

3.4.2. Elektroničke komunikacije

Telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. „Telekomunikacijska i energetska mreža“.

Kroz područje obuhvata Plana, koridorom ceste L63066, prolazi trasa magistralnog EKI kabela na kojeg će se vezati planirana EKI mreža unutar područja obuhvata Plana. U dijelu obuhvata uz L63066 na terenu se nalazi svjetlovodni kabel i podzemni TK kabel, koji će se ukinuti, a nova EKI mreža izgradit će se unutar koridora prometnica.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora te je planirana postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

Bazne postaje elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži treba planirati izvan građevinskih područja naselja, na zasebnoj građevnoj čestici s osiguranim kolnim pristupom. Ako nije moguće drugačije rješenje, postavljanje bazne postaje moguće je planirati unutar obuhvata Plana uz sljedeće uvjete:

- u cilju zaštite zdravlja ljudi ne smiju se prekoračivati temeljna ograničenja i granične razine propisane posebnim propisom u pogledu zaštite od elektromagnetskih polja;
- bazne postaje ne mogu se postavljati na lokacijama koje bi narušile sliku naselja s prilaznih komunikacija i u osnovnim vizurama;
- najveća visina krovnih prihvata je 5 m iznad sljemena krova (ili plohe ravnog krova).
- samostojeći antenski stupovi ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od postojećih građevina odnosno udaljenosti manjoj od 100 m od škola, dječjih vrtića, bolnica i domova za djecu i odrasle.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektroopskrba

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu „Telekomunikacijska i energetska mreža“.

Na čitavom području Općine Novigrad, kako je predviđeno programom razvoja elektroenergetske mreže, planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV i to isključivo kabliranjem.

Planirani elektroenergetski sustav unutar obuhvata Plana spaja se na elektroenergetski sustav naselja Paljiv. Naselje Paljiv vezano je na elektroopskrbni sustav Općine Novigrad putem TS 10(20)/0,4kV i KB 10kV postavljenog u koridoru prometnica L63066 (prolazi obuhvatom Plana) i Ž6022 (Novigrad (Ž6019) – Paljiv - Ž6258).

Planirana elektroenergetska mreža postavljena je na način da opskrbljuje sve građevne čestice. Unutar obuhvata Plana nalazi se postojeća TS 10(20)/0,4kV, a uz nju je planirana još jedna, u sjevernom dijelu obuhvata, na za to predviđenoj čestici. Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene, što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

Konzum zone

Vršno opterećenje po zonama pojedinih namjena dato je u sljedećoj tablici:

Namjena	Očekivana izgrađenost (m ²)	Jedinična snaga (W/m ²)	Ukupni Pv (kW)
Stambena namjena - S	10 000	40	400
Mješovita namjena – pretežno stambena M1	4 000	80	320
Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička (T2)	4 000	150	600
Javne zelene površine – Z1	4 800	5	24
Površine infrastrukturnih sustava	15 400	5	77,0
UKUPNO			1421,0

Ukupni Pv=1421,0 kW.

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenjuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi $P_{vu} = P_v \times 1,1 = 1563,0$ kW.

Uz faktor snage 0,95 angažirana snaga na promatranom području iznosi na sredjenaponskoj razinu $S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 1485,0$ kVA.

Uz faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 KV na području obuhvata:
 $S = 1485 / 0,9 = 1650,0$ kVA.

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno planirati dvije transformatorske stanice 1000 kVA.

3.5.2. Plinoopskrba

Sustav plinoopskrbe prikazan je na kartografskom prilogu 2.b. Telekomunikacije i energetske sustav.

Na području Općine Novigrad nije izgrađen sustav plinoopskrbe, ali je planiran u prema PPUO-u. Sustav plinoopskrbe u području obuhvata Plana spaja se na planirani sustav plinoopskrbe Općine Novigrad. Planirani lokalni plinovod prolazi koridorom ceste Ž6022 (Novigrad (Ž6019) – Paljuv - Ž6258).

3.5.3. Obnovljivi izvori energije

Unutar obuhvata Plana moguće je planirati energetske sustave temeljene na obnovljivim izvorima energije. To se prvenstveno odnosi na korištenje sunčeve energije koja se može koristiti za javnu rasvjetu, termotehničke sustave u građevinama i sl.

3.5.4. Vodoopskrba

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. „Vodnogospodarska mreža“.

Planirana vodoopskrbna mreža spaja se na postojeću vodoopskrbnu mrežu naselja Paljuv odnosno na postojeći vodopskrbni cjevovod DUC $\varnothing 100\text{mm}$ koji je položen uz prometnicu koja prolazi jugoistočnim rubom područja obuhvata Plana. Po izgradnji budućeg cjevovoda Paljuv – Portade, koji je trenutno u fazi izrade projektne dokumentacije, vodoopskrbni sustav područja obuhvata Plana bit će moguće spojiti na njega.

Protupožarna zaštita zone rješava se putem protupožarnih hidranata čija se međusobna udaljenost i najmanji profil dovodne cijevi određuju u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Proračun potrebne količine vode

Predviđena dnevna potrošnja vode za korisnike obuhvata računa se prema sljedećim ulaznim parametrima:

Vrsta korisnika	Max. kapacitet	Pretpostavljena dnevna potrošnja vode po osobi	Ukupno predviđena srednja dnevna potrošnja Q_{SR} (l/dan)
stambena namjena	250	200l/dan	50 000
turistička namjena - gosti	150	200 l/dan	30 000
turistička namjena - zaposlenici	10	100 l/dan	1 000
zelene površine	4800m ²	2-3l/m ² /dan	12 000
Ukupna dnevna potrošnja			93 000 (93 m³/dan)

Maksimalna dnevna potrošnja iznosi: $Q_{MAX} = 1,25 \times Q_{SR} = 116,3 \text{ m}^3/\text{dan}$

Maksimalna satna potrošnja iznosi: $Q_{MAX, SAT} = 0,08 \times Q_{MAX} = 9,3 \text{ m}^3/\text{sat}$

Maksimalna potreba za sanitarnu vodu: $q_{SAN} = 9,3 \times 1000/3600 = 2,6 \text{ l/s}$

Odabrana količina sanitarne vode je: $q_{SAN} = 3,0 \text{ l/s}$

Potrebna količina vode za vanjsku hidrantsku mrežu pri minimalnom tlaku iznosi 10l/s.

Ukupni protok koji treba dovesti u mrežu, odnosno na koji ju treba dimenzionirati iznosi:

$$Q_{UK} = 3,0 \text{ l/s} + 10 \text{ l/s} = 13,0 \text{ l/s}$$

Zalijevanje zelenih površina može se vršiti odvojenim sustavom koji će koristiti pročišćene sanitarne i oborinske vode.

3.5.5. Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. „Vodnogospodarska mreža“. Ovim Planom planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda.

Odvodnja otpadnih sanitarnih voda naselja Paljuv planira se preko uređaja za pročišćavanje smještenog na lokaciji sjeverno od naselja, čija je realizacija u tijeku.

Do realizacije sustava javne odvodnje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima nadležnih službi.

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode. Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time i manjih dimenzija iste, predvidjeti da se oblikovanjem građevne čestice i izgradnjom osigura što manji koeficijent otjecanja sa čestice uz mogućnost da se vlastite oborinske vode sa „čistih“ površina upuštaju u teren na samoj građevinskoj čestici putem manjih upojnih bunara dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće učiniti i sa oborinskim vodama sa parkirnih površina na čestici po ugradnji vlastitih separatora ulja i masti adekvatnih dimenzija.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana planirana je pretežito stambena gradnja. Osim stambenih građevina, moguća je gradnja građevina poslovnih te javnih i društvenih djelatnosti. Moguće je graditi i stambeno-poslovne građevine, gdje je u nestambenom dijelu moguće planirati poslovne, društvene, turističke i dr. djelatnosti. U dijelu obuhvata namjene T2 planira se smještaj turističkog naselja.

PPU-om Općine Novigrad propisane su dvije tipologije gradnje stambenih građevina, koje su preuzete i u ovom Planu. To su:

- tip A - građevina stambene namjene sa najviše 2 stana i čija građevinska (bruto) površina ne smije prelaziti 400 m.
- tip B - građevina stambene namjene sa najviše 4 stana i čija građevinska (bruto) površina ne smije prelaziti 1000 m².

Sve građevine grade se kao samostojeće. Za stambeno-poslovne građevine vrijede isti uvjeti gradnje kao za stambene, uz poštivanje minimalnog udjela GBP-a stambene namjene, ovisno o zoni gradnje.

• U zonama **stambene namjene, S**, koja je prevladavajuća, predviđa se gradnja isključivo stambenih građevina (koje se mogu koristiti i u turističke svrhe). Za zone stambene namjene Planom je predloženo razgraničenje građevnih čestica, prema kartografskom prikazu 4.3. „Prijedlog parcelacije“. Osnovni prostorni pokazatelji za gradnju dani su u sljedećoj tablici:

Tip građevine	Kig max	Kis max	Max. katnost i visina
Tip A	0,3	0,4	E=Po+P+1; h=7,5m

• U zonama **mješovite, pretežito stambene namjene, M1**, moguća je gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina (s minimalnim udjelom stambenog dijela od 50% GBP-a), prema sljedećim uvjetima:

Tip građevine	Min. površina gr. čestice (m ²)	Min. širina ulične fronte (m)	Kig max	Kis max	Max. katnost i visina
Tip A	300	12,0	0,3	0,6	E=Po+P+2 h=9,0m
Tip A+pomoćna građevina	700				
Tip B	550				

• Unutar zone **mješovite namjene, M**, moguća je gradnja stambenih, stambeno-poslovnih (bez ograničenja udjela GBP-a pojedine namjene) i poslovnih građevina te građevina javnih i društvenih djelatnosti. Stambene građevine grade se prema sljedećim uvjetima:

Tip građevine	Min. površina gr. čestice (m ²)	Min. širina ulične fronte (m)	Kig max	Kis max	Max. katnost i visina
Tip B	600	14,0	0,3	0,8	E=Po+P+2; h=9,0m

Građevine poslovne i javne i društvene namjene mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

Namjena	Min. površina gr. čestice (m ²)	Min. širina ulične fronte (m)	Kig max	Kis max	Max. katnost i visina
poslovna	600	14,0	0,4	1,2	Po+P+2; h=9,0m
javna i društ.					Po+P+2+Pk; h=12,0m

• U zoni **ugostiteljsko-turističke namjene, turističko naselje, T2**, planiran je smještaj turističkog naselja maksimalnog kapaciteta 150 kreveta, uz uvjet da je kapacitet

zone proporcionalan je njenoj površini, odnosno smanjenjem površine građevne čestice, proporcionalno se smanjuje kapacitet. Osnovni prostorni pokazatelji su:

Min. površina građevne čestice (m2)	Kig max	Kis max	GBP max. pojedinačne građevine (m2)	Max. katnost i visina
5000	0,4	0,8	200	E=P+1; h=7,0m

Ostali uvjeti gradnje svih vrsta građevina detaljno su propisani u Odredbama za provođenje Plana.

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

Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata Plana nema područja zaštićenih temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode koje su upisane u Upisnik zaštićenih područja.

Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja koje može utjecati na akvatorij Novigradskog mora. Prema Registru zaštićenih područja (područja posebne zaštite voda) Hrvatskih voda akvatorij Novigradskog mora označen je kao osjetljivo područje s lošom izmjenom voda. Sadržaji unutar obuhvata Plana koji mogu utjecati na akvatorij moraju se planirati uz prethodne uvjete nadležnog tijela za zaštitu voda. Svi sadržaji unutar obuhvata Plana moraju se planirati u skladu s mjerama zaštite voda.

Prema podacima Hrvatskih šuma, obuhvat Plana zahvaća površine kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o., Zagreb, UŠP Split, Šumarija Biograd i to temeljem Programa gospodarenja za G.J. Novigrad odjel/odsjek: 13a i 17a - oba uređajni razred šikare - zaštitne šume. Prilikom gradnje treba voditi računa da se degradacija šumskog zemljišta, osobito visokog zelenila, svede na minimum.

Zaštita kulturne baštine

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno povijesnih cjelina kao ni pojedinačnih objekata.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla na području obuhvata Plana, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, izvođač radova i investitor dužni su postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš. Djelatnosti koje se obavljaju u zoni ne

smiju proizvoditi infektivne, karcinogene toksične otpade te otpade koji imaju svojstva nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Opće mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetski učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i sensorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Odredbama za provođenje Plana propisane su mjere zaštite tla, zraka, voda, zaštita od buke, požara i potresa te urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća.