

Na temelju članka 100. Stavak 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne Novine", br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) i članka 50. Statuta Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 11/09) Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine donosi

ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA MAZURIJA

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja područja Mazurija (u nastavku teksta: Plan), kojeg je izradila tvrtka JURCON PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Buje.

Članak 2.

Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja područja Mazurija koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela te obveznih priloga kako slijedi:

TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Cestovna prometna mreža
 - 5.1.2. Promet u mirovanju
 - 5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.1.4. Biciklistički promet
 - 5.1.5. Javni autobusni promet
 - 5.1.6. Željeznički promet
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Elektroopkrba i javna rasvjeta
 - 5.3.2. Plinoopskrba
 - 5.3.3. Vodoopskrba
 - 5.3.4. Odvodnja sanitarno otpadnih voda
 - 5.3.5. Odvodnja oborinskih voda
 - 5.3.6. Obnovljivi izvori energije
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

GRAFIČKI DIO

1.	Korištenje i namjena prostora/površina	mj 1:1.000
2.1.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: – Promet	mj 1:1.000
2.2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: - Telekomunikacije, elektroopskrba i plinoopskrba	mj 1:1.000
2.3.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: - Vodoopskrba / odvodnja otpadnih i oborinskih voda	mj 1:1.000
3.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora : – Područja posebnih ograničenja u prostoru	mj 1:1.000
4.1.	Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje : – Oblici korištenja	mj 1:1.000
4.2.	Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje : – Način i uvjeti gradnje	mj 1:1.000

OBVEZNI PRILOZI

- A. Obrazloženje prostornog plana
 - 1. Polazišta
 - 2. Ciljevi prostornog uređenja
 - 3. Plan prostornog uređenja
- B. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja
- C. Stručne podloge
- D. Popis sektorskih dokumenata i propisa
- E. Zahtjevi i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima
- F. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- G. Evidencija postupaka izrade i donošenja prostornog plana
- H. Sažetak za javnost

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

- (1) Granice obuhvata Plana i namjena površina unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina.
- (2) Područje obuhvata Plana je površine 10,14 ha.
- (3) Područje obuhvata Plana je utvrđeno Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja područja Mazurija ("Službeni glasnik Grada Buja", broj 13/10, 9/11).
- (4) Osnovna namjena utvrđena je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Buja ("Sl. novine grada Buja", broj 2/05), u daljnjem tekstu: PPUG), koji u svojim odredbama i grafičkim prikazima određuje:
Građevinsko područje gospodarske – opće poslovne namjene Mazurija, cca 7,09 ha,
Građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Plovanija – Mazurija, cca 3,05 ha.

Članak 4.

- (1) Plan utvrđuje organizaciju i namjenu površina u tekstualnom dijelu i na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina. Na kartografskom prikazu br. 1. detaljno su razgraničene zone slijedećih namjena:
 - površine stambene namjene (S),
 - površine mješovite namjene (M1 – pretežito stambena, M2 – pretežito poslovna),
 - površine gospodarske namjene - poslovne (K – opće poslovna, K3 – komunalno servisna),
 - javne zelene površine (Z1),
 - zaštitne zelene površine (Z),
 - površine infrastrukturnih sustava (IS).
- (2) Unutar površina iz prethodnog stavka podrazumijeva se mogućnost uređenja javnih parkovnih površina, dječjih igrališta, odmorišta, mogućnost smještaja linijskih i površinskih građevina komunalne infrastrukture, te zaklona i skloništa za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja.
- (3) Izuzetno od prethodnog stavka, unutar javnih zelenih površina i zaštitnih zelenih površina nije moguć smještaj javnih parkirališta.

Članak 5.

- (1) Površine stambene namjene (oznaka S) su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti stambenu zgradu sa pomoćnim zgradama.
- (2) Građevine stambene namjene mogu se na površinama iz prethodnog stavka graditi kao jednoobiteljske, obiteljske, višeobiteljske.
- (3) Unutar građevina višeobiteljske izgradnje (3-4 funkcionalne jedinice) dio građevine može imati i poslovnu namjenu. U suterenskoj ili prizemnoj etaži moguće je stanovanje kao osnovnu namjenu dopuniti komplementarnim poslovnim sadržajima poput manjih trgovina, videoteka, kafića, ureda, ordinacija i sl. na način da njihova površina ne prelazi 25 % građevinske bruto površine (ili najviše površinu jedne etaže), a sve sukladno drugim odredbama ovog Plana.

Članak 6.

- (1) Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u dvije osnovne kategorije: mješovita - pretežito stambena namjena i mješovita - pretežito poslovna namjena.
- (2) Površine mješovite pretežito stambene namjene (oznaka M1) su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti zajedno s pomoćnim i pratećim zgradama stambenu ili stambeno-poslovnu zgradu koje mogu imati komplementarne poslovne sadržaje (najviše do 30% od ukupne građevinske bruto površine ili najviše površinu jedne etaže). Poslovni sadržaji mogu biti u suterenskoj i/ili prizemnoj, a iznimno i na prvom katu. Građevine mješovite pretežito stambene namjene mogu se graditi kao višeobiteljske i višestambene građevine.
- (3) Površine mješovite pretežito poslovne namjene (oznaka M2) su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti zajedno s pomoćnim i pratećim zgradama poslovnu ili poslovno-stambenu zgradu, u kojoj površine poslovne namjene moraju zauzimati preko 50% ukupne bruto građevne površine.

(4) U ovim se zonama, uz stambene, mogu graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja i šireg prostora. U ovim se zonama, također, mogu graditi poljoprivredne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, te sportske i rekreacijske građevine. Postojeće građevine proizvodne, pretežito zanatske namjene mogu se zadržati u zoni M2, uz mogućnost njihove rekonstrukcije. Pojedinačne građevine i zahvati ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa kao što su hoteli, pansioni, prenoćišta ili slično mogu se graditi u zoni M2. Ukupni planirani smještajni kapacitet iznosi 80 postelja.

Članak 7.

Površine **gospodarske namjene - poslovne** podijeljene su u dvije osnovne kategorije: K – opće poslovna, K3 – komunalno – servisna.

Članak 8.

(1) Pod površinama označenim oznakom K podrazumjevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne namjene s jedinstvenim ili mješovitim djelatnostima navedenih u članku 13. st. 1.

(2) Na površinama iz stavka 1. ovog članka, ukoliko se na istoj građevnoj čestici planira više poslovnih djelatnosti ne uvjetuje se postotak sadržaja osnovne djelatnosti.

Članak 9.

(1) Pod površinom označenom oznakom K3 podrazumijeva se površina unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne – pretežito komunalno - servisne namjene.

(2) Na površini iz stavka 1. ovog članka potrebno je smjestiti najmanje 60% sadržaja osnovne namjene s pomoćnim zgradama, te najviše 40% sadržaja ostalih poslovnih namjena navedenih u članku 13. st. 1.

(3) Zgrade koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

Članak 10.

(1) **Zelene površine** podijeljene su u dvije osnovne kategorije; javne parkovne i zaštitne zelene površine.

(2) **Javne zelene površine – javni park** (oznaka Z1) su hortikulturno uređene površine naselja opremljene prikladnom urbanom opremom, unutar kojih se omogućuje smještaj objekata javnih sanitarija, paviljona – odmorišta, manjih ugostiteljskih sadržaja, dječjih igrališta, šetnica, trim staza i manjih sportskih igrališta (bočališta i sl.).

(3) **Zaštitne zelene površine** (oznaka Z) su negradive površine zasađene autohtonim raslinjem koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz. Zaštitne zelene površine u ovom planu se formiraju u zaštitnom pojasu planirane turističke, željezničke, jednokolosječne uskotračne pruge „Parenzane“.

Članak 11.

Površine infrastrukturnih sustava (oznaka IS) su površine javnih prometnih površina i površina namijenjenih smještaju građevina prometne i komunalne infrastrukture.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

Pod građevinama gospodarskih djelatnosti podrazumijevaju se zgrade poslovne namjene koje su podijeljene u dvije osnovne kategorije: K - opće poslovna, K3 – komunalno - servisna, poslovne i ugostiteljsko turističke zgrade u zonama mješovite poslovne namjene (oznaka M2), a označene su na kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjena površina, 4.1. Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje – Oblici korištenja, 4.2. Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje – Način i uvjeti gradnje u mj 1:1.000.

Članak 13.

(1) Poslovnim zgradama smatraju se građevine za obavljanje svih poslovnih djelatnosti uslužnih, uredskih, trgovačkih (trgovine u maloprodaji, trgovački centri, trgovački kompleksi, veletrgovina, distributivni centar,

izložbeno prodajni saloni, prodajna skladišta, hladnjače i dr.) i ugostiteljskih djelatnosti (iz skupine restorana, barova, kantina i pripremnica obroka (catering)), te razni servisi, obrtničko - zanatske usluge i radionice, manji proizvodni pogoni, skladišni kompleksi i sl., kod kojih se prema kriterijima određenim posebnim propisima ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje i okoliš (prekomjerne emisije onečišćenja zraka, vode i tla, buke, neugodnih mirisa, vibracija, zračenja).

(2) Na jednoj građevnoj čestici moguće je planirati i više kompatibilnih poslovnih namjena.

(3) Uz osnovnu namjenu moguće je na istoj građevnoj čestici planirati i dodatne sadržaje kompatibilne osnovnoj poslovnoj namjeni, kao što su istraživački centri, edukacijski centri, sportski i rekreacijski centri, parkirne zgrade ili platforme i sl. koji svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na javnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja.

(4) Unutar poslovnih zgrada smještenih na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (oznaka M2) omogućuje se uz poslovne prostorije u kojima se obavljaju poslovne djelatnosti iz prethodnih stavaka i smještaj stambenih jedinica, kao i prostorija za obavljanje javnih i društvenih djelatnosti: predškolska (dječja ustanova), zdravstvena (ordinacija i sl.), socijalna (crveni križ i sl.), kulturna (knjižnica, čitaonica, muzej, galerija), upravna (mjesni odbor, udruge i sl).

(3) Poslovna zgrada u kojoj su uz poslovne prostorije smještene i stambene jedinice na etažama iznad prizemne, smatra se poslovno - stambenom zgradom, pri čemu se stambene jedinice i funkcionalni sklop prostorija za obavljanje poslovnih, te javnih i društvenih djelatnosti smatraju funkcionalnim jedinicama. Takva poslovno - stambena zgrada mora imati najmanje 3 funkcionalne jedinice.

2.1. Način i uvjeti gradnje

Članak 14.

(1) Veličina i površina građevine gospodarske djelatnosti određuje se sljedećim elementima:

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

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

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

(4) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,2 m, do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Članak 15.

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

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

Članak 16.

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

(1) **Opći uvjeti i način gradnje zgrada poslovne namjene u zonama K i K3**

- minimalna površina građevinske čestice = 1 000 m²
- maksimalna veličina građevinske čestice nije određena
- minimalna izgrađenost građevne čestice kig min = 0,10

- maksimalna izgrađenost za građevinske čestice $k_{ig} = 0,40$
- maksimalno iskorištenost građevinske čestice $k_{is} = 1,50$
- minimalna širina građevinske čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu = 20,0 m.
- minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice = 30,0 m
- najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena, kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste
- minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti hortikulturnom i zaštitnom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine građevina $h_1/2 + h_2/2$
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m.

(2) Posebni uvjeti i način gradnje građevina u zoni opće poslovne namjene (K)

- maksimalni broj etaža iznosi: $P_0 + P + 2K$, odnosno $P_0 + S + P + 1K$.
- maksimalna visina poslovne građevine je 12,0 m.
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarne dizala, stubišne šahtove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije

(3) Posebni uvjeti i način gradnje građevina u zoni poslovne pretežito komunalno servisne namjene (K3)

- maksimalni broj etaža je $P_0 + P + 1K$, odnosno $P_0 + S + P$.
- maksimalna visina poslovne građevine je 10,0 m.
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarne dizala, stubišne šahtove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije

(4) Posebni uvjeti i način gradnje građevina u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (M2)

- minimalna površina građevne čestice = 800 m²
- maksimalna površina građevne čestice = 2 000 m²
- maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 15,0 m.
- minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 20,0 m.
- maksimalni broj etaža je $P_0 + P + 2K$, odnosno $P_0 + S + P + 1K$.
- najmanje 3 funkcionalne jedinice
- najviše 10 funkcionalnih jedinica
- maksimalna visina građevine je 9,0 m.
- visina krovnog nadozida potkrovlja je najviše 1,2 m
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na strojarne dizala, stubišne šahtove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije
- poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- minimum 25% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine susjednih građevina $h_1/2 + h_2/2$
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m
- granica gradivog dijela zone (čestica) prikazana je na kartografskom prikazu broj 4.2. oblici korištenja, način

i uvjeti gradnje – način i uvjeti gradnje.

Uvjeti uređenja zelenih površina u zonama K, K3 i M2

Članak 17.

- (1) Na građevnoj čestici obavezna je sadnja zaštitnog zelenila: drvoreda, visokog i niskog raslinja puzavaca i dr. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.
- (2) Zaštitno zelenilo (visoko zelenilo, drvored u potezu) obavezno se mora formirati uz regulacijsku liniju čestice uz glavnu prometnicu i uz rubove građevne čestice koji su ujedno i granica obuhvata Plana. Širina zaštitnog zelenog koridora je najmanje 5m. Uz to, u kontaktu poslovne namjene s drugim sadržajima mora se na građevnoj čestici poslovne namjene formirati tampon zelenila širine min. 3,0 m. Visoko se zelenilo sadi u funkciji zaštite od buke koju će proizvesti budući kamionski transport.
- (3) Ovo se zaštitno zelenilo uračunava u obvezni postotak površine prirodnog terena građevne čestice koji mora biti uređen kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, bez podzemne ili nadzemne gradnje, bez natkrivanja i bez uređenja parkirališta. Sadnja visoke vegetacije predviđa se i uz sve parkirališne prostore kao i na potezima uz planirane građevine.
- (4) Uz navedeno svi neizgrađeni dijelovi građevne čestice se moraju kvalitetno parterno i hortikulturno urediti.
- (5) Zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, urbane opreme, reklamnih panoa i sl.
- (6) Na građevnoj čestici potrebno je zasaditi različite autohtone vrste, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.
- (7) Vodovi infrastrukture moraju se ukopati, a trase na pojedinim lokacijama odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijen ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).
- (8) Unutar zaštitnog pojasa javne razvrstane prometnice (županijska cesta – 15 m, lokalna cesta – 10 m), prikazanom na kartografskom prikazu 2.1 Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, a prema važećem Zakonu o cestama (NN 84/11), potrebno je ishoditi posebne uvjete za gradnju od nadležne županijske uprave za ceste.

Uvjeti uređenja prometnih površina u zonama K, K3 i M2

Članak 18.

- (1) Lokacijskom dozvolom za građevinu određene namjene potrebno je utvrditi neophodan minimalni broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za: javna, teretna i osobna vozila u skladu s ovim odredbama.
- (2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- (3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu sa normativima iz Tablice br. 1: Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta, u čl. 52. ovih odredbi.
- (4) Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Ako takav pristup nije formiran, izdavanje odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se formiranjem čestice i ishodenjem odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja.
- (5) Širina kolnog ulaza na građevnu česticu preko prometne površine iznosi min 3.0 m, a može biti i širi što ovisi o namjeni građevne čestice, a dužina je minimalno 6 m, visine min. 4.5.
- (6) Interne prometnice unutar površine građevnih čestica poslovne namjene definiraju se kao prometnice kojima se povezuju funkcionalni dijelovi, odnosno više građevina na jedinstvenoj čestici. Za interne prometnice nije potrebno formiranje građevinske čestice. Interne prometnice određuju se projektnom dokumentacijom, širine ne manje od 3,5 m, visine slobodnog profila min 4,5 m. Kod projektiranja internih prometnica na građevinskim česticama posebnu pozornost treba posvetiti sigurnosti pješaka i pješačkih koridora.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina u zonama K, K3 i M2

Članak 19.

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

- maksimalna visina iznosi: 10 m na strani ulaza u građevinu
- maksimalni broj etaža: 2 nadzemne i 1 podzemna etaža

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

(3) U slučaju gradnje trgovačkog centra ili sličnih građevina s potrebama prihvata većeg broja korisnika, za gradnju pomoćne građevine - garaže u sklopu građevine ili vezano na osnovnu, te za gradnju javne garaže s pratećim sadržajima kao osnovne, poslovno – uslužne građevine, primjenjuju se uvjeti za gradnju poslovnih građevina iz članka 16. stavak 1. i 2.

Uvjeti urbanističko – arhitektonskog oblikovanja građevina u zonama K, K3 i M2

Članak 20.

(1) Oblikovanje građevine mora biti u skladu s okolnim prostorom, ali i među samom novoplaniranom izgradnjom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se zrcali priroda. Preporuča se oblikovno rješenje moderne arhitekture.

(2) Oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i gradbenim standardima. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri uzeti u obzir kvalitetne vizure, te uklopiti građevine u okolni krajolik.

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

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

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

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

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

Ograde i potporni zidovi

Članak 21.

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

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

Vrste krova, pokrova i nagib krova

Članak 22.

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

(2) Pokrov kosih krovovišta izvodi se kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom. Dozvoljeni su i svi pokrovi koji se koriste kod izgradnje tehnološki sofisticirane gradnje.

(3) Nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(4) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora.

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

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

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 23.

(1) Na području obuhvata Plana nisu planirane zone društvene djelatnosti te nije moguće građevine ovih sadržaja kao osnovne namjene građevne čestice, graditi u okviru Planom obuhvaćenog područja.

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

- udruga gospodarstvenika
- zdravstvene ustanove: ambulanta, poliklinika, ordinacija
- istraživački centri
- edukacijski centri.

(3) Unutar zgrada smještenih na površinama mješovite namjene te unutar višeobiteljskih stambenih zgrada omogućuje se smještaj prostorija za obavljanje slijedećih javnih i društvenih djelatnosti:

- predškolska (igraonica, dječja ustanova),
- zdravstvena (ordinacija i sl.),
- socijalna (crveni križ i sl.),
- kulturna (knjižnica, čitaonica, muzej, galerija),
- upravna (mjesni odbor, udruge i sl).

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 24.

Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju stambenih građevina. Način i uvjeti gradnje tih građevina prikazani su na kartografskom prikazu br. 4.2. Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje – Način i uvjeti gradnje u mj 1:1.000.

Članak 25.

(1) Stambenim građevinama smatraju se stambene zgrade jednoobiteljskog, obiteljskog, višeobiteljskog i višestambenog tipa gradnje.

(2) Unutar stambenih zgrada višeobiteljskog i višestambenog tipa gradnje omogućuje se uz stambene jedinice kao osnovne namjene i smještaj prostorija u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne, trgovačke, te ugostiteljske djelatnosti iz skupine restorana, barova, kantina i pripremnica obroka (catering), kao i slijedeće javne i društvene djelatnosti; predškolska (dječja ustanova), zdravstvena (ordinacija i sl.), socijalna (crveni križ i sl.), kulturna (knjižnica, čitaonica, muzej, galerija), upravna (mjesni odbor, udruge i sl) u skladu s ukupnim odredbama Plana.

(3) Stambena zgrada koja uz stambene jedinice u pravilu u etažama ispod katnih sadrži prostorije za obavljanje poslovnih, te javnih i društvenih djelatnosti iz prethodnog stavka smatra se stambeno-poslovnom zgradom, pri čemu se stambene jedinice i funkcionalni sklop prostorija za obavljanje poslovnih, te javnih i društvenih djelatnosti smatraju funkcionalnim jedinicama. Takva stambeno-poslovna zgrada mora imati najmanje 3 funkcionalne jedinice.

Jednoobiteljski i obiteljski tip gradnje

Članak 26.

Jednoobiteljski tip gradnje predstavlja stambenu zgradu sa 1 stambenom jedinicom, a obiteljski tip gradnje predstavlja stambenu zgradu sa 2 stambene jedinice. Gradnja ovih stambenih zgrada planirana je u zoni stambene namjene (S).

Članak 27.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje jednoobiteljski i/ili obiteljskih stambenih zgrada:

- način gradnje: samostojeći, dvojni
- najmanja površina građevne čestice = 400 m^2 ,
- maksimalna izgrađenost $kig = 0,30$
- maksimalno iskorištenje $kis = 1,50$
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti za samostojeću građevinu 14 m, za dvojnju građevinu 12 m.
- najveća dozvoljena visina građevina $V \text{ max.} = 7,0 \text{ m}$,
- najveći broj nadzemnih etaža = $2 (Po+P+1K)$,
- iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m, do najvišeg sljemena krovne konstrukcije
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na strojarne dizala, stubišne šahtove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije
- najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena, kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste;
- minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m, ali ne manje od $h/2$,
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 7,0 m,

Višeobiteljski tip gradnje

Članak 28.

Višeobiteljski tip gradnje predstavlja stambenu zgradu s najmanje 3 i najviše 4 funkcionalne jedinice. Gradnja ovih stambenih zgrada planirana je zoni stambene namjene (S) i zoni mješovite-pretežito stambene namjene (M1).

Članak 29.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje višeobiteljskih zgrada:

- način gradnje: samostojeći
- najmanja površina građevne čestice = 600 m^2 ,
- maksimalna izgrađenost $kig = 0,40$
- maksimalno iskorištenje $kis = 1,50$
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti za samostojeću građevinu 14 m, za dvojnju građevinu 12 m.
- najveća dozvoljena visina građevina $V \text{ max.} = 7,5 \text{ m}$,
- najveći broj nadzemnih etaža = $3 (Po+P+1K+Pk, Po+S+P+Pk)$
- iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije ,
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na strojarne dizala, stubišne šahtove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije
- najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. Kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m, ali ne manje od $h/2$,
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 7,0 m,

Višestambene i stambeno-poslovne zgrade

Članak 30.

Višestambeni i stambeno poslovni tip gradnje predstavlja stambenu zgradu s najmanje 4 i najviše 10 (stambenih ili poslovnih) funkcionalnih jedinica. Gradnja ovih zgrada planirana je zoni mješovite pretežito stambene namjene (M1) i u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (M2).

Članak 31.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada:

- način gradnje: samostojeći
- najmanja površina građevne čestice = 800 m²,
- maksimalna izgrađenost $k_{ig} = 0,40$
- maksimalno iskorištenje $k_{is} = 1,50$
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 15,0 m
- minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 20,0 m.
- maksimalni broj etaža je Po+P+2K+Pk, odnosno Po+S+P+1K.
- maksimalna visina građevine je 9,0 m.
- visina krovnog nadozida potkrovlja je najviše 1,2 m
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na strojarnice dizala, stubišne šaftove za pristup ravnom krovu, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije
- iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije
- visina krovnog nadozida potkrovlja je najviše 1,2 m
- najviša kota poda prizemlja je 1,5 m od kote konačno uređenog terena. kota konačno uređenog terena mora biti usklađena s kotom završne obrade pristupne ceste.
- minimum 30% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom i zaštitnom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- minimalna udaljenost od susjedne građevine mora iznositi 8,0 m odnosno pola prosječne visine susjednih građevina $h_1/2+h_2/2$
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 7,0-10,0 m (vidi kartografski prikaz 4.2. Način i uvjeti gradnje).

Uvjeti uređenja zelenih površina u zoni stambene i mješovite pretežito stambene namjene

Članak 32.

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

(2) Zaštitno zelenilo (visoko zelenilo, drvored u potezu) obavezno se mora formirati uz regulacijsku liniju čestice uz glavnu prometnicu i uz rubove građevne čestice koji su ujedno i granica obuhvata Plana. Širina zaštitnog zelenog koridora je najmanje 5m. Uz to, u kontaktu stambeno-poslovne namjene s drugim sadržajima mora se na građevnoj čestici stambeno-poslovne namjene formirati tampon zelenila širine min. 3,0 m.

(3) Ovo se zaštitno zelenilo uračunava u obvezni postotak površine prirodnog terena građevne čestice koji mora biti uređen kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, bez podzemne ili nadzemne gradnje, bez natkrivanja i bez uređenja parkirališta.

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

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

(6) Na građevnoj čestici potrebno je zasaditi različite autohtone vrste, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

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

Uvjeti uređenja prometnih površina u zoni stambene i mješovite pretežito stambene namjene

Članak 33.

(1) Rješenjem o gradnji za građevinu određene namjene potrebno je utvrditi neophodan minimalni broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za osobna vozila u skladu s ovim odredbama.

(2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu sa normativima iz Tablice br. 1: Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta, u čl. 52. ovih odredbi.

(3) Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Ako takav pristup nije formiran, izdavanje odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se formiranjem čestice i ishodom odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja.

(4) Širina kolnog ulaza na građevnu česticu preko prometne površine iznosi min 3,0 m, minimalne širine slobodnog profila 4m, visine min. 4,5 m, na način da udaljenost građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 30 m. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 12%.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina u zoni stambene i mješovite pretežito stambene namjene

Članak 34.

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

Članak 35.

Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

Članak 36.

(1) Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina iz članka 32. mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

(2) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višetažne ili na parkirališnim prostorima, u skladu s uobičajenim pravilima struke. Broj parkirališnih mjesta kod ovih građevina određuje se na isti način.

(3) Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Članak 37.

(1) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji stambenih građevina pomoćne građevine (drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, te unutar pojasa uz granice građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6 m.

(2) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina iz stavka 1. ove točke određuju se na način određen za garaže, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne može premašiti 50m².

(3) Pomoćne građevine iz stavka 1. ove točke mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Članak 38.

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

- maksimalna visina iznosi 3,5 m na strani ulaza u građevinu
- maksimalni broj etaža: 1 nadzemna i 1 podzemna etaža

Članak 39.

Cisterne i spremnici za vodu, te nepropusne sabirne jame ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2m. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Uvjeti urbanističko – arhitektonskog oblikovanja građevina u zoni stambene i mješovite pretežito stambene namjene

Članak 40.

(1) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike tradicijske gradnje, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina, pri čemu se preporučuje primjena suvremenih načela u oblikovanju arhitektonskih elemenata i odabiru građevnih materijala.

(2) Sva pročelja građevina (uključujući i krovove tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati, a mogu se graditi i tzv. zeleni krovovi.

(3) Uređenje prostora i izgradnju potrebno je koncipirati na način da se uspostavi harmoničan odnos s okolnim prostorom, ali i među samom novoplaniranom izgradnjom. Nova gradnja nikako ne smije ponavljati nekvalitetnu tipsku arhitekturu koja imitira tradicionalni način gradnje, već je potrebno planirati kvalitetnu arhitekturu, koja će visinom, oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uvažiti vizure, te na taj način postići uklapanje u okolni krajolik.

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

(5) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

Ograde i potporni zidovi

Članak 41.

(1) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, ograde se mogu graditi kao kamene, drvene, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

(3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

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

(5) Ograda prema javnoj prometnoj površini izvodi se kao prozračna – metalna ili drvena u kombinaciji sa kamenim podnožjem visine 60-90 cm ili u kombinaciji kamenog podnožja i zelene ograde formirane od oblikovane

lokalne vegetacije. Ogradni i potporni zidovi oko građevine izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u okruženje (potporni zidovi).

Članak 42.

Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Članak 43.

Dio građevne čestice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

Vrste krova, pokrova i nagib krova

Članak 44.

- (1) Kod stambenih i stambeno poslovnih građevina krovovi mogu biti kosi, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni.
- (2) Krovište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, “mediteranom” ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°). Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni, ozelenjeni i sl.
- (3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora ili krovnih kućica u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih kućica u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.
- (4) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata-pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne i ostalih pomoćnih građevina. Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

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

Članak 45.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu mrežu unutar obuhvata Plana prikazani su u grafičkom dijelu UPU-a, na slijedećim kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000:

- 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža – promet
- 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža – telekomunikacije, elektroopskrba i plinoopskrba
- 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža – vodoopskrba / odvodnja otpadnih i oborinskih voda.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.1 Cestovna prometna mreža

Članak 46.

- (1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja zone koji su prikazani na kartografskom prikazu br. 2.1: Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža – promet.
- (2) Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih te ostalih ulica.
- (3) Glavne mjesne i ulice višeg značaja (GMU) su:
 - županijska cesta Ž002 (izvan obuhvata Plana)
 - lokalna cesta L50006 (izvan obuhvata Plana)
- (4) Sabirne ulice (SU)
 - spoj Ž5002 sa centralnim dijelom zone,

- spoj ulice koja omeđuje istočni rub zone te centralne ulice.
- (5) Ostale ulice (OU) su:
- pristupna slijepa ulica (smjer istok – zapad) u zapadnom dijelu zone
 - spoj centralnog dijela zone sa sabirnom ulicom na istočnom rubu zone,
 - pristupna slijepa ulica (smjer sjever – jug) u južnom dijelu zone,
 - pristupna slijepa ulica (smjer sjever – jug) istočnom dijelu zone,

Članak 47.

Rekonstrukcija prometnice podrazumijeva podizanje razine standarda tehničkih elemenata prometnice, reguliranje odvodnje i uređenje svih križanja s osiguranjem njihove potrebne preglednosti.

Članak 48.

- (1) Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.
- (2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa, usjeka.
- (3) Plan predlaže rekonstrukciju dijela županijske ceste Ž5002 na dijelu gdje se planira centralni ulaz u predmetnu zonu (izvan obuhvata Plana). Ova rekonstrukcija podrazumijeva proširenje postojećeg križanja sa uvođenjem treće trake za lijeve skretače u svrhu povećanja sigurnosti odvijanja prometa na predmetnoj dionici prometne mreže.
- (4) Plan predlaže uređenje (rekonstrukciju) postojećeg križanja županijske ceste Ž5002 i istočnog ulaza u predmetnu zonu (tip ulijev-izljev, bez mogućnosti lijevog skretanja) sa elementima koji će omogućiti sigurno odvijanje prometa na tom dijelu prometne mreže.

Članak 49.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju/rekonstrukciju planiranih dionica mjesnih ulica: - glavnih mjesnih i ostalih ulica (po kategorizaciji prometnica), unutar obuhvata Plana:

Sabirna ulica (SU):

- računaska brzina 50 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 7%,
- broj prometnih traka i minimalna širina kolnika 2×3,25 m,
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za lijeve skretače samo na raskrižjima s ulicama višeg značaja prema potrebi,
- sa prometnice postoje prilazi građevnim česticama,
- minimalna širina planiranog poprečnog profila 10,00 m.

Ostale ulice (OU):

- računaska brzina 40 km/h
- maksimalni nagib nivelete 8%,
- broj prometnih traka i minimalna širina kolnika 2×3,00 m,
- raskrižja u nivou,
- sa prometnice postoje prilazi građevnim česticama,
- pješački hodnici, obostrani, širine 1,50 m,
- minimalna širina planiranog poprečnog profila 9,0 m.

Članak 50.

(1) Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishoda lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07).

(2) Plan definira tri slijepe ulice:

- pristupna ulica na zapadnom dijelu zone duljine 150 metara,
- pristupna ulica Z1 i IS namjeni na južnom dijelu zone duljine 50 metara,
- pristupna ulica stambenoj namjeni na istočnom dijelu zone duljine 35 metara,

(3) Slijepe ulice su planirane sa okretištem na kraju.

Članak 51.

- (1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni prilaz javnoj prometnoj površini u širini od 4,0 m za stambene i stambeno-poslovne građevine te 5,0 m za sve ostale građevine.
- (2) Pristupe građevinama moguće je izvesti preko površina zaštitnog zelenila (Z) uz prometnice.
- (3) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05 i 61/07).

5.1.2 Promet u mirovanju

Članak 52.

(1) Na svakoj Planom definiranoj građevnoj čestici mora se osigurati površina za smještaj motornih vozila, a najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta koji je s obzirom na namjenu građevina pojedine građevne čestice potrebno ostvariti definiran je u slijedećoj tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	MIN BROJ PM/GM
slobodnostojeće stambene građevine (jednoobiteljske, obiteljske i višeobiteljske)	2 PM /stan
višestambene građevine	1,5 PM / stan
uređi, zdravstvo, trgovina na malo i sl.	1 PM / 30m ² bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo, obrti i sl.	1 PM / 100m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela	1 PM /1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	1 PM / 4 sjedećih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	1 PM / 10m ² bruto površine građevine
moteli	1 PM/ 1 soba
kina, kazališta i sl.	8 sjedala
sportski tereni i sl.	8 gledalaca

Tablica br. 1: Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta

- (2) Minimalna površina parkirališnog mjesta iznosi 2,50×5,00 m.
- (3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uz građevinu odnosno u građevini izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,75×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.
- (4) Postojeća parkirališna/garažna mjesta i garaže mogu se prenamijeniti u druge sadržaje samo ako se osigura jednak broj parkirališnih/garažnih mjesta na istoj građevnoj čestici.
- (5) Kod rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili bruto površina građevine mora se na građevnoj čestici osigurati Planom utvrđen minimalan broj parkirališnih/garažnih mjesta u stavku (1) ovog članka.
- (6) Parkirališne površine ne ubrajaju se u Planom utvrđeni minimalni postotak zelenih površina na građevnoj čestici.
- (7) Prometni pristup na građevne čestice s javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

5.1.3 Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 53.

- (1) Na području obuhvata Plana, ne postoje zasebne trase pješačkih putova. Pješački promet će se odvijati po nogostupima uz postojeće i planirane prometnice.
- (2) Pješačke površine potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m (uz sabirne ulice obostrani nogostup 2×1,25m), a na područjima gdje je to moguće s uzdužnim nagibom ne većim od 8% za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(3) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

(4) U sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica minimalne širine 2,5 m.

5.1.4 Biciklistički promet

Članak 54.

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu javnih prometnih površina.

5.1.5 Javni autobusni promet

Članak 55.

Unutar obuhvata Plana nije predviđeno odvijanje javnog prijevoza, pa se u tom smislu ne osiguravaju posebne površine za njegovo prometovanje ili zaustavljanje.

5.1.6 Željeznički promet

Članak 56.

(1) PPUG-om se predviđa ponovna izgradnja turističke, željezničke, jednokolosječne – uskotračne pruge "Prenzane", koja prolazi zapadnim rubom obuhvata UPU-a područja Mazurija.

(2) Širina koridora zaštite prostora pruge „Prenzane“ iznosi 100m, te se isti Planom definira na kartografskom prikazu 4.2. Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje – Način i uvjeti gradnje.

(3) U njemu se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih i izgradnje planiranih prometnica i infrastrukturne mreže koje ga presijecaju.

(4) Planom se definira negradivo područje, odnosno površina zaštitnog zelenila (Z) uz trasu „Prenzane“ u širini 50 m od osi trase „Prenzane“.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 57.

(1) Na području obuhvata Plana nema izgrađene TK infrastrukture, te je potrebno planirati priključne točke zone obuhvata, za povezivanje na magistralnu TK infrastrukturu izvan zone obuhvata. U tom smislu se dozvoljava gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže.

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

(3) Vanjsku TK infrastrukturu od postojećih kapaciteta do zone obuhvata ovog Plana (priključnih točaka) planirati u sklopu zasebnog rješenja

Članak 58.

(1) Izgraditi novu distribucijsku telekomunikacijsku kabelsku kanalizaciju (DTK). U skladu sa odredbama iz Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju. Za novu kabelsku kanalizaciju u području obuhvata Plana, omogućiti spajanje na vanjsku TK infrastrukturu nekoliko spojnih točaka koje se nalaze izvan obuhvata plana, a prema PPUG Buje. Na kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacije, elektroopskrba i plinoopskrba, prikazane su priključne točke kao i glavni i sporedni pravci planirane TK mreže (DTK). Točan položaj TK kabela (cijevi) i zdenaca u odnosu na ostale objekte infrastrukture definirati će se u postupku ishoda lokacijskih dozvola, odnosno glavnim i izvedbenim projektima.

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

(3) Kabelska TK mreža se gradi isključivo podzemno uz ugradnju rezervnih cijevi (za procijenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabelske mreže je najmanje 0,8m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima te 0,7m na ostalim površinama. Distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK) gradi se od instalacionih cijevi promjera Ø 32, 40, 50, 110 mm, uz obaveznu upotrebu cijevi pripadnih radnih pritisaka. Uz sve planirane javne ceste treba predvidjeti gradnju DTK, potreban broj i promjer cijevi utvrditi će se glavnim i izvedbenim projektima uz

obavezno planiranje rezerve u kapacitetima. U točkama granjanja trase i skretanja TK kanalizacije te na krajevima prekopa kolnika smještaju se tipizirani montažni zdenci (MZ). U cijevi će se naknadno uvlačiti kabeli ili mikro cijevi za uvlačenje optičkih kabela.

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

(5) Novu mrežu treba uglavnom graditi optičkim podzemnim vodovima postavljenim u zasebnim instalacionim cijevima odgovarajućeg promjera i radnog pritiska.

(6) Trase koridora planirane DTK unutar zone obuhvata ovog Plana predviđene su kao informativne. Stvarne trase će se izvoditi po fazama izgradnje zone, te je u tom slučaju moguće izmještanje dijela trasa ukoliko za to postoji tehničko ili ekonomsko opravdanje.

Članak 59.

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

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

Članak 60.

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

Članak 61.

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

Članak 62.

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

(2) Planom se dozvoljava postavljanje baznih stanica više operatora na isti antenski stup ili prihvat neke druge građevine samo ukoliko to dozvoljavaju tehnički i imovinsko-pravni uvjeti.

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

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Elektroenergetika i javna rasvjeta

Članak 63.

Rješenje elektroopskrbe definirano je u grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu br. 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacije, elektroenergetika i plinoopskrba.

Članak 64.

- (1) Na području ovog plana nema izgrađene elektroenergetske infrastrukture za potrebe opskrbe planiranih potrošača. Napajanje električnom energijom postojećih potrošača na području ovog plana izvedeno je zračnom mrežom 0,4kV .
- (2) Na području ovog plana ne predviđa se izgradnja novih dalekovoda naponskog nivoa 35-110-220-400kV.
- (3) Za potrebe distribucije električne energije unutar zone obuhvata Plana predviđa se izgradnja dviju distributivnih trafostanica 10(20)/0,4 kV odgovarajućeg tipa i kapaciteta (svaka 1x1000kVA), koje će se povezati s 10(20) kV nadzemnim i podzemnim kablskim vodovima sa postojećom elektroenergetskom infrastrukturom. Distribucija električne energije vršiti će se i nadalje na 10 kV naponskom nivou, a postepeno se predviđa i prijelaz na 20 kV naponski nivo, preko postojeće i buduće 10 (20) kV mreže.
- (4) Spoj novoplaniranih trafostanica unutar zone obuhvata Plana, na postojeću elektroenergetsku mrežu, odn. sredjenaponski (SN) dovod na iste izvesti će se unutar postojećih i novoplaniranih elektroenergetskih koridora van zone Plana, te prema uvjetima u lokalnoj mreži.

Članak 65.

- (1) Buduće trafostanice 10(20)/0.4 kV graditi će se na lokacijama načelno označenim u grafičkom dijelu plana ili će se lokacije naknadno odrediti po definiranju konkretnih potreba potrošača. Mikro lokacije trafostanica 10(20)/0.4 kV odredit će se lokacijskom dozvolom. Moguće odstupanje od lokacija predviđenih ovim planom, biti će posebno obrazloženo kroz projektnu dokumentaciju. Trafostanice će se graditi kao ugrađene u građevini ili kao slobodno stojeće građevine na zasebnim katastarskim česticama. Čestice trebaju imati pristup iz javne prometne površine koji će omogućiti neposredan pristup vozilima u svrhu izgradnje i održavanja. Uklapanje novih TS u postojeću SN mrežu potrebno je izvesti tako da se osigura dvostrano napajanje planiranih TS.
- (2) Za one potrošače električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20) kV iz ovog plana, treba osigurati lokaciju trafostanice 10(20) kV (kao slobodno stojeću ili kao ugrađenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.
- (3) Budući 10(20) kV vodovi izvoditi će se po načelnim trasama prikazanim u grafičkom prilogu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju. Gdje god je to moguće gradnju novih 10(20)kV kablskih vodova treba izvoditi u sklopu gradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija, tk).

Članak 66.

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

Članak 67.

- (1) Prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže, a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (35Kv, 10(20)kV i 0,4kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).
- (2) Širina koridora za visokonaponski i sredjenaponski nadzemni vod :
 - za napon 10(20) kV 16 mNiskonaponski nadzemni vodovi :
 - za napon 0,4 kV 5 mNije dozvoljena gradnja novih građevina u koridoru nadzemnih vodova - dalekovoda , osim iznimno, na temelju uvjeta građenja koje utvrđuje HEP.

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

- (3) Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela i NN kabela iznosi:

Sredjenaponski podzemni vodovi :

- za napon 10(20) kV 4 m

Niskonaponski podzemni vodovi :

- za napon 0,4 kV 2 m

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

Članak 68.

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

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

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

(3) Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se zasebnim projektima, koji će definirati napajanje i upravljanje, odabir stupova, armatura i žarulja, njihov razmještaj u prostoru, te traženi nivo osvjetljenosti. Kako bi se smanjio utjecaj onečišćenja okoliša rasipanjem svjetlosti, vanjsku rasvjetu prometnica potrebno je izvesti zatvorenim, zasjenjenim svjetilkama. Koristit će se isključivo energetske učinkoviti izvori svjetla.

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

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

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

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

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

Članak 69.

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

(2) Trase koridora vodova elektroopskrbe (SN i NN razvod, te javna rasvjeta) unutar zone obuhvata ovog Plana predviđene su kao informativne. Stvarne trase će se izvoditi po fazama izgradnje zone, te je u tom slučaju moguće izmještanje dijela trasa ukoliko za to postoji tehničko ili ekonomsko opravdanje.

5.3.2. Plinoopskrba

Članak 70.

(1) Plan omogućava opskrbu područja „Mazurija“ plinom iz javne plinske mreže, kao što je prikazano na kartografskom prikazu 2.2: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacije, elektroopskrba i plinoopskrba u mjerilu 1:1000.

(2) Mreža plinovoda polaže se u sklopu površina mreže prometnica u pješčanoj posteljici na dubini min 1 m i razmaka min 1 m od ostalih komunalnih instalacija.

(3) Trase koridora vodova plinoopskrbe unutar zone obuhvata ovog Plana predviđene su kao informativne. Stvarne trase će se izvoditi po fazama izgradnje zone, te je u tom slučaju moguće izmještanje dijela trasa ukoliko za to postoji tehničko ili ekonomsko opravdanje.

Članak 71.

(1) Do izvedbe javne plinske mreže moguće je unutar obuhvata Plana osigurati opskrbu plinom iz spremnika za ukapljeni plin.

(2) Lokalna stanica sa spremnicima UNP-a, internom mjerno-regulacijskom stanicom, isparivačem i odonizatorom, locirati će se u sklopu površine zone ili u sklopu građevina.

(3) Mrežu plinovoda treba izvesti sa karakteristikama koje dopuštaju naknadno priključenje na zemni plin.

5.3.3. Vodoopskrba

Članak 72.

(1) Planom je utvrđena izgradnja vodoopskrbne mreže naselja i to:

- priključenjem naselja na magistralni cjevovod

- izgradnjom novih cjevovoda u zoni obuhvata izgradnje Plana,
 - priključenjem postojećih izgrađenih građevina u zoni obuhvata na buduće izgrađenu vodovodnu mrežu u zoni obuhvata izgradnje područja Mazurija
- (2) Gradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture vodoopskrbe treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana, a prikazana je u grafičkom dijelu „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“.
- (3) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija i vodovodne mreže trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.
- (4) U projektiranju i realizaciji instalacija vodovoda, objekata i uređaja vodoopskrbnih građevina, dopuštena su manja odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja javnih prometnih površina i građevnih čestica poslovne i stambene namjene.

Članak 73.

- (1) Zgrade u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.
- (2) Propisuje se obvezatno priključivanje građevnih čestica i zgrada na vodoopskrbnu mrežu, priključivanje zgrada na javnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu obavlja se na način i uz uvjete propisane od strane nadležnih tijela, odnosno propisane posebnim propisima.
- (3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, potrebno je shodno članku 143. Zakona o vodama (NN 153/09) ishoditi vodopravne uvjete. Zahtjevu za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je priložiti priloge propisane člankom 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96).

Članak 74.

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, priključkom na magistralni transportni cjevovod koji prolazi južno od zone obuhvata. Na mjestu priključka planira se izvesti zasunska komora sa zasunima u sva tri pravca.

Članak 75.

Vodoopskrbna mreža predviđena je za pretpostavljeni najveći ukupan broj stanovnika i za potrebe djelatnika u gospodarstvu.

Članak 76.

- (1) Vanjska vodovodna mreža za snabdijevanje pitkom vodom i protupožarnom vodom planirana je sa svojim promjerima vodovodnih cijevi od DN 100 mm i protočnom količinom za vodoopskrbu potrošača od maksimalno 13 l/s.
- (2) U slučaju požara planirani zahtjevi pridonose postizanju povoljnih pogonskih karakteristika, tlakovi veći od minimalno zahtijevanih 2,5 Bara i količine protoke prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 06/2008).
- (3) Razvodna cijevna vodovodna mreža planira se izvesti razgranatim sistemom iz PEHD vodovodnih cijevi ili iz cijevi iz nodularnog liva.
- (4) Za svaku građevinu planira se izvesti zaseban priključak pitke vode sa ugrađenim vodomjerom. Vodomjeri se planiraju izvesti u vodomjernim oknima. Planiraju se zasebni vodomjeri za sanitarnu potrošnu vodu te jedan zaseban vodomjer za unutarnju hidrantsku mrežu za internu vanjsku hidrantsku mrežu oko građevina i za sprinkler instalaciju.
- (5) Radi sprječavanja povratnog toka vode iza vodomjera planirati ugradnju zaštitnika povratnog toka ZOPT.

Članak 77.

Za provedbu zaštite od požara predviđena je vanjska hidrantska mreža oko građevina sa izvedenim vanjskim nadzemnim i podzemnim hidrantima promjera DN 100 mm na maksimalnoj udaljenosti 80 m. Vanjska hidrantska vodovodna mreža mora biti izvedena prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN 08/06

Članak 78.

Za poboljšanje funkcionalne sposobnosti vodoopskrbne mreže čitavog područja omogućava se izgradnja i rekonstrukcija pojedinih dionica izvedene magistralne vodovodne mreže u svrhu povećanja profila kako bi se

kompletna mreža sa koje se planira napajanje područja obuhvata UPU Mazurija i okolnog područja ujednačila, a sve iz razloga optimiziranja vodoopskrbe na način izvedbe i spajanja vodoopskrbne mreže prstenastog razvoda vodovodne mreže magistralnog tipa ili lokalnog tipa obuhvata gospodarske zone Mazurija. Optimalizaciju vodoopskrbe glede vanjskih magistralnih vodovodnih mreža planira se rješavati u okviru planiranja vodoopskrbe cjelokupne vodoopskrbne mreže Istarskog područja.

Članak 79.

- (1) Vodovodna mreža (tlačni, transportni i opskrbni cjevovodi) se u pravilu polažu u trupu javnih prometnica (ceste, pješačke komunikacije, parkirališta), paralelno s kanalizacijskom mrežom (sanitarne otpadne vode i oborinske vode) s jedne njene strane na udaljenosti minimalno 0,5 m.
- (2) Vodovodne cijevi su profila Ø 100mm, od "Duktile" nodularnog liva sa spajanjem preko naglavaka - kolčaka, za tlakove od NP 16 Bara ili PEHD vodovodnih cijevi PE100m SDR 17 S8 za tlakove od NP 16 Bara, sa spajanjima preko elektrozavarnih spojnika.
- (3) Dubina na koju se polažu cijevi vodovodne mreže u pješačkom koridoru prometnica iznosi cca 1,3 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1,0 m).

Članak 80.

Minimalni profili planiranog vodoopskrbnog cjevovoda prikazani su u grafičkom dijelu Plana, i iznose DN 100 mm, a mijenjat će se kroz glavne projekte u odnosu na hidraulički proračun i potrebe stanovništva i ostalih subjekata.

5.3.4. Odvodnja sanitarno otpadnih voda

Članak 81.

- (1) Odvodnju otpadnih voda riješiti će se sukladno Odlukama iz Prostornog plana uređenja grada Buja s time da je potrebno izvesti razdjelni sustav odvodnje, tj. zasebno odvoditi sanitarno otpadne vode od oborinskih voda.
- (2) Građevine odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda će se projektirati, graditi i održavati sukladno članku 68. Zakona o vodama, tako da se osigura zaštita voda propisana Zakonom o vodama i propisima donesenim na temelju njega, prije svega Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, tehničkim Smjernicama za izradu interne kanalizacije.
- (3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, potrebno je u skladu s Zakonom o vodama, ishoditi vodopravne uvjete. Zahtjevu za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je priložiti priloge propisane Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata, te utvrditi da li je za predmetni zahvat u prostoru potrebna izrada Studija utjecaja na okoliš.
- (4) Prikazane trase kanalizacijskih cjevovoda u grafičkom dijelu Plana su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije.

Članak 82.

- (1) Može se predvidjeti fazna izgradnja planiranog zahvata u prostoru, pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.
- (2) Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Odluci o uvjetima priključenja na sustav odvodnje i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća, su slijedeći:
 - poslovne i stambene građevine bruto razvijene površine preko 600m² ili s više od 4 funkcionalne jedinice moraju za svoju normalnu funkciju biti priključene na sustav javne odvodnje, odnosno nije dozvoljena takva gradnja sve do ispunjenja uvjeta za priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda,
 - na javni sustav odvodnje sanitarno otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, sabirne jame, niti prazniti sadržaj sabirnih jama.
 - stambene i poslovne građevine koje imaju do 5 osoba za stanovanje u stambenoj jedinici odnosno do 5 zaposlenih djelatnika mogu pristupiti gradnji prije izgradnje javnog sustava odvodnje, izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama volumena 15 i 30 m³. Priključak istih građevina na javni sustav kada bude izgrađen regulirati će se kroz rješenja o građenju ili lokacijskim dozvolama.

Članak 83.

- (1) Sanitarne otpadne vode odvođe se do središnjeg biološkog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Unutar obuhvata Plana, u gospodarskoj zoni Mazurija izvest će se biološki uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa sustavom aeracije i dodatne denitrifikacije, sa sekundarnim taloženjem te povratom biološkog mulja.
- (2) Planirati tipski uređaj za pročišćavanje sanitarno otpadnih voda sa svime kao u stavci (1) ovog članka uz dodatno uklanjanje dušika i fosfora (denitrifikacija),
- (3) Planira se izvesti biološki uređaj za pročišćavanje otpadnih voda kapaciteta 700 ES-800 ES.
- (4) Tipski uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda planira se kao podzemne i nadzemne građevine (betonske i armirano-betonske) do kojeg je omogućen pristup komunalnim vozilima.
- (5) Ispuštanje pročišćene vode iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda planira se ispustiti u teren preko upojne jame ,a prije ispuštanja izvesti kontrolno mjerno okno za uzorkovanje kvalitete i količine ispuštene vode.
- (6) Mikrolokacija biološkog uređaja navedenih karakteristika prikazana je u grafičkom dijelu Plana.
- (7) Kvaliteta ispuštene pročišćene vode koja se ispušta u teren mora biti prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, odnosno prema Izmjenama i odlukama o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.
- (8) Unutar lokacija ispuštanja oborinske vode prikazanih u grafičkom dijelu Plana potrebno je utvrditi mikrolokaciju za smještaj upojnog bunara prvenstveno sa osnova zaštite izvorišta, te naosnovi hidrogeoloških istražnih radova za određivanje propusne moći (upijanje) svakog pojedinog upojnog bunara.
- (9) Mulj koji nastaje u uređaju za pročišćavanje otpadnih voda u sklopu obuhvata UPU Mazurija će se zbrinjavati putem isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili posredstvom druge osobe ovlaštene sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda, odnosno prema čl. 9 st. 2. Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda. Rješavanje nastalog otpada iz biološkog uređaja za pročišćavanja planira se internim pravilnikom o održavanju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kojim se zadužuje i odgovorna osoba za praćenje, nadgledanje i izvršenje istih radnji.

Članak 84.

Prije odvođenja u javnu kanalsku mrežu u sklopu zone obuhvata Planom , vlasnik svake stambene i poslovne građevine ima obavezu obraditi tehnološke otpadne vode zasebnom opremom i to na nivo ispuštanja sanitarnih otpadnih voda. U skladu s važećim propisima iz njih se prethodno moraju izdvojiti sve opasne i štetne tvari, a sve prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Članak 85.

- (1) Na kanalizacijski sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda u zoni izrade Plana moraju se priključiti sve stambene građevine i sve poslovne građevine.
- (2) Dozvoljava se postojećim izgrađenim građevinama u zoni izrade Plana sakupljati sanitarnu otpadnu vodu u sabirne vodonepropusne jame sa pražnjenjem istih jama preko ovlaštenih tvrtki za odvoz takovog tipa otpada.
- (3) Za svaku postojeću sabirnu jamu u sklopu zone će se izdati dozvola korištenja, prethodnom provjerom vodonepropusnosti.

Članak 86.

- (1) Kanalizacijski sustav odvodnje mora biti potpuno vodonepropustan, odnosno treba koristiti korugirane PEHD odvodne cijevi ili PVC odvodne cijevi minimalnog promjera DN 200 mm za gravitacijsku kanalizaciju.
- (2) Kanalizacijska mreža sanitarne otpadne vode se u pravilu polaže u trupu javnih prometnica (ceste, pješačke komunikacije, parkirališta), tako da se vodi sredinom kolnika na udaljenosti minimalno 1 m od ostalih instalacija.
- (3) Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti reviziona okna. Reviziona okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina. Maksimalni razmak revizijskih okana iznosi 40 m. Spajanje revizijskih okana i odvodnih cijevi mora biti vodonepropustan. Revizijska okna planirati iz vodonepropusnog betona ili iz PEHD-a.
- (4) Dubina na koju se polažu cijevi kanalske mreže u trup prometnice iznosi minimalno 1,5 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1,0 m).
- (5) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda koje se gravitacijskim putem ne mogu odvoditi, odvesti će se preko crpnih stanica na kote sa kojih se može dalje gravitacijskim kolektorima odvoditi do spajanja na revizijska okna koja su u sustavu sanitarne odvodnje.
- (6) Mikrolokacija crpne stanice u sklopu zone obuhvata plana označene su u grafičkom dijelu, a planira se u području označenom IS, sa oznakom CS 1. Crpna stanica za sanitarno otpadne vode mora imati autonomiju od nestanka električne energije ,tj. neprekidno napajanje električnom energijom.

(7) Za tlačni cjevovod kanalizacije kojom će se sustav odvodnje koji se ne može gravitacijski odvoditi, povezati s javnim sustavom gravitacijske odvodnje potrebno je predvidjeti slobodnu trasu u razmaku slobodnog prostora od 1 m. Crpna stanica treba biti dimenzionirana sa retencijskim bazenom. U crpnu stanicu planira se ugraditi 2 crpke odgovarajuće snage svaka 100% kapaciteta. Crpna stanica kanalizacije planiraju se kao podzemne, poluukopane ili nadzemne izgledom prilagođene okolini.

Članak 87.

Otpadne vode restorana i kuhinja tj. ugostiteljskih poslovnih prostora odvesti sustavom odvodnje i pročititi preko separatora masti i ulja, a prije priključenja na sustav kanalizacijske odvodnje. Prije upuštanja u sustav kanalizacijske odvodnje ove otpadne vode trebaju zadovoljiti sljedeće kriterije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 87/2010. Predvidjeti mjesta uzorkovanja otpadne vode nakon separatora masti i ulja iz kuhinja i restorana, a prije spajanja na sustav javne odvodnje u zoni izrade Plana.

Članak 88.

- (1) Kemijski WC-i u zoni izrade Plana nisu dopušteni, osim u fazi gradnje građevina.
- (2) Pražnjenje i odvoz mora biti preko ovlaštenih tvrtki za odvoz takovog tipa dovoda.

5.3.5. Odvodnja oborinskih voda

Članak 89.

- (1) Oborinske vode sa javnih prometnih površina, manipulativnih površina i parkirališta sakupiti preko cestovnih slivnika sa taložnicom suspendiranih čestica, te spojem na javnu oborinsku odvodnju u zoni obuhvata izrade Plana odvesti gravitacijskim putem do separatora mineralnih ulja i dalje pročišćenu ispustiti u teren preko upojnih jama. Prije ispuštanja u teren planirati kontrolna mjerna okna za uzorkovanje vode.
- (2) Unutar lokacija ispuštanja oborinske vode prikazanih u grafičkom dijelu Plana potrebno je utvrditi mikrolokaciju za smještaj upojnog bunara prvenstveno sa osnova zaštite izvorišta, te na osnovi hidrogeoloških istražnih radova za određivanje propusne moći (upijanje) svakog pojedinog upojnog bunara.
- (3) Separatori mineralnih ulja moraju imati koalescentni filter. Održavanje uređaja planirati internim pravilnikom o održavanju uređaja kojim se i zadužuje odgovorna osoba. Kvaliteta ispuštene vode u teren mora zadovoljavati Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 87/2010, za ispuštanje vode u osjetljiva područja II zone sanitarne zaštite voda
- (4) U grafičkom prikazu plana prikazana je lokacija izgradnje separatora mineralnih ulja sa oznakom POV 2 u gospodarskoj zoni Mazurija. Planirana veličina separatora za područje obuhvata izrade Plana iznosi 150 l/ s. Separatore planirati sa taložnicama suspendiranih čestica.
- (5) Prikazane trase oborinske odvodnje u grafičkom dijelu Plana su orijentacijske i mogu se mijenjati radi prilagodbe projektne dokumentacije.

Članak 90.

Oborinska odvodnja sa manipulativnih i prometnih površina privatnih vlasnika parcela planira se spojiti na sustav javne oborinske odvodnje u sklopu obuhvata Plana, prethodno pročišćene preko separatora mineralnih ulja sa koalescentim filterom.

Članak 91.

- (1) Sustav oborinske odvodnje mora biti potpuno vodonepropustan, odnosno treba koristiti korugirane PEHD odvodne cijevi ili PVC odvodne cijevi minimalnog promjera DN 300 mm za gravitacijsku kanalizaciju.
- (2) Kanalizacijska mreža oborinske odvodnje planirati izvedbu u trupu prometnice pored sanitarne odvodnje.
- (3) Dubina na koju se polažu cijevi kanalske mreže oborinske odvodnje u trupu prometnice iznosi minimalno 1,5 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1,0 m).
- (4) Odvodnja oborinskih voda koje se gravitacijskim putem ne mogu odvoditi, odvesti će se preko precrpnih stanica na kote sa kojih se može dalje gravitacijskim kolektorima odvoditi do spajanja na revizijska okna koja su u sustavu oborinske odvodnje.
- (5) Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina. Maksimalni razmak revizijskih okana iznosi 40 m.

(6) Mikrolokacija crpne stanice u sklopu zone obuhvata plana označene su u grafičkom dijelu a planira se u području označenom IS, sa oznakom CS 2. Crpna stanica za oborinske vode mora imati autonomiju od nestanka električne energije najmanje, tj neprekidno napajanje električnom energijom.

(7) Tlačni cjevovod oborinske odvodnje planirati slobodnu trasu u razmaku slobodnog prostora od 1 m . Crpna stanica treba biti dimenzionirana sa retencijskim bazenom. U crpnu stanicu planira se ugraditi 2 crpke odgovarajuće snage svaka 100% kapaciteta. Crpna stanica sa crpkama za oborinsku vodu mogu biti podzemne, poluukopane ili nadzemne izgledom prilagođene okolini.

Članak 92.

(1) Oborinske vode s krovova zgrada privatnih vlasnika prikupljaju se i zbrinjavaju unutar predmetne čestice, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne oborinske odvodnje.

(2) Oborinske vode s krovova zgrada u poslovnoj zoni do 1000 m² ispustiti na teren, a s veće površine ispustiti u teren preko upojnih jama.

(3) Oborinske vode s krovova zgrada se mogu prikupljati u posebne spremnike uz odgovarajuće pročišćavanje i koristiti za tehnološke potrebe odnosno kao alternativni izvor pitke vode.

Članak 93.

Izvršiti primopredaju kompletne odvodnje obuhvata Plana na upravljanje i održavanje komunalnom poduzeću u gradu Buje sa svim uređajima na istoj.

5.3.6. Obnovljivi izvori energije

Članak 94.

Plan omogućava korištenje obnovljivih izvora energije u vidu instaliranja sunčevih sustava za zagrijavanje vode i samostojećih fotonaponskih sustava koji koriste energiju sunca za proizvodnju el. energije za sve vrste građevina.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 95.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti uređenja javnih parkovnih površina:

- hortikulturno urediti na način da se uz saniranje postojećeg kvalitetnog zelenila sadi novo autohtono zelenilo,
- pješačke staze izvoditi bez asfaltiranja i popločavanja,
- postaviti urbanu opremu prikladnu ambijentu naselja,
- omogućuje se tematsko prezentiranje različitih eksponata (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i sl.) čiji se sadržaj periodično može mijenjati,
- omogućuje se smještaj parkovnog paviljona – odmorišta (natkrivena otvorena montažno-demontažna drvena građevina najveće tlocrtnne površine do 25 m²), dječjeg igrališta i manjih športskih igrališta (npr. boćališta s jednom stazom i sl.).

(2) Javne zelene površine unutar javnih prometnih površina sukladno tehničkim i sigurnosnim propisima infrastrukturnih građevina uređivat će se hortikulturno-krajobraznim tehnikama. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini potrebno je saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijenov sustav ne prelazi dubinu od 0,5 m. Stablašice je potrebno saditi na udaljenosti većoj od 2,0 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1,0 m od konstruktivnih građevnih elemenata kao što su temelji, potporni zidovi i sl.

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

Članak 96.

(1) Na području obuhvata ovog Plana, prema PPUG Buje, te podacima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli nema registriranih i evidentiranih kulturnih dobara.

(2) 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, a sve sukladno članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobra Republike Hrvatske (Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03 87/09, 88/10 i 61/11).

(3) Provedenim arheološkim rekognosciranjem terena evidentirane su dobro sačuvane suhozidne konstrukcije koje omeđuju parcele te se smatraju bitnim elementom za očuvanje ambijentalne vrijednosti kultiviranog krajolika. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati suhozidne konstrukcije prikazane na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u prostoru".

Članak 97.

Dio trase pruge "Prenzane" koji prolazi kroz zapadni i sjeverozapadni dio obuhvata plana potrebno je zaštititi od bilo kakvog vida ugroženosti. Prije bilo kakvih radova i zahvata u prostoru potrebno je zatražiti posebne uvjete od Konzervatorskog odjela, Ministarstva kulture RH u Puli, jer trasa „Prenzane“ pripada kulturnoj baštini ne samo hrvatskog dijela Istre, već i slovenskog i talijanskog.

Članak 98.

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

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

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

osigurava se zaštitni zeleni pojas duž cijelog koridora zaštite prostora pruge „Prenzane“ obavezna je sadnja drvoreda duž internih prometnica u sklopu površine građevnih čestica. obavezno je ozelenjivanje građevnih čestica u relativno visokom postotku.

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

Članak 99.

Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, te obavljanjem i drugih sličnih radnji.

Članak 100.

(1) Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina te ambijentalnih vrijednosti unutar obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u prostoru.

(2) Zaštita prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti provodi se svrhovitom organizacijom i uređenjem prostora te mjerama određenim ovim Planom i Konzervatorskim laboratorom – rezultatima arheološkog rekognisciranja terena, koji su prihvaćeni od Konzervatorskog odjela u Puli kao konzervatorska podloga, te posebnim propisima.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 101.

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem Zakonu o otpadu, Zakonu o komunalnom gospodarstvu, prema važećem Planu gospodarenja otpadom Istarske županije, te važećim propisima o komunalnom redu na području grada Buja.

Članak 102.

(1) Postupanje s otpadom na području obuhvata Plana provodi se mjerama koje na temelju posebnih zakona i propisa utvrđuju Grad Buje i nadležno komunalno poduzeće.

- (2) Unutar obuhvata Plana obvezno je odlagati otpad u uređaje i opremu za prikupljanje i privremeno odlaganje otpada, smještene na dijelu čestice koja ima pristup s nerazvrstane javne ceste .
- (3) Prostor za uređaje i opremu iz stavka (2) ovog članka uređuje se tako da zadovolji sljedeće uvjete:
- odvojeno skupljanje i korištenje vrijednih svojstava otpada i ambalaže,
 - odvojeno prikupljanje opasnog otpada,
 - jednostavan pristup komunalnim vozilima,
 - sprječavanje nastanka požara,
 - sprječavanje neugodnih mirisa, pristupa životinjama i insektima i sl.
- (4) Uređaji i oprema za odlaganje otpada iz stavka (2) ovog članka na česticama poslovnih i stambeno-poslovnih građevina, smještava se u građevinu građenu prirodnim kamenom, a taj se dio građevne čestice uređuje zaštitnim zelenilom.
- (5) Pravne i fizičke osobe, koje na području obuhvata Plana koriste opasne tvari (naftni derivati, akumulatori i sl.), dužne su na vlastiti trošak organizirati odvojeno sakupljanje takvog otpada i regulirati uvjete prikupljanja i odvoza takvog otpada s pravnom osobom ovlaštenom za transport i zbrinjavanje opasnog otpada.

Članak 103.

- (1) Proizvođači gospodarskog/proizvodnog otpada moraju u skladu s odredbama Zakona o otpadu (zavisno o količini i vrsti otpada) predati sakupljaču otpada prateći list s podacima o vrsti, mjestu nastanka, količini i načinu pakiranja otpada.
- (2) Zabranjene su djelatnosti koje proizvode infektivne, kancerogene i toksične otpade te otpade koji imaju svojstva nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Članak 104.

Građevni otpadni materijal i drugi korisni otpad zbrinjavat će se na lokaciji odlagališta građevnog otpada temeljem posebne odluke Grada Buja.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 105.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš temelje se na provedbi važećih zakona, podzakonskih propisa i Odredbi za provođenje ovog Plana.
- (2) Na području obuhvata Plana nisu dopuštene djelatnosti i tehnologije koje nisu u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša, te se isključuje mogućnost smještaja građevina koje se nalaze na popisu zahvata za koje je propisana izrada procjene utjecaja na okoliš.
- (3) Nepovoljni utjecaj na okoliš djelatnosti koje će se obavljati na području obuhvata Plana potrebno je svesti na dozvoljenu razinu.
- (4) Uz sanaciju i rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina na području obuhvata Plana izgrađuje se prometna i komunalna infrastruktura i uređuju čestice u skladu s ovim Planom.

Zaštita tla

Članak 106.

- (1) Zaštita tla od erozije postiže se prikupljanjem oborinskih voda sa:
- a) Javnih prometnih površina, manipulativnih površina, parkirališta te krovova
 - b) Raslinjem.
- (2) Površine terena sklone eroziji ozelenjavati će se grmolikim raslinjem, čije korijenje ima sposobnost sprečavanja erozije.
- (3) Tijekom izvedbe zemljanih radova i gradnje građevina na području obuhvata Plana nije dopušteno unošenje u tlo otpadnih i drugih tvari koje bi narušile njegovu prirodnost.

Zaštita zraka

Članak 107.

Zaštita zraka na području obuhvata Plana provodi se primjenom važećih zakona i podzakonskih propisa, te provođenjem sljedećih mjera:

- uspostavom lokalne mreže za trajno praćenje kakvoće zraka u nadležnosti Grada Buja,
- provođenjem aktivnosti kojima će se očuvati I. kategorija kakvoće zraka,
- promicanjem upotrebe plina i alternativnih izvora energije kod korisnika drugog energenta i novog korisnika,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/2004) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem zelenih površina čime se ostvaruju povoljni preduvjeti za prirodno provjetrovanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka,
- redovitim održavanjem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Zaštita od buke

Članak 108.

(1) Na području Mazurija buka ne predstavlja problem i treba je održati na postojećoj razini provođenjem mjera zaštite, određenih važećim zakonskim propisima.

(2) Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema tablicama:

Tablica 2. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke emisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju (turizam)	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	- na granici građevne čestice unutar zone –buka ne smije prelaziti 80 dB(A) - na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Tablica 3.

Zona prema Tablici 2.	1	2	3	4	5
Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A) – za dan	30	35	35	40	40
– za noć	25	25	25	30	30

Tablica 4.

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30

Članak 109.

(1) Na području ovog Plana potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji je proizvode.

(2) S ciljem da se na području Mazurija sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere :

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje, te remete rad u mirnim djelatnostima (škole, predškolske ustanove, parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena što predstavljaju potencijalan izvor buke predviđet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora sa povećanom emisijom buke i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa iz stambenog dijela područja Mazurija, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice.
- izrada karte s prikazanim razinama buke.

Zaštita voda i mora

Članak 110.

(1) Zaštita vode na području obuhvata Plana provodi se primjenom važećih zakona i podzakonskih propisa provođenjem sljedećih mjera:

- građevne čestice priključuju se na sustav javne kanalizacije,
- do izvedbe javne kanalizacije sve građevine u sklopu obuhvata Plana obvezne su osigurati priključak na razdjelnu odvodnju sa odvodom sanitarnih otpadnih voda u lokalni biološki uređaj za pročišćavanje, te se pročišćavaju do stupnja kakvoće za upuštanje, putem upojnog bunara, u tlo ili reuporabu pročišćene otpadne vode za hortikulturno uređenje zelenih površina, sa dezinfekcijom pročišćene vode od patogenih organizama, oborinske vode se pročišćavaju preko separatora mineralnih ulja prije upuštanja u teren.

(2) Na prostoru obuhvata Plana nisu dozvoljene djelatnosti kojima bi se ugrozila voda, jer se područje obuhvata plana nalazi u II zoni sanitarne zaštite izvorišta.

Članak 111.

Zaštitne mjere za zaštitu površinskih, podzemnih voda i mora:

- mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja kod postojećih i novih građevina i zahvata u prostoru gradnjom sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,
- zabrana pranja automobila te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćenje deterdžentima te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar svoje čestice te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja. Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti emisija otpadnih voda odnosno prema istoimenom Pravilniku (NN 87/2010)
- obveza gradnje i održavanja sustava za odvodnju otpadnih voda, uz kompletiranje biološkog stupnja pročišćavanja, koji uključuje i izvedbu odgovarajućih objekata za taloženje (s aeracijom odnosno

produženom aeracijom) prije ispusta u teren, čime se uklanja 70-90% BPK5 ulaznih otpadnih voda i 75% KPK ulaznih otpadnih voda sa dodatnom denitrifikacijom i uklanjanjem fosfora P za 80% i dušika N za 70-80%, te uz rješavanje obrade i zbrinjavanja mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u sklopu sustava za pročišćavanje otpadnih voda i/ili u sklopu sustava gospodarenja otpadom na razini Istarske županije. Kod odlaganja otpadnog mulja planira se što bolje pročistiti otpadna voda sa produženom aeracijom zbog toga što kod postupka s produženom aeracijom stabilizacija mulja nije potrebna.

- unapređivati službu zaštite i čišćenja okoliša, te nastaviti ispitivanje kakvoće efluenta kod svakog pojedinačnog ispusta u teren

Racionalno korištenje prirodnih dobara i energije

Članak 112.

(1) Racionalno korištenje prirodnih dobara i energije provodi se primjenom mjera utvrđenih prostorno-planskom dokumentacijom i gradskim akcijskim planovima racionalnog korištenja prirodnih dobara i energije Grada Buje.

(2) Racionalno korištenje prirodnih dobara i energije unutar obuhvata Plana postiže se primjenom njegovih Odredbi za provođenje, a posebno:

- svrhovitom funkcionalnom organizacijom prostora,
- prikupljanjem i korištenjem oborinske vode,
- poticanjem korištenja oborinske vode za tehnološke potrebe,
- poticanjem korištenja sunčeve energije,
- poticanjem korištenja štednih žarulja u sustavu rasvjete
- poticanjem korištenja građevnih materijala koji se mogu reciklirati.

Zaštita ljudi i dobara

Članak 113.

(1) Zaštita ljudi i dobara na području obuhvata Plana provodi se primjenom važećih nadležnih zakona i podzakonskih propisa, a posebno obuhvaća sljedeće mjere:

- zaštitu od potresa
- zaštitu od požara i eksplozija,
- zaštitu u prometu vozilima,
- zaštitu od elementarnih nepogoda,
- zaštitu od ratnih i tehničkih ugroza.

(2) Sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara na području obuhvata Plana provodi se na temelju uvjeta koje utvrđuje Grad Buje.

(3) Projektna dokumentacija za građenje obvezno se temelji na rezultatima ispitivanja koja jamče sigurnost ljudi i građevina, a posebno na:

- ispitivanju geomehaničkih svojstva i nosivosti tla te čvrstoći konstrukcija,
- sprječavanju oštećenja građevina od atmosferilija (kiša, sunce, vjetar i sl.).

Članak 114.

U sustavu zaštite od potresa na području obuhvata Plana određuju se sljedeće mjere zaštite:

- protupotresno projektiranje građevina kao i građenje izvode se sukladno važećem nadležnom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji te važećim tehničkim propisima,
- do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Članak 115.

(1) U sustavu zaštite od požara na području obuhvata Plana određuju se mjere zaštite sukladno važećim nadležnim zakonima i podzakonskim propisima te Planom zaštite od požara Grada Buja.

(2) Kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sustavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je

primjenjivati numeričku metodu TRVB ili GREENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

(3) Uređivanje prostora, projektiranje, građenje i obavljanje djelatnosti na području obuhvata Plana izvode se primjenom sljedećih mjera zaštite od požara :

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
- stambene zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00,

Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

- Elemente građevnih konstrukcija i materijale projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102 odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana.

(4) Gradnjom hidrantske protupožarne mreže, a posebno u sklopu pojedinog gospodarskog subjekta s većim protupožarnim potencijalom.

(5) Prigodom projektiranja, izvođenja i održavanja vodovodne mreže, hidranata i drugih vodnih uređaja utvrđenih ovim Planom moraju se osigurati dovoljne količine i pritisak vode za potrebe gašenja požara te osigurati dostupni alternativni izvori odnosno rezerve takve vode.

(6) Ukupno područje obuhvata Plana mora biti dostupno prilazu vatrogasnih vozila i drugih interventnih vozila, a uokolo višestambenih i javnih građevina moraju biti osigurani nezapriječeni požarni putovi.

(7) Na području obuhvata Plana nove površine namijenjene visokom zelenilom uređuju se sadnjom autohtonih požarno neopasnih vrsta (ilirski hrast i sl.), a postojeća lako zapaljiva stabla i grmlje (divlji bor i sl.) održavaju se tako da se smanji njihovo požarno opterećenje i postupno se zamjenjuju požarno manje opasnim vrstama.

(8) Za sve građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja i mjere zaštite od požara koje utvrđuje nadležna Policijska uprava Istarske županije.

Sigurnost javnih prometnica

Članak 116.

(1) Sve ceste unutar obuhvata Plana moraju se projektirati, izgraditi i održavati tako da se osigura sigurnost svih sudionika i materijalnih dobara u prometu, primjenom važećih propisa i pravila struke.

(2) Uz glavne ceste obvezno se izvode odvojene pješačke staze, a na mjestima prijelaza preko ceste označeni pješački prelazi.

(3) Trase javnih cesta s njihovim uzdužnim i poprečnim presjeci trebaju osigurati njihovu prohodnost u svim uvjetima.

(4) Javne ceste se moraju projektirati i izvesti tako da je za dvosmjerni promet širina kolnika najmanje 6 m, a njihove udaljenosti od građevina takve da te građevine u slučaju rušenja ne zapriječe prolaz, a omogućuje evakuaciju ljudi i pristup interventnim vozilima.

(5) Sve ceste koje će se izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati sa okretištem na završetku za vatrogasna i druga interventna vozila:

- slijepe ceste dužine do 100 m moraju imati na svom završetku izvedeno ugibalište;
- slijepe ceste dužine veće od 100 m moraju imati na svom završetku izvedeno okretište koje omogućava sigurno okretanje vatrogasnog vozila.

(6) Sustav javnih prometnica i tehnička rješenja svih građevina unutar obuhvata Plana moraju omogućiti njihovu maksimalnu otpornost na rušenje i omogućiti neometanu evakuaciju ljudi i dobara u slučajevima njihove ugroženosti.

Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)

Članak 117.

(1) Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su sljedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 38/09 i 79/07), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

- (2) Za sve građevine poslovne namjene obvezna je izrada plana evakuacije.
- (3) Putovi za evakuaciju moraju biti osvijetljeni sa pričuvnim izvorom napajanja preko generatora (agregata) ili akumulatora (baterije).
- (4) Najveća dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima, u visini očiju.
- (5) U građevinama za obavljanje poslovne djelatnosti obvezno se instalira i protu panična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke.
- (6) U građevinama u kojima se okuplja veći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava uzbunjivanja, obavezuju se vlasnici da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti .
- (7) Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe.

Članak 118.

- (1) Kriteriji za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti te otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđeni su slijedećim zakonima i propisima: Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva (NN 2/91), Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i Zakon o Izmjenama i dopunama zakona o unutaršnjim poslovima (NN 76/94).
- (2) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija, u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.
- (3) Izgradnja i uređenje skloništa moguća je u podrumskim etažama u sklopu garaža i drugih ovim Odredbama propisanih namjena, kao dvonamjenski prostori koji se mogu nalaziti u podzemnoj etaži.

Članak 119.

- (1) Mjere zaštite od potresa provode se primjenom posebnih propisa za protupotresno projektiranje građevina u potresnoj zoni 7⁰ MCS.
- (2) Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.
- (3) Lokacije za privremeno deponiranje materijala u slučaju rušenja građevina određuju se na neizgrađenim površinama.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 120.

- (1) Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar područja obuhvata Plana. Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Buja, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.
- (2) Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Buja, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnom opremanju, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje stanja u prostoru obuhvata ovog Plana.
- (3) U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta treba odmah započeti s pripremnim radovima za buduću realizaciju ovog Plana, unutar kojih treba utvrditi ukupni opseg radova i prioritete koje treba ostvariti radi efikasne provedbe Plana. Započeti s pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu.

Članak 121.

- (1) Ostvarenje prikladne više razine opremljenosti prostora na područje obuhvata Plana provodi se elementima urbane opreme, kao što su elementi vizualnih komunikacija, informativni panoi, javna rasvjeta, parkovne klupe uz pješačke površine, koševi za otpatke te drugi elementi urbane opreme.

(2) Svi elementi urbane opreme moraju se uklopiti u okolni prostor i pridonijeti njegovoj prepoznatljivosti.

Članak 122.

Unapređenje stanja u prostoru obuhvata Plana provodit će se trajnim praćenjem njegove provedbe te, prema potrebi, izradom izmjena i dopuna dokumenata prostornog uređenja u skladu s posebnim propisima.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 123.

(1) Izvornik elaborata: "Urbanistički plan uređenja područja Mazurija" izrađen je u 6 (šest) primjeraka, te se po jedan primjerak čuva u :

- Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb,
- Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, Zagreb,
- Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije, Pula
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja,
- Pismohrani Grada Buja.

(2) Uvid u elaborat iz prethodnog stavka, može se obaviti u prostorijama Grada Buja na adresi Istarska 2, Buje.

Članak 124.

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

KLASA: 350-01/10-01/20

URBROJ: 2105/01-02-12-82

Buje, 24. svibnja 2012. godine

MP

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA
Predsjednik Gradskog vijeća
Fabrizio Vižintin