



Grad Buje - Città
di Buie
Gradsko vijeće

Naziv:

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Buje „RUDINE - V.NAZOR“

Buje-Buie, 2022.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com



NOVI URBANIZAM d.o.o.

Županija: Istarska Županija
Grad: Buje - Buie
Gradonačelnik: Fabrizio Vižintin

Naziv prostornog plana: **Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Buje „RUDINE - V.NAZOR“**
PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

Pravna osoba koja je izradila plan: Novi Urbanizam d.o.o.

Direktor: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Predstavnik Nositelja izrade: Pročelnica:
Jelena Perossa, dipl.prav.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana.: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana: Nenad Novković, dipl.ing.arh.
Željko Delić, dipl.ing.građ.
Nino Burić, dipl.ing.građ.

Odluka Gradskog vijeća Grada
Buja o izradi plana:

Službene novine
Grada Buja br. 09/21 i 09/22

Odluka Gradskog vijeća Grada
Buja o donošenju plana:

Službene novine
Grada Buja br.

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Franko Gergorić

Javna rasprava objavljena:

xxxxx

Javni uvid održan:

xxxxx

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje
javne rasprave:

Jelena Perossa, dipl.prav.

Suglasnost na prostorni plan
prema članku 108. Zakona o
prostornom uređenju:

Klasa:
Ur. Broj:
Datum:

Istovjetnost ovog prostornog plana
s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

Sadržaj

1 TEKSTUALNI DIO

2 GRAFIČKI DIO

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
2.	<i>Infrastrukturni sustavi i mreže</i>	
2.1.	PROMETNA I ULIČNA MREŽA	1:2000
2.2.	JAVNE TELEKOMUNIKACIJE	1:2000
2.3.	PLINOOPSKRBA I ELEKTROEOPSKRBA	1:2000
2.4.	VODOOPSKRBA	1:2000
2.5.	ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA	1:2000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:2000
4.	OBLICI KORIŠTENJA, NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:2000

PRILOZI:

- A. Obrazloženje
- B. Sažetak za javnost

Izmjene u tekstu su označene sa:

- ~~BRIŠE SE~~ - dio koji se briše
- DODAJE SE - dio koji se dodaje



**ODREDBE ZA PROVEDBU
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
DIJELA NASELJA BUJE
«RUDINE – V. NAZOR»**

(„Službene novine Grada Buja“ br. 7/10, 4/14, [13/17](#))

Pojmovi

Članak 3.

(1) U smislu ovih odredbi, izrazi i pojmovi koji se koriste za smještaj i oblikovanje građevina i dijelova građevina imaju slijedeće značenje:

Osnovna građevina je zgrada namjene koja je jedina ili pretežita unutar površine određene namjene. Pretežitost namjene osnovne građevine određuje se natpolovičnim udjelom određene namjene u njezinom ukupnom GBP-u.

Stambena jedinica (SJ) predstavlja funkcionalni skup prostorija namijenjenih za stalno ili povremeno stanovanje smještenih unutar stambene ili stambeno-poslovne zgrade.

Najveća etažna visina građevine (u nastavku: **E_{max}**.) označuje najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine. U nadzemne etaže ubrajaju se: suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje.

Najveća dozvoljena visina građevina (u nastavku: **V_{max}**.) iskazuje se u metrima, a mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do vijenca građevine.

Samostojeći način gradnje (u nastavku: **SS**) predstavlja smještaj slobodnostojeće građevine na građevnoj čestici na način da je udaljena od granica građevne čestice za udaljenost propisanu ovim Planom.

Dvojni način gradnje (u nastavku: **D**) predstavlja smještaj poluugrađene građevine na građevnoj čestici na način da se jednom svojom stranom u dužini od najmanje 1/3 prisanja na građevnu među susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu s kojom tvori dvojni građevinu.

Skupni način gradnje (u nastavku: **S**) predstavlja smještaj ugrađene građevine na građevnoj čestici na način da se s dvije ili tri strane u ukupnoj dužini od najmanje 1/3 prisanja na građevne međe susjednih građevnih čestica, odnosno uz susjedne građevine s kojima tvori skupnu građevinu.

Vijenc građevine predstavlja visinsku kotu građevine jednaku koti gornjeg ruba stropne konstrukcije prizemne ili najviše katne etaže ili gornju kotu nadozida potkrovlja čija visina ne može biti veća od 1,2 m.

(2) U smislu ovih odredbi, izrazi i pojmovi koji se koriste za uređenje građevnih čestica i površina imaju slijedeće značenje:

Kazeta je prostorna cjelina istovjetne namjene i lokacijskih uvjeta omeđena javnim prometnim površinama utvrđenim ovim Planom.

Katastarska čestica je čestica evidentirana katastarskim planom.

Uređena građevna čestica je ona građevna čestica za koju je osiguran pristup s javne prometne površine u skladu s odredbama Plana ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevine na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s Planom. Izuzetak od ovog pravila odnosi se samo za zamjenske građevine i rekonstrukciju postojećih građevina.

Najmanja ili najveća površina građevne čestice (u nastavku: **P_{min}** ili **P_{max}**.) je površina određena lokacijskim uvjetima utvrđenim ovim Planom.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (u nastavku: **kig**). Lokacijskim uvjetima određenim ovim Planom utvrđen je najveći i najmanji dozvoljeni **kig** (u nastavku: **max.kig** i **min.kig**).

Gradivi dio građevne čestice je površina građevne čestice unutar koje se mora



smjestiti izgrađena površina zemljišta pod građevinama (ortogonalne projekcije svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevina), a određena je općim i posebnim lokacijskim uvjetima u pogledu najmanjih udaljenosti građevina od granica građevne čestice. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti: izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i sl., svi niži u svakom svojem dijelu od 1,0 m iznad konačno zaravnano i uređenog terena, zatim se ne moraju smjestiti dijelovi građevina kao što su vijenci, oluci, erte, strehe krovova i sl. elementi, te uređene prometne površine i drugi slični zahvati omogućeni ovim odredbama.

Konačno zaravnano i uređeno tereno je srasli teren prije gradnje uz mogućnost korekcija do 10% u svrhu oblikovanja terena (100% iznosi razlika (u cm) između kota terena na najvišoj i najnižoj koti terena ispod građevine). Pod konačno zaravnanim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine 5,0 m za podzemnu garažu, smještena između građevnog i regulacijskog pravca, te vanjske stuba najveće širine 1,50 m uz građevinu za potrebe pristupa u podzemnu etažu. Kako bi se nedvojbeno mogao dokazati status konačno zaravnano i uređenog terena, potrebno je prilikom ishoda građevne dozvole priložiti geodetski snimak terena prije građenja.

Regulacijski pravac je pravac povučen granicom koja razgraničuje površinu postojećeg uličnog koridora/trase (javne prometne površine) u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, odnosno površinu planiranog uličnog koridora (javne prometne površine) u nedovršenim dijelovima naselja od površina građevnih čestica. Građevna čestica može imati više regulacijskih pravaca.

Građevni pravac je zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje dvije najistaknutije točke pročelja građevine, a određen je u odnosu na regulacijski pravac.

Provedbeni akti jesu lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i rješenje o utvrđivanju građevne čestice.

(3) U smislu ovih odredbi, izrazi i pojmovi koji se koriste za zakonske i podzakonske propise imaju slijedeće značenje:

Zakon je važeći zakonski propis iz područja prostornog uređenja.

Posebni propis je važeći zakonski ili podzakonski propis kojim se regulira područje pojedine djelatnosti iz konteksta odredbi.

1.

Opći uvjeti uređenja prostora

Članak 4.

(1) Uređivanje prostora na području obuhvata Plana, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanjem drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s općim i posebnim lokacijskim uvjetima, te mjerama:

- zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš
- zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti i provedbe Plana.

(2) Posebnim lokacijskim uvjetima smatraju se uvjeti;

- određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
- smještaja i načina gradnje zgrada gospodarskih djelatnosti,
- smještaja i načina gradnje zgrada javnih i društvenih djelatnosti,
- smještaja i načina gradnje športsko rekreacijskih zgrada,
- smještaja i načina gradnje stambenih zgrada,



- smještaja i načina gradnje pomoćnih i pratećih zgrada,
- uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja javne i komunalne infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama, te
- uređenja javnih zelenih površina.

(3) Pod smještajem i načinom gradnje zgrada iz prethodnog stavka podrazumijeva se:

- u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja; rekonstrukcije postojećih zgrada i zamjene postojećih zgrada izgradnjom novih, te izgradnja zgrada na neizgrađenim građevnim česticama, a
- u nedovršenim dijelovima naselja; izgradnja novih zgrada.

(4) Opći i posebni lokacijski uvjeti za uređenje prostora određuju se:

- oblikom, veličinom i izgrađenošću građevne čestice,
- smještajem zgrada na građevnoj čestici,
- visinom i oblikovanjem zgrada,
- uređenjem ograda i građevne čestice i
- priklučkom građevne čestice i zgrada na javnu i komunalnu infrastrukturu, te

drugim elementima važnim za zahvat u prostoru.

(5) Općim lokacijskim uvjetima određuju se oni uvjeti uređenja prostora koji nisu određeni posebnim lokacijskim uvjetima i mjerama iz stavka 1. ovoga članka. Ukoliko su posebnim lokacijskim uvjetima drugačije određeni uvjeti uređenja prostora od onih propisanih općim lokacijskim uvjetima, primjenjuju se posebni lokacijski uvjeti.

(6) Ukoliko primjenom mjera iz stavka 1. ovoga članka proizlazi primjena strožih uvjeta uređenja prostora od onih propisanih općim i posebnim lokacijskim uvjetima, primjenjuju se uvjeti uređenja prostora proizašli primjenom tih mjera.

(7) Kod zamjene postojeće građevine novom, dozvoljava se zadržavanje postojećih lokacijskih uvjeta koji izlaze iz okvira lokacijskih uvjeta propisanih ovim Planom.

1.1.

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 5.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, lokacijske uvjete i druge elemente od značaja za određivanje njezinog oblika.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim pravilima struke.

(3) Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje lokacijske uvjete određene ovim odredbama.

1.2.

Smještaj zgrada na građevnoj čestici

Članak 6.

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se smjestiti jedna građevina osnovne namjene, te uz nju pomoćne i prateće zgrade, a izuzetno samo pomoćne zgrade (garaže na vlastitoj



građevnoj čestici).

(2) Osnovne građevine se u pravilu smještaju na ulični građevni pravac, a pomoćne i prateće zgrade po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

(3) Iznimno, može se dozvoliti i drugačiji smještaj zgrada na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik građevne čestice, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način smještaja određen u prethodnom stavku ovog članka, uz uvjet da utjecaji na okoliš ne priječe takovu izgradnju.

(4) Zgrade se na građevnoj čestici u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama ili u odnosu na druge zgrade na istoj građevnoj čestici mogu smjestiti na SS, D ili S način.

Članak 7.

(1) Zgrada koja se smješta na SS način u odnosu na građevinu na susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od granice susjednih građevnih čestica najmanje za polovicu svoje visine (V_{max}), odnosno za polovicu svoje ukupne visine (kad je okrenuta prema susjednoj građevini zabatom), ali ne manje od 4,0 m.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, smještaj zgrade se može odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna zelena ili prometna površina.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, smještaj zgrade se može odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne građevne čestice na kojoj je izgrađena postojeća građevina ili je omogućen smještaj nove građevine, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori.

(4) Otvorima se u smislu prethodnog stavka ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najšireg promjera, odnosno stranica 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Članak 8.

(1) Zgrade koje se na susjednim građevnim česticama smještaju međusobno na D način čine arhitektonsku cjelinu – **dvojnu građevinu**, na način da se na međi međusobno prislanjaju jednom svojom stranom u dužini od najmanje 1/3.

Članak 9.

(1) Građevine koje se smještaju na susjednim građevnim česticama na S način čine arhitektonsku cjelinu – **skupnu građevinu**, na način da se na međama međusobno prislanjaju svojim dvijema stranama u dužini od najmanje po 1/3 na svakoj strani.

Članak 10.

(1) U slučaju izgradnje zgrada na D i S način ili na međusobnoj udaljenosti manjoj od propisane člankom 5. stavka 1., potrebno je tehničkom dokumentacijom dokazati:

- da je konstrukcija prema susjednoj građevnoj čestici, odnosno građevini izvedena od vatrootpornog materijala i da se požar neće prenijeti na susjednu zgradu,
- da konstrukcija zgrade ima povećani stupanj otpornosti na rušenje uslijed djelovanja elementarnih nepogoda i ratnih razaranja,
- da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje zgrade neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenja na susjednim građevinama.

(2) Međusobna udaljenost građevina na susjednim građevnim česticama mjeri se u odnosu prema visini "V" (do vijenca) ili ukupnoj visini građevina na zabatnoj strani (do sljemena)

ovisno o međusobnoj orijentaciji građevina.

Članak 11.

(1) **Udaljenost zgrade, odnosno građevnog pravca od regulacijskog pravca** u nedovršenim dijelovima naselja (prostori nove gradnje) ne može se odrediti na udaljenosti manjoj od 5,0 m, dok se u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja određuje sukladno položajima susjednih postojećih građevina nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(2) Kod smještaja zgrada na regulacijskom pravcu prema prometnoj površini izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi balkoni, loggie i sl. elementi, ali na visini većoj od 4,5 m od najviše nivelete dijela ulice uz građevnu česticu. Pored navedenog izvan regulacijskog pravca na pročelju zgrade se mogu postavljati naprave za isticanje reklama i natpisa, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost prometa.

Članak 12.

(1) Lokacijskim uvjetima se može odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu zgradu naročito:

- ukoliko to zahtjeva njen poseban položaj u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i sl.,
- za pojedine njezine dijelove s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je sastavljena od više dijelova i sl.

(2) Kod građevina niskogradnje nije nužno određivanje građevnog pravca.

1.3.

Visina i oblikovanje zgrada

Članak 13.

(1) **Najmanja dozvoljena etažna visina zgrada** jest prizemna visina.

(2) **Najmanja dozvoljena svjetla visina nadzemne etaže zgrade**, osim strojarnice dizala, strojarskih instalacija (rashladni elementi za cirkulaciju zraka), te sličnih građevnih elemenata, iznosi 2,5 m.

(3) **Najviša visina krovne konstrukcije kosog krovišta zgrade** može iznositi najviše 3,2 m mjerena od najviše dozvoljene visine građevine ($V_{max.}$) pa do najvišeg sljemena krovišta.

(4) Zgrade mogu imati najviše dvije podzemne etaže u bilo kojem presjeku.

(5) Visina građevnih elemenata i instalacija (konstrukcije strojarnice dizala, strojarske instalacije -rashladni tornjevi za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka i sl.) može iznositi najviše 3,2 m mjerena od najviše dozvoljene visine građevine ($V_{max.}$) a iznimno i više za pojedine vrste građevina u kojima proizvodno tehnološki proces to zahtjeva.

Članak 14.

(1) **Odnos dužine prema visini pročelja** osnovne građevine smještene na SS način na

građevnoj čestici mjereno na sredini dužine pročelja mora biti najmanje 1:1 ili više od tog omjera u korist dužine pročelja.

(2) Najveće dozvoljene dimenzije potkrovlja određene su najvećim dozvoljenim nagibom kosog krovišta, najvećom dozvoljenom visinom nadozida i najvećom dozvoljenom visinom krovne konstrukcije kosog krovišta. Unutar ovih dimenzija omogućuje se, uvlačenjem pročelja izvođenje krovnih terasa čije površine mogu iznositi najviše 30% tlocrtne površine potkrovlja.

(3) Otvori na pročeljima (prozori i vrata) se u pravilu zatvaraju griljama ili škurama. Krovne prozore je moguće izvesti samo u ravnini s kosinom krova.

Članak 15.

(1) Krovišta zgrada mogu se izvoditi kao kosa (nagiba do 22° sukladno važećim tehničkim propisima i pravilima struke), ravna, ili kombinirana uz oblikovnu primjenu kupolastih, paraboličnih i/ili vitoperih ploha, terasa, zelenih krovova, sustava solarnih ćelija i sl. konstrukcija a krovne plohe mogu se izvoditi kao razvedene, jednostrešne, dvostrešne, višestrešne i sl. Pokrov kosih krovišta može se izvoditi kanalicama, „mediteran“ crijepom, limom ili sličnim materijalom. Dozvoljavaju se pokrovi koji se koriste kod tehnološki napredne gradnje. Najveći dozvoljeni istak krovišta na zabatnoj strani može iznositi 10 cm, a na strani strehe 30 cm. Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora.

(2) Ograničenja iz stavka 1. ovoga članka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za cirkulaciju zraka), te slične građevne elemente.

(3) U cilju korištenja dopunskih izvora energije, moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije unutar površine za gradnju osnovne i pomoćne građevine kao i na površinama za gradnju jednostavnih građevina, nadstrešnica, parkirališta i sl. Na krovištu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

Članak 16.

(1) Horizontalne i vertikalne dimenzije građevina i otvora na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine (dijela naselja).

(2) Međusobno vertikalno povezivanje nadzemnih etaža, te tavana potrebno je ostvariti unutar zgrade.

1.4.

Uređenje ograda i građevne čestice

Članak 17.

(1) Ako se građevna čestica ograđuje, **ograda** se podiže unutar čestice na njezinim granicama. Ograde građevnih čestica namijenjenih smještaju stambenih zgrada, osim višestambenih, mogu se graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili u kombinaciji niskog punog zida i zelene živice, odnosno providne metalne ograde.

(2) Visina ograde može iznositi najviše 1,5 m. Kod građevnih čestica s visinskom razlikom terena preko 0,5 m, ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5 m, ali ne

smije ni na kojem dijelu terena preći visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ograde. Visina ograde mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradu.

(3) Ograda orijentirana prema prometnoj površini, svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti preglednost prometne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Članak 18.

(1) **Teren oko građevine, potporne zidove, terase** i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

(2) Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od najmanje 1,5 m.

(3) Građevna čestica na kojoj se osnovna građevina (zgrada) smješta na SS način, mora biti uređena tako da najmanje 20% njezine površine bude uređeno kao zelena površina obrasla vegetacijom. U što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću kvalitetnu vegetaciju, te ju ukomponirati u rješenje uređenja građevne čestice.

(4) Pri uređenju građevnih čestica potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture postojeće i planirane gradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom gradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

1.5.

Priključak građevne čestice i zgrade na javnu i komunalnu infrastrukturu

Članak 19.

(1) Građevna čestica namijenjena gradnji je uređena građevna čestica koja mora imati osigurani neposredni **kolni prilaz** na javnu prometnu površinu s bilo kojeg mjesta prilazne prometne površine.

(2) Kolni prilaz uređenoj građevnoj čestici mora biti prostorno određen sukladno posebnom propisu grada Buja

o komunalnom opremanju, elementima postojeće prilazne/javne prometne površine ili lokacijskom dozvolom za prilaznu/javnu prometnu površinu na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine ne pogoršaju lokacijski uvjeti, odnosno da im se zadovolje lokacijski uvjeti određeni ovim Planom. Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s posebnim propisima.

(3) Kolni prilaz u blizini križanja javnih prometnih površina mora biti udaljen od početka križanja najmanje 5 m. Izuzetno, postojeći kolni prilaz kojeg nije moguće premjestiti, može biti i bliže križanju.

(4) Kolni prilaz pojedinačnoj uređenoj građevnoj čestici mora se osigurati prilaznom prometnom površinom najmanje širine prometnog profila 3,0 m i slobodnog profila 4,0 m, na način da udaljenost građevne čestice od javne prometne površine na koji 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%, a visina slobodnog profila ne smije biti manja od 4,5 m. Ako je prilazna prometna površina u krivini potrebno je povećati

širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s posebnim propisima.

(5) Iznimno od prethodnog stavka, kolni prilaz pojedinačnoj građevnoj čestici namijenjenoj rekonstrukciji postojeće zgrade ili gradnji zgrade na S ili D način, može se osigurati i javnim pješačkim prolazom, odnosno stubama kao prilaznom prometnom površinom, najmanje širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m.

(6) Prilaznu prometnu površinu iz stavka 4. i 5. ovoga članka nije moguće planirati za više građevnih čestica, osim u slučaju kada se radi o dovršenom dijelu naselja, gdje nije moguće rekonstrukcijom prilaznih/javnih prometnih površina osigurati drugačije rješenje prilaznih prometnih površina.

(7) U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj javnih prometnih površina različitog značaja, pristup s nje na javnu prometnu površinu obvezatno se ostvaruje preko javne prometne površine nižeg značaja.

(8) U slučaju kada se između građevne čestice i javne prometne površine nalaze uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometne površine može se omogućiti preko tih javnih površina u skladu s posebnim propisima.

(9) Ne dozvoljava se kolni prilaz pojedine građevne čestice neposredno na javnu cestu.

(10) izuzetno od prethodnog stavka, kolni prilaz građevnoj čestici postojeće zgrade gradske uprave određuje se neposredno s javne ceste (Umaška ulica) pod uvjetom da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja priđe građevnoj čestici. Pri tome, zaustavna površina uz građevnu česticu ne smije biti kraća od 6,0 m.

Članak 20.

(1) **Smještaj potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta** (u nastavku: PM) za potrebe korištenja zgrade obvezatan je na pripadajućoj joj građevnoj čestici. PM-ovi na građevnim česticama u pravilu se smještaju u pojasu između regulacijskog i građevnog pravca. Ukoliko drugačije nije rečeno, pod PM-om se podrazumijeva parkirališno/garažno mjesto za osobni automobil, čija najmanja dozvoljena veličina iznosi 5,0 x 2,5 m. Najveći dozvoljni uzdužni i poprečni nagib parkirališta iznosi 5,0%.

(2) Do donošenja posebnog propisa grada Buja o prometu u mirovanju **najmanji dozvoljeni broj PM-a** (PMmin.) na građevnoj čestici utvrđuje se, ovisno o vrsti djelatnosti, primjenom normativa iz slijedeće tablice, uz zaokruživanje ukupnog broja PM-a na slijedeći veći broj, ako se radi o decimalnom broju:

(3) Izuzetno od prethodnih stavaka ovoga članka za zgrade javne i društvene, te športsko-rekreacijske namjene, kao i za postojeće građevine za koje nisu utvrđene pripadajuće im građevne čestice (nalaze se na čestici zajedno sa drugom ili više drugih zgrada /tzv. „društveno vlasništvo“) potrebni broj PM-a moguće je predvidjeti na javnim prometnim površinama u njihovoj neposrednoj blizini, u skladu s posebnim propisom grada Buja o prometu u mirovanju.

(4) Ukoliko je na građevnoj čestici koja ima neposredan kolni prilaz na glavnu mjesnu ulicu potrebno smjestiti više od jednog PM-a, ne dozvoljava se neposredan pristup pojedinačnog PM-a na tu ulicu, već je parkirališni prostor na građevnoj čestici potrebno riješiti jednim ulazno/izlaznim neposrednim kolnim prilazom ili odvojenim ulaznim i izlaznim neposrednim kolnim prilazima, tako da su PM-ovi fizički odvojeni od ulice.

(5) Pri određivanju parkirališnih potreba za zgrade ili grupe zgrada s različitim sadržajima može se predvidjeti isto PM za različite vrste i namjene zgrada, ako se koriste u različito vrijeme.

(6) Unutar javnih parkirališta i parkirališta na građevnim česticama javne i društvene, športsko rekreacijske, ugostiteljsko turističke i poslovne namjene potrebno je osigurati PM-ove za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

djelatnost	Najmanji broj PM
Trgovina, banka, pošta, usluge i sl. (automehaničarske i autolimarske radnje,	1 / 30 m ² GBP

autopraonice i sl.)	
Ugostiteljstvo osim restorana, zdravljaka i slastičarnica	1 / 10 m2 GBP
Restorani, zdravljaci i slastičarnice i sl.	1 / 4 sjedeća mjesta
Ostali poslovni sadržaji	2 / 100 m2 GBP
Hotel, pansioni, prenočišta i sl.	1 / 1 smještajna jedinica, a na svakih 50 kreveta 1 PM za autobus
Športska igrališta sa tribinama	1 / 4 korisnika + 1 / 8 gledatelja
Školske i predškolske ustanove	1,5 / 1 dječju grupu ili školsku učionicu
Vjerske i višenamjenske (kazališta, koncertne dvorane, kina i sl.) građevine	1 / 8 sjedala
Zdravstvo	1 / 2 zaposlenika i 3 / 100 m2 GBP za korisnike
Ostale javne i društvene djelatnosti	1 / 2 zaposlenika
Stanovanje u jednoobiteljskom i obiteljskom tipu gradnje	1 / 1 SJ
Stanovanje u višeobiteljskom i višestambenom tipu gradnje	1,5 / 1 SJ

Članak 21.

(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 elektroenergetsku i vodoopskrbnu mrežu, te mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

(3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina, ovisno o njihovoj namjeni, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno posebnom propisu. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene posebnim propisom.

(4) Priključivanje zgrada na javnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu obavlja se na način i uz uvjete propisane od strane nadležnih tijela, odnosno propisane posebnim propisima.

2.

Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 22.

(1) Razmještaj i veličina, te razgraničenje površina javnih i drugih namjena prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina".

(2) Detaljno razgraničavanje površina javnih i drugih namjena, granice kojih se kartografskim prikazom ne mogu utvrditi nedvojbeno, odredit će se provedbenim aktima. U razgraničavanju površina, granice se određuju u korist zaštite javnih površina, tako da ne smiju ići na štetu površina javnih namjena.

Članak 23.

(1) Određene su slijedeće **površine javnih i drugih namjena**:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena (M1 - pretežito stambena i M2 - pretežito poslovna)
- javna i društvena namjena (D, D1 - upravna, D4 - predškolska)
- gospodarska poslovna uslužno-trgovačka namjena (K1/K2)
- gospodarska poslovna komunalno-servisna namjena (K3)



- gospodarska ugostiteljsko turistička namjena - hotel (T1)
- športsko rekreacijska namjena (R1)
- javne parkovne površine - (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z2)
- 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 javne i komunalne infrastrukture, te zaklona i skloništa za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja.

(3) Izuzetno od prethodnog stavka, unutar javnih parkovnih površina nije moguć smještaj javnih parkirališta.

Članak 24.

(1) **Površine stambene namjene** (oznaka **S**) su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti stambenu zgradu sa pomoćnim zgradama.

Članak 25.

(1) Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u dvije osnovne kategorije; mješovitu pretežito stambenu namjenu i mješovitu pretežito poslovnu namjenu.

(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.

(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 stambeno-poslovnu zgradu.

Članak 26.

(1) **Površine javne i društvene namjene** (oznake **D**, **D1** i **D4**) su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu javne i društvene namjene.

(2) Površina na kojoj se omogućuje smještaj zgrade javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i sl.) namjene označena je oznakom **D**. Površina označena oznakom **D1** namijenjena je smještaju upravne zgrade, a površina označena **D4** smještaju predškolske ustanove.

Članak 27.

(1) **Površine gospodarske namjene** podijeljene su u dvije osnovne kategorije; poslovnu i ugostiteljsko turističku.

(2) Pod površinama označenim oznakama **K1** i **K2** podrazumijevaju se površine unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu poslovne uslužne i/ili trgovačke namjene.

(3) Pod površinom označenom oznakom **K3** podrazumijeva se površina unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu poslovne servisno-komunalne namjene.

(4) Pod površinom ugostiteljsko turističke namjene podrazumijeva se površina unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim i pratećim zgradama smjestiti zgradu hotela (oznaka **T1**).

Članak 28.



(1) **Površina športsko rekreacijske namjene** (oznaka **R1**) je površina namijenjena smještaju športsko rekreacijskih građevina poput otvorenih športskih igrališta s pomoćnim i pratećim zgradama i tribinama.

Članak 29.

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

(2) **Javne parkovne površine** (oznaka **Z1**) su hortikulturno uređene površine opremljene prikladnom urbanom opremom, unutar kojih se omogućuje smještaj objekata javnih sanitarija, paviljona – odmorišta, dječjih igrališta za djecu do 7 godina starosti i športskih igrališta - bočališta.

(3) **Zaštitne zelene površine** (oznaka **Z2**) su negradive površine zasađene autohtonim biljem koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz.

Članak 30.

(1) Površine **infrastrukturnih sustava** (oznaka **IS**) su površine javnih prometnih površina i površina namijenjenih smještaju građevina i objekata ostale javne i komunalne infrastrukture.

3.

Uvjeti smještaja i način gradnje zgrada gospodarskih djelatnosti

Članak 31.

(1) Pod zgradama gospodarskih djelatnosti podrazumijevaju se poslovne i ugostiteljsko turističke zgrade.

3.1.

Poslovne zgrade

Članak 32.

(1) Poslovnim zgradama smatraju se građevine za obavljanje uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih djelatnosti iz skupine restorana, barova i kantina i pripremnica obroka (catering) 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 i sl.), a svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na javnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja.

(2) Unutar poslovnih zgrada smještenih na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (oznaka M2) omogućuje se uz poslovne prostorije u kojima se obavljaju djelatnosti iz prethodnog stavka i smještaj SJ-ova, kao i prostorija za obavljanje slijedećih 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 z~~Zgrada u kojoj su uz poslovne prostorije smještene i stambene jedinice na etažama iznad prizemne, smatra se stambeno-poslovnom zgradom (pretežito stambenom), pri čemu se stambene jedinice i funkcionalni sklop prostorija za obavljanje poslovnih, te javnih i društvenih djelatnosti smatraju funkcionalnim jedinicama. Takva ~~stambenoposlovna~~ zgrada mora imati najmanje 3 funkcionalne jedinice.

Članak 33.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovne zgrade oznake **1a**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se prema zgradi gradske uprave omogući kolni prolaz dimenzija propisanih za vatrogasni prilaz,
- zadržava se postojeći građevni pravac, koji se formiranjem građevne čestice na istočnom dijelu podudara sa regulacijskim pravcem, a na zapadnom dijelu sa građevnim pravcem zgrade gradske uprave,
- način gradnje: SS, s time da se zgrada sa bočnih strana može smjestiti na granice građevne čestice,
- $E_{max.} = 3$,
- $V_{max.}$ = visina zgrade gradske uprave,
- $max.kig$ = postojeći,
- ozelenjavanje dijela građevne čestice nije obvezatno,

- građevna čestica se ne ograđuje,
- parkirališna mjesta se rješavaju na javnoj prometnoj površini ispred građevne čestice,
- preporuka je da se ugostiteljski sadržaji ukoliko se smještaju u prizemnom dijelu zgrade orijentiraju prema tribinama i športskom igralištu.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovne zgrade oznake **1b**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se uz zapadnu granicu čestice omogući kolni prolaz dimenzija propisanih za vatrogasni prilaz,
- zadržava se postojeća zgrada na građevnom pravcu (uz moguću nadogradnje nižeg dijela zgrade), koji se formiranjem građevne čestice podudara sa regulacijskim pravcem,
- $E_{max.} = 3$,
- $V_{max.}$ = visina višeg dijela postojeće zgrade,
- $max.kig = 0,5$,
- ozelenjavanje dijela građevne čestice nije obvezatno,
- parkirališna mjesta se rješavaju na javnoj prometnoj površini ispred građevne čestice.

(3) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada oznake **1c**:

- građevne čestice oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se postojeći građevni pravac poklapa sa regulacijskim pravcem,
- tip stambene gradnje: višeobiteljski,
- način gradnje: D,
- $E_{max.} = 3$,
- $V_{max.}$ = visina višeg dijela postojeće zgrade iz prethodnog stavka,
- $max.kig = 0,4$,
- parkirališna mjesta za funkcionalne jedinice poslovnih sadržaja se rješavaju na javnoj prometnoj površini ispred građevne čestice, a za stambene jedinice na građevnim česticama.

(4) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovne ili stambeno-poslovne zgrade oznake **1d**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4,
- zadržavaju se postojeći građevni pravci,
- tip stambene gradnje: višeobiteljski,
- način gradnje: D,
- Emax.= 2,
- Vmax.= 7,5 m,
- max.kig= postojeći,
- ozelenjavanje dijela građevne čestice nije obvezatno,

- građevna čestica se ne ograđuje,
- PMmin.= ne smanjivati postojeći broj parkirališnih mjesta, a ukoliko se povećava broj SJ-ova, onda je potrebno osigurati 1,5 PM / 1 SJ.

(5) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovne zgrade oznake **1e** :

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se od ostataka čestice oforme javne parkovne i prometne površine,
- zadržava se građevni pravac istočnog pročelja zgrade,
- način gradnje: SS,
- Emax.= 2,
- Vmax.= 7,5,
- max.kig= 0,3.

(6) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada oznake **1f**:

- građevne čestice formirati prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, ovisno o rješenju raskrižja Istarske ulice sa Sunčanom ulicom i ulicom V. Nazora,
- utvrđuje se obvezatni građevni pravac prema Istarskoj ulici,
- tip stambene gradnje: višestambeni do najviše 8 stambenih jedinica ~~za sjevernu česticu, a 12 za južnu,~~
- način gradnje: SS, D, S
- Emax.= 3 ~~za sjevernu česticu, a 4 za južnu,~~
- Vmax.= 9,0₅,
- max.kig= 0,5.

(7) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovne zgrade oznake **1g**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, sukladno izvedenom rješenju raskrižja Istarske ulice sa državnom cestom br. 21, tako da se iz čestice izdvoji dio koji pripada javnoj prometnoj površini,
- način gradnje: SS,
- Emax.= 2,
- Vmax.= postojeća,
- max.kig= 0,3.

3.2.

Ugostiteljsko turistička zgrada - hotel

Članak 34.

(1) Ugostiteljsko turističkom zgradom unutar površine ugostiteljsko turističke namjene oznake T1 podrazumijeva se smještajna građevina vrste hotel i depadanse hotela u kojoj se omogućuje smještaj prostorija uslužnih (frizer i sl.), trgovačkih (suvenirnica i sl.), športsko rekreacijskih (bazeni, wellnes i sl.), te javnih i društvenih djelatnosti (galerija i sl.).



(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje ugostiteljsko turističke zgrade - hotela oznake **2a**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da izvan nje ostane prilazna javna prometna površina stambenim zgradama sa zapadne strane, kao i trafostanica, a da u nju uđe postojeći kolni prilaz hotelu sa jugoistočne strane,
- način gradnje: SS,
- $E_{max.} = 6$, s time da tlocrtna površina zatvorenih dijelova 6. etaže može iznositi najviše 10% tlocrtna površine karakteristične etaže (kata) u što se neuračunava prostor strojarnice dizala i sl.. Otvoreni dio 6. etaže moguće je koristiti kao prohodnu terasu s natkrivenim dijelom do najviše 10% tlocrtna površine karakteristične etaže (kata),
- $V_{max.} = 18$ m,
- $max.kig = 0,5$,
- povećavanje kapaciteta (broja kreveta) moguće je ukoliko se unutar građevne čestice može smjestiti $PM_{min.} = 1 / 4$ kreveta,
- građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- potrebno je osigurati najmanje 1 PM za autobus, dok se postojeći broj parkirališnih mjesta ne smije smanjiti,
- u sklopu građevne čestice predvidjeti izgradnju skloništa za potrebe sklanjanja korisnika zgrade.

4.

Uvjeti smještaja i način gradnje zgrada javnih i društvenih djelatnosti

Članak 35.

(1) Pod zgradama javnih i društvenih djelatnosti smatraju se zgrade u kojima se obavljaju upravne, odgojne, obrazovne, zdravstvene, socijalne, kulturne, vjerske i sl. djelatnosti. Uz ove djelatnosti u manjem dijelu zgrade gradske uprave mogu biti smješteni i poslovni, uslužni sadržaji.

Članak 36.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje zgrade javne i društvene namjene oznake **3a**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se od ostalog dijela čestice oforme javne parkovne i prometne površine,
- način gradnje: SS,
- $E_{max.} = 2$,
- $V_{max.} = 7,5$,
- $max.kig = 0,4$,
- najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zelena površina obrasla vegetacijom,
- u sklopu građevne čestice predvidjeti izgradnju skloništa za potrebe sklanjanja korisnika zgrade.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje zgrade gradske uprave oznake **3b**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4, tako da se oformi jedinstveni regulacijski pravac sa susjednim česticama s istočne strane na potezu



- duž južne strane Istarske ulice, te da čestica ima kolni prilaz iz Umaške ulice.
- omogućuje se samo sanacija i održavanje zgrade uz mjere zaštite i očuvanja propisane od strane nadležnog konzervatorskog odjela,
 - parkirališna mjesta djelomično smjestiti na građevnoj čestici iza zgrade, a djelomično na javnim prometnim površinama ispred zgrade (Istarska ulica).

(3) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje zgrade predškolske ustanove oznake **3c**:

- građevnu česticu oformiti prema prikazanom na kartografskom prikazu br. 4,
- način gradnje: SS,
- Emax.= 3,
- Vmax.= 11,0 m,
- max.kig= 0,4,
- najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zelena površina,
- u sklopu građevne čestice predvidjeti izgradnju skloništa za potrebe sklanjanja korisnika zgrade.

5. Uvjeti smještaja i način gradnje športsko rekreacijskih građevina

Članak 37.

(1) Športsko rekreacijskim građevinama smatraju se:

- unutar površine športsko rekreacijske namjene (oznaka R1):
- sve vrste otvorenih športskih terena sa pratećom zgradom koji se mogu smjestiti unutar površine veličine 50 x 25 m i tribine.
- unutar javnih parkovnih površina (oznaka Z1): - otvoreni športski tereni - jednostazna bočališta.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje otvorenih športskih terena **4a**:

- omogućuje se izgradnja prateće zgrade (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište) na SS način, s time da može biti smještena na granici građevne čestice,
- Emax.= Pr,
- Vmax.= 3,0 m,
- max.kig= 0,1 u kojeg se ne uračunavaju tribine,
- ne predviđa se natkrivanje tribina i terena, -ozelenjavanje dijela građevne čestice nije obvezatno,
- u slučaju rekonstrukcije športskih terena u komercijalne svrhe, potrebno je osigurati PMmin.= 1 / 5 korisnika, s time da se u ukupni broj korisnika obračunava broj osoba koje istovremeno mogu koristiti športske terene. Parkirališna mjesta potrebno je predvidjeti s južne strane sa pristupom iz ulice Rudine.

6. Uvjeti smještaja i način gradnje stambenih zgrada

Članak 38.

(1) Stambenim zgradama smatraju se građevine jednoobiteljskog, obiteljskog, višeobiteljskog

i višestambenog tipa gradnje.

(2) Unutar stambenih zgrada višeobiteljskog i višestambenog tipa gradnje smještenih na površinama mješovite pretežito stambene namjene (oznaka M1) omogućuje se uz SJ-ove i smještaj prostorija u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne, trgovačke, te ugostiteljske djelatnosti iz skupine restorana, barova i 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).

(3) Stambena zgrada koja uz SJ-ove 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.

6.1.

Jednoobiteljski i obiteljski tip gradnje

Članak 39.

(1) Jednobiljski tip gradnje **predstavlja stambenu zgradu sa 1 SJ, a obiteljski tip gradnje predstavlja stambenu zgradu sa 2 SJ.**

Članak 40.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih zgrada oznake 5a:

-tip gradnje: jednoobiteljski i/ili obiteljski,

-način gradnje: SS,

-E_{max}. = 2,

-V_{max}. = 7,5 m,

-P_{min}. u dovršenim dijelovima naselja = postojeća građevna čestica,

-P_{min}. u pretežito dovršenim i nedovršenim dijelovima naselja = 300 m^2 ,

-P_{min}. u pretežito dovršenim i nedovršenim dijelovima naselja = 300 m^2 ,

-P_{max}. u nedovršenim dijelovima naselja = 800 m^2 ,

-max.kig = 0,4 za građevne čestice površine do 300 m^2 ,

-max.kig za građevne čestice površine od 300 m^2 do 800 m^2 = 120 m^2 + 0,3 za površinu iznad 300 m^2 ,

-max.kig za građevne čestice površine od 800 m^2 do 1.200 m^2 = 270 m^2 + 0,2 za površinu iznad 800 m^2 ,

-max.kig za građevne čestice površine iznad 1.200 m^2 = 350 m^2 + 0,1 za površinu iznad 1.200 m^2 ,

-PM_{min}. = 1 / 1 SJ.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih zgrada oznake **5b**:

-tip gradnje: jednoobiteljski i/ili obiteljski,

-način gradnje: D,

-E_{max}. = 2,

-V_{max}. = 7,5 m,



- Pmin. u dovršenim dijelovima naselja = postojeća građevna čestica,
- Pmin. u pretežito dovršenim dijelovima naselja = 240 m^2 ,
- Pmin. u nedovršenim dijelovima naselja = 500 m^2 ,
- max.kig= 0,5 za građevne čestice površine do 240 m^2 ,
- max.kig za građevne čestice površine od 240 m^2 do 400 m^2 = 96 m^2 + 0,4 za površinu iznad 240 m^2 ,
- max.kig za građevne čestice površine iznad 400 m^2 = 160 m^2 + 0,3 za površinu iznad 400 m^2 ,
- PMmin.= 1 / 1 SJ.

6.2. Višeobiteljski tip gradnje

Članak 41.

Višeobiteljski tip gradnje predstavlja stambenu zgradu sa najmanje 3 i najviše 4 funkcionalne jedinice.

Članak 42.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih ili stambeno poslovnih zgrada oznake **6a**:

- tip gradnje: obiteljski i/ili višeobiteljski - min. 2, max. 4 funkcionalne jedinice
- način gradnje: SS, D
- Emax.= 2,
- Vmax.= 7,5 m,
- Pmin. = 500 m^2 ,
- max.kig= 0,4 za građevne čestice površine do 800 m^2 ,
- max.kig za građevne čestice površine od 800 m^2 do 1.200 m^2 = 320 m^2 +0,3 za površinu iznad 800 m^2 ,
- max.kig za građevne čestice površine iznad 1.200 m^2 = 440 m^2 + 0,2 za površinu iznad 1.200 m^2 .

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambene zgrade oznake **6b**:

- tip gradnje: višeobiteljski,
- način gradnje: D,
- građevni pravac se ujednačuje se susjednim zgradama,
- Emax.= 2,
- Vmax.= 7,5 m,
- Pmin. = 500 m^2 ,
- Pmax. = 800 m^2 ,
- max.kig= 0,4,
- potrebni broj parkirališnih mjesta moguće je smjestiti na javnoj prometnoj površini ispred građevne čestice.

(3) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada oznake **6c**:

- tip gradnje: mješoviti (jednoobiteljski i/ili obiteljski i/ili višeobiteljski) ukoliko se radi o S načinu gradnje,



- način gradnje: SS ili D ili S,
- zadržava se postojeći građevni pravac prema Istarskoj ulici,
- Emax.= 3 za višeobiteljski tip gradnje, a 2 za jednoobiteljski ili obiteljski tip gradnje,
- Vmax.= 9,0 m za višeobiteljski tip gradnje, a 7,5 m za jednoobiteljski ili obiteljski tip gradnje,
- max.kig= postojeći,
- parkirališna mjesta organizirati sa strane ulice V. Nazora.

6.3. Višestambeni tip gradnje

Članak 43.

(1) **Višestambeni tip gradnje** predstavlja stambenu zgradu sa najmanje 5 funkcionalnih jedinica ~~koja ima zajednička stubišta za pristup funkcionalnim jedinicama.~~

Članak 44.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih ili stambeno poslovnih zgrada oznake **7a**:

- tip gradnje: višestambeni,
- način gradnje: SS,
- Emax.= postojeća,
- Vmax.= postojeća,
- Pmin. = 500 m²,
- max.kig= sukladno postojećoj izgrađenosti,
- potrebni broj od 1 PM / 1 SJ moguće je smjestiti na javnim prometnim površinama ispred građevne čestice, a u Sunčanoj ulici na susjednoj ili istoj građevnoj čestici,
- na čestici br. 2179/1 k.o. Buje potrebno je uz parkirališna mjesta smjestiti i javno sklonište.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih i/ili stambeno-poslovnih zgrada oznake **7b**:

- tip gradnje: višestambeni,
- način gradnje: SS,
- Emax.= 4, ~~a na dijelu k.č.br.2177, 2 nadzemne etaže,~~
- Vmax.= 11,5 m,
- Pmin. = 800m² ; Pmax. = unutar kazete smjestiti najviše 2 građevne čestice~~kazeta,~~
- max.kig= 0,5.

(3) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje stambenih zgrada oznake **7c**:

- tip gradnje: višestambeni,
- način gradnje: SS,
- Emax.= 3,
- Vmax.= 9,0 m,
- Pmax. = unutar kazete smjestiti najviše 3 građevne čestice,
- max.kig= 0,5.

7.

Uvjeti smještaja i način gradnje pomoćnih i pratećih zgrada



Članak 45.

(1) **Pomoćne zgrade** su građevine namijenjene smještaju dopunskih sadržaja osnovne građevine koji služe njezinoj redovnoj uporabi, a to su: garaže, drvarnice, spremišta i slične građevine, kao i cisterne, spremnici goriva za grijanje kapaciteta do najviše 5,0 m³, sabirne jame, bazeni i sl. ukoliko im je visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1,0 m.

(2) **Prateće zgrade** su građevine čije namjene nisu pretežite unutar površine određene namjene, a smještaju se na istoj građevnoj čestici s osnovnom građevinom i namjenjene su smještaju njezinih pratećih sadržaja. Izgradnja pratećih zgrada uvjetuje se prethodnom ili istovremenom izgradnjom osnovnih građevina.

Članak 46.

(1) **Garaže i natkrivena parkirališna mjesta** (nadstrešnice) na građevnoj čestici osnovne građevine stambene namjene jednoobiteljskog, obiteljskog i višeobiteljskog tipa gradnje smještaju se unutar: gradivog dijela građevne čestice određenog za smještaj osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina, pojasa uz regulacijski pravac i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6,0 m, računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac, pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6,0 m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka mogu se smjestiti najviše 2 garaže, odnosno 2 natkrivena parkirališna mjesta, pri čemu njihova zbirna GBP ne smije biti veća od 50 m².

(3) Pomoćne građevine koje se smještaju na građevnoj čestici osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za smještaj te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se smještaju na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5 m na strani ulaza, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu može iznositi najviše 3,5 m.

(4) Kod smještaja pomoćnih zgrada – garaža i drugih pomoćnih zgrada koje se smještaju na zasebnim (vlastitim) građevnim česticama, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, max.kig može iznositi 1,0.

(5) Krovovi pomoćnih građevina mogu biti u potpunosti izvedeni kao ravni.

8.

Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja javne i komunalne infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 47.

(1) Javnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu naselja čine prometna i ulična mreža, te mreže plinoopskrbe, elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje otpadnih sanitarnih i oborinskih voda.

(2) Prikazani smještaji građevina i uređaja (cjevovodi, kablovi, stupovi ulične rasvjete, crpne, trafo i redukcijske stanice i sl.) javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja (prolaz cjevovoda i kablova drugim uličnim koridorima od onih unutar kojih su prikazani ili postavljanje stupova ulične rasvjete s njihove druge strane i sl.).

(3) Konačni smještaj površinskih infrastrukturnih građevina (transformatorskih, crpnih i regulacijskih stanica i sl.) utvrdit će se sukladno tehničkim i sigurnosnim zahtjevima za

pojedinu građevinu.

(4) Linijske građevine javne i komunalne infrastrukture (cjevovodi, kablovi i sl.) u pravilu je potrebno voditi uličnim koridorima. Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako da se najmanje ugrozi žilje vrijednih stablašica.

8.1. Prometna i ulična mreža

Članak 48.

(1) Prometnu mrežu naselja čini ulična mreža i mreža javnih telekomunikacija.

(2) Uličnu mrežu čine ulični koridori i druge javne prometne površine (pješačke i biciklističke staze, javna parkirališta, autobusna stajališta i sl.), a mrežu javnih telekomunikacija čine objekti, uređaji, kabeli i dr. nepokretne ili pokretne javne telekomunikacijske mreže koji se upotrebljavaju za javnu telekomunikaciju.

8.1.1. Ulični koridori

Članak 49.

(1) Uličnu mrežu naselja čine **ulični koridori** koji se ovisno o karakterističnom poprečnom profilu sastoje od: kolnika s prometnim trakama, autobusnih stajališta, parkirališta, te pješačkih i zelenih površina.

(2) Obzirom na značaj, ulični koridori su podijeljeni kako je prikazano na kartografskom prikazu, br. 2.1. "Prometna i ulična mreža" na slijedeći način:

- koridor tranzitne prometnice,
- koridori glavnih mjesnih ulica,
- koridori sabirnica,
- koridori stambenih ulica,
- koridori kolno-pješačkih površina,
- koridori pješačkih staza.

(3) **Najmanje širine uličnih koridora u nedovršenim dijelovima naselja** određene su karakterističnim poprečnim profilima koji su prikazani u obvezatnom prilogu Plana, br. 1, "Obrazloženje Plana", što znači da ih je moguće izvesti i veće širine.

(4) **Širine uličnih koridora u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja** određene su regulacijskim pravcima građevnih čestica na kojima su smještene postojeće građevine. Prilikom rekonstrukcija uličnih koridora ili izgradnje druge javne i komunalne infrastrukture unutar njih, potrebno ih je prema mogućnostima proširiti na širine utvrđene karakterističnim poprečnim profilima iz prethodnog stavka, odnosno obvezatno na širine vatrogasnih prolaza utvrđenih posebnim propisom.

(5) **Karakteristični poprečni profili uličnih koridora** prikazuju prevladavajuće profile uličnih koridora koji u pojedinim svojim dijelovima mogu biti i drugačije koncipirani. Tako umjesto prikazanog zelenog pojasa, mogu biti smještene prometne trake desnih skretača ili autobusna stajališta, odnosno nogostup u ovisnosti o interpolaciji prometnice u prostoru mogu se zamijeniti strane u poprečnom presjeku, lijevo-desno.

Članak 50.

(1) U postupku izvođenja provedbenih akata za zahvate u prostoru **unutar zaštitnih pojaseva državnih cesta** koji su prikazani na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja,

uređenja i zaštite prostora”, obvezatno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste sukladno posebnom propisu.

Članak 51.

- (1) Na raskrižjima ulica potrebno je osigurati dovoljno mjesta kako bi se moglo izvesti kvalitetno **tehničko rješenje raskrižja** s eventualnim prometnim trakama za skretanje, te poštujući vozne karakteristike svih vrsta vozila. Pod kvalitetnim tehničkim rješenjem podrazumijeva se rješenje raskrižja na način da osigura protočnost prometna u svim smjerovima, bilo izvedbom kao četverokrako ili “T” raskrižje u nivou ili kao kružni tok. Predloženo rješenje kružnog toka prikazanog na kartografskom prikazu, br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” nije obvezatno.
- (2) Na raskrižjima sa državnim cestama D300 i D21 obvezatna je izvedba prometnih trakova za lijeve i desne skretače.
- (3) **Okretišta na završecima slijepih ulica** potrebno je izvesti sukladno posebnim propisima, na način da se može na njemu okrenuti komunalno vozilo za odvoz otpada. Predloženo tehničko rješenje okretišta prikazanih na kartografskom prikazu, br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” nije obvezatno.
- (4) **Predloženi smjerovi prometovanja** jednosmjernim ulicama i kolno-pješačkim površinama prikazani na kartografskom prikazu, br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” nisu obvezujući.
- (5) Na kartografskom prikazu br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” prikazane su **okvirne kote niveleta planiranih ulica**, pješačkih staza i vatrogasnih putova od kojih je prilikom izrade tehničkih rješenja navedenih građevina moguće u manjoj mjeri odstupiti. Nivelete ulica potrebno je postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, te ih uskladiti s novom gradnjom u visinskom smislu, kao i s postojećom gradnjom. Najmanji poprečni nagib ulice može biti 2,5 % u pravcu, te do najviše 5,0% u krivini.
- (6) Unutar uličnih koridora obvezatno je **razdvajanje pješačkog od kolnog prometa**, izgradnjom nogostupa karakteristika sukladno posebnom propisu s jedne ili obje strane kolnika.
- (7) Izuzetno od prethodnog stavka, unutar postojećih uličnih koridora kolno-pješačkih površina, tamo gdje zbog nedostatne širine koridora nije moguće ostvariti zasebne pješačke površine moguće je za potrebe kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa koristiti zajedničke prometne površine kao **kolno-pješačke površine** uz izvedbu razdvajanje pješačkog od kolnog prometa odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

8.1.2.

Javna parkirališta i autobusna stajališta

Članak 52.

- (1) **Javna parkirališta** (oznaka P) unutar javnih prometnih površina prikazana na kartografskom prikazu br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” predstavljena su optimalnim rasporedom, orijentacijom (uzdužna, okomita) i brojem PM-ova od kojih je pri izradi tehničke dokumentacije moguće u manjoj mjeri odstupiti. Pri uređenju PM-ova uz zapadnu stranu Sunčane ulice, potrebno je voditi računa o kolnim pristupima na građevne čestice planiranog obiteljskog tipa gradnje na dvojni način. Pri rekonstrukciji javnih prometnih površina potrebno je zadržati postojeći broj PM-ova, te po mogućnosti interpolirati nova PM.
- (2) **Autobusna stajališta** (oznaka AS) prikazana su na kartografskom prikazu br. 2.1. “Prometna i ulična mreža” unutar javnih prometnih površina u koridoru glavne mjesne

ulice (Istarska ulica). Detaljniji smještaj autobusnih stajališta moguće je tehničkom dokumentacijom odrediti i na drugom dijelu tog uličnog koridora sukladno posebnom propisu. Autobusna stajališta na prikazanoj lokaciji moguće je smjestiti uz rekonstrukciju dijela Istarske ulice, tako da se os njezinog kolnika izmjesti nešto zapadnije.

8.1.3. Javne pješačke staze

Članak 53.

(1) Osim nogostupa i drugih pješačkih površina unutar uličnih koridora, na kartografskom prikazu br. 2.1. "Prometna i ulična mreža" prikazane su i **pješačke staze** izvan tih koridora. Najmanje dimenzije slobodnih profila pješačkih staza pod kojima se podrazumijevaju i stube iznose 2,0 m u širinu i 2,5 m u visinu.

(2) Pješačke staze označene narančastom bojom na kartografskom prikazu br. 2.1. "Prometna i ulična mreža" predstavljaju ujedno i protupožarne puteve, te njihove dimenzije, nosivost i druge karakteristike moraju biti sukladne posebnom propisu kojim se utvrđuju **protupožarni putovi**.

8.1.4. Mreža javnih telekomunikacija

Članak 54.

(1) Telekomunikacijska mreža gradi se primjenom distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) gdje se kabele uvlači u cijevi. Iznimno TK mreža se može graditi zračno kao privremeno rješenje na pojedinom području Plana, gdje je niska izgrađenost.

(2) Telekomunikacijska mreža gradi se do ruba građevne čestice svake građevine. Trase za gradnju distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK) odabiru se, principijelno po javnim prometnim površinama: cestama, ulicama, pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i sl., osim u pojedinačnim slučajevima kada se procjeni opravdanim korištenje građevinskog zemljišta (okućnica objekta) ili ako to nameće postojeće stanje ostale infrastrukture.

(3) Trase za gradnju, rekonstrukciju i opremanje DTK mreže treba odabirati prema grafičkom prikazu, osim u slučaju usklađenja s ostalim infrastrukturnim mrežama. U dijelu gdje je već izgrađena TK mreža, u najvećoj mogućoj mjeri potrebno je koristiti trase postojećih TK kabela (ukoliko je to moguće). Udaljenost trase od ostale infrastrukture, te križanje sa istom odrediti prema posebnom propisu kojim su određene najmanje dozvoljene udaljenosti infrastrukture i temeljem uvjeta ostalih sudionika infrastrukture: ceste, vodovod, odvodnja, plin, elektroenergetika, te vlasnika površina. Duž trase se postavljaju prolazni i distributivni šahtovi montažnog tipa ili monolitni. DTK treba graditi s potrebnim brojem cijevi (plus rezervne cijevi) i potrebnim brojem šahtova. Cijevi moraju biti žute boje, a šahtovi moraju biti označeni kao telefonski šahtovi.

(3) Trase za gradnju, rekonstrukciju i opremanje TK mreže treba odabirati prema grafičkom prikazu, osim u slučaju usklađenja s ostalim infrastrukturnim mrežama. U dijelu gdje je već izgrađena TK mreža, u najvećoj mogućoj mjeri potrebno je koristiti trase postojećih TK kabela (ukoliko je to moguće). Udaljenost trase od ostale infrastrukture, te križanje sa istom odrediti prema posebnom propisu kojim su određene najmanje dozvoljene udaljenosti infrastrukture i temeljem uvjeta ostalih sudionika infrastrukture: ceste, vodovod, odvodnja, plin, elektroenergetika, te vlasnika površina. Zaštitni koridor postojećih i novih trasa zavisi o propisanim minimalnim udaljenostima od ostale infrastrukture. Udaljenosti mogu biti i manje

uz propisane mjere zaštite.

(4) Dubina ukopavanja elemenata TK mreže na uređenim površinama predviđenih za promet vozilima treba iznositi najmanje 0,9 m od gornjeg ruba cijevi, a na ostalim površinama 0,6 m.

(5) Kapacitet TK i DTK mreže u svim njenim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela odredit će se posebnim projektom. Projektom treba predvidjeti dovoljan broj cijevi za buduće potrebe, za nove tehnologije, za kabelsku televiziju, te pričuvne cijevi.

(6) Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata TK mreže moguće je na javnim površinama, kao i na zemljištu građevnih čestica (okućnica objekta). Postavljanje samostojećih ormara TK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Također, oblikom i bojom samostojeći ormari TK mreže trebaju se uklopiti u okolni ambijent.

(7) TK priključci grade se, principijelno, podzemno. Iznimno, kao privremeno rješenje, mogu se graditi i nadzemni TK priključci. Priključni kabeli ugrađuju se u cijevi. Dubina ukopavanja priključnih kabela (i cijevi) unutar građevne čestice prilagođava se njezinom uređenju.

Investitor građevine treba položiti od mjesta priključka na rubu čestice, koje odredi operator do mjesta distribucije telefonske instalacije dvije cijevi promjera 40 mm. Na lomovima trase postaviti šahtove 40x40x75 cm. Također od mjesta koncentracije telefonske instalacije do mjesta koncentracije antenskih vodova treba položiti cijev promjera ne manjeg od 20 mm. Distributivni ormarić za telefonsku instalaciju građevine i njegova oprema dio je instalacije građevine.

(8) Sve građevine opremaju se TK instalacijom koja izvedbom, tipom i kapacitetom odgovara njezinoj namjeni. Priključni ormarić (od PVC ili nehrđajućeg materijala) ugrađuje se na pročelju građevine okrenutom prema ulici s koje je predviđen priključak. U hotelu kao i u poslovnim zgradama priključni ormarić moguće je ugraditi i unutar zgrade uz uvjet da je omogućen nesmetani pristup ormariću. Priključni ormarići se ugrađuju na visini 0,8 – 1,5 m od konačno zaravnog i uređenog terena, odnosno poda zgrade.

(9) U slučaju potrebe moguće je komutaciju decentralizirati primjenom udaljenih pretplatničkih stupnjeva (UPS) shodno organizacijskim cijelinama, kao što je prikazano u grafičkom dijelu Plana. UPS-ovi mogu biti ugrađeni u čvrsti objekt ili mogu biti kabinetskog tipa (vanjska montaža). Lokacija UPS-a treba biti u težištu obuhvata Plana, ali može biti prilagođena ostalim instalacijama infrastrukture. U grafičkom dijelu lokacija UPS-a zadana je orijentacijski i ako to okolnosti zahtijevaju može se odrediti i na drugom mjestu u blizini težišta obuhvata Plana. U slučaju potrebe moguće je odrediti i veći broj komutacija. Prilikom povezivanja komutacija mora se voditi računa o sigurnosti prometa uvođenjem redundantnih veza.

(10) Cjelokupna TK mreža mora biti adekvatno uzemljena.

Članak 55.

(1) Unutar područja obuhvata Plana ne omogućava se smještaj **baznih postaja pokretnih telekomunikacijskih mreža** (antenski prihvat i prostori za opremu).

(2) Unutar **radijskog koridora Učka-Umag** prikazanog na kartografskom prikazu, br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora", u vremenu njegovog postojanja za svaki zahvat u prostoru potrebno je ishoditi posebnu suglasnost telekomunikacijskog operatora koji ga koristi.

8.2.

Plinoopskrbna mreža

Članak 56.

(1) Planom je utvrđena **izgradnja plinoopskrbne mreže** dijela naselja izgradnjom distribucijske plinovodne mreže kod koje treba koristiti DIN i ISO norme, a za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW norme. Za kućne instalacije treba koristiti DIN norme.

(2) Utvrđuje se najmanja **širina zaštitnog koridora distributivnog plinovoda** od 1,5m.



- (3) **Minimalni nadsloj** distributivnog plinovoda ne smije biti manji od 1,0m.
- (4) Utvrđuju se najmanji dozvoljeni svjetli razmaci pri paralelnom vođenju plinovoda u odnosu na ostale komunalne infrastrukture:
- vodovod: 1,5m.
 - energetski kabel: 1,0m.
 - kanalizacija: 2,0m – ½ Φ cijevi.
- (5) Točan smještaj distributivne plinovodne mreže biti će određen Idejnim projektom plinifikacije Grada Buja.

8.3.

Elektroopskrbna mreža

Članak 57.

(1) Planom je utvrđena **rekonstrukcija i dogradnja elektroenergetske mreže** dijela naselja i to:

- vođenjem računa o uvođenju 20 kV napona u srednjenaponsku mrežu (zamjena 10 kV s 20 kV mrežom),
- interpolacijom dviju novih tipskih trafostanica 10(20)/0,4 kV u područjima planiranog rasta konzuma,
- nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV;
- ukidanjem postojeće nadzemne srednjonaponske 10(20) kV mreže, te zamjenom s podzemnim kablovima,
- dogradnjom srednjonaponske 10(20) kV mreže podzemnim kablovima,
- povezivanjem «osnovne» niskonaponske mreže u tzv. prstenasto napajanje, te time u pravilu omogućiti napajanja iz dviju susjednih transformatorskih stanica,
- izgradnjom nove kableske niskonaponske mreže eliminirati dio nadzemne niskonaponske mreže radi neadekvatnih postojećih trasa koje smetaju izgradnji novih planiranih građevina,
- pokrivanjem javnom rasvjetom svih postojećih prometnica kod kojih ili nije bila izvedena kvalitetno ili uopće nije bila izvedena, kao i svih budućih prometnica, šetnica i staza.

(2) Do zamjene 10(20) kV dalekovoda odgovarajućim podzemnim kablovima položenih u koridorima ulica, propisuju se njihovi **zaštitni koridori** u širini od najmanje 5,0 m od osi unutar kojih se ne dozvoljava smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenih akata za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja dalekovodom gospodari.

(3) Za smještaj nove tipske 10(20)/0,4 kV TS dimenzija 2,14 x 4,18 m, najmanja veličina građevne čestice iznosi 7,0 x 5,0 m (35,0 m²), dok najmanja udaljenost građevine TS od susjednih čestica iznosi 1,0 m, a od regulacijskog pravca iznosi 1,5 m. Duža strana TS mora biti orijentirana paralelno s javnom prometnom površinom radi mogućeg nesmetanog pristupa teretnih vozila za dopremu (zamjenu) el. opreme.

(4) Prilikom planiranja i izvođenja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže i postrojenja, a naročito kableskih SN ili NN mreža, obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.). Planiranje i izvođenje novih i zamjena postojećih transformatorskih stanica, srednjenaponske i niskonaponske mreže treba biti u skladu s važećim propisima.

8.4.



Vodoopskrbna mreža

Članak 58.

- (1) Planom je utvrđena **rekonstrukcija i dogradnja vodoopskrbne mreže** naselja i to:
- zamjenom dotrajalih cjevovoda, opreme i uređaja novima,
 - zamjenom cjevovoda s nedovoljnim veličinama profila, novim cjevovodima većih profila,
 - izgradnjom novih cjevovoda,
 - ukidanjem trasa dotrajalih cjevovoda izgradnjom zamjenskih novih cjevovoda u koridorima ulica.
- (2) Za vodoopskrbne cjevovode koji su položeni izvan uličnih koridora propisuju se **zaštitni koridori** u širini od ukupno 6,0 m unutar kojih se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.
- (3) Zaštitni koridor vodoopskrbnog cjevovoda utvrđen ovim Planom smatra se ukinutim po zamjeni cjevovoda odgovarajućim cjevovodom položenim u koridoru ulice, te se u tom slučaju više ne primjenjuju uvjeti navedeni u prethodnom stavku.
- (4) Ukidanje dijelova vodoopskrbnog cjevovoda predviđenog za ukidanje, omogućuje se tek po izgradnji adekvatnog zamjenjujućeg cjevovoda na tom potezu.
- (5) Minimalni profili novih cjevovoda prikazani u grafičkom dijelu Plana su DN 100 mm a mijenjat će se kroz glavne projekte u odnosu na hidraulički proračun i potrebe stanovništva i ostalih subjekata, prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o., Buzet.

Članak 58.a

- (1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu br.2.4 usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade odgovarajuće stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.
- (2) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o., Buzet.
- (3) Ukoliko se na predmetnom području dese značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

8.5.

Mreža odvodnje otpadnih sanitarnih i oborinskih voda

Članak 59.



(1) Kanalizacijska mreža planirana je kao razdjelni sustav. Otpadne sanitarne vode odvede se do središnjeg uređaja za pročišćavanje Grada Buja, dok se otpadne oborinske vode sakupljaju i odvede do upojnih bunara.

(2) Planom je utvrđena **izgradnja kanalizacijske mreže** i to:

- izgradnjom crpne stanice na području Rudina za potrebe odvodnje otpadnih sanitarnih voda nove višestambene izgradnje u podnožju Rudina,
- izgradnjom sekundarnih, tercijarnih i kvartarnih odvodnih kanala položenih u pravilu javnim prometnim površinama.

(3) Za odvodne kanale koji su položeni izvan uličnih koridora propisuju se **zaštitni koridori** u širini od najmanje 5,0 m unutar kojih se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenih akata za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim kolektorom gospodari.

(4) Sanitarne otpadne vode potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda (Sl.N. br. 4/99). Kakvoća otpadnih voda, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, NN br. 87/10).

Članak 60.

(1) Unutar lokacija ispuštanja **oborinske vode** prikazanih u grafičkom dijelu Plana potrebno je utvrditi mikrolokaciju za smještaj upojnog bunara na osnovi hidrogeoloških istražnih radova za određivanje propusne moći (upijanje) svakog pojedinog upojnog bunara.

(2) Prije ispuštanja oborinskih voda s ulica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina na krajevima sustava potrebno je instalirati uređaje za tretman obrade oborinske vode koji će tretirati eventualnu onečišćenu oborinsku vodu (ulje, masti, pjeskolov itd), a sve prema uvjetima nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

(3) Oborinske vode mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno odredbama čl. 63. Zakona o vodama (NN br. 153/09 i 130/11). Posebno valja obratiti pozornost rješavanja prihvata slivnih oborinskih voda sa pokosa brda, te da se zahvatima u prostoru ne izazovu erozivni procesi. Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici, dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju gradi i održava jedinica lokalne samouprave sukladno čl. 125. Zakona o vodama (NN br. 153/09 i 130/11).

(4) Moguće je predvidjeti etapnu izgradnju infrastrukture planiranog zahvata u prostoru sukladno koncepcijskom rješenju odvodnje otpadnih voda predmetnog područja pod uvjetom da svaka etapa čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu u pogledu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

9.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 61.



(1) Propisuju se slijedeći uvjeti uređenja javnih parkovnih površina oznake **8a**:

- hortikulturno urediti na način da se uz saniranje postojećeg kvalitetnog zelenila sadi novo autohtono zelenilo,
- postaviti urbanu opremu prikladnu ambijentu naselja,
 - u dovršenim dijelovima sanirati i obnoviti bočališta, te vidikovac na središnjem parku, -omogućuje se izgradnja novog bočališta s jednom stazom na središnjoj javnoj parkovnoj površini između Rudina i Sunčane ulice,
- omogućuje se tematsko prezentiranje različitih eksponata (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i sl.) čiji se sadržaj periodično može mijenjati,
- pješačke staze izvoditi bez asfaltiranja i opločavanja,
- po jedno dječje igralište moguće je smjestiti na svaku pojedinačnu javnu parkovnu površinu veću od 500 m², izuzev središnje parkovne površine, gdje ih je moguće smjestiti dvoje,
- parkovni paviljon – odmorište (natkrivena otvorena montažno-demontažna drvena građevina najveće tlocrtne površine do 25,0 m²) i građevinu javnih sanitarija (oblikovana drvetom i/ili kamenom sa kosim krovom, najveće tlocrtne površine do 12,0 m²) moguće je smjestiti jedino unutar središnje javne parkovne površine.

(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 njoj blizini potrebno je saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sustav ne prealzi 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.

10.

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 62.

(1) Plan zahvaća dio povijesne graditeljske cjeline naselja Buje koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-2679, po rješenju: Klasa: UP I 612-08/06-06/0179, Ur.broj: 532-04-01-1/406-02 od 23.03.2006. i to zgradu gradske uprave.

(2) Za zgradu gradske uprave propisuju se slijedeće mjere zaštite i očuvanja:

- sanacija i održavanje uz mogućnost uređenja građevne čestice u smislu izgradnje parkirališnih mjesta i kolnog prilaza,
- nije dopuštena izgradnja pomoćnih zgrada,
- zadržavanje gabarita, povijesnih sadržaja i oblikovanja,
- dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama,
- zgrada se može koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležni konzervatorski odjel, sve sukladno odredbama Plana.

(3) Izuzetno od prethodnog stavka, nadležni konzervatorski odjel može propisati i druge mjere zaštite i očuvanja nepokretnog kulturnog dobra.

Članak 63.

(1) Unutar područja obuhvata Plana nalaze se lokacije koje su Konzervatorskom podlogom



izrađenom za potrebe Prostornog plana uređenja Grada Buja 2003. godine izdvojene kao lokacije od posebne važnosti za kulturnu baštinu Buja (v. t. 12. Buje): Poklonac sv. Antuna i sajmište.

(2) Ovim se planom uspostavlja zaštita lokacija od posebne važnosti za kulturnu baštinu Buja: Poklonac sv. Antuna i sajmište.

(3) **Povijesna sakralna građevina, poklonac sv. Antuna** koja je evidentirana kao kulturno-povijesna vrijednost za koju se propisuju slijedeće mjere zaštite i očuvanja: sanacija i održavanje, hortikulturno uređenje unutar granice zaštite potrebno je provesti na način da se ne zaklone vizure sa ulice i raskrižja na poklonac, sve radnje u blizini poklonca (rekonstrukcija i izgradnja infrastrukturnih građevina) provesti na način da se njegove kulturno-povijesne vrijednosti ne ugroze. [Radi omogućavanja kvalitetnog prometnog rješenja kružnog raskrižja, poklonac je moguće premjestiti u blizini njegovog sadašnjeg položaja.](#)

(4) Za evidentiranu kulturno-povijesnu vrijednost iz prethodnog stavka, preporuka je ovog Plana daljnja valorizacija unutar zasebnog programa od strane nadležnih službi i utvrđivanje prijedloga za zaštitu sukladno posebnom propisu, koji omogućuje predstavničkom tijelu Grada da proglasi zaštićeno kulturno dobro lokalnog značaja na svome području, a način zaštite će se utvrditi uz prethodnu suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

(5) **Lokacija starog sajmišta** u Planu ~~označena kao 1f~~ evidentirana je kao kulturno-povijesna vrijednost za koju se propisuju slijedeće mjere zaštite i očuvanja:
[- preporuča se održanje funkcije sajmišta na otvorenom. Radi toga se u Planu površina sajmišta označava kao javna prometna površina. Na ovoj je površini dozvoljeno uređenje javnog parkirališta kao jedne od više funkcija ove površine. Ova prometna površina ujedno služi za pristup sa glavne gradske ulice do drugih postojećih prometnih površina \(k.č.br.3918 i pristupna prometnica do parkirališta za groblje\), bilo kao faza u izgradnji planiranog prometnog rješenja, ili u njegovoj konačnoj varijanti. U Planu je crtkano označen takav pristup do k.č.br.3918, koji se može koristiti do izgradnje planiranog kružnog raskrižja, i/ili nakon njegove izgradnje, kao dio cjelokupnog prometnog rješenja; ovaj pristup se smatra sastavnim dijelom postojeće prometne površine starog sajmišta, te se ne razgraničava i ne mora biti smješten na ovdje prikazanom dijelu sajmišta.](#)

- U svrhu predstavljanja simboličnog kontinuiteta lokacije starog sajmišta, utvrđuje se obveza smještaja stare vage na građevnoj čestici ili unutar poslovnog prostora u prizemnoj etaži stambeno-poslovne ili poslovne zgrade smještene s jugoistočne strane raskrižja Istarske ulice sa Sunčanom ulicom i ulicom V. Nazora, načina i uvjeta gradnje oznake 1f.

Članak 64.

(1) Sve građevinske i druge intervencije unutar prostornih međa registriranog kulturnog dobra povijesne graditeljske cjeline naselja Buje podliježu upravnom postupku, tj. potrebno je temeljem odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj će po potrebi prethoditi konzervatorsko-restauratorski istražni radovi, **ishoditi posebne uvjete** (u postupku izdavanja provedbenih akata) **i prethodno odobrenje** (u postupku izdavanja građevinske dozvole) **nadležnog konzervatorskog odjela.**

(3) Za zahvate na lokacijama koje su ovim Planom evidentirane kao kulturno-povijesna vrijednost potrebno je ishoditi **konzervatorsko mišljenje.**

(4) U postupak provedbe arhitektonsko-urbanističkih natječaja za lokacije, odnosno zahvate u prostoru za koje je ovim Planom propisana obaveza njihova provođenja, potrebno je odgovarajuće uključiti nadležni konzervatorski odjel.

Članak 65.

(1) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova na cijelom području obuhvata Plana, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo u skladu s odredbama članka 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03 i 87/09).

(2) Po primitku obavijesti iz stavka 1. ovoga članka, a najdulje u roku od 3 dana od primitka obavijesti nadležno će tijelo, ako to ocijeni potrebnim, rješenjem odrediti mjere osiguranja i zaštite nalazišta i nalaza, a može donijeti i rješenje o privremenoj obustavi daljnjih radova.

Članak 66.

(1) Osim registriranog kulturnog dobra povijesne graditeljske cjeline naselja Buje i evidentiranih kulturnopovijesnih vrijednosti Planom se dodatno uspostavlja **zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu prije 1940. godine** i to:

- pojedinačnih građevina manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
- svih građevina građenih na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i sl.).

1.

(2) Za građevine iz prethodnog stavka propisuju se slijedeće mjere zaštite: pri rekonstrukciji građevina uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, ta na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, odnosno izgled cjeline, gradnju ugrađenih ili poluugrađenih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno rasčlanjivanje čestica, oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline, za sve zahvate na ovim građevinama potrebno je ishoditi konzervatorsko mišljenje.

Članak 67.

(1) **Zona zaštite krajobraznog karaktera povijesne graditeljske cjeline naselja Buje** utvrđena je prostornim planom šireg područja s ciljem očuvanja vrijednih vizura i kontrole gabarita građevina visokogradnje. U tom pogledu (kako se s vizura na grad ne bi dobio dojam monolitne masivne izgradnje od dna do vrha Rudina) određuje se oblikovanje pročelja i krovišta (primjenom različitih tonova zemljanih boja i sl.) višestambenih zgrada uz planiranu ulicu na Rudinama na način da se kako već postojeća (gornji red zgrada), tako i planirana (srednji i donji red zgrada) izgradnja na kosini Rudina u oblikovnom smislu razdjeli po vertikalni.

11.

Postupanje s otpadom

Članak 68.

(1) **Komunalni otpad** u naselju potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće kontejnere s poklopcem.

(2) Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (papir, staklo,



istrošene baterije i sl.), odnosno putem oporabišta (plastika, metal, drvo i dr.).

(3) Za postavljanje posuda i kontejnera iz stavaka 1. i 2. ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

12.

Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 69.

(1) Kako bi se smanjila onečišćenost zraka od znatnih emisija ispušnih plinova i prašine potrebno je prići ugradnji propisanih uređaja za pročišćavanje (ukoliko već nisu ugrađeni), te smanjivanjem inteziteta prometovanja motornim vozilima u tranzitu kroz naselje, izgradnjom tranzitnih (obilaznih) prometnica rubom grada.

Članak 70.

(1) Na područjima koja su evidentirana kao najugroženija područja od emisije buke, po obavljenim mjerenjima, ako se iskaže jačina buke iznad dopuštenih vrijednosti za određeni dio područja potrebno je provesti sanaciju u skladu s posebnim propisima.

Članak 71.

(1) Kao značajna mjera sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš je obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš za zahvate u prostoru za koje se očekuje da bi svojim djelovanjem mogli znatno ugroziti okoliš. Obveza procjene utjecaja na okoliš utvrđena je za građevine, odnosno zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom.

13.

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 72.

(1) U svrhu efikasne **zaštite od potresa** neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju i rekonstrukciju na području obuhvata Plana uskladiti sa posebnim propisima za jačine potresa do 7° MCS skale. Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

(2) **Na moguće nestabilnim područjima Rudina** (eventualna pojava klizišta), gdje se planira intenzivnija višestambena izgradnja potrebno je izvršiti pravovremeno detaljnije specifično ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija i racionalnost građenja. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra. Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

Članak 73.

(1) U svrhu **sprječavanja širenja požara** na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m. Građevina može biti smještena i na

udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne građevine, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, građevine i postrojenja u kojima se obavlja proizvodnja, skladištenje ili promet zapaljivim tekućinama i plinovima, eksplozivima, pirotehničkim sredstvima i streljivom moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja sukladno posebnom propisu.

(3) Radi omogućavanja spašavanja osoba i tvornih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.

(4) Sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu za zahvate u prostoru na građevinama i u prostorima u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova. Kada se za skladištenje odnosno postavljanje postrojenja za zapaljive tekućine i/ili plinove prema propisima o gradnji ne izdaje lokacijska dozvola i potvrda projekta ili drugi akt o pravu građenja nadležna policijska uprava izdaje odobrenje za skladištenje, odnosno korištenje postrojenja za zapaljive tekućine i/ili plinove kada utvrdi da su ispunjeni uvjeti sigurnosnih udaljenosti i provedene propisima utvrđene mjere zaštite od požara i eksplozija.

Članak 74.

(1) U cilju **zaštite i sklanjanja ljudi, tvornih i drugih dobara** Planom se utvrđuju lokacije skloništa i zaklona.

(2) Smještaj javnog skloništa s maksimalnim gravitacijskim područjem radijusa od 250 m određen je na način da pokriva najveći dio područja obuhvata Plana. Njegova izgradnja je predviđena unutar središnje javne parkovne površine. Kapacitet skloništa iznosi do najviše 300 mjesta.

(3) Osim javnog skloništa, unutar građevnih čestica zgrada javnih i društvenih namjena (oznake D i D4) i građevne čestice hotela utvrđena je obveza smještaja skloništa za potrebe sklanjanja korisnika tih građevina. Kapacitet pojedinog skloništa na građevnoj čestici zgrade javne i društvene djelatnosti iznosi 2/3 mjesta / broju djelatnika+korisnika, a na građevnoj čestici hotela, 2/3 mjesta / broju djelatnika + 1/2 mjesta / krevetu.

(4) Skloništa moraju biti projektirana i izvedena u skladu s posebnim propisima tako da:

- su izvedena u najnižim etažama građevine (ako se smješta unutar građevine),
- su dimenzionirana na statičko opterećenje od 100-150 kPa za osnovnu zaštitu od radijacijskog, biološkog i kemijskog djelovanja,
- ima građevinsko-tehnička svojstva zaštite i otpornosti kroz konstrukciju, veličinu i položaj prema tlu,
- sadržavaju sve propisane funkcionalne prostorije i uređaje,

- imaju osiguranu autonomnost za najmanje 7 dana,
- pristup skloništu bude udaljen najmanje za ½ visina susjednih građevina (za visinu kako postojećih, tako i novih susjednih građevina uzeti u obzir postojeću i moguću dozvoljenu visinu prema lokacijskim uvjetima),
- mogu biti dvonamjenska i da se mogu u suglasnosti s nadležnim tijelom državne uprave koristiti u mirnodopske svrhe (javna namjena – kulturne manifestacije i sl., rekreacija, skladište i sl.), a u slučaju ratnih opasnosti i opasnosti od elementarnih nepogoda trebaju se u najbržem roku osposobiti za osnovnu namjenu.

• (5) Zaštita stanovništva u zaklonima utvrđuje se unutar već izgrađenih garaža na području Rudina, te unutar eventualnih budućih skupnih garaža višestambenih zgrada građenih na području Rudina i Sunčane ulice, kao i unutar najnižih etaža zgrada.

• (6) Za građevine u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, potrebno je uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Članak 74.a

(1) U svrhu nesmetanog i učinkovitog provođenja evakuacije stanovništva i tvornih dobara, potrebno je voditi računa o širini, prohodnosti i održavanju evakuacijskih putova.

14.

Mjere provedbe Plana

Članak 75.

Radi dobivanja što kvalitetnijih rješenja za uređivanje javnih prostora, njihovo oblikovanje i oblikovanje pojedinih građevina potrebno je prije postupaka ishodovanja provedbenih akata raspisati arhitektonskourbanističke natječaje i to za:

- **uređenje južnog pročelja Istarske ulice (oznaka A)** – uređenje građevnih čestica i rekonstrukcija zgrada na potezu uz Istarsku ulicu od raskrižja sa Umaškom ulicom do raskrižja sa prilaznom ulicom hotelu i stambenim zgradama,
- **rekonstrukciju "Hotela"** (oznaka B) – uređenje građevne čestice (kolni prilazi, pješački prilazi, parkirališta/garaža, hortikulturno uređenje ozelenjenog dijela) i rekonstrukcija zgrade hotela,
- ~~**uređenje jugoistočnog ulaza u Buje (oznaka C)** – uređenje raskrižja Istarske ulice sa ulicom V. Nazora i Sunčanom ulicom, te izgradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada na površinama mješovite pretežito poslovne namjene uz navedeno raskrižje.~~

Članak 76.

(1) Plan će se provoditi izdavanjem provedbenih akata neposredno temeljem ovih odredbi, prema postupku predviđenom Zakonom i drugim posebnim propisima.

(2) Izdavanje provedbenih akata na građevnim česticama u nedovršenim dijelovima naselja naznačenim na kartografskom prikazu, br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora", kao **prostori nove regulacije**, uvjetuju se prethodnim izdavanjem lokacijskih dozvola za



pojedine dionice planiranih uličnih koridora.

~~(3) Izdavanje provedbenih akata na građevnim česticama koje se nalaze unutar područja označenog kao „nedovršeni dijelovi naselja (nova gradnja)“ na kartografskom prikazu br. 4. „Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje“ nije moguće sve dok čestica koja je predmet tih upravnih akata nema osiguran kolni pristup, priključke na vodovodnu i elektroenergetsku mrežu, te mrežu odvodnje otpadnih sanitarnih voda.~~

(34) Način i dinamiku provedbe Plana utvrdit će nadležno tijelo Grada Buja, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obvezama preuzetim temeljem ovih odredbi, ~~te~~ vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru, te važećim propisima.

(5) Provedba Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom odvijat će se kontinuirano, što obavezjuje 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 csiljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Bujama.

(6) U svrhu praćenja provedbe Plana nadležni Upravni odjel Grada nadležan za prostorno uređenje, sukladno Zakonu, dužan je pratiti pojavnosti u prostoru i primjenu Plana, te reagirati na nepoželjne pojave izradom Izvješća o stanju u prostoru.