



Grad Buje - Città
di Buie
Gradsko vijeće

Naziv:

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Mužolini Gornji

Prijedlog za Javnu raspravu

Buje-Buie, 2023

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
naselja Mužolini Gornji**
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 nacrt
prijedloga Plana.: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

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



Odluka Gradskog vijeća Grada Buja-Buie o izradi Plana:

Službene novine
Grada Buja br. 03/22 i 04/22

Odluka Gradskog vijeća Grada Buja-Buie o donošenju Plana:

Službene novine
Grada Buja br.

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Franko Gergorić

Javna rasprava objavljena:

Javni uvid održan:

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje
javne rasprave:

Jelena Perossa, dipl.prav.

Istovjetnost ovog prostornog plana s
izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:



SADRŽAJ:

I / TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVEDBU

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1 Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže
 - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1 Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže
 - .
 - 5.3.2 Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
 - .
 - 5.3.3 Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda
 - .
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća i mjere za zaštitu od požara
 - 10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća
 - 10.2. Mjere za zaštitu od požara
11. Mjere provedbe Plana

II / GRAFIČKI DIO:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.	<i>Infrastrukturni sustavi i mreže</i>	
2.1.	PROMET	1:1000
2.2.	ELEKTRONIČKE TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
2.3.	ELEKTROENERGETIKA	1:1000
2.4.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA	1:1000
2.5.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA Oblici korištenja	1:1000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:1000

III / PRILOZI:

- A. Obrazloženje Plana
- B. Sažetak za javnost

ODREDBE ZA PROVEDBU

0. Opće odredbe

Članak 2.

(1) Urbanistički plan uređenja naselja Mužolini Gornji (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i odredbama utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja [Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02., 1/05., 4/05., 14/05. – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 9/12 i 6/16.) i Prostorni plan uređenja Grada Buja („Službene novine grada Buja“, br. 02/05, 10/11, 01/12, 05/15, 21/18, 05/20, [06/22](#), [18/22](#))] ~~i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Mužolini Gornji („Službene novine grada Buja“ br. 10/19.)~~ detaljnije određuje prostorni razvoj s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja i uvjeta oblikovanja unutar područja obuhvata.

(2) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 - u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

(3) Plan određuje osobito:

- podjelu područja na posebne prostorne cjeline,
- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih površina,
- zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje područja,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i
- zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Članak 3.

(1) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati ~~lokacijske dozvole i/ili~~ ~~akti kojima se odobrava građenje~~ ~~za provedbu Plana i građevinske dozvole~~, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 4.

(1) Uvjeti građenja navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju temelj za izdavanje akata za provedbu prostornih planova te građevinskih dozvola.

(2) Na području obuhvata Plana, uređenje prostora i građenje građevina na površini ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

(3) Važni dijelovi sustava infrastrukture (uključujući prometnu) koji izlaze iz okvira granica obuhvata ovoga Plana, a nužni su za funkcioniranje infrastrukturnog sustava naselja, također su prikazani u Planu. Svrha takvih prikaza je da osiguraju usklađenost sa ovim Planom kod izrade potrebnih idejnih rješenja za dotične infrastrukturne sustave.

Članak 5.

(1) Plan se donosi za cjelovito građevinsko područje naselja Mužolini Gornji, kao dio statističkog naselja NA Krasica i katastarske općine Krasica. [Planom je obuhvaćena i manja površina poljoprivrednog zemljišta izvan građevinskog područja naselja, radi prikazivanja potrebnog dijela prometne infrastrukture.](#)

(2) Granica obuhvata Plana je prikazana **je** na svim grafičkim prikazima Plana

(3) Površina obuhvata Plana izvedena iz topografsko katastarske karte koja služi kao podloga za izradu Plana iznosi oko **3,794.07** ha, [od čega se na građevinsko područje naselja Mužolini Gornji odnosi oko 3,73 ha.](#)

(4) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Članak 6.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje građevine od značaja za Republiku Hrvatsku ni za Istarsku Županiju.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 7.

(1) Organizacija i namjena površina određena je odredbama ovoga Plana i grafički utvrđena kartografskim prikazom Plana, list br. 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 8.

(1) Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koja određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

- načela osiguranja boljih uvjeta života i rada,
- načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- načela zaštite i unaprjeđenja kulturne baštine i krajobraza,
- načela zaštite javnog i zajedničkog interesa,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- pravila struke.

Članak 9.

(1) Osnovna podjela područja postignuta je planiranim prometnim površinama i definiranim površinama (ili zonama) različitih namjena, uz njih.

(2) Razgraničenje pojedinih zona u grafičkom dijelu Plana načelno, kada je to moguće, prolazi granicama pripadajućih katastarskih čestica kako su interpretirane u geodetskoj podlozi na kojoj je Plan izrađen.

Članak 10.

(1) Razgraničenje javnih prometnih površina od površina drugih namjena vrši se u skladu s ovim Planom:

- Prije donošenja akta za provedbu Plana i građevinske dozvole za pojedine zone i lokacije, potrebno je provjeriti uvjete za građenje i uređenje pristupne prometne površine i prometnice

- Granice građevnih čestica javnih prometnih i drugih površina su definirane grafičkim prikazom na listu br.4. Uvjeti gradnje.

Članak 11.

(1) Utvrđene namjene površina u obuhvatu Plana su slijedeće:

- PROMETNE POVRŠINE

○ ~~JAVNE KOLNO-PJEŠAČKE~~ (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)

○ ~~PJEŠAČKO SERVISNE~~ (PJEŠAČKE S NUŽNIM KOLNIM PROMETOM)

- STAMBENA NAMJENA (S)

- MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

- MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

- VJERSKA NAMJENA (D8)

- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (ISts)

- ~~JAVNE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE~~ (Z)

- VRIJEDNO OBRADIVI TLO (P2)

PROMETNE POVRŠINE

Članak 12.

(1) Prikazom prometnih površina u Planu je određena površina za gradnju prometnica, koja je ujedno i prikaz građevnih čestica prometnih površina, odnosno dijelova većih građevnih čestica javnih prometnih površina koji su obuhvaćeni ovim Planom.

(2) Rub površine za gradnju prometnice ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama sa zonama drugih namjena.

(3) Građevne čestice prometnih površina određuju se kao funkcionalne cjeline unutar površina za gradnju prometnice. Javne Kkolno pješačke prometnice prikazane u obuhvatu Plana su sastavni dio javne prometne mreže i mogu biti dio veće građevne čestice javne

prometnice. Javne prometne površine u obuhvatu Plana su površine označene kao sabirne ulice (SU), dok površine ostalih ulica (OU) i pješačko servisnih površina ne moraju biti javne. Građevna čestica sabirne ulice razgraničena je od ostalih ulica i pješačko servisnih površina na grafičkom prikazu list br.4 - Način i uvjeti gradnje.

~~(4) Pješačko servisna površina prikazana u Planu nije javna prometna površina i služi za pješački i nužni kolni pristup isključivo do građevnih čestica oznake M16 i M18, na grafičkom prikazu br.4.Uvjeti gradnje.~~

~~(5) Pored prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne prometne površine, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.~~

Članak 13.

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

(2) Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Ovim se Planom ~~ne planiraju javne parkirališne površine, te se obavezan~~ smještaj vozila u mirovanju planira na parkiralištima i u garažama unutar pripadajuće građevne čestice građevine druge osnovne namjene. Dodatne parkirališne površine za posjetioce osigurane su na površinama označenim kao parkirališta, a koja ne moraju biti javna.

(3) Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 14.

(1) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namjenjene stanovanju.

(3) Građevinom stambene namjene u ovom Planu smatraju se obiteljske i višeobiteljske građevine.

(4) Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(5) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

Članak 15.

(1) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te proizvodne - pretežito zanatske) i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

Članak 16.

(1) U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi ~~i dodatne interne prometne površine građevine~~, infrastrukture, uređivati površine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Članak 17.

(1) Površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M₁, namijenjene su smještaju građevina slijedećih namjena:

a/ stambene, u većem dijelu ukupne površine pripadajuće zone

b/ gospodarske namjene, isključivo tihe djelatnosti: uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te ugostiteljsko - turističke namjene, vrste kuća za odmor, prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), odnosno drugom odgovarajućem propisu.

c/ društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične).

MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

Članak 17.a

(1) Površine mješovite - pretežito poslovne namjene, planske oznake M₂, namijenjene su smještaju građevina slijedećih namjena:

a/ u većem dijelu ukupne površine pripadajuće zone, gospodarske namjene, isključivo tihe djelatnosti: uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te ugostiteljsko - turističke namjene, vrste kuća za odmor, prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), odnosno drugom odgovarajućem propisu.

b/ društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i

[slične\).](#)
[c/ stambene.](#)

VJERSKA NAMJENA (D8)

Članak 17.b

[\(1\) Površina vjerske namjene namijenjena je gradnji manjeg vjerskog objekta \(crkve, kapele ili sl.\), sa zvonikom/tornjem.](#)

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (ISts)

Članak 18.

(1) Površina infrastrukturnog sustava ISts je namijenjena smještanju građevine nove trafostanice.

(2) Tjekom provedbe Plana se mogu lokacijskim i/ili građevinskim dozvolama utvrditi i druge lokacije infrastrukturnih sustava unutar površina drugih namjena, a prema rješenjima iz ovog Plana.

~~JAVNE~~-ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Članak 19.

(1) ~~Javne~~-Zaštitne zelene površine služe uređenju zelenih površina u koliko je mogućem izvornom prirodnom stanju biljnog pokrova, odnosno uređenju zelenih površina u naselju u svrhu mirne rekreacije građana i/ili zaštite ekološke zajednice kojoj ova površina pripada.

[\(2\) Zaštitne zelene površine u naselju mogu se opremiti komunalnom opremom, sjenilima lakih i/ili prijenosnih konstrukcija, vodenim instalacijama i sl.](#)

VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Članak 19.a

[\(1\) Površine vrijednog obradivog tla su Planom obuhvaćene poljoprivredne površine izvan građevinskog područja naselja, koje nisu namijenjene gradnji, osim eventualno građevina infrastrukture, u manjem svom dijelu.](#)

1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina

LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

Članak 20.



(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- gradivi dio građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

(2) Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po tipologiji izgradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu list br.3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja i list br.4. - [Način i Uvjeti gradnje](#).

(3) „NOVA GRADNJA“ prema kartografskom prikazu podrazumijeva površine za gradnju novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

(4) „DOVRŠENJE DIJELOVA NASELJA I SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)“ podrazumijeva površine za gradnju novih građevina radi dovršenja izgradnje dijelova naselja i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana, kao i promjenu stanja postojećih građevina.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Članak 21.

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

(2) Oblik građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. [Način i Uvjeti gradnje](#), koji sadrži prikaz prijedloga građevnih čestica, koji zbog svojih osobitosti mogu činiti posebne građevne čestice ili zahvate, ili se mogu međusobno povezivati ili dijeliti, odnosno na drugi način formirati, u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 22.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se u skladu s prikazom prijedloga građevnih čestica na Listu br. 4. [Način i Uvjeti gradnje](#), ili, ukoliko se građevne čestice formira na drugačiji način od ponuđenog, veličina građevne čestice jednaka je minimalno 300m² za građevne čestice [u zoni](#) stambene namjene (S), odnosno ~~500m²~~ [350m²](#) za građevne čestice

u zoni mješovite namjene (M1 i M2), a maksimalno 32.000m². ~~Izuzetno, građevna čestica može biti površine manje od 300m² unutar zone oznake „S8“ na listu br.4 – Uvjeti gradnje.~~

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

(3) Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, osim u Planu prikazane građevne čestice trafostanice ISts, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Članak 23.

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

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 24.

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

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

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 25.

(1) Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina definiran je odredbama čl. 37. i 38. ovoga Plana.

(2) Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća ili poluugrađena, dok se na površini određenoj građevnim česticama označenim oznakama „S1“ do „S4“ (stambene namjene) na grafičkom prikazu list br. 4. Način i Uvjeti gradnje mogu graditi i građevine ugrađene tipologije.

3) Gradivi dio građevne čestice za građevine osnovne namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama.

(4) Granica gradivog dijela građevne čestice za građevine slobodnostojeće tipologije određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje za polovicu visine građevine ali ne manje od 4m od granice građevne čestice. Minimalna udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice može biti i veća od ovdje propisanih, ako se tako utvrdi posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

(5) Kod poluugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice se na jednoj strani podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih građevina, dok se na ostalim stranama određuje prema uvjetima iz stavka 4.

(6) Kod ugrađenih građevina površina gradivog dijela građevne čestice se na najmanje dvije strane podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih građevina, dok se na ostalim stranama određuje prema uvjetima iz stavka 4.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 26.

(1) Građevni pravac ~~za građevine stambene namjene (S) na listu br.4. Uvjeti gradnje određuje se na udaljenosti od minimalno 1,5 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.~~

~~(2) Građevni pravac za građevine mješovite namjene (M) na listu br.4. Uvjeti gradnje određuje se na udaljenosti od minimalno 5,5 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca. Izuzetno, minimalna udaljenost građevnog pravca građevne čestice M2 je 3,0m.~~

Članak 27.

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

Članak 28.

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

Članak 29.

(1) Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni: pergole, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Članak 30.

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

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 31.

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

(2) Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

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

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

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (k-ig)

Članak 32.

(1) [Najmanja dozvoljena izgrađenost se ne ograničava, a Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:](#)

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 300m ²	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ²
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ²

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 240m ²	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od	- zbir 144m ² i 55% površine građevne

240-400m ²	čestice iznad 240m ²
- za građevne čestice površine iznad 400m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ²

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m ²	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m ²	- zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ²
- za građevne čestice površine iznad 350m ²	- zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ²

(2) Iznimno stavku 1., kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

(3) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (*k-is*)

Članak 33.

(1) Koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 34.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznosi:

- za obiteljsku građevinu	7,0 m	uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu	7,5 m	uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene, najviša dozvoljena visina građevine iznosi 7,5m, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom. [Izuzetno, kod građevine namjene društvene-vjerske D8, zvonik/toranj može imati visinu do 11,0m.](#)

(3) Ukupna visina građevine može biti viša za najviše 3, 20 m od najviše visine građevine sa kosom krovnom konstrukcijom, dok je za građevine sa ravnom krovnom konstrukcijom ona jednaka najvišoj visini građevine.

(4) Ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad vijenca građevine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 35.

(1) Sve građevine mogu imati najviše tri (3) nadzemne etaže, kao i dvije (2) podzemne etaže.

(2) Nadzemnom etažom građevine ne smatra se podzemna etaža kojoj se pristupa ulaznom rampom maksimalne širine 5,0 m za podzemnu garažu ili vanjskim stepenicama maksimalne širine 1,5 m uz građevinu za silazak u podrumsku etažu.

(3) Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Članak 36.

(1) Nove građevine izgrađene na području obuhvata Plana trebaju biti građene od [tradicionalnih i](#) suvremenih materijala, oblikovanih u forme primjerene vremenu nastanka i izboru materijala. Pri oblikovanju građevina i uređenju prostora na području obuhvata Plana poželjno je tematski se oslanjati na kulturno i prirodno naslijeđe, te promovirati postojeće krajobrazne vrijednosti.

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

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

(4) Reklame i natpisi koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni okolnom prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

(5) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Članak 37.

(1) Kod građevina na svim građevnim česticama ~~na površinama oznake „S“ na listu br.4 Uvjeti gradnje,~~ dozvoljena je gradnja kosih krovova, uz mogućnost gradnje krovnih terasa na najviše 50% tlocrtne površine građevine.

~~(2) Kod građevina na građevnim česticama na površinama oznake „M“ na listu br.4 Uvjeti gradnje krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.~~

~~(23)~~ Krovšte građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

~~(34)~~ Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

~~(5) Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina i katnosti. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.~~

~~(46)~~ U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovštu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 38.

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

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

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. mogu se graditi pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto

površina ne smije premašiti 50m².

(3) Pomoćne građevine unutar građevne čestice građevina gospodarske i društvene namjene (spremišta i sl.) mogu se na području obuhvata ovoga Plana graditi prema uvjetima za pomoćne građevine unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina.

(4) Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

(5) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade kao slobodnostojeće na građevnoj čestici za gradnju građevine druge osnovne namjene, izvan ili unutar gradivog dijela određenog za gradnju te građevine osnovne namjene, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

(6) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade kao slobodnostojeće, na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, unutar ili izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

Članak 39.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame (ili sl.) do 27 m³, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i sabirnih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(2) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

Članak 40.

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

- (1) Dio površine građevne čestice građevine stambene namjene, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Sve zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.
- (2) Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.
- (3) Parkirališta na građevnim česticama građevina dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:
 - onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
 - stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
 - osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stablašica i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
 - koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stablašica koje mogu imati i koristan rod i sl.

OGRADE

Članak 41.

- (1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ne odredi drugačije.

Članak 42.

- (1) Oko građevne čestice, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.
- (2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.
- (3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.
- (4) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

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

POKRETLJIVOSTI

Članak 43.

(1) Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina i površina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 78/13).

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

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

Članak 44.

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

(2) Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine, odnosno preko javne zelene površine, kada je tako određeno ovim Planom.

(3) Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom. Strelica kojom je označen priključak građevne čestice na prometnu površinu iz lista br.4 - [Način i Uvjeti](#) gradnje, ne označava točno mjesto priključka, već regulacijski pravac sa kojeg je omogućeno priključenje, imajući pri tom u vidu uvjete preglednosti i druge uvjete u skladu s Planom i posebnim propisima.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Članak 45.

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

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem, odnosno do izgradnje sustava, putem sabirnih jama,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju priključak na gradsku vodoopskrbnu mrežu,
- imaju priključak na nisko naponsku električnu mrežu,

na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Članak 46.

(1) Prilikom gradnje građevine stambene namjene parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca. Kod građevina drugih namjena parkirališna mjesta se mogu smjestiti na bilo kojem pogodnom mjestu na građevnoj čestici, u skladu s odredbama ovoga Plana.

(2) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

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

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske i višeobiteljske,	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
uslužna i trgovačka poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m ² bruto površine građevine/prostora
ugostiteljsko-turistička / smještajna	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedećih mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine
društvena i javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
društvena i javna - zdravstvena i socijalna, kulturna i sl.	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 10 korisnika
	Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 47.

(1) Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

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

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

UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Članak 48.

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

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 49.

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina gospodarske namjene, unutar površine mješovite ~~—pretežito stambene~~ namjene, planske oznake M1 i M2, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 50.

(1) Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina društvene i javne namjene, unutar površine mješovite ~~—pretežito stambene namjene~~ namjene, planske oznake M1 i M2, te na gradnju građevine vjerske namjene D8, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za ~~te~~ namjene.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 51.

(1) Smještaj stambenih građevina omogućen je u sklopu površina stambene namjene i unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 52.

(1) Infrastrukturne sustave potrebno je graditi na površinama koje su Planom određene u tu svrhu, te, kada je to moguće, prvenstveno na prometnim površinama u javnom vlasništvu, na način da se izgradnja istih vremenski i prostorno podudara u najvećoj mogućoj mjeri.

(2) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija

infrastrukturnih sustava.

5.1. UVJETI GRADNJE CESTOVNE PROMETNE MREŽE

Članak 53.

(1) Području obuhvata Plana pristupa se sa sjeverozapadne strane, odvojkom sa županijske ceste ŽC 5209 Krasica - Buje.

(2) Područje obuhvaćeno Planom uglavnom ima izgrađen postojeći sustav osnovne javne prometne mreže, ali ga je potrebno rekonstruirati do planiranih profila i kvalitete pokrova, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana o namjeni prostora i uvjetima gradnje unutar građevinskog područja.

Članak 54.

(1) Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti na temelju rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

~~Nerazvrstane ceste~~ Kolno pješačke prometne površine

Članak 55.

(1) Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br.2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane ~~prometnice-ceste - mjesne ulice~~ čija je uloga prihvat kolnog i izdvojenog pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

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

(3) Prometnice su planirane za dvosmjerni kolni promet, pri čemu je sabirna ulica planirana sa kolnikom širine 5,50m i jednostranim nogostupom širine 1,50m, dok su ostale ulice planirane prema tradicionalnim mjesnim prilikama za mješoviti kolni i pješački promet, ukupne širine 5,5m. Sabirna ulica se može graditi sa asfaltnim završnim slojem, dok su ostale ulice planirane sa vodopropusnim završnim slojem od tlakovca ili makadama. Ostale ulice mogu se i asfaltirati u dijelu svog poprečnog profila, na način da i dalje dozvoljavaju oticanje i upijanje oborinskih voda u tlo.

Pješačko servisne površine

Članak 56.

(1) Pješačko servisne površine označene u Planu predstavljaju pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Širina profila ovih površina je u pravilu nije manja od 3,0m.

Javno ili zajedničko parkiralište

Članak 57.

(1) ~~Javno parkiralište u~~ Planu ~~nije su~~ posebno definirano, ~~zajednička parkirališta~~ ~~obzirom na individualni karakter naselja i velike građevne čestice, na kojima je moguće osigurati dovoljno mjesta za~~ za potrebe parkiranja ~~vozila stanovnika i posjetilaca.~~ Ova parkirališta ne moraju biti javna.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 58.

(1) Rješenje elektronskih komunikacija unutar zone obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.2 Infrastrukturni sustavi i mreže – Elektroničke telekomunikacije.

Članak 59.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na elektroničku komunikacijsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 60.

(1) Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže, sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama, izvršiti će se slijedeće:

- I će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
- graditi će se kabelaška EK mreža kroz EK kanalizaciju.
- graditi će se priključni EK ormari za svaku parcelu. Ormari će se smjestiti na granici građevne čestice i biti će okrenuti prema prometnici.

Članak 61.

(1) Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“, br. 73/08., 90/11., 133/12., 80/13., 71/14., 72/17)
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13., 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, br. 112/17. 34/18, 36/19.)
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme („Narodne novine“, br. 36/16)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine („Narodne novine“, br. 75/13.)

- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju („Narodne novine“, br. 114/10. i 29/13.)

Članak 62.

(1) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru poslovnih građevina površine 15m², ili u tipskim kontejnerima i tipskim kabinatima (ormarima) koji se montiraju na zemljišta predviđena za tu namjenu odgovarajuće površine.

Članak 63.

(1) Uz postojeću i planiranu trasu omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski-kabinet ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Članak 64.

(1) Ovim planom se omogućuje postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 65.

(1) Trase instalacija, položaji objekata i uređaja komunalne infrastrukture grafički su prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima ovoga Plana

(2) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

(3) Za sve planirane trase infrastrukturnih sustava kao i lokacije infrastrukturnih objekata dozvoljavaju se manje korekcije u odnosu na rješenja prikazana u Planu ukoliko se u daljnjim fazama izrade tehničke dokumentacije prikažu poboljšanja istih rješenja, a koja neće utjecati na koncepciju planskog rješenja.

(4) Svaki korisnik građevne čestice dužan je ishoditi od nadležnih službi posebne uvjete za građenje.

(5) Priklučke na javnu infrastrukturu potrebno je izvesti na najpovoljnijem mjestu prema tehničkim mogućnostima, važećim propisima, pravilima i odlukama.

5.3. 1. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

Članak 66.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 67.

(1) Za napajanje zone električnom energijom potrebno je izgraditi novu trafostanicu, čija je gradnja planirana na vlastitoj građevnoj čestici, kao zasebna građevina.

(2) Trafostanica će biti tipska. Katnost trafostanice je planirana sa jednom nadzemnom etažom (P), sa najvećom dozvoljenom visinom od 3m.

(3) Novi 20kV kabel za napajanje trafostanice će se polagati do spoja sa postojećim stupovima zračnog voda ili kabelom.

Članak 68.

(1) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub internih prometnica, na mjestima pogodnim za napajanje pojedinačnih građevina. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

Članak 69.

(1) Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima ili uz rub javnih prometnih površina, uz površine osnovne namjene. Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene definirati će se interna mreža vanjske rasvjete u fazi projektiranja.

(2) Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvodi se iz zasebnog ormarića, kojeg se napaja iz najbliže trafostanice.

Članak 70.

(1) Trafostanica , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

(2) Prilikom izrade daljnje projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja („Narodne novine“, br. 146/05.).

5.3.2. UVJETI GRADNJE VODOOPSKRBNE MREŽE

Članak 71.

(1) Područje obuhvata Plana ima izvedenu vodovodnu mrežu, spojeni su postojeći objekti. Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju novog cjevovoda od postojeće mreže

vodoopskrbe do UPU Mužolini Gornji. Cjevovod se planira izvesti sa cijevima izrađenim od nodularnog lijeva DN 100, prema hidrauličkom proračunu za dvadesetčetverosatnu potrošnju. U stvarnosti, svi cjevovodi biti će spojeni su na magistralni sustav Gradole i Sv. Ivan, te PK Vrh Činići, te zadovoljavaju postojeće i planirane potrebe.

(2) Planira se izgradnja sustava na novo planiranim prometnicama, eventualno djelomična rekonstrukcija postojećih cjevovoda, kao i pokrivanje cjelokupne zone hidrantskom mrežom. Rekonstrukcija postojeće vodovodne mreže će se vršiti u skladu sa dinamikom realizacije planirane izgradnje u obuhvatu Plana, prema uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(3) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod nakon izgradnje vodopskrbnog sustava.

Članak 72.

(1) Mjesto i način priključenja građevne čestice na vodovodnu mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

(2) Planiranu vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje potrebno idejno i izvedbeno rješenje dovodnog cjevovoda i vodoopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračuna prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

(3) Kod izrade idejnih i glavnih projekata za izgradnju i rekonstrukciju objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja nadležnog distributera (Istarski vodovod d.o.o.), obavezno učiniti detaljni hidraulički proračun te ishoditi akt o građenju sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19).

(4) Vodoopskrba je predviđena cjevovodima minimalnog profila DN100 i iznimno, slijepih priključaka minimalnog profila DN80. Isto tako Planom se predviđa kompletna pokrivenost područja obuhvata s hidrantima.

(5) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom ili vodomjerne niše uz rub parcele na srednjem dijelu građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

Članak 73.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar zelenih površina, između gabarita javne prometnice i građevina, odnosno u nogostup, iznimno u trup prometnice, na dubini kojom se osigurava minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini terena.

(2) Pri projektiranju potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom

planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

(3) Na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnih zahvata ishodovati potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 66/19).

Članak 74.

(1) Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.

(2) Trenutno važeći posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

- Zakon o vodama (NN 66/19)
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09., 90/11., 56/13. i 154/14.); Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ 90/11) i djelomično ukinute pojedine odredbe Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva
- Odluka o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o popisu voda 1. reda („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o određivanju osjetljivih područja („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Uredba o kakvoći voda za kupanje („Narodne novine“, br. 51/10)
- Uredba o standardu kakvoće voda („Narodne novine“, br. 73/13.)
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika o obavljenim nadzorima državnog vodopravnog inspektora („Narodne novine“, br. 73/10.)
- Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10., 79/13. i 09/14.)
- Pravilnik o očevidniku zahvaćenih i korištenih količina voda („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 26/20.)
- (Pravilnik) Odluka o granicama područja podslivova, malih slivoda i sektora („Narodne novine“, br. 97/10. i 3/13.)
- Pravilnik o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe („Narodne novine“, br. 28/11. i 16/14.)
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11. i 47/13.)
- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10.)
- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, br. 71/14., 118/14. i 154/14.)
- Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“, br. 113/08. i 88/10.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 82/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13. i 147/14.)
- Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji („Službene novine Istarske županije, br. 12/05. i 2/11.)

5.3.3. UVJETI GRADNJE SUSTAVA ODVODNJE OTPADNIH VODA

Članak 75.



(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda te mjesto i način priključivanja opisani su i prikazani na kartografskom prikazu 2.5. Infrastrukturni sustavi i mreže - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA i odredbama ovoga Plana.

(2) Predmetno područje se nalazi izvan zona zaštite izvorišta vode za piće.

(3) Unutar zahvata Plana nema registriranih vodotoka u nadležnosti Hrvatskih voda.

(4) Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni sustav odvodnje, što znači da se da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvede zasebnim sustavima. Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

Članak 76.

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planirane prometnice, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

(2) Dozvoljava se djelomična izmjena planiranih trasa odvodnje otpadnih voda, ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno. U postupku izrade projektne dokumentacije se dozvoljava izmjena dijelova kanalizacijskog sustava, situacijski i visinski ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano uz moguću faznu izvedbu.

Članak 77.

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

(2) Investitor je u obavezi ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, shodno Zakonom o vodama (NN 66/19). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10).

Članak 78.

(1) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

(2) Sva kanalizacijska mreža se predviđa izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

SANITARNA ODVODNJA

Članak 79.



(1) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda nakon njegove izgradnje.

(2) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode i koje imaju manje od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremeni ispus u sabirne jame ili bio uređaje.

(3) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine koje imaju više od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremena odvodnja sanitarnih otpadnih voda preko planiranog zasebnog (internog) biološkog uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili u spremnik.. Sanitarne otpadne vode moraju biti pročišćene na kakvoću definiranu posebnim propisima.

(4) Nije dozvoljeno pojedinačno ispuštanje pročišćenih sanitarnih voda u tlo.

Članak 80.

(1) Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

(2) Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema posebnim propisima.

(3) Sve zauljene vode, tzv. tehnološke vode, (ulja, masti, nafta i naftni derivati) dozvoljeno je upuštati u sustav javne odvodnje tek nakon odgovarajućeg predtretmana, nakon separatora ulja i masti ili naftnih derivata, koji je smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(4) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Članak 81.

(1) Sanitarna otpadna odvodnja planira se riješiti gravitacijskim cjevovodima sa priključcima na planiranu kanalizacionu mrežu. U konačnici izvesti će se sistem tlačnog i gravitacijskog kolektora do planiranog (projektiranog) uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Krasica (Terra Bianca).

OBORINSKA ODVODNJA

Članak 82.

- (1) Oborinska odvodnja područja obuhvaćenog Planom predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom, separatorom oborinskih voda i upojem u teren.
- (2) U području obuhvata Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).
- (3) Oborinske vode sa prometnica odvoditi vodonepropusnim cjevovodom i slivnicima do mjesta ispusta ili upoja uz predtretman.

Članak 83.

- (1) Veći dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema jugu-jugozapadu, te je u tom smislu u postupku izrade projektne dokumentacije potrebno koncipirati oborinsku odvodnju.
- (2) Ovim se Planom preporuča zbrinjavanje oborinskih voda sa građevnih čestica na način da se čiste oborinske vode, ukoliko je moguće, upotrijebe za sekundarne namjene (pranje internih pješačkih staza i zalijevanje zelenih površina).
- (3) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju, sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 200 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora ulja, masti i pijeska.
- (4) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.
- (5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.
- (6) Prilikom dimenzioniranja oborinske kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja DHMZ Zagreb za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini i Inženjerskoj analizi kratkotrajnih jakih oborina na području Buja, GF u Rijeci, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.
- (7) Mjesto upuštanja u recipijent je postojeći teren, što je vidljivo iz grafičkog priloga.
- (8) Predvidjeti projektnom dokumentacijom tehničke načine sprečavanja erozije terena prilikom izvođenja većih građevinskih zahvata.

Članak 84.

- (1) Oborinske vode unutar obuhvata UPU-a mogu se rješavati pojedinačno ili rješavnjem cijelog sliva sukladno člancima 61., 62., 63., 64., ... Zakona o vodama (NN 66/19).

6. Uvjeti uređenja ~~javnih~~ zaštitnih zelenih površina

Članak 85.

(1) Rubne zone građevnih čestica prema ~~javnoj~~ planiranoj zelenoj površini preporuča se hortikulturno urediti u obliku drvoreda autohtonih vrsta stablašica.

(2) ~~Javne~~ zelene površine je potrebno održati u stanju poput prirodnog, zadržavanjem biljnog pokriva, osobito stablašica. Dozvoljeno je postavljanje dječjih igrališta i urbane opreme na dio ovih površina, ne narušavajući pri to njihovu osnovnu funkciju održanja ekosustava.

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

7.1. Prirodne vrijednosti

Članak 86.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje prirodne vrijednosti zaštićene Zakonom o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19).

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

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

Članak 87.

(1) Određivanjem visina planiranih građevina u skladu s visinama i gabaritima građevina u okruženju, održavanjem koridora tradicionalnih puteva i prilagodbom oblicima terena, treba se osigurati izgradnja područja po morfološkom obrascu prilagođenom širem krajobrazu.

7.2. Kulturno povijesne vrijednosti

Članak 88.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje kulturno povijesne vrijednosti zaštićene Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 32/20, 62/20).

(2) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini

ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

8. Postupanje s otpadom

Članak 89.

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom te općim aktima Grada Buja-Buie.

Članak 90.

(1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanju manje količine otpada u tehnološkom procesu i smanjivanju opasnih svojstava otpada,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim postupcima i
- sanaciji otpadom onečišćenog okoliša.

Članak 91.

(1) Otpad se prikuplja na mjestu određenom i uređenom u tu svrhu. Mjesto za spremnike za više vrsta otpada može se urediti uz dodirnu javno prometnu površinu, odnosno na mjestima koje se odredi projektnom dokumentacijom, u sklopu cjelovitog kompleksa.

(2) Proizvođač otpada namijenjenog uporabi ili zbrinjavanju može vlastiti proizvedeni otpad privremeno skladištiti na za to namijenjenom prostoru unutar svojeg poslovnog prostora, na način i u rokovima određenim propisima o otpadu.

(3) Oporaba i/ili zbrinjavanje otpada planira se izvan područja Grada Buja-Buie, u prvom redu u Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštjun, kao i putem drugih osoba registriranih za obavljanje djelatnosti skupljanja, uporabe i/ili zbrinjavanja otpada, odnosno za djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada.

Članak 92.

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13, 73/17, 14/19, 98/19),
- Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN br. 81/20)
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN br.66/11, 47/13), (čl.23 - zabrana skladištenja i odlaganja otpada i dr. unutar II. zone sanitarne zaštite)

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući

važeći propis.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 93.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (NN 80/13, 78/15, 12/18, 118/18), odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Članak 94.

(1) Na području obuhvaćenom Planom ne planiraju se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećih propisa.

Članak 95.

(1) Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu posebnih propisa. Na području obuhvata Plana nije planirana gradnja industrijskih pogona.

Članak 96.

(1) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

(2) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

Članak 97.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene ovim Planom obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i to zaštitom kakvoće voda, zaštitom tla, zaštitom kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Članak 98.

(1) Aktima za provedbu plana za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a u slučaju promjene pojedinog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Zaštita tla



Članak 99.

(1) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu s povoljnim geotehničkim karakteristikama, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (strmine i rasjedi). U skladu s navedenim potrebno je izvesti detaljne inženjersko geološke radove i geomehanička ispitivanja tla na lokacijama građenja kako bi se izbjegla moguća pojava diferencijalnog slijeganja građevina i pojava klizanja tla.

(2) Smanjenje utjecaja erozije provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
- održavanjem prirodnog stanja raslinja.

(3) Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

(4) Obvezno je u svim fazama projektiranja obraditi pitanja biološke sanacije i krajobraznog uređenja kojim će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl. u sklopu ostale projektne dokumentacije.

Zaštita kakvoće zraka

Članak 100.

(1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN br. 127/19).

(2) Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Zaštita od prekomjerne buke

Članak 101.

(1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18) i provedbenim propisima koji se donose temeljem tog Zakona.

(2) Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, potrebno je osigurati što manju emisiju zvuka.

(3) Uz prometnice je potrebno formirati zaštitne zelene površine.

(4) U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

Ostale mjere zaštite okoliša

Članak 102.

(1) Kao mjeru zaštite od svjetlosnog zagađenja u tijeku izrade tehničke dokumentacije za instalaciju javne rasvjete, potrebno je ugraditi zahtjev za postavljenjem ekoloških rasvjetnih tijela.

(2) Za postupanje u pretpostavljeno mogućim akcidentnim situacijama koje se unatoč provedenim mjerama sprječavanja mogu dogoditi, prije početka gradnje treba napraviti Operativni plan organizacije gradilišta sukladno važećim propisima o gradnji građevina i zaštite na radu.

Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Članak 103.

(1) Gradnja novih građevina i uređivanje prostora i javnih površina na području obuhvata Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13) i prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera.

(2) Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana.

10. MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA I MJERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 104.

(1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, a naročito:

- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15, 118/18, 21/20),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16).

Zaštita i spašavanje od potresa

Članak 105.

(1) Potrebno je voditi računa da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa prilikom proračuna stabilnosti građevina.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(3) Uz Planom predviđene širine putova koji ujedno služe kao evakuacijsko-protupožarni, projektnom je dokumentacijom potrebno predvidjeti propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih opasnosti

Članak 106.

(1) Proračun stabilnosti i otpornosti na olujno i orkansko nevrijeme, tuču, snijeg i druge prirodne utjecaje, pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(2) Potrebno je osigurati efikasnu zaštitu područja od štetnog djelovanja olujnog i orkanskog nevremena. Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

(3) Na prijetnje i rizike od ekstremnih temperatura potrebno je odgovoriti mjerama:

- za ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val) važno je nastaviti sa gradnjom hidrantske mreže u naselju, u čijem će doseg biti cijela TRP Porta Madona, te obavezno priključivati sve objekte na javnu vodovodnu mrežu; prilikom gradnje smještajnih jedinica voditi računa o zaštiti korisnika od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala kreiranjem prirodno zasjenjenih prostora, ugradnjom odgovarajućih sjenila (briseleja, pergola, grilja itd.), te biranjem građevnih materijala koji ne akumuliraju toplinu na mjestima gdje dolazi do ljudskog kontakta

- za ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine), kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito kod izloženih površina za pješačku komunikaciju (staze, stepeništa), voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen i sl.), kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije postojećih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Instalacija unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana

Članak 107.

(1) Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje, te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Sklanjanje stanovništva

Članak 108.

(1) Sklanjanje stanovništva (korisnika) osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Evakuacija ljudi

Članak 109.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravcima, omogućava nesmetano izvlačenje ljudi, prolaz žurnim službama i dopremu snaga.

(2) Pridržavanje planirane izgrađenosti zemljišta, međusobne udaljenosti građevina, te udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata i od ruba javne površine, osigurati će da kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama nezatran ostane evakuacijski pravac.

(3) Održavanje širine i prohodnosti evakuacijskih putova će osigurati da se evakuacija može nesmetano i učinkovito provoditi.

10.2. Mjere za zaštitu od požara

Članak 110.

(1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima; koridori prometnih površina kako su prikazani na grafičkom prikazu list br.2.1. Promet, služe kao vatrogasni pristup do svih građevina
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu; do izgradnje vodoopskrbne mreže, voda za gašenje požara se može osiguravati iz drugih izvora
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobne udaljenosti građevina, kao i njihova udaljenost od susjednih građevnih čestica određuju se u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 87/15).

(3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te

profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

(4) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Buja-Buie.

(5) Važeći zakoni i propisi iz stavka 4. su:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
2. Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
3. Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN br. 70/17),
4. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13, 87/15),
5. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
6. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
7. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
8. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje od požara (NN br. 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
9. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
10. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
11. Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
12. Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09),
13. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
14. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
15. Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11).

11. Mjere provedbe Plana

Članak 111.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi etapno ~~i-fazno~~, do konačne realizacije predviđene Planom, pri čemu vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina moraju biti određeni razmjerno svakoj etapi ~~fazi~~ građenja ~~smještajnih i ostalih~~ građevina.

(2) Nakon izgradnje u skladu s ovim Planom, sve građevine izgrađene u obuhvatu ovoga Plana mogu se rekonstruirati u skladu s Planom.