



Grad Buje - Città  
di Buie  
Gradsko vijeće

Naziv:

# Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Mužolini Gornji

## PRILOZI

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

# A/ Obrazloženje

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada

Područje obuhvata ovoga Plana je smješteno na udaljenosti oko 2.5km jugoistočno od Buja, između Buja i Krasice, uz županijsku cestu ŽC5209.

Obuhvat ovoga Plana čini naselje Mužolini Gornji, unutar pripadajućeg izdvojenog građevinskog područja naselja Mužolini Gornji, u statističkom naselju NA Krasica.

Oborinske vode s područja obuhvata Plana se slijevaju uglavnom prema jugu-jugozapadu.

Na području cijelog obuhvata Plana postoje izgrađene građevine, izvorno selo Mužolini Gornji koje se sastoji od nekoliko kućnih brojeva.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od 4,07ha, 3,79 ha, mjereno sa novo izrađene topografsko katastarske podloge za izradu Plana, od čega se na građevinsko područje naselja Mužolini Gornji odnosi oko 3,73 ha ~~dok je isti obuhvat prikazan na DKP podlozi PPU Grada Buja, površine 3,57ha. Razlika proizlazi iz izvitoperenosti grafičkog prikaza originalnog starog katastra, na kojem se bazira DKP.~~ Preostali dio površine se odnosi na obuhvaćene površine poljoprivredne namjene, izvan građevinskog područja naselja.

Područje obuhvata ovoga Plana je manjim dijelom izgrađeno.

Zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, planiranih namjena u širem i užem prostoru, morfoloških obrazaca razvoja lokalnih naselja i druge izgradnje, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Osim rasporeda funkcija na području Mužolini Gornji, Planom treba sagledati prometne tokove i u kontekstu njegovog okruženja, te se treba na temelju toga utvrditi vizija daljnjeg razvoja, u koju se treba uklopiti i ovaj Plan.

Prostornim planom uređenja Grada Buja-Buie su određene granice Mužolini Gornji i određeni uvjeti uređivanja prostora predmetnog područja.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

##### a. Topografija

Područje obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u relativnom malom nagibu (prosječno

6%), pa će se prema tome i formirati buduća izgradnja na obuhvaćenom području. Područje obuhvata ima ekspoziciju prema jugu-jugozapadu.

Područje je dobro osunčano, zahvaljujući povoljnom nagibu i orijentaciji. U okruženju je većih zelenih površina, te je zbog toga i pošumljenosti ugodno za boravak tijekom cijele godine.

#### b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata Plana je većim dijelom u privatnom vlasništvu, te manjim dijelom u vlasništvu Grada Buja te Republike Hrvatske.

#### c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana postoje stambene i pripadajuće gospodarske pomoćne građevine. Okruženje Mužolini Gornji je ruralno, a prirodni pokrov tla je obrađeno i neobrađeno poljoprivredno tlo, autohtona makija i šuma relativno visoke crnogorice.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata plana je u dijelom izgrađeno građevinsko područje, te je dijelom opremljeno infrastrukturom, uglavnom za zadovoljavanje minimalnih zahtjeva za život nekolicine stanovnika koji tu danas obitavaju.

Glavna pristupna prometnica do Planom obuhvaćenog područja je županijska cesta ŽC5209 (Krasica - Buje), a neposredan priključak Mužolini Gornji je omogućen drugom nerazvrstanom cestom iz smjera sjeverozapada. Iz istog pravca se očekuje opskrba i drugom dovodnom infrastrukturom.

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura u okviru zahvata za spoj postojećih objekata.

Za pružanje komunikacijskih usluga nastoje se koristiti modernije tehnologije koje su primjenjive i relativno dobro razvijene na nacionalnoj razini komunikacijske mreže. To se prvenstveno odnosi na digitalizaciju i rasprostranjenost pristupnih komutacijskih kapaciteta. Isto tako se odnosi i na ugradnju svjetlosne povezane opreme i građenje pasivnih optičkih mreža te širenjem komunikacijskih usluga.

U predmetnom zahvatu ne postoji SN mreža. Priključak iste će se izvesti kabelski od stupa dalekovoda van zone, prema dogovoru sa distributerom HEP-om.

Opskrba pitkom vodom područja grada Buja pa tako i UPU Mužolini Gornji, vrši se putem magistralnog cjevovoda sustava Gradole i sustava Sv, Ivan te je dio regionalnog sustava vodoopskrbe Istre. Lokalni sustav vodoopskrbe je gravitacijski i osim vodosprema, na sustavu nema ostalih vodoopskrbnih građevina.

Na području UPU Mužolini Gornji, postojeće naselje snabdjeva se vodom iz vodospreme Grožnjan (V=250 m<sup>3</sup>) preko cjevovoda PEHD DN 63, a pritisak se regulira s prekidnom komorom PK Vrh Činić.

Kolektori odvodnje sanitarnih otpadnih voda za područje Mužolini Gornji nisu izgrađeni, te je potrebno izvesti kompletno novu mrežu kolektora odvodnje otpadnih voda.

Planira se realizacija Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Krasica (Terra Bianca), na koji će se spojiti zona UPU Mužolini Gornji.

Također, unutar zone ne postoji izgrađen sustav odvodnje oborinskih voda, koje se sada slobodno upuštaju u okolni teren.

#### **1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

*Zaštićeno obalno područje mora*

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

*Zaštićeni dijelovi prirode i Ekološka mreža*

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže.

*Zaštićena kulturna dobra*

Na području obuhvata Plana ne postoje zakonom zaštićena kulturna dobra.

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika, gustoća korištenja i izgrađenosti)**

Prostorni plan uređenja Grada Buja-Buie („Službene novine Grada Buja-Buie“, br. 02/05, 10/11, 01/12, 05/15, 21/18, 05/20) je odredio granice Mužolini Gornji, unutar pripadajućeg građevinskog područja naselja Mužolini Gornji.

Srazmjerno gornjim podacima, u području obuhvata Plana do 2025.g. planira se gustoća korištenja minimalno oko 10 stanovnika po hektaru, ili minimalno oko 35 stanovnika.

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

Zadatak ovoga Plana će biti da pripremi uvjete za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti na relativno promišljen način, uglavnom na poticaj privatnih inicijatora potencijalnih investicija u stambenu gradnju.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja**

Namjena prostora u obuhvatu Plana je mahom stambena, te bi daljnji razvoj područja trebao ići u pravcu poboljšanja uvjeta života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz obrt i poduzetništvo, te pokretanja drugih aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

### **2.1.1. Demografski razvoj**

Zbog poboljšanja u infrastrukturi i turističkoj ponudi na širem području očekuje se i povećanje interesa sa novim ulaganjima u planiranu izgradnju i uređenje područja.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Osnovu šire organizacije prostora za područje obuhvata treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja u okruženju i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Mužolini Gornji je dobro cestovno povezano područje zahvaljujući dodirnoj županijskoj cesti ŽC5209, te su mu u svrhu daljnjeg razvoja potrebne dogradnje, preinake i osuvremenjavanje drugih dovodnih mreža infrastrukture.

Pristupna županijska cesta ŽC5209 je u posljednjim desetljećima bila djelomično rekonstruirana, te uglavnom zadovoljava potrebe.

Priključna nerazvrstana cesta, je postojeća, samo dijelom asfaltirana, a većinom makadamska prometnica koja vodi od ŽC5209 do sela i dalje, prema Vrh Činić.

U prostoru obuhvata ovoga Plana, mrežu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih objekata bez obzira na broj smještajnih jedinica.

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije čije cijevi moraju završiti u kabelskim ITO ormarićima smještenim u ili na svakom objektu.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.

Infrastruktura za elektroničke komunikacije s malom duljinom izdvojene lokalne petlje, u nepokretnoj komunikacijskoj mreži, izgrađena elektroničkim komunikacijskim vodovima sa bakrenim vodičima i povezanom opremom, biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopoljasne usluge (podržava prijenos govora, teksta,

slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu) Danas, infrastruktura za elektroničke komunikacije i povezana oprema treba omogućiti dovođenje svjetlosnog komunikacijskog voda do svakog korisnika.

Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kablesku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će izgradnju širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Cilj razvoja elektroopskrbe je zadovoljenje buduće potrošnje ili što preciznija procjena razvoja mreže usklađenog s karakteristikama razvoja potrošnje kako ne bi došlo do zastoja u planovima razvoja na području Grada uzrokovanog nedostatkom adekvatne elektroenergetske infrastrukture.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- osigurati opskrbljenost zone vodom
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda
- izvršiti van zone (ukoliko je potrebno) rekonstrukciju starijih dijelova vodoopskrbnog sustava, izgraditi nove kapacitete sukladno planovima razvoja te izgraditi mrežu u sklopu zone obuhvata
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih voda i to kao razdjelni sustav odvodnje tj. planirati zasebne sustave oborinske odvodnje, odvodnje tehnoloških voda i odvodnje sanitarnih otpadnih voda te osmisliti programe za ponovnu uporabu oborinskih voda

Kod građenja i korištenja zemljišta potrebno je pažljivo intervenirati u potencijalno nestabilna tla i održavanjem autohtonog raslinskog pokrova držati eroziju u prihvatljivim granicama.

S obzirom na razvojne planove, moguće je fazno rješavanje navedene infrastrukture, unutar i izvan područja obuhvata Plana.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja**

Prostorna posebnost područja obuhvata su njegove prirodne datosti, poput položaja, vizualne izloženosti, raslinja i dr. Posebnost lokacije Mužolini Gornji su njeni osebujni pogledi u pravcu zapada, na obalu i priobalje sjevernog Jadrana .

#### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja**

Da bi se osiguralo održanje i popravljavanje kvalitete života u ruralnom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se ruralni razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih dijelova teritorija Grada Buj-Buie, međusobno i sa putevima izvan naselja, osobito onih tradicionalnih; osigurati i dobro označiti veze sa okolnim naseljima i obalnim pojasom mora

- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati ograđivanje, odnosno potpunu vizualnu izolaciju privatnog prostora
- poticati ruralni turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u malom naselju, a nema negativan utjecaj na okruženje.

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

Obzirom na ograničeni planski kapacitet područja, ne treba očekivati da se teret uređenja cijelog područja Grada Buje-Buie može osloniti na uređenje područja obuhvaćenog ovim Planom, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

#### **Očekivani pozitivni poticaj:**

- prisustvo svake investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Buje-Buie i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje značajnog dijela područja će bolje definirati rubni dio Grada Buje-Buie, omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja Grada, čime će se također olakšati i realizaciju gradnje na međuprostoru između Buje-Buie i Krasice, te i drugih zaobalnih naselja zapadne obale Istre / Grada Buje-Buie,
- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- uspješna realizacija dijelova ovoga projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

#### **Očekivani negativni utjecaj:**

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života
- štetno djelovanje graditeljskih zahvata na krajobraz, koji mogu imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih i postojećih stanovnika naselja, ukoliko se ne primijeni pažljivo hortikulturno uređenje.

Prostorni planovi, projekti građenja zgrada, prometnica i infrastrukture i drugi dokumenti od utjecaja na uređenje prostora imaju poseban utjecaj na oblikovanje područja obuhvata. PPUG Buje predviđa pomake u turističkom razvoju kroz sagledivo vrijeme.

Novo investicije u gradnju obično privuku i obrtnike i poduzetnike sa svježim idejama razvoja, te stvaraju pozitivne vezane efekte.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Obzirom na postojeću dovodnu infrastrukturu do područja obuhvata Plana, potrebno je povezati područje obuhvata Plana sa istom, ostvariti unutrašnju povezanost područja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan područja obuhvata, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti na razini servisa koji zadovoljava suvremene potrebe na području obuhvata Plana i vjerojatno šire od toga, te treba u cijelosti izgraditi nedostajuće sustave vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe i elektronske komunikacije.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U području obuhvata treba osigurati racionalno korištenje građevinskog zemljišta i drugih površina, osobito onih u javnom korištenju, a zatim i onih u privatnom vlasništvu.

Namjena prostora je pretežito stambena, sa javnim prometnim površinama, kako dovodnim, tako i unutar samog naselja.

Pristupna kolna prometnica do Mužolini Gornji je županijska cesta ŽC5209, sa priključkom putem druge nerazvrstane ceste.

Građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu mogućeg uređenja i korištenja.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

- **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

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.

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

Građevne čestice prometnih površina određuju se kao funkcionalne cjeline unutar površina



za gradnju prometnice. Javne Kolno 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.

~~Pješačko servisna površina prikazana u Planu nije javna prometna površina i služi za pješački i nužni kolni pristup isključivo do građevne čestice oznake M17, na grafičkom prikazu br.4.0 Uvjeti gradnje.~~

~~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.~~

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.

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

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)**

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.

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

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

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.

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.

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.

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

### **MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)**

Površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M, 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)**

Površina infrastrukturnog sustava ISts je namijenjena smještanju građevine nove trafostanice.

Tijekom 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**

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

Zaštitne zelene površine u naselju mogu se opremiti komunalnom opremom, sienilima lakih i/ili prijenosnih konstrukcija, vodenim instalacijama i sl. ~~Javne zelene površine služe uređenju površina u koliko je mogućem izvornom prirodnom stanju biljnog pokriva, u svrhu rekreacije građana i zaštite ekološke zajednice kojoj ova površina pripada.~~

### **VRIJEDNO OBRADIVO TLO**

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.

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

- STAMBENA NAMJENA (S)	<b>2,101,04</b>
- MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)	<b>0,871,66</b>
- MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)	<b>0,32</b>
- VJERSKA NAMJENA (D8)	<b>0,02</b>
- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (ISts)	<b>0,015</b>
- <b>JAVNE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</b>	<b>0,124</b>
- PROMETNE POVRŠINE	<b>0,6356</b>
- <b>VRIJEDNO OBRADIVO TLO</b>	<b>0,34</b>

---

**UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA** **3,794,07 ha**

### 3.4. Prometna i ulična mreža

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

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.

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.

#### Kolno pješačke prometne površine ~~Nerazvrstane ceste~~

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

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

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. ~~Prometnice su planirane za dvosmjerni kolni promet, sa kolnikom širine 5,50m i jednostranim nogostupom širine 1,50m.~~

#### **Pješačko servisne površine**

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**

U Planu su posebno definirana, zajednička parkirališta za potrebe parkiranja vozila posjetilaca. Ova parkirališta ne moraju biti javna. Javno parkiralište u Planu nije posebno definirano, obzirom na individualni karakter naselja i velike građevne čestice, na kojima je

~~moгуће осигурати довољно мјеста за паркирање возила становника и посјетилаца.~~

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

#### 3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

U zoni obuhvata ovog Plana ne postoji izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža i istu će trebati izgraditi podzemno, do mjesta priključenja na postojeću EKI mrežu.

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu, ).

Izgradnja novih objekata traži izgradnju nove kableske kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana očekuje se u konačnici do 50 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kablesku kanalizaciju duž cijelog zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže.

Buduću EKI povezati na budući dovod do zone.

Kablesku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD  $\varnothing$  50 mm i cijevima PVC  $\varnothing$  110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kableskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kableske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kableske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kableske kanalizacije moraju biti prekinute u kableskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kableske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kableskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kablesku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kablesku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom.

Od kableskog ormara do ugrađenog kableskog zdenca na granici parcele treba položiti

najmanje dvije cijevi minimalnog promjera  $\varnothing$  40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

### **3.5.2. Elektroopskrba**

Vršno opterećenje za potrebe plana  $P_{VP} = 366$  kW,

Na predmetnoj zoni zahvata se predviđa gradnja cca 28 stambenih građevina sa 100 stanovnika

NA TEMELJU PARAMETARA IZ PROSTORNO PROGRAMSKE OSNOVE ZA NASELJE MUŽOLINI GORNJI JE NAPRAVLJENA SLJEDEĆA ANALIZA POTREBA ZA NAPAJANJEM ELEKTRIČNOM ENERGIJOM CIJELOG PODRUČJA ZAHVATA.

**2. STAMBENE GRAĐEVINE SA 1,2 STANA 23 kom +  
POSTOJEĆI STAMBENE GRAĐEVINE 5 kom**

Potrebna instalirana snaga po jednoj vili je: 20kW

---

**INSTALIRANA SNAGA CCA. 560 KW**

**Faktor istovremenosti 0,7**

**POTREBNA VRŠNA SNAGA CCA. 560 KW x 0,5 280 kW**

Uz prosječni faktor snage  $\cos \varphi = 0,9$  i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica  $ft = 0,85$

$$S = 280 / (0,9 * 0,85) = 366 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih trafostanica sa transformatorima 10(20) /0,4 kV instalirane snage do 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno ukupno 1kom transformatorska stanica, 400(1000) kVA TS-Mužolini GORNJI, s naslova buduće elektroenergetske potrošnje planirane izgradnje . Za istu je potrebno predvidjeti odgovarajuću veličinu parcele sa pristupom sa javne površine. Na području cijelog obuhvata plana planirana je nova podzemna elektroenergetska mreža kao kabelska kanalizacija.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz buduće transformatorske stanice TS- Mužolini GORNJI i SSRO-a ( primarna NN mreža ). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a ( ROZ-a ) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Rasvjeta klase "C" ima stupove visine  $h=6$  m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED Klasa rasvjete "D" ima stupove visine  $h=3-4$  m, s nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića javne rasvjete sa mjerenjem potrošnje, a napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

### **3.5.3. Vodoopskrba**

Urbanističkim planom uređenja Mužolini Gornji dato je rješenje vodoopskrbe područja obuhvata predmetnog Plana. Kod izrade prijedloga rješenja podaci o postojećem stanju preuzeti su od distributera "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet, i iz plana višeg reda, PPUG Buje.

Vodoopskrba područja Grada Buja realizira se u sustavu i pod upravom "Istarskog vodovoda Buzet". Područje UPU Mužolini Gornji snabdjeva se vodom preko PK Vrh Činić , opskrbnim cjevovodom PEHD 63 mm.

U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od ukupno najmanje 10,0 m za magistralni cjevovod, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje.

U postupku ishođenja provedbenog akta 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.

Trase cjevovoda planirane vodovodne mreže prate planom predviđene prometnice, a smještaj je unutar trupa postojećih i planiranih prometnica i vidljive su iz grafičkog priloga u mjerilu 1:1000.

Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj infrastrukture kako situacijski tako i visinski. Prilikom izrade dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe, tj. trase i lokacije određene ovim Planom mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora i pravno imovinskim odnosima. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju UPU Mužolini Gornji.

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 20 godina i osnovne grupe potrošača, a to su:

- potrošnja vode za stambenu izgradnju
- potrošnja vode za gašenje požara

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu stambene izgradnje, hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka (NN 08/06).

### ***Priključci***

Priključne i mjerne ormariće na području naselja ugrađivati u tlo izgradnjom tipskog šahta ili na ogradne zidiće (vodomjerne niše), s vodomjerima uz rub parcele. Za postavljanje priključnih i mjernih ormarića potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležne komunalne tvrtke, "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet.

### ***Hidraulički proračun***

Dimenzioniranje cjevovoda odrediti u skladu s hidrauličkim proračunom za 24 satnu simulaciju potrošnje vodoopskrbnog sustava na koji se priključuje vodovodni ogranak.

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba



pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja koje za projektiranje vodoopskrbnog sustava iznosi min. 20 godina.

#### *Potrošnja vode za sanitarne potrebe*

Za hidrauličko dimenzioniranje planiranog vodoopskrbnog cjevovoda koristit će se standardi specifične potrošnje vode po osobi u jednom danu ovisno o kategoriji potrošača:

- stanovnici:  $q_{spec} = 250$  l/dan

Mjerodavne količina vode za dimenzioniranje vodoopskrbnog cjevovoda je maksimalna satna potrošnja tj. količina vode koja se troši u satu najveće potrošnje.

Dimenzioniranje vodoopskrbe prema planskim parametrima:  
za plansko razdoblje do 2040. godine:

- postojeći broj stalnih stanovnika: 15 st

- planirani broj stalnih stanovnika: 85 st

- Specifična potrošnja vode:  $q_{spec} = 250$  l/dan/stanovniku

#### ***Protupožarna potrošnja***

Zaštitu UPU Mužolini Gornji hidrantskom mrežom, potrebno je projektirati prema važećoj zakonskoj regulativi koja obrađuje područje zaštite od požara te mrežu dimenzionirati na osnovu propisane količine vode i potrebnog tlaka. Mjerodavna količina za dimenzioniranje mreže područja je potrebna protupožarna potrošnja (NN 08/06).

### **3.5.4. Odvodnja otpadnih voda**

#### ***ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA***

Planom se predviđa izgradnja odvodnje sanitarnih otpadnih voda u cijeloj zoni obuhvata plana.

Kolektori odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda za područje UPU Mužolini Gornji nisu izgrađeni, te je potrebno izvesti kompletno novu mrežu kolektora odvodnje otpadnih voda.

U konačnici izvesti će se spajanje naselja, sa tlačnim i gravitacionim kolektorima na planirani Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Krasica (Terra Bianca).

Do realizacije javne kanalizacije sa Uređajem za pročišćavanje Krasica (Terra Bianca), kanalizacija za planiranu zonu UPU Mužolini Gornji, riješiti će se na način da se izvedu sabirne jame ili pojedinačni biološki uređaji za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda.

U javni sustav odvodnje otpadnih voda naselja nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju

prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Tehnološke otpadne vode, ukoliko postoje, moraju se razdvojiti od ostalih otpadnih voda, lokalno pročititi na parceli na kojoj su i nastale te upustiti u sistem sanitarne odvodnje. Prije upuštanja u sistem sanitarne odvodnje, tehnološke vode moraju se svesti na nivo otpadnih voda u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni. Predviđa se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajuće krutosti i nosivosti. U cilju obavljanja potrebnih revizija, čišćenja i priključenja predviđeni su revizioni šahtovi kao tipska nepropusna okna. Revizioni šahtovi će se izvoditi na prosječnim udaljenostima oko 70 m, te na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima.

Sve trase kanalizacije odvodnje sanitarnih otpadnih voda određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu od sredine prometnice, s jedne strane predviđa se sanitarna kanalizacija a s druge vodovodna mreža (unutar pločnika).

### **Dimenzioniranje odvodnje otpadnih voda:**

projektni period: 20 godina

- postojeći broj stalnih stanovnika: 15 st
- planirani broj stalnih stanovnika: 85 st
  
- Specifična potrošnja vode:  $q_{\text{spec}} = 250$  l/dan/stanovniku

dnevni koeficijent varijacije -  $K_D = 1.50$

satni koeficijent varijacije -  $K_S = 1.50$

mjerodavne količine sanitarnih otpadnih voda:

srednji dnevni protok:

$$Q_{\text{dne}} = 100 \times 250 = 25\,000 \text{ l/dan} = 25,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

max. dnevni protok :

$$Q_{\text{max,}} = Q_{\text{dne}} / 24 \times 3600 = 25\,000 / 86400 = 0,29 \text{ l/sek}$$

- koef. Neravnomjernosti:

$$k = \frac{2,69}{0,121 \times Q_{\text{max,}}} = 3,12$$

mjerodavni protok:

$$Q_{\max} = 0,29 \times 3,12 = 0,90 \text{ l/s}$$

Odabrana minimalna dimenzija vanjskog cjevovoda sanitarnih otpadnih voda UKC PVC DN 200.

Biološki Uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda dimenzionirat će se na dnevni dotok

od max. 50 m<sup>3</sup>/dan.

## **ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA**

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda dijela UPU Mužolini Gornji je razdjelni tj. planira se izgradnja zasebnog sustava odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda.

Oborinske vode planiraju se odvoditi sa svih planiranih prometnica putem odgovarajućih slivnika, s površina platoa i s dijela građevinskih parcela koje se neposredno priključuju na javne prometnice. Oborinska odvodnja predmetnog područja će se riješiti na način da se sve oborinske vode sakupljaju sa slivnih područja, obrade na predviđenom separatoru oborinskih voda te gravitacijskim kolektorom ispuštaju u podzemlje putem upojnog bunara, smještenog u predviđenoj zelenoj površi.

Sva oborinska kanalizacija planira se izgraditi u trupu postojećih i budućih prometnica, a usvojeni minimalni promjer cjevovoda je DN 250. Kanalizacija će se izvesti kao vodonepropusna, s maksimalnim uzdužnim padom od 2%. Predviđene su plastične PVC UKC cijevi, odgovarajuće krutosti i nosivosti. Također na svim lomovima, križanjima i duž trase izvesti će se odgovarajući vodonepropusni PE šahtovi.

Trase sanitarne i oborinske kanalizacije određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža (u zelenom pojasu). Za mjerodavni intenzitet oborina koristiti će se ITP krivulja DHMZ Zagreb za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Predmetno područje pri određivanju mjerodavnih količina oborinskih voda za dimenzioniranje objekata odvodnje oborinskih voda, treba u svom manjem dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristiti će se racionalna metoda.

$$Q = C \times i \times A \times Z$$

Q - vršni protok (l/s)

i - intenzitet oborina (l/s/ha)

A - slivna površina (ha)

C - koeficijent otjecanja

$$Z - \text{koeficijent kašnjenja ( } Z = \frac{1}{8\sqrt{A}} \text{ )}$$

Koeficijent otjecanja ovisi o karakteristikama slivne površine, a iznosi:

Za ulice:       asfalt => 0,7 do 0,95

                  beton => 0,80 do 0,95

Za šetnice:     betonske ili asfaltirane => 0,75 do 0,85

Za zelenilo, prirodne površine: 0,10 do 0,35

Za slivna površine uzet će se kombinacija različitih vrsta površina pa je koef. otjecanja:

$$C_{sr} = (C_1 \cdot A_1 + C_2 \cdot A_2 + \dots + C_n \cdot A_n) / A_1 + A_2 + \dots + A_n$$

### 3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

#### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

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 gradnje.

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

„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

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.

Oblik građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način 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.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se u skladu s prikazom prijedloga građevnih čestica na Listu br. 4. Način gradnje, ili, ukoliko se građevne čestice formira na drugačiji način od ponuđenog, veličina građevne čestice jednaka je minimalno 300m<sup>2</sup> za građevne čestice stambene namjene (S), odnosno ~~500m<sup>2</sup>~~ 350m<sup>2</sup> za građevne čestice mješovite namjene (M1 i M2), a maksimalno 32.000m<sup>2</sup>. ~~Izuzetno, građevna čestica može biti površine manje od 300m<sup>2</sup> unutar zone oznake „S8“ na listu br.4 – Način gradnje.~~

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.

Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

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

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*

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.

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

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.

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.

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.

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

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 1,5 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca. ~~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.~~

~~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.~~

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.

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.

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.

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

## NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

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

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.

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

Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice ( $k_{ig}$ ) i koeficijentom iskoristivosti čestice ( $k_{is}$ ).

### IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE ( $k_{ig}$ )

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

#### A) slobodnostojeće građevine

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

#### B) poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine do 240m <sup>2</sup>	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m <sup>2</sup>	- zbir 144m <sup>2</sup> i 55% površine građevne čestice iznad 240m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 400m <sup>2</sup>	- zbir 232m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 400m <sup>2</sup>

#### c) ugrađene građevine

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

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

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)*

Koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

### **NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA**

#### **NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA**

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

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.

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.

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

#### **NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA**

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

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.

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

Nove građevine izgrađene na području obuhvata Plana trebaju biti građene od 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.

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

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 građivog dijela građevne čestice.

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

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

### VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Kod građevina na svim građevnim česticama dozvoljena je gradnja kosih krovova, uz mogućnost gradnje krovnih terasa na najviše 50% tlocrtne površine građevine. ~~Kod građevina na 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.~~

~~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.~~

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

Za osvijetljavanje 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.

~~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.~~

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 krovu 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

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.

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 50m<sup>2</sup>.

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.

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

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.

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 kanalicama 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°).

Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame (ili sl.) do 27 m<sup>3</sup>, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

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.

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.

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.

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

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.

Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

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

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

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.

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.

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

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

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*

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

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.

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 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*

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

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.

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

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

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
uslužna i trgovačka poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bruto površine građevine
društvena i javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
društvena i javna - zdravstvena i socijalna, kulturna i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
javna - vjerska	0,41 PM na 10 korisnika
	<b>Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.</b>

## NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

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.

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.

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

## UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

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.

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

#### **Prirodne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.

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.

#### **Kulturno povijesne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene kulturno povijesne vrijednosti.

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.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš**

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, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Na području obuhvaćenom Planom ne planiraju se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj

na okoliš u smislu važećih propisa.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu posebnih propisa.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10, 79/13 i 9/14).

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.

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**

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.

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.

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.

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**

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. 130/11, 47/14 i 61/17).

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**

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

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

Uz prometnice, osobito uz ŽC5001, je potrebno formirati zaštitne zelene površine.

U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

### **Ostale mjere zaštite okoliša**

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

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**

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.

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.



