

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUJE

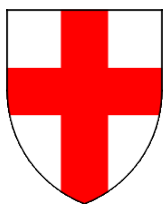


**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TRIBAN 1 – dio naselja (S)**

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU



listopad, 2023.



**ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUJE**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TRIBAN 1 – dio naselja (S)**

NOSITELJ IZRADE PLANA: GRAD BUJE

Gradonačelnik Grada Buje: Fabrizio Vižintin

Upravni odjel za prostorno uređenje i

upravljanje gradskom imovinom: Jelena Perossa, pročelnica



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: JURCON PROJEKT d.o.o.

Direktor: Zdravko Jurčec, dipl. ing. građ.

Odgovorni voditelj: JELENA LUKETA KNEZ, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb.

Stručni tim u izradi Plana: Zdravko Jurčec, dipl. ing. građ.
Jelena Luketa Knez, dipl. ing. arh.
Ivana Miletić, dipl. ing. kraj. arh.

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13., 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i članka__ Statuta Grada Buje (Službene novine Grada Buje, broj 11/09. i 5/11.), Gradsko vijeće Grada Buje, na __sjednici, od _____godine, donosi:

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Triban 1 – dio naselja (S)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Triban 1 - dio naselja (S) (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) koji je izradila tvrtka JURCON PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Buje.

Članak 2.

(1) Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja Triban 1 - dio naselja (S), koji se sastoji od:

I. Tekstualnog dijela (**Odredbe za provedbu**) sa slijedećim sadržajem:

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana

II. **Grafičkog dijela** koji sadrži kartografske prikaze i to:

- | | | |
|------|--|--------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | 1:1000 |
| 2. | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | 1:1000 |
| 2.1. | PROMET | |
| 2.2. | TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV | |
| 2.3. | VODNOGOSPODARSKI SUSTAV | |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 1:1000 |
| 4. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | 1:1000 |
| 4.1. | OBLICI KORIŠTENJA | |
| 4.2. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | |

III. **Obrazloženja** plana.

(2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Gradskog vijeća Grada Buje i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Buje.

Članak 3.

(1) Urbanistički plan uređenja Triban 1 - dio naselja (S) izrađen je prema Odluci o izradi istog („Službene novine Grada Buja“ br. 09/22.) te u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Buje („Službene novine Grada Buja“ br. 2/05, 10/11, 1/12-ispravak, 5/15, 21/18, 18/22, 13/23).

(2) Za izradu Urbanističkog plana uređenja Triban 1 - dio naselja (S) nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1.

Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara,
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Grada Buje (unutar zone obuhvata Urbanističkog plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Urbanističkog plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

(2) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Triban 1 – dio naselja (S), kartografski prikaz broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

1. Stambena namjena - S

2. Zaštitne zelene površine - Z

4. Površine infrastrukturnih sustava - IS

(3) Površine stambene namjene (S) označene su kao prostorne cjeline oznake 1.1. 1.2. i 1.3.

(4) Prostorne cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE, u mjerilu 1:1000.

(5) Ovim Odredbama propisani su uvjeti i način gradnje za svaku prostornu cjelinu s njenom namjenom.

2.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

(1) Gospodarske djelatnosti unutar površina stambene namjene (S) mogu se smjestiti u sklopu stambenih i gospodarskih - poslovnih građevina.

(2) Unutar obuhvata Plana, na površinama stambene namjene (S) u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(3) Građevinom gospodarske namjene smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. U građevinama gospodarske namjene, mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(4) Unutar obuhvata Plana unutar površina stambene namjene (S) mogu se graditi, odnosno uređivati:

- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine "hoteli" sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.

- ugostiteljske smještajne građevine svih odgovarajućih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16)

- turistički smještaj u domaćinstvu svih odgovarajućih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16).

(5) Unutar obuhvata Plana ne mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme.

(6) Uvjeti gradnje i smještaja gospodarskih - poslovnih građevina (kig, kis, katnost, min. i max. površina građevne čestice, minimalna širina čestice, visina građevine, građevinska (bruto) površina građevine, građevinski pravac, regulacijski pravac, uvjeti oblikovanja građevine, nagib krova), jednaki su uvjetima propisanim za gradnju višeobiteljskih građevina (4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina).

Članak 6.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 7.

(1) Unutar obuhvata plana mogu se graditi građevine javne, društvene (uključujući sportske), namjene na vlastitoj građevnoj čestici. Građevinom javne i društvene namjene, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti javne i društvene namjene.

(2) U građevinama osnovne javne i društvene namjene, mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(3) Uvjeti gradnje za javne i društvene građevine (kig, kis, katnost, min. i max. površina građevne čestice, minimalna širina čestice, visina građevine, građevinska (bruto) površina građevine, građevinski pravac, regulacijski pravac, uvjeti oblikovanja građevine, nagib krova) utvrđuju se u skladu sa uvjetima propisanim za gradnju višeobiteljskih građevina (4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina).

Članak 8.

Unutar površina stambene namjene (S) u građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 9.

(1) Unutar obuhvata Plana unutar površina stambene namjene (S) mogu se graditi građevine stambene namjene.

(2) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene 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.

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

(4) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica, ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

Članak 10.

(1) Unutar obuhvata ovog Plana mogu se graditi obiteljske, višeobiteljske, te višestambene zgrade.

(2) Pod obiteljskom građevinom 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.

(3) Pod višeobiteljskom građevinom 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.

(4) Pod višestambenom građevinom smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 10 (deset) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(5) Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Uvjeti i način gradnje

Članak 11.

U obuhvatu Urbanističkog plana predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Triban 1 – dio naselja (S), kartografski prikaz broj 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE, u mjerilu 1:1000) slijedeći načini gradnje:

Prostorna cjelina 1.1.

Unutar prostorne cjeline oznake 1.1. dozvoljena je gradnja jednoobiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih građevina.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje jednoobiteljskih stambenih zgrada:

- način gradnje: samostojeći, poluugrađeni
- minimalna površina građevne čestice iznosi 400m²
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti za samostojeću građevinu 14 m, za poluugrađenu građevinu 12 m
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema člancima 12. – 43. Odredbi ovog Plana.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje višeobiteljskih stambenih zgrada:

- način gradnje: samostojeći
- minimalna površina građevne čestice iznosi 600m²
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti za samostojeću građevinu 14 m, za poluugrađenu građevinu 12 m
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema člancima 12. – 43. Odredbi ovog Plana.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje višestambenih zgrada:

- način gradnje: samostojeći
- minimalna površina građevne čestice iznosi 800m²
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti 15,0 m
- minimalna dubina građevne čestice, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi 20,0 m.
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema člancima 12. – 43. Odredbi ovog Plana.

Prostorna cjelina 1.2.

Unutar prostorne cjeline oznake 1.2. dozvoljena je gradnja jednobiteljskih građevina.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje jednoobiteljskih stambenih zgrada:

- način gradnje: samostojeći, poluugrađeni, ugrađeni
- P_{min.} u dovršenim dijelovima naselja = postojeća građevna čestica,

- minimalna širina građevne čestice nije definirana
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema člancima 12. – 43. Odredbi ovog Plana.

Prostorna cjelina 1.3.

Unutar prostorne cjeline oznake 1.3. dozvoljena je gradnja jednobiteljskih i višeobiteljskih građevina.

- način gradnje: samostojeći, poluugrađeni, ugrađeni
- minimalna površina građevne čestice za jednoobiteljske građevine iznosi 200m²
- minimalna površina građevne čestice za višeobiteljske građevine iznosi 400m²
- minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti za samostojeću građevinu 14 m, za poluugrađenu građevinu 12 m
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema člancima 12. – 43. Odredbi ovog Plana.

Članak 12.

Zaštita groblja

Planom višeg reda utvrđen je koridor rezervacije prostora groblja koja su ili će biti u funkciji komunalnih građevina u širini od najmanje 50m oko postojećih i planiranih groblja, u kojemu se ne smiju graditi građevine visokogradnje niti infrastrukturne građevine, ukoliko nisu u funkciji groblja.

Gradivi dio građevne čestice

Članak 13.

(1) Pod gradivim dijelom smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina.

(2) 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.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m.

(4) Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namijenjene gradnji građevine, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama. Otvorom u konstrukciji se u smislu ovih odredbi smatra prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, logia ili slični elementi koji omogućavaju fizički kontakt između vanjskog i prostora unutar građevine (ulaz, izlaz, prijenos dima, vatre i sl.). Fiksni zidni elementi koji moraju zadovoljiti zadane karakteristike nosivosti i toplinske provodljivosti za vanjske zidove (ne transparentni toplinsko izolirani stakleni elementi, staklene cigle i sl.) ne smatraju se otvorima.

(6) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

Članak 14.

(1) Gradivi dio građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža, kada se one grade i koriste kao garaže, određuje se na način tako da su od granice susjedne građevne čestice udaljene najmanje 2m.

(2) Iznimno, udaljenost gradivog dijela iz stavka 1. može biti i manja, kada se stručnom ekspertizom dokaže da takav način građenja neće ugroziti stabilnost građevina i tla na susjednim građevnim česticama.

Članak 15.

(1) U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

(2) Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

(3) Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Građevni pravac

Članak 16.

(1) Građevni pravac može se odrediti imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(2) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

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

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

(4) Građevni pravac se može podudarati s regulacijskom linijom, pod uvjetom da se time ne ugrožava sigurnost prometa :

- kod rekonstrukcije građevina koje su već smještene na regulacijskoj liniji
- kod interpolacija novih i/ili dogradnji postojećih građevina gdje su susjedne postojeće građevine smještene na regulacijskoj liniji
- u povijesnim i zbijenim dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način
- kod složenih građevina, gdje pojedine od građevina koje čine složenu građevinu mogu biti smještena na regulacijskoj liniji

(5) Kod građevina stambene namjene, obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih, osim u slučajevima iz stavka 4., građevni pravac se određuje na udaljenosti 5m od regulacijske linije.

Izgrađenost građevne čestice (kig)

Članak 17.

Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

Članak 18.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi:

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 |

POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

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

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 (kis)

Članak 19.

(1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

(2) Unutar obuhvata Plana, za izgradnju novih građevina stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

(3) Postojeće građevine stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

(4) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod rekonstrukcija ugrađenih stambenih građevina, na građevnim česticama površine do 200m² unutar zbijenih dijelova naselja, kis može iznositi najviše 4,0.

Visina i broj etaža

Članak 20.

- (1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka i ne umanjuje kakvoću stanovanja na susjednim građevnim česticama.
- (2) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža, određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Pod postojećom i planiranom okolnom izgradnjom podrazumijeva se gradski (urbani) blok odnosno dio naselja koji je oivičen postojećim ili planiranim prometnicama.
- (3) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.
- (4) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),
- (5) Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa maksimalne širine 5 metara za silazak u podzemnu garažu.
- (6) Iznimno, maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina određuje se sukladno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).
- (7) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.
- (8) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu, te slične građevne elemente i instalacije.
- (9) Za postavljanje takvih instalacija u područjima koja su evidentirana i zaštićena kroz odredbe Plana kao graditeljska baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 21.

- (1) Definicije dijelova (etaža) građevine – podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja utvrđene su posebnim propisima.
- (2) Podzemna etaža građevine na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi je potpuno ili djelomično ukopana etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0m.
- (3) Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.
- (4) Nadzemna etaža građevine, u smislu ovih odredbi jest djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1 m na ravnom terenu odnosno etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra na kosom terenu, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom.
- (5) Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje, koje se koristi za rad ili boravak ljudi, visine nadozida do 1,2 m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg sjecišta krovne konstrukcije i zida.
- (6) Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5 m. Iznimno, kod "galerijskih" stanova visina nadzemne etaže u manjem dijelu površine iznosi minimalno 2,3 m. Svjetla visina podruma i potkrovlja ne određuje se.
- (7) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.
- (8) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevne čestice od 20% i više.

Članak 22.

- (1) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

(2) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

| | | |
|-------------------------------|--------|-----------------------------|
| - za obiteljsku građevinu | 7,0 m | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višeobiteljsku građevinu | 7,5 m | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višestambenu građevinu | 9,0 m, | uz najviše 3 nadzemne etaže |

Članak 23.

Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Članak 24.

Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u ruralnim cjelinama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava gradnja te mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama.

4.2. Oblikovanje građevina i uređenje čestica

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 25.

- (1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.
- (2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.
- (3) Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl.
- (4) Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.
- (5) Nadležno tijelo uprave iz st.4. odgovorno je za utvrđivanje boje fasada svih građevina na području obuhvata Plana, kod gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 26.

- (1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- (2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.
- (3) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

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

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

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

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

(8) Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

(9) Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

(10) U homogenim morfološkim cjelinama - izgrađenim dijelovima naselja, potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(11) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a na uličnom pročelju isključivo ako drugačije nije moguće.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 27.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom kao nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovništa, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

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

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

(4) Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovništu 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.

Članak 28.

Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicica 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°).

Gradnja ograda

Članak 29.

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

(2) Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnom uvjetima za promet pješaka i vozila.

Članak 30.

(1) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, 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.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 31.

(1) Unutar obuhvata Plana, postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni - da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,

- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

Članak 32.

Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

4.1. Pomoćne građevine

Gradnja pomoćnih građevina

Članak 33.

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) 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 namijenjenoj 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) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeeetažne.

(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.

Članak 34.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine 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 u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih 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.

Kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera

Članak 35.

(1) Kiosk se smatra privremena, zatvorena, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije površine do 12 m², a visine jedne etaže bez mogućnosti gradnje potkrovlja ili podruma, koja se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(2) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, prenosivi WC-i i sl.

(3) Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(4) U sklopu izvedbe autobusnog stajališta unutar obuhvata Plana mogu se postavljati kiosci i nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu i ostali elementi urbane opreme.

(5) Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Kiosk i druga pokretna naprava mogu biti priključeni na potrebnu infrastrukturnu mrežu.

Članak 36.

(1) Reklamni panoi površine do uključivo 12 m² postavljaju se na javne površine unutar obuhvata Plana na zemljišta i zgrade na temelju odobrenja gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno.

(2) Reklamni panoi površine veće od 12 m² postavljaju se na javne površine unutar obuhvata Plana na zemljišta i zgrade na temelju lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava građenje temeljem posebnih propisa uz prethodno pribavljeno mišljenje/suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove u skladu s posebnim propisima.

4.3. Priključenje na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Članak 37.

(1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup /kolni i pješački prilaz/.

(2) Neposredni pristup građevnoj čestici osigurava se prometnom površinom.

(3) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Članak 38.

(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

(2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

(3) Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 39.

Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2m i visine 2,5m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

Članak 40.

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

Članak 41.

(1) Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda važnosti (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja. Kolni prilaz građevnim česticama, namijenjenim gradnji građevina, na križanju prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m. Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

(2) Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulacioni i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 42.

Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne županijske ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

Članak 43.

Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo, uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akta kojim se odobrava gradnja.

5.

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

Članak 44.

(1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

(2) Manje infrastrukturne građevine (trafostanice i sl.) mogu se graditi u zonama drugih namjena, temeljem ovog Urbanističkog plana u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

Članak 45.

(1) Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturnu mrežu unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazani su u grafičkom dijelu, na sljedećim kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000:

- **2.1 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet,**
- **2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Telekomunikacije i energetski sustav,**
- **2.3 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav**

(2) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te ovim Odredbama.

(3) Profili i trase infrastrukture unutar obuhvata Plana su načelni te se mogu lokacijskim uvjetima utvrditi drugačije i izmijeniti temeljem projektne dokumentacije sukladno posebnim uvjetima, a u svrhu postizanja funkcionalnijeg te tehnološki i ekonomski povoljnijeg rješenja, s tim da se takve izmjene ne smatraju odstupanjem od Plana.

(4) Položaj građevina infrastrukturnih sustava (trafostanice, crpne stanice i sl.), koji su prikazani u kartografskim prikazima u mjerilu M 1:1000, utvrđeni su u skladu sa tim mjerilom pa se njihov točan položaj utvrđuje lokacijskom dozvolom na osnovu studija i projekata, pri čemu se prikazani položaj može prilagoditi stanju na terenu prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina utvrđenih Planom, uzimajući u obzir tehničke ili tehnološke mogućnosti gradnje te vrijednost i kvalitete prostora, mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti, mjere zaštite kulturnih dobara i mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(5) Prilikom rekonstrukcije razvrstanih i drugih cesta (prometnih površina) potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javnom rasvjetom, uređenjem pješačkog nogostupa i drugo.

Članak 46.

Ovim Urbanističkim planom predviđa se gradnja i rekonstrukcija prometnica, kolno - pješačkih zona, putova i slično, tako da se osigura usklađen razvoj javnog pješačkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Cestovna prometna mreža

Članak 47.

(1) Područjem obuhvata Plana (uz južnu granicu obuhvata Plana) prolazi županijska cesta ŽC5008.

(2) Spojeve na županijsku cestu potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti

prometa (NN110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja, projektiranja.

(3) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora i zaštitnog pojasa županijske ceste potrebno izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 48.

(1) Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog uređivanja određeni su člankom 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Mjereno od ruba zemljišnog pojasa sa svake strane prometnice, zaštitni pojas iznosi:

- 15 m za županijske ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste IŽ)

(2) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

(3) Osoba koja namjerava izgraditi ili je izgradila građevinu u zaštitnom pojasu javne ceste ili izvan zaštitnog pojasa javne ceste nema pravo zahtijevati izgradnju zaštite od utjecaja ceste i prometa sukladno posebnim propisima.

(4) Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa javne ceste izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Županijske uprave za ceste ako se radi o županijskoj cesti.

(5) Način i uvjeti uređivanja ostalih (nerazvrstanih) cesta određuje se, temeljem ovoga Plana, posebnim Gradskim propisom o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

Članak 49.

(1) Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

(2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa, usjeka, potpornih zidova.

(3) Prilikom rekonstrukcije javno prometnih površina potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javnom rasvjetom, uređenjem pješačkog nogostupa i dr.

Članak 50.

(1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju planiranih dionica stambenih ulica unutar obuhvata Plana su:

- minimalna širina prometnog traka 2,75 m,
- minimalna širina nogostupa 1,5 m, sa uzdužnim nagibom ne većim od 8% za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- u raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi spuštene rubnjaci,
- uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%,
- minimalni poprečni nagibi prometnica i površina su 2,5% u pravcu za kolnik i 1,5% za nogostupe, a maksimalni 5% s riješenom odvodnjom,

- ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima
- raskrižja u nivou,
- sa prometnica postoje prilazi građevnim česticama.

(2) Konačno oblikovanje stambenih i kolno - pješačkih prometnica, odnosno oblika i veličine njene građevne čestice, definirat će se kao posljedica detaljnog tehničkog rješenja u postupku ishoda akta za građenje. Unutar zaštitnog koridora prometnica dozvoljena je gradnja infrastrukturnih objekata, uređenje zelenih površina i sl., uz dopuštenje poduzeća nadležnog za tu prometnicu.

(3) Koridori prometnica prikazani su u grafičkim prikazima. Eventualno proširenje i korekcija koridora prometnica neće se smatrati izmjenom ovog Urbanističkog plana.

Članak 51.

(1) Građevna čestica javnih cesta i ostalih prometnica unutar obuhvata Plana, definira se lokacijskom dozvolom ili drugim aktom kojim se odobrava građenje, izrađenim na temelju ovoga Plana.

(2) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

(3) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana.

Članak 52.

(1) Prilikom gradnje građevine stambene namjene (osim višestambenih građevina) parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

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

(3) Način i uvjeti uređivanja ostalih (nerazvrstanih) cesta određuje se, temeljem ovoga Plana, posebnim Gradskim propisom o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

Članak 53.

Na području obuhvata Urbanističkog plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.1 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET, u mjerilu 1:1000.

5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Parkirališna mjesta i javna parkirališta

Članak 54.

- (1) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvata Plana je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.
- (2) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

Tablica 2. Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta

| Namjena građevine -djelatnost | Broj PM-a ili garažnih mjesta |
|---|--|
| - Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/ | 1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio) |
| - Stambene građevine/jedinice kada se grade u okviru POS* | 1PM na stambenu jedinicu |
| - Poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl. | 1PM na 30 m2 bruto površine građevine |
| - Poslovna – veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl. | 1PM na 100 m2 bruto površine građevine |
| - Ugostiteljsko-turistička / smještajne građevine, osim motela / | 1PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr) |
| - Ugostiteljsko-turistička / motel / | 1PM po sobi |
| - Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/ | 1PM na 8 sjedeća mjesta |
| - Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/ | 1PM na 10 m2 bruto površine građevine |
| - Sportsko-rekreacijska /sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl./ | 1PM na 20 sjedećih mjesta |
| - javna - predškolsko obrazovanje i školstvo | 1PM na 1000 m2 bruto površine građevine |
| - javna - zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i sl. | 1 PM na 100 m2 bruto površine građevine |
| - javna - vjerska | 0,1 PM na 1 korisnika |

(3) Kod gradnje unutar ruralnih cjelina, u zbijenim dijelovima ostalih naselja, te izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije, kada nije moguće osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat, potreban broj parkirališnih mjesta (1PM / stanu, odnosno odgovarajući broj PM po poslovnom prostoru, prema stavku 2.) rješavat će se na javnim parkiralištima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela Grada Buja.

5.1.4. Biciklistički promet

Članak 55.

- (1) Biciklistički promet odvijat će se u sklopu koridora županijske ceste .
- (2) Sve površine namijenjene za kretanje biciklista moraju biti uređene prema važećem pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte

Članak 56.

Trase kableske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, planirane su sukladno odredbama iz:

- Pravilnika o tehničkim uvjetima za kablesku kanalizaciju (NN br. 114/10 i 29/13),
- Pravilniku o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN br. 75/13)..i
- Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN br. 57/14);

Članak 57.

- (1) Sve zračne telekomunikacijske vodove treba zamijeniti podzemnim.
- (2) Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar objekata) treba projektirati i izvoditi prema važećem Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada.
- (3) Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje, novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu planom predviđenog cjelovitog rješenja.

Članak 58.

- (1) Kabela TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi (za procjenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabela mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima, te 0,6m na ostalim površinama.
- (2) Gradnja i rekonstrukcija kabela TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgrađenosti pojedinog područja ili za povezivanje manjeg broja korisnika (do 20).

Članak 59.

Gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar obuhvata Plana. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na posebnoj građevnoj čestici ili se oprema smješta u druge zgrade (stambene, poslovne ili mješovite namjene), a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 60.

- (1) Zaštitni koridor postojećih i novih kabela sustava, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih zahvata, iznosi 1m. U slučaju potrebe gradnje drugih zahvata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati.
- (2) Gradnju budućih trasa TK kabela gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

Članak 61.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

Članak 62.

(1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

(2) Urbanistički planovi uređenja ne smiju sadržavati nazive tvrtki (operatora), uređaja i nazivlja kojima bi se moglo narušiti pravo na ravnopravno tržišno natjecanje. Podatke o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi u zoni obuhvata plana kao i podatke o pokrivenosti područja radijskim signalom operatora pokretnih komunikacija, projektant-planer prikuplja od

nadležnog ureda za katastar, operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga uz uporabu radiofrekvencijskog spektra i operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova.

Članak 63.

Rješenje mreže telekomunikacija unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV, u mjerilu 1:1000.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 64.

(1) Osnovni uvjeti za izradu rasporeda pojaseva vodova komunalne infrastrukture polaze od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda koji nastoji u cijelosti poštivati važeće propise te se u pogledu širine pojaseva potrebno pridržavati njihovih odrednica.

(2) Urbanističkim planom su određene trase mreže komunalne infrastrukture. Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih objekata komunalne infrastrukture planom utvrđene trase mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitih rješenja komunalne infrastrukturne mreže predviđenih ovim planom. Lokacijskom dozvolom odnosno drugim ekvivalentnim aktom za građenje može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju planom utvrđeni uvjeti korištenja površina.

Članak 65.

(1) Urbanističkim planom su osigurane površine za razvoj građevina, objekata, uređaja slijedećih sustava komunalne infrastrukture:

- energetski sustav (elektroenergetska mreža)
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda)

(2) Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni ovim Urbanističkim planom, utvrđuje se lokacijskom dozvolom, odnosno drugim ekvivalentnim aktom za građenje vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima itd.

(3) 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 te pribaviti suglasnost ostalih korisnika.

(4) Gradnja komunalne infrastrukturne mreže iz ovog članka predviđena u koridorima javnih prometnih površina mora se izvoditi kao podzemna.

(5) Komunalna infrastruktura može se izvoditi i izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura nesmetani pristup za potrebe održavanja ili zamjene.

(6) Priključenje na pojedinu komunalnu instalaciju vrši se u skladu s uvjetima distributera iste.

5.3.1. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

Članak 66.

(1) Srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu graditi kabelski, tipiziranim distribucijskim kabelima 20kV, odnosno 0,4kV.

(2) Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

Članak 67.

(1) Sva planirana srednjenaponska mreža predviđena je kao kabelska za 20kV nazivni napon. Ukoliko određene dionice postojeće zračne mreže 10kV napona ne zadovoljavaju minimalne uvjete za prelazak na 20kV nazivni napon, potrebno ih je rekonstruirati ili zamijeniti 20kV kabelima - izmjena 2x4MVA s transformacijom 2x8MVA.

(2) Unutar obuhvata Plana planirane su dvije (2) nove trafostanice. Sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0,4kV, a nakon uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 20/0,4 kV.

Lokacije i broj novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža u grafičkom dijelu Plana određene su približno. Kod izdavanja lokacijskih dozvola, moguća su manja odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe.

(3) Prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (110kV, 35kV i 10(20)kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).

(4) Elektroenergetska infrastruktura (kabelska) se polaže u cijevima u prometnicu, zajedno s ostalim infrastrukturnim vodovima, u rasporedu prema pravilima struke. Propisane dubine polaganja kabela su načelno od 80 – 120cm.

Članak 68.

(1) Javna rasvjeta postavlja se uz sve pješačke i kolne prometnice unutar obuhvata Urbanističkog plana kao cjelonoćna i polunoćna (paljenje regulirano automatski putem luxomata) te ista treba zadovoljiti standard rasvijetljenosti sukladno važećem Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

(2) Napajanje javne rasvjete provodi se preko razdjelnog ormara s mjernom garniturom i upravljačkim elementima postavljenim izvan TS putem podzemnog kabela.

(3) Napajanje stupova javne rasvjete izvodi se podzemnim kabelima.

(4) Javna rasvjeta izvodi se rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla suvremeni i štedljivi.

(5) Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjenje refraktorima.

Članak 69.

(1) Zaštita od napona dodira na instalaciji javne rasvjete rješava se sustavom nulovanja. Sve metalne dijelove instalacije, koji u normalnom pogonu nisu pod naponom, treba povezati sa zaštitnim vodičem, a nul vodič i zaštitni vodič trebaju se pouzdano povezati u transformatorsku stanicu.

(2) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog pražnjenja kroz uzemljenje stupa na uzemljivač koji se polaže uz kabele u rovu od TS do objekata i stupova vanjske rasvjete.

Članak 70.

Rješenje elektroopskrbe unutar zone obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.2 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV, u mjerilu 1:1000.

5.3.2. Plinoopskrba

Članak 71.

(1) Pri gradnji plinovoda (magistralnih i lokalnih), plinovodnih mreža i kućnih instalacija, kao i prilikom određivanja trasa plinovoda i lokacija MRS s propisanim koridorima, primjenjuju se odgovarajući propisi o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, te važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

Članak 72.

(1) Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

(2) Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

(3) Zaporne ventile kućnih priključaka, mjesto priključenja na ulični plinovod, smještaj fasadnih ormarića, te smještaj regulacijskog seta, ukoliko se priključak vrši na srednjetačni plinovod, odredit će lokalna plinara prema svojim uvjetima i pravilnicima.

(4) Priključke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

Članak 73.

Rješenje plinoopskrbe unutar zone obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.2 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV, u mjerilu 1:1000.

5.3.4. Vodoopskrbna mreža

Članak 74.

(1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu Plana usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se prilagođavati tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično) na način da ne narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Prilikom formiranja ulica potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

(3) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(4) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

(5) U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasi u ukupnoj širini od 6,0 m za cjevovode. Unutar ovih zaštitnih pojasa se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni zaštitni pojas ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

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

Članak 75.

(1) Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

(2) Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima:

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,
- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,
- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera,
- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

Članak 76.

Rješenje vodoopskrbe unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.3 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV, u mjerilu 1:1000.

5.3.5. Odvodnja otpadnih voda

Članak 77.

(1) Unutar obuhvata Plana planiran je razdjelni kanalizacijski sustav, tj. zaseban sustav kanalizacije sanitarnopotrošnih voda (fekalna kanalizacija) i zaseban sustav oborinske kanalizacije.

(2) Vode koje se upuštaju u sustav kanalizacije trebaju u pogledu kvalitete zadovoljavati uvjete propisane posebnim propisima iz tog područja.

Članak 78.

Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava fekalne i oborinske odvodnje:

- minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20m,
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m
- dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80m koji će se spojiti gravitacijski na fekalne kanalizacijske kolektore (prema posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća); odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama, - fekalnu i oborinsku kanalizaciju, gdje god je to moguće, voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice; fekalnu kanalizaciju načelno smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice; predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i fekalne kanalizacije u zajedničkom rovu.

Članak 79.

(1) Planskim rješenjem se područje obuhvata Plana povezuje u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije međusobno povezanih crpnim stanicama kojima se fekalne otpadne vode prikupljaju i gravitacijski priključuju na postojeće i planirane kolektore i postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Buje".

(2) Kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Grada Buja, odnosno na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, zbrinjavanje otpadnih voda planira se putem manjih lokalnih podsustava s pročišćavanjem ili sakupljanjem otpadne vode u nepropusnim septičkim jamama, s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija, ukoliko je to u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji. Točne mikrolokacije kolektora, crpnih stanica i ostalih građevina i uređaja definirat će se lokacijskom dozvolom i/ili drugim aktom kojim se odobrava gradnja.

(3) Cjelokupni sustav sa svim svojim dijelovima mora se izvesti u skladu s važećim propisima i pravilima tehničke struke.

Članak 80.

Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Gradskim odlukama i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag, su slijedeći:

- na području obuhvata Plana, gdje je predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju,
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

Oborinska kanalizacija

Članak 81.

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar zelenih površina ili pješačkih staza. Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja i pijeska.

Članak 82.

Rješenje odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.3 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV, u mjerilu 1:1000.

6.

UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 83.

- (1) Unutar obuhvata Plana određene su površine koje će se uređivati kao javne zelene površine (Z1).
- (2) Unutar javnih zelenih površina (Z1) moguće je uređivati dječja i manja sportska igrališta, staze i odmorišta. Pored toga moguće je graditi paviljone, manje ugostiteljske sadržaje, sanitarne čvorove, fontane, najveće tlocrtnne površine do 50 m², ali ne više od 5% ukupne javne zelene površine.
- (3) Udaljenost objekata (građevinski pravac) od regulacijskog pravca mora iznositi minimalno 5m. Maksimalna katnost građevina je prizemlje (P), uz mogućnost gradnje suterena, visine do 4 m. Parkovi s pripadajućim građevinama i opremom dimenzioniraju se i oblikuju u okviru cjelovitog uređenja javne zelene površine.
- (4) Za izgradnju i uređenje parkova potrebno je izraditi hortikulturni projekt.

Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina

Članak 84.

- (1) Unutar obuhvata Plana određene su neizgrađene površine koje su kategorizirane kao zaštitne zelene površine (Z).
- (2) To su područja unutar i oko cestovnih koridora čije uređenje i održavanje spada u obvezu poduzeća nadležnog za tu prometnicu.
- (3) Na površinama ove namjene može se postavljati dodatna prometna mreža i vodovi komunalne infrastrukture.

Članak 85.

- (1) Planom se predviđa uređenje zelenih površina u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja prostora i zaštite okoliša.
- (2) U zaštitne zelene površine (Z) spadaju sve površine urbanog zelenila kao što su drvoredi, travnjaci, zelenila uz prometnice kao i zelene površine na građevnim česticama. Preporuča se sadnja autohtonog bilja.
- (3) Zaštitne zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci s primjenom visoke vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda. Prilikom sadnje visoke vegetacije trebaju planirati tako da ne ometa vidljivost u prometu, a posebice preglednost na raskrižjima.

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

Članak 86.

Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra - cjeline i građevine:

- Ruralna cjelina Triban

Članak 87.

(1) Za građevine u ruralnim cjelinama ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

(2) Kod utvrđivanja lokacijskih i /ili građevinskih dozvola, nadležno tijelo uprave utvrdit će mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, pri čemu se mogu odrediti moguće načelne mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl., odnosno provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja i/ili ocjenu uspješnosti projekta od strane Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

(3) Nadležno tijelo uprave za utvrđivanje mjera zaštite svih kulturnih dobara je Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja, uz konzultiranje mišljenja Konzervatorskog odjela u Puli i/ili Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

(4) Nadležno tijelo uprave iz prethodnog stavka dužno je zatražiti stručno mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli za svaki zahvat na evidentiranim kulturnim dobrima.

Članak 88.

(1) Mjere očuvanja i zaštite ruralnih cjelina načelno se utvrđuju na sljedeći način: U područjima ruralnih cjelina uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane, odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru obavezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske osnove i gabarita izgradnje, što dopušta mogućnost interpolacija, ali prilagođenih ambijentu. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično, u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog tijela uprave.

(2) Intervencije u područjima iz stavka 1.. moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije koja uvjetuje morfološku strukturu područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih parcela i oblikovanje vanjskog ruba područja.

Također:

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, odnosno izgled cjeline,
- gradnju interpoliranih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje parcela,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda cjeline,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.

Članak 89.

Planom se dodatno uspostavlja zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu do 1940. godine i to:

- pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
- sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

Članak 90.

Mjere zaštite arheoloških zona (područja) i lokaliteta načelno se utvrđuju na sljedeći način:

- Svi zahvati u arheološkim nalazištima uvjetovani su prethodnim istraživanjima, a eventualno i drugim potrebnim radnjama: arheološko rekognosciranje i reambuliranje, arheološki nadzor zemljanih radova, zabrana novogradnje do arheoloških istraživanja, obavezna prezentacija i sl. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevinskih radova.
- Na području arheološkog nalazišta nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturnog dobra, bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela uprave.
- Istraživanje arheološkog nalazišta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela uprave,
- Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Konzervatorski odjel u Puli.

Članak 91.

Ako se pri izvođenju građevinskih i nekih drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili pojedinačni nalaz radovi se moraju prekinuti i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležnu ustanovu.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 92.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama važećeg Zakona o otpadu.
- (2) Prostor za odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto.
- (3) Zbrinjavanje komunalnog otpada treba organizirati odvozom koji će se vršiti prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća nadležnog za tu djelatnost.
- (4) Višak materijala od iskopa odlagati će se na lokacijama i pod uvjetima temeljem odgovarajuće odluke o komunalnom redu Grada Buje.
- (5) Obvezno je kompostiranje organskog otpada i poštivanje načela odvojenog prikupljanja otpada i ponovne uporabe.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 93.

Na području obuhvata Urbanističkog plana ne predviđa se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Članak 94.

Čuvanje i poboljšanje kvalitete tla

- dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari
- izgradnju građevina, objekata, prometnica i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje tla.

Članak 95.

Zaštita zraka

U cilju poboljšanja kakvoće zraka određuju se i slijedeće mjere i aktivnosti na području obuhvata Urbanističkog plana:

- osigurati protočnost prometnica
- osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar obuhvata Plana
- koristiti tzv. čiste energente
- uz prometnice postavljati zaštitno zelenilo.

Članak 96.

Zaštita voda

Mjere zaštite voda koje se moraju primijeniti na području obuhvata Plana:

- svako obavljanje djelatnosti i izgradnja na području zahvata Plana mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite Istarske županije i odgovarajućim propisima o odvodnji otpadnih i/ili oborinskih voda Grada Buja.

Članak 97.

(1) Ostale mjere zaštite voda u sferi komunalne djelatnosti

- daljnje proširenje vodoopskrbe javnim vodovodima nije moguće ukoliko se lokacijskom dozvolom za pojedinu dionicu istovremeno ne utvrđuje zbrinjavanje vode koja se planira dopremiti,
- paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pročišćenih urbanih i/ili industrijskih efluenta) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,
- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cjevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i ine potrebe,
- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) Ostale mjere zaštite voda u sferi prometa

- poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorjevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugrađen katalizator, - sprečavati negativni utjecaj prometnica sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akustičnih i vizuelnih barijera.

Članak 98.

Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških nesreća o opasnim tvarima u stacionarnim objektima u gospodarenju i u prometu

- (1) Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

(2) Utvrđivanje odobrenja za građenje svih građevina gospodarske namjene na vodozaštitnim područjima uvjetovano je zadovoljavanjem uvjeta iz Odluke o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SNIŽ 12/05 i 02/11).

Članak 99.

(1) Odvodnja otpadnih voda na području obuhvata Plana vrši se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11).

Članak 100.

(1) Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar „vodonosnog područja - strateške rezerve podzemnih voda (rezerva podzemnih voda trećeg tipa)“ i unutar III. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

(2) Zona ograničenja i kontrole - III. zona - obuhvaća dijelove krških slivova izvan vanjskih granica druge zone, s mogućim tečenjem vode kroz krško podzemlje do zahvata vode u razdoblju između 1 i 10 dana u uvjetima visokih vodnih valova, odnosno područja u kojem su utvrđene prividne brzine podzemnih tečenja između 1-3 cm/s.

(3) U zoni ograničenja i kontrole - III. zoni, zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- građenje objekata bazne kemijske i farmaceutske industrije
- građenje industrijskih objekata koji ispuštaju za vodu opasne tvari (ili otpadne vode), ukoliko nije riješen ili nije moguće primijeniti zatvoren tehnološki proces ili se otpadne vode ne priključuju na izvedeni sustav javne odvodnje i ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš,
- nekontrolirano odlaganje otpada,
- građenje cjevovoda za tekućine koje su opasne za vodu bez propisane zaštite,
- uskladištenje radioaktivnih i za vodu drugih opasnih tvari, izuzev uskladištenja lož ulja za grijanje objekata (domaćinstva, škole, ustanove, malo poduzetništvo) i pogonskog goriva za poljoprivredne strojeve, ako su provedene propisane sigurnosne mjere za građenje, dovoz, punjenje, uskladištenje i uporabu, a prednost se daje izgradnji objekata na plin
- građenje rezervara i pretakališta za naftu i naftne derivate, radioaktivne i ostale za vodu opasne tvari,
- izvođenje istražnih i eksploatacijskih bušotina za naftu, zemni plin, radioaktivne tvari, kao i izrada podzemnih spremišta,
- nekontrolirana uporaba tvari opasnih za vodu kod građenja objekata,
- građenje prometnica državnih i županijskih bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda i
- eksploataciju mineralnih sirovina ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš.

- deponiranje otpada,
- građenje novih odlagališta i građevina za obrađivanje otpada, osim reciklažnih dvorišta i transfer stanica predviđenih Prostornim planom Istarske županije uz provođenje mjera zaštite kod građenja i korištenja objekta definiranih procjenom utjecaja na okoliš;
- upotreba pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH
- površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina,
- građenje industrijskih postrojenja opasnih za kakvoću podzemne vode i
- građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.

Članak 101.

Zaštita od buke

- (1) Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati važeće zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina.
- (2) Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke, a prvenstveno prema jačim prometnicama.

Članak 102.

Zaštita od požara

- (1) Potrebno je poštivati sljedeće mjere zaštite od požara:
- (2) Pri projektiranju mjera zaštite od požara posebno voditi računa o:
 - mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
 - sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju,
 - osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila,
 - osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeće i nove građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama
- (3) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:
- (4) Uvjete za vatrogasne prilaze, pristupe ili prolaze vatrogasne tehnike do građevine projektirati u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).
- (5) Mjesta postavljanja hidranata i međusobna udaljenost hidranata utvrđuje se sukladno odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- (6) Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106.
- (7) Stambene zgrade projektirati prema austrijskim standardu TRVB N 115/00. Izlazne puteve iz objekta projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101 (2009.).
- (8) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/12).
- (9) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.
- (10) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- (11) Sve druge mjere zaštite od požara definirane su važećim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, te ih sukladno tome i primijeniti, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela prema čl.25 stavak 3. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010).
- (12) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Istarske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara.

ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 103.

(1) Zahtjevi sustava civilne zaštite u području prostornog uređenja kod izrade navedenog plana trebaju biti sukladni:

- Zakonu o sustavu civilne zaštite (N.N. broj:82/15, 118/18, 31/20 i 20/21),
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (N.N. broj: 29/83, 36/85 i 42/86)
- te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (N.N. broj 69/16).

(2) Dokumentom „**Procjena rizika od velikih nesreća za grad Buje**“ identificirani su prijetnje i obrađeni rizici odnosno procijenjene su opasnosti koje se mogu dogoditi na području grada Buja. U cilju smanjenja rizika od velikih nesreća moraju se poštivati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina.

Članak 104.

Prijetnje i rizik od nastanka potresa

Budući da područje obuhvata plana spada u zonu intenziteta potresa od 7° MCS, istu treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske - protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Članak 105.

Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature)

a) ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom gradnje objekata vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže.

Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

b) ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Članak 106.

Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke 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.

Članak 107.

Sklanjanje stanovništva

Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Članak 108.

Evakuacija stanovništva

Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

10.

MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 109.

(1) Provedba ovog Urbanističkog plana treba obuhvatiti sve aktivnosti koje omogućavaju njegovu provedbu i implementaciju na način da se postignu uvjetovane kvalitete funkcionalne organizacije i oblikovanja prostora, te tražena razina zaštite okoliša.

(2) Mjeru provedbe Urbanističkog plana predstavlja izrada projekata prometne, komunalne i ostale infrastrukture kako bi se utvrdili točni parametri njezine izgradnje vezano uz situacijski i visinski položaj u prostoru, te osigurao planom uvjetovani minimum komunalnog opremanja ovog područja.

Članak 110.

Nije moguće stavljanje pojedine građevine u upotrebu, ako nije osiguran pristup s prometne površine, te priključak na vodoopskrbni sustav, elektroopskrbu i sustav za odvodnju oborinskih i otpadnih voda, ukoliko su navedeni sustavi riješeni (postoje).

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 111.

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

GRADSKO VIJEĆE
GRAD BUJE

Klasa:
Ur. broj:
Buje,

Predsjednik
Franko Gergorić