

Izrada Urbanističkog plana uređenja naselja Vižinada 1 - dio naselja(S) (u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke o izradi Plana („Službene novine Grada Buja“ br. 09/22.) Odlukom su, kao temeljna polazišta, utvrđeni pravna osnova, ocjena stanja u prostoru i razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta za izradu Plana.

Pravna osnova za izradu Plana su:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12,09/16, u daljnjem tekstu: Prostorni plan Županije),
- Prostorni plan uređenja Grada Buje („Službene novine Grada Buja“ br. 2/05, 10/11, 1/12-ispisak, 5/15, 21/18, 18/22, 13/23).

Položaj, značaj i posebnosti naselja u odnosu na širi prostor

Područje obuhvata Plana obuhvaća izgrađeni i neizgrađeni, neuređeni dio naselja.

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini građevinsko područje naselja ukupne površine 2,11 ha, koje je manjim dijelom izgrađeno, a većim dijelom neizgrađeno neuređeno.

Privođenje cjelokupnog prostora planiranoj namjeni zahtijevati će preispitivanje potrebnih kapaciteta infrastrukture.

Osnovna namjena prostora

Stambena namjena -S

Unutar površina stambene namjene (S) moguća je gradnja stambenih, gospodarskih-poslovnih građevina i građevina javne i društvene namjene.

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.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske-poslovne, 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.

Javne zelene površine - Z1

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 tlocrtno površine do 50 m², ali ne više od 5% ukupne javne zelene površine.

Zaštitne zelene površine - Z

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.

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.

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža i raskršća
- pješačke staze, pješački prolazi, putevi i slično.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

	Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	2,11 ha
1.	Stambena namjena – S	1,64 ha
2.	Javne zelene površine - Z1	0,08 ha
3.	Zaštitne zelene površine - Z	0,001 ha
4.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,389 ha

Očekivana tlocrtna izgrađenost površina stambene namjene (S) je cca 4920m² (0,49 ha) uz prosječni koeficijent izgrađenosti od 0,3.

Očekivana građevinska (bruto) površina svih izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi cca 9840 m² uz očekivani koeficijent iskoristivosti $K_{is}=0,6$.

Uz odnos bruto i neto površine od 0,7, očekivana neto površina izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi 6888 m².

Očekivana gustoća naseljenosti zone stambene namjene na području obuhvata iznosi:

- gustoća stanovanja G_{st} = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine $G_{st} = 137st/1,64ha = 83,54 st/ha$

- gustoća stanovanja G_{ust} = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (stambene ulice, zelene površine i dječja igrališta)

$G_{ust} = 137st/2,11 ha = 64,93 st/ha$

- gustoća stanovanja G_{nst} = odnos broja stanovnika i površine obuhvata Plana $G_{nst} = 137st/2,11 ha = 64,93 st/ha$

Broj stanovnika dobiven je prema kriteriju 50 m² ukupne neto površine po stanovniku, što iznosi cca 137 stanovnika.

Uvjeti i način gradnje

U obuhvatu Urbanističkog plana predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Vižinada 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 jednobiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih građevina.

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

- način gradnje: samostojeći, poluugrađeni
- minimalna površina građevne čestice iznosi 300m²
- 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 Odredbama 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 Odredbama 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 Odredbama 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 Odredbama ovog Plana.