

Izrada Urbanističkog plana uređenja naselja Vižinada 2 - 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 neizgrađeni, neuređeni dio naselja.

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini građevinsko područje naselja ukupne površine 0,9 ha. 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	0,9 ha
1.	Stambena namjena – S	0,59 ha
2.	Javne zelene površine - Z1	0,08 ha
3.	Zaštitne zelene površine - Z	0,04 ha
4.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,19 ha

Unutar obuhvata Plana (0,9 ha) površina stambene namjene (S) iznosi 0,59 ha odnosno 65,6% površine obuhvata Plana.

Očekivana tlocrtna izgrađenost površina stambene namjene (S) je cca 1770m² (0,18 ha) uz prosječni koeficijent izgrađenosti od 0,3.

Očekivana građevinska (bruto) površina svih izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi cca 3540 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 2478 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 $G_{st} = 49st/0,59ha = 83,05 st/ha$

- 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)

$G_{ust} = 49st/0,9 ha = 54,4 st/ha$

- gustoća stanovanja G_{nst} = odnos broja stanovnika i površine obuhvata Plana $G_{nst} = 49st/0,9 ha = 54,4 st/ha$

Broj stanovnika dobiven je prema kriteriju 50 m² ukupne neto površine po stanovniku, što iznosi cca 49 stanovnika.

Uvjeti i način gradnje

U obuhvatu Urbanističkog plana predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Vižinada 2 – 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
- 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 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.