

Izrada Urbanističkog plana uređenja naselja Triban 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-ispravak, 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 Triban 1.

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini građevinsko područje naselja ukupne površine 5,57 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

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazan je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000.

Područje obuhvata Urbanističkog plana definirano je slijedećim funkcionalnim cjelinama (zonama):

- stambena namjena – S
- zaštitne zelene površine - Z
- infrastrukturne površine – IS.

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.

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.

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, koji je u grafičkom dijelu ovog Plana definiran kao površina zaštitnog zelenila (Z). Na površinama ove namjene može se postavljati dodatna prometna mreža i vodovi komunalne infrastrukture.

Nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje. Površine se izvode i održavaju autohtonim biljnim materijalom otpornim na lokalne klimatske uvjete. Gdje god je moguće zadržava se postojeće kvalitetno zelenilo, a ako ga je neophodno ukloniti, tada se na istoj čestici svako uklonjeno odraslo stablo nadoknađuje novim.

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	5,57 ha
1.	Stambena namjena - S	3,91 ha
2.	Zaštitne zelene površine - Z	0,67 ha
3.	Površine infrastrukturnih sustava - IS	0,99 ha

Očekivana tlocrtna izgrađenost površina stambene namjene (S) je cca 11721m² (1,17 ha) uz prosječni koeficijent izgrađenosti od 0,3.

Očekivana građevinska (bruto) površina svih izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi cca 23 444 m² uz očekivani koeficijent iskoristivosti Kis=0,6.

Uz odnos bruto i neto površine od 0,7, očekivana neto površina izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi 16410 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} = 328st/3,91ha = 83,88 st/ha
- gustoća stanovanja G_{st} = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za

stambene građevine i prateće stambene funkcije (stambene ulice, zelene površine i dječja igrališta)

Gust = $328\text{st}/4,58\text{ ha} = 71,62\text{st}/\text{ha}$

- gustoća stanovanja $G_{\text{nst}} = \text{odnos broja stanovnika i površine obuhvata Plana}$ $G_{\text{nst}} = 328\text{st}/5,57\text{ha} = 58,88\text{ st}/\text{ha}$.

Broj stanovnika dobiven je prema kriteriju 50 m² ukupne neto površine po stanovniku, što iznosi cca 328 stanovnika.

Uvjeti i način gradnje

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 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
- Pmin. u dovršenim dijelovima naselja = postojeća građevna čestica,
- minimalna širina građevne čestice nije definirana
- ostali uvjeti gradnje i uređenja prema Odredbama 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 Odredbama ovog Plana.