



Grad Buje - Città
di Buie
Gradsko vijeće

Naziv:

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje - Digitronska ulica

(„Službene novine Grada Buja“ broj 05/24)

Buje-Buie, 2024.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com



NOVI URBANIZAM d.o.o.

Županija: Istarska Županija
Grad: Buje - Buie
Gradonačelnik: Fabrizio Vižintin

Naziv prostornog plana: **Urbanistički plan uređenja
dijela naselja Buje - Digitronska ulica**

Pravna osoba koja je izradila plan: Novi Urbanizam d.o.o.
Direktor: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Predstavnik Nositelja izrade: Pročelnica:
Jelena Perossa, dipl.prav.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta
prijedloga Plana.: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Stručni suradnici u izradi Plana:
Nino Burić, dipl.ing.građ.
Željko Delić, dipl.ing.građ.
Željko Tomljenović, dipl.ing.el.



Odluka Gradskog vijeća Grada Buja-Buie o izradi plana:

Službene novine
Grada Buja br. 09/21 i 13/21

Odluka Gradskog vijeća Grada Buja-Buie o donošenju plana:

Službene novine
Grada Buja br. 05/24

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Javna rasprava objavljena:

11.10.2023..g.

Javni uvid održan:

13.10.2023. - 11.11.2023.g.

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje
javne rasprave:

Jelena Perossa, dipl.prav.

Istovjetnost ovog prostornog plana s
izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:



NOVI URBANIZAM d.o.o.

Urbanistički plan uređenja dijela
naselja Buje - Digitronska ulica
Godina: 2024.
Grad Buje-Buie

SADRŽAJ:

1. TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVEDBU

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina
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 nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća
11. Mjere provedbe plana

2. GRAFIČKI DIO:

1. Korištenje i namjena površina	1:1000
2. Infrastrukturni sustavi i mreže	
2.1. Promet	1:1000
2.2. Elektroničke komunikacije	1:1000
2.3. Elektroenergetika	1:1000
2.4. Vodoopskrba	1:1000
2.5. Odvodnja otpadnih voda	1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	1:1000

3. PRILOZI

- A. Obrazloženje Plana
- B. Podaci o izrađivaču



Odredbe za provedbu

0. OPĆE ODREDBE

Članak 2.

(1) Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje - Digitronska ulica (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planom šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Buja "Službene novine Grada Buja" br. 02/05, 10/11, 01/12, 5/15, 21/18, 08/19-pročišćeni tekst, 05/20, 06/22, 18/22, 13/23-pročišćeni tekst) utvrđuje smjernice za uređenje te osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora unutar područja njegova obuhvata.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja obuhvaćenog prostora u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom šireg područja,
- mjere zaštite i unapređenja okoliša i
- mjere provedbe Plana.

Članak 3.

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Članak 4.

(1) Plan se donosi za dio građevinskog područja naselja Stanica, koje čini dio statističkog naselja NA Buje i katastarske općine Buje.

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

(3) Granica obuhvata Plana prenesena je na odgovarajuću topografsko katastarsku podlogu za izradu Plana u mjerilu 1:1000 i prikazana na svim kartografskim prikazima.

(4) Površina obuhvata Plana, mjerena na topografsko katastarskoj podlozi za izradu Plana iznosi ukupno 4,9 ha.

Članak 5.

(1) Uvjeti građenja, rekonstrukcije i održavanja (u daljnjem tekstu: građenje) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju temelj za izdavanje akata za provedbu prostornih planova te građevinskih dozvola.



(2) Na području obuhvata Plana uređenje prostora i građenje građevina na površini ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 6.

(1) Organizacija i namjena površina određena je odredbama ovoga Plana i grafički utvrđena kartografskim prikazima Plana, list br. 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 7.

(1) Osnovna podjela područja postignuta je planiranim prometnim površinama i definiranim površinama (ili zonama) razgraničenim po namjeni, uz njih.

(2) Razgraničenje pojedinih zona u grafičkom dijelu Plana list broj 1. „Korištenje i namjena površina“ načelno, kada je to moguće, prolazi granicama pripadajućih katastarskih čestica kako su interpretirane u topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan izrađen.

Članak 8.

(1) Razgraničenje javnih i drugih prometnih površina od površina poslovne namjene vrši se u fazi izrade akta za provedbu Plana i građevinske dozvole, u skladu s ovim Planom:

- Prije donošenja akta za provedbu Plana i građevinske dozvole za pojedine zone i lokacije, potrebno je provjeriti uvjete za građenje i uređenje pristupne prometne površine i prometnice
- Granice građevnih čestica površina javne namjene su definirane grafičkim prikazom na listu br.4. Način i uvjeti gradnje.
- Građevne čestice državne ceste DC200 utvrđuju se u skladu s izvedenim stanjem i mjesnim prilikama, u skladu sa Zakonom o cestama (“Narodne novine” br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), te uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 9.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu zasnovani su na:

- topografskim karakteristikama prostora i ciljevima razvoja poslovne zone,
- analizi zatečenog stanja u prostoru, prirodnih obilježja i stanja izgrađenosti,
- smjernicama održivosti u korištenju i održavanju, te unaprijeđenju kvaliteta prostora, okoliša i života, te
- planiranom broju korisnika zone.

(2) Na području obuhvata Plana planirana je maksimalna gustoća stanovništva od 153 stanovnika po hektaru.

Članak 10.



(1) Na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, unutar obuhvata ovoga Plana razgraničene su i/ili prikazane planskom oznakom slijedeće površine:

- površine mješovite namjene
- površine stambene namjene
- zelene površine: javne i zaštitne zelene površine
- prometne površine: kolno pješačke, pješačko-servisne i parkirališta
- površina infrastrukturnog sustava – ISts - trafostanica

Površina mješovite namjene

Članak 11.

(1) Površina mješovite namjene u ovom Planu namijenjena je gradnji građevina

- poslovne namjene: trgovačke i/ili uslužne djelatnosti (maloprodajna trgovina, ugostiteljstvo, osobne usluge, uredi, servisi). Na ovim površinama nije dozvoljeno obavljanje proizvodnih djelatnosti, gradnja benzinskih postaja, prodaja građevinskog materijala, kao ni prodaja i/ili servis vozila

- stambene namjene, prema sadržaju građevina stambene namjene propisanom ovim odredbama.

(2) Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo poslovnu namjenu iz stavka 1.

(3) Uz sadržaje osnovnih namjena iz stavka 1., sve građevine mogu u manjem dijelu svoje površine imati zastupljene i prateće sadržaje javne/društvene namjene, poput upravne, socijalne, zdravstvene, kulturne i edukacijske djelatnosti.

(4) Kod građevina pretežito stambene namjene unutar površine mješovite namjene, prizemlje mora biti većim dijelom svoje površine namijenjeno poslovnim sadržajima iz stavka 1., ili pratećim sadržajima iz stavka 3.

(5) Nije dozvoljena gradnja sadržaja čija bi namjena ili korištenje bili od štetnog utjecaja po okoliš. Sve djelatnosti na površini mješovite namjene moraju se obavljati u zatvorenim prostorima ili izuzetno, u manjem dijelu površine poslovne funkcionalne jedinice, na natkrivenim i vizualno zaklonjenim površinama. Pri tome osobito treba voditi računa i o mogućoj vizualnoj izloženosti iz pravca zaštićene povijesne jezgre Grada Buja.

(6) Na površini mješovite namjene mogu se graditi infrastrukturne građevine, uključujući pristupne prometne površine koje nisu javne, prema standardima iz ovoga Plana i/ili plana šireg područja, te uređivati interne kolne, pješačke, parkirališne, rekreacijske i zelene površine koje nisu javne, te postavljati urbana oprema.

(7) Najmanje 10% površine građevne čestice pretežito poslovne namjene mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uvažavajući pri tom zatečenu prirodnu vegetaciju.

(8) Unutar građevnih čestica smještenih uz glavnu mjesnu ulicu moraju se posaditi stablašice unutar pojasa između regulacijske linije uz glavnu mjesnu ulicu i granice gradivog dijela građevne čestice duž iste regulacijske linije, na međusobnom razmaku koji osigurava



kontinuitet zelenog pojasa i drvoreda, vodeći istovremeno računa o prometnoj preglednosti. Mjesta za sadnju, vrste stablašica i druge uvjete sadnje određuje nadležno tijelo Grada Buje-Buie.

(9) Građevne čestice moraju biti uređene tako da osiguraju neposredan pješački pristup sa svih dodirnih nogostupa javno prometnih površina, te po mogućnosti i sa javne zelene površine iz Plana.

Površine stambene namjene

Članak 12.

(1) Površine stambene namjene su namijenjene gradnji građevina pretežito stambene namjene

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

(3) Građevine stambene namjene u ovome Planu mogu se prema načinu gradnje graditi isključivo kao višestambene građevine. Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, u ovom Planu, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 8 (osam) i najviše 16 (šesnaest) funkcionalnih jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju. Iznimno je ovim Planom omogućeno za potrebe POS-a graditi višestambene građevine sa najviše 24 funkcionalnih jedinica.

(4) Izuzetno od odredbi članka 3., ako se građevina stambene namjene gradi isključivo na dijelu k.č. br.571, k.o.Buje prema ovom Planu, ona može biti VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA po načinu gradnje, tako da sadrži najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne jedinice. Maksimalna visina ove građevine može biti 7,5m, sa najviše 3 nadzemne etaže. Ostali uvjeti gradnje su jednaki uvjetima za stambene građevine iz ovoga Plana, ukoliko nije drugačije utvrđeno ovim Planom.

(5) Građevine stambene namjene mogu u manjem dijelu svoje površine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih jedinica imati zastupljene i sadržaje poslovne upravne namjene, te javne/društvene namjene, poput socijalne, zdravstvene, kulturne i edukacijske djelatnosti.

(6) Na površini stambene namjene mogu se graditi infrastrukturne građevine, uključujući pristupne prometne površine koje nisu javne, prema standardima iz ovoga Plana i/ili plana šireg područja, te uređivati interne kolne, pješačke, parkirališne, rekreacijske i zelene površine koje nisu javne, te postavljati urbana oprema. Nije dozvoljeno obavljanje poslovne djelatnost na otvorenom na ovim površinama.

(7) Najmanje 15% površine građevne čestice građevine pretežito stambene namjene mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uvažavajući pri tom zatečenu prirodnu vegetaciju.

Zelene površine: javne i zaštitne zelene površine



Članak 13.

(1) Unutar javne zelene površine mogu se uređivati: park, dječje igralište, površine za odmor i boravak na otvorenom odraslih osoba i sl., sa pripadajućom opremom i rekvizitima.

(2) U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje, a dozvoljena je gradnja sve podzemne infrastrukture, dok je nadzemno moguće graditi/uređivati infrastrukturu (uključujući parkiralište) i komunalnu opremu isključivo u funkciji korištenja javne zelene površine.

(3) Zaštitne zelene površine služe kao zaštitni pojas između površina raznih namjena ili oblika korištenja, te u skladu s time i ne moraju biti javne. Ove zelene površine služe i, u koliko je mogućem izvornom prirodnom stanju, zadržavanju biljnog pokrova, odnosno uređenju zelenih površina u naselju u svrhu mirne rekreacije građana (sjedenje na otvorenom, šetnja i sl.) i/ili zaštite ekološke zajednice kojoj ova zelena površina pripada.

(4) Zaštitne zelene površine koje su javne, mogu se koristiti i kao javne zelene površine, u skladu s ovim odredbama.

Prometne površine

Članak 14.

(1) Sve prometne površine prokazane u Planu su javne prometne površine i to:

- javna cesta DC200, ujedno glavna mjesna ulica - Digitronska ulica, kolno pješačka prometna površina koju čini Planom obuhvaćeni dio postojeće državne ceste, iz pravca Buje-Plovanija; neposredni kolni pristup sa ove prometnice nije moguć, već se on isključivo može vršiti putem postojećeg i planiranog priključka ostalih ulica iz ovog Plana

- ostale ulice, javne kolno pješačke prometne površine su nerazvrstane ceste (ulice) unutar obuhvata Plana koje služe kao poveznice i priključne prometne površine građevnih čestica unutar područja obuhvata Plana,

- javne pješačko-servisne prometne površine unutar obuhvata Plana su planirane prometne površine koje služe za pješački i nužni kolni servisni pristup do teže dostupnih dijelova građevnih čestica i za kontakt sa dodirnim negradivim površinama,

- javna parkirališta, od kojih je jedno postojeće (u sjeveroistočnom dijelu područja), a drugo je planirano uz sjeverozapadni ulaz u zonu obuhvata ovoga Plana. Do izvedbe planiranog kružnog raskrižja na Digitronskoj ulici (DC200), glavni kolni ulaz u područje obuhvata biti će realiziran preko kolnika unutar javnog parkirališta. Detalji ovog prometnog rješenja su vidljivi iz grafičkog prikaza br.2.1 Promet.

(2) Prikazom prometnih površina u Planu je određena površina za gradnju prometnica, koja je ujedno i prikaz građevnih čestica javnih prometnih površina, odnosno dijelova pripadajućih većih građevnih čestica koji su obuhvaćeni ovim Planom.

(3) Rub prometne površine ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama sa zonama drugih namjena, te predstavlja i granicu građevne čestice površine javne namjene.

(4) U svrhu zaštite državne ceste DC200 u Planu je određen zaštitni pojas širine 25m unutar



kojeg se uvjeti građenja i uređenja prostora utvrđuju prema odredbama iz članka 36. ovoga Plana.

Infrastrukturni sustav

Članak 15.

(1) Površina infrastrukturnog sustava (ISts) je površina namijenjena gradnji trafostanice i ujedno njena građevna čestica.

(2) Pored označene površine infrastrukturnog sustava za gradnju trafostanice, Planom su određene i lokacije drugih uređaja infrastrukturnih sustava, u skladu s infrastrukturnim rješenjima iz ovog Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i građevinskih dozvola, ovi zahvati mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

(3) Pozicija simbola na pripadajućim grafičkim prikazima infrastrukture u ovom Planu ne označava točan položaj pojedinog uređaja infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku projektiranja infrastrukturnih sustava i izdavanja pripadajućih akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina

LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 16.

(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine (određeno u prvom poglavlju),
- gradivi dio građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

(2) Po načinu gradnje, sve novoplanirane građevine osnovne namjene u ovome Planu se planiraju kao samostojeće. Samostojećim građevinama, u smislu ovih odredbi, smatraju se građevine, uključujući složene građevine, koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica. Jedina postojeća građevina u ovome Planu je izgrađena sa jednom svojom stranom na međi sa susjednom građevnom česticom, te se smatra poluugrađenom. Za istu građevinu planirana je mogućnost rekonstrukcije bez promjena gabarita, visinski ni u horizontalnom smislu.



(3) Unutar površine mješovite namjene u Planu dozvoljena je između ostalog i gradnja građevina pretežito poslovne namjene, koje se mogu graditi i kao složene građevine. Kod složenih građevina u ovom Planu:

- sve građevine na građevnoj čestici se grade unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene,
- složene građevine se grade kao samostojeće u odnosu na susjedne građevne čestice, dok se pojedinačne građevine koje tvore složenu građevinu međusobno mogu graditi odvojeno ili spojene u građevinsku cjelinu unutar gradivog dijela građevne čestice, ne mijenjajući pritom samostojeći karakter cijele složene građevine.
- najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca složene građevine od regulacijske linije jednaka je najmanjoj dozvoljenoj udaljenosti građevnog pravca pojedinačne građevine u sklopu složene građevine, najbliže regulacijskoj liniji; za ostale građevine se ne utvrđuje građevni pravac.

(4) Po obliku korištenja, grafičkim prikazom list br.3 - Oblici korištenja površine za gradnju su određena tako da „NOVA GRADNJA“ podrazumijeva površine za gradnju novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

(5) „DOVRŠENJE DIJELOVA NASELJA I SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)“ podrazumijeva rekonstrukciju građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana, kao i promjenu stanja postojećih građevina.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 17.

(1) Oblik i veličina građevnih čestica na području obuhvata ovoga Plana, određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način i uvjeti gradnje i/ili uvjetima iz ovih odredbi.

(2) Plan sadrži prikaz površina građevnih čestica javne namjene za:

- javne prometne površine,
- javne zelene površine.

(3) Građevne čestice prometnica određuju se kao funkcionalne cjeline unutar Planom određenih prometnih površina. Prometnice prikazane u obuhvatu Plana su sastavni dio javne prometne mreže, te mogu biti i dio veće građevne čestice prometnice.

(4) Grafički prikaz List br. 4. Način i uvjeti gradnje, sadrži prijedlog cjelina (zona) mješovite i stambene namjene, koje zbog svojih osobitosti mogu činiti jedinstvenu građevnu česticu, ili se mogu formirati drugačije građevne čestice u skladu s odredbama ovoga Plana.

(5) Najmanja površina građevne čestice pretežito poslovne i/ili stambene namjene je 1.000m², a najveća jednaka površini pripadajuće zone u Planu. Izuzetno, građevna čestica građevine iz članka 12., stavka 4. jednaka je raspoloživoj površini dijela k.č.br.571, k.o.Buje iz ovog Plana, ali ne manja od 700m².

(6) Za zelene površine se površina građevne čestice ne ograničava, odnosno ograničena je



maksimalno površinom pripadajuće zone.

(7) Za građevine infrastrukturnih sustava veličine građevnih čestica se ne ograničavaju ili se građevne čestice ne određuju.

Gradivi dio građevne čestice

Članak 18.

(1) Sve građevine visokogradnje, kao samostalne građevine ili u sklopu složene građevine moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice, udaljene najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m, pri čemu se po potrebi tehničkom dokumentacijom dokazuje otpornost konstrukcije na rušenje, te da rušenje neće ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja objekata.

(2) Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (crte) za sve građevine visokogradnje iznosi najmanje 3,0m, ukoliko je uz regulacijski pravac planiran nogostup. U suprotnom je udaljenost minimalno 4,5m.

(3) Gradivi dio građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža, kada se one grade i koriste kao garaže, može se odrediti tako da su od granice susjedne građevne čestice udaljene najmanje 2m. Iznimno, udaljenost gradivog dijela može biti i manja, kada se stručnom ekspertizom dokaže da takav način građenja neće ugroziti stabilnost građevina i tla na susjednim građevnim česticama.

(4) Udaljenost građevina i zgrada od ruba zemljišnog pojasa državne ceste DC200 je najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 5,0m. Konačni položaj građevina u zaštitnom pojasu DC200 određuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste, prema odredbama članka 36., stavka 4. ovih odredbi.

(5) Polovica visine građevine mjeri se projekcijom stvarne visine svakog pojedinog dijela građevine prema predmetnoj granici susjedne građevne čestice.

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

Izgrađenost i koeficijent iskoristivosti

Članak 19.

(1) Maksimalna izgrađenost građevne čestice poslovne namjene može biti najviše 60% ($k_{ig}=0,6$), a najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je $k_{is}=3,0$.

(2) Maksimalna izgrađenost građevne čestice stambene namjene (k_{ig}) izračunava se prema priloženoj tablici, gdje se dobiveni rezultat dijeli sa površinom predmetne građevne čestice. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je $k_{is}=1,5$.

SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE



- za građevne čestice površine od 1.000-1.200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 1.000m ²
- za građevne čestice površine iznad 1.200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1.200m ²

(3) Građevine niskogradnje i infrastrukture ne uračunavaju se u obračun izgrađenosti ni iskoristivosti.

(4) Izgrađenost građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža građevina osnovne poslovne i/ili stambene namjene, kada se podzemne etaže grade i koriste kao garaže, može iznositi i do 100%, kada se stručnom ekspertizom dokaže da takav način građenja neće ugroziti stabilnost građevina i tla na susjednim građevnim česticama.

(5) 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.

Najveća dopuštena visina građevine i broj etaža

Članak 20.

(1) Najveća dozvoljena katnost građevina pretežito poslovne i pretežito stambene namjene je 2 podzemne i 5 nadzemnih etaža, uz najveću dozvoljenu visinu do 15,0m.

(2) 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.

(3) Pod konačno zaravnatim terenom, od kojeg se obračunava visina, ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa za silazak u podzemnu garažu. Maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina određuje se sukladno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).

Oblikovanje građevine

Članak 21.

Oblikovanje zgrada i drugih građevina visokogradnje određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Članak 22.

(1) Kod oblikovanja građevina mora se uvažavati kvaliteta gradnje na lokalnom području.



Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

(2) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina (osobito uz DC200) i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

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

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

(5) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca, te površine prema DC200 treba hortikulturno urediti sadnjom drvoreda i drugog zelenila, imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Članak 23.

(1) Kod građevina stambene namjene krovovi trebaju biti kosi, dok kod građevina poslovne namjene krovovi mogu biti i ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa i sl.

(2) Krovnište građevina sa kosim krovovima izvodi se uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°). Ograničenja u nagibu ne primjenjuju se na ostale vitoperne, zupčaste i slične oblike krovnih površina, s time da je najveća ukupna visina građevina s takvim krovovima najviše 3,2m iznad najviše dozvoljene visine građevina.

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

(4) Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao odmorišta, krovni vrtovi i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina i broja etaža.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru građevnog dijela građevne čestice. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, u skladu sa nagibom krova. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

Uređenje građevne čestice

Članak 24.

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:
- gradnja ograda i uređenje okućnice,



- hortikulturno uređenje.

Članak 25.

(1) Građevna čestica građevina poslovne namjene može biti djelomično ograđena, tako da ograda ne ometa pješački pristup građevini.

(2) Građevine stambene namjene se ne ograđuju, osim djelomično, u slučaju potrebe gradnje zaštitnih ograda potrebnih zbog visinskih razlika u terenu, zaštite od prometa i sl.

(3) Sigurnosna ograda se postavlja prema uvjetima iz projekta uređenja okoliša.

(4) 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.

(5) Visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida. Potporni zid viši od 1,5m treba graditi kaskadno, sa interpolacijom zelenila, tako da se izbjegnu velike zidane površine u izloženim dijelovima građevne čestice.

(6) Elementi uređenja građevne čestice svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa. Za gradnju ograda prema prometnicama posebne uvjete i suglasnosti daje nadležna uprava za cestu.

(7) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi i popločenja, staze, parkirališta, manipulativne i interne prometne površine i uobičajeni elementi uređenja okućnice.

Članak 26.

(1) Neizgrađeni dio građevne čestice treba hortikulturno urediti prvenstveno sadnjom autohtonog biljnog materijala, u skladu s projektom uređenja okoliša.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu

Članak 27.

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

(2) Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine, odnosno preko druge površine.

(3) Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom. Strelica kojom je označen priključak građevne čestice na



prometnu površinu iz lista br.4 - Način i uvjeti gradnje, ne označava točno mjesto priključka, već regulacijski pravac sa kojeg je omogućeno priključenje, imajući pri tom u vidu uvjete preglednosti i druge uvjete u skladu s Planom i posebnim propisima.

(4) Za pojedinačne građevine, njihove dijelove ili moguće građevne čestice koje nemaju neposredan kontakt sa planiranom javnom prometnom površinom, pristup se ostvaruje ostalim prometnicama, koje nisu javne, a koje će se utvrditi u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola za pojedinu građevinu. Pristupna prometnica do građevne čestice mora imati širinu od najmanje 5,5m, a svi elementi prometnica utvrđuju se u skladu s uvjetima iz ovoga Plana, te plana šireg područja.

(5) Smještaj vozila korisnika građevina planira se unutar pripadajuće građevne čestice istih građevina, na otvorenim parkiralištima i/ili u garažama.

(6) Međusobna udaljenost građevina i njihov pristup moraju zadovoljiti protupožarne zahtjeve i mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Članak 28.

(1) Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina i površina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 78/13).

Članak 29.

(1) Pri planiranju i uređenju parkirališnih mjesta potrebno je primijeniti propise i usvojene standarde u odnosu na pristupačnost i veličinu parkirališnih mjesta. Najmanje dimenzije parkirališnih mjesta za poprečno parkiranje osobnih automobila su 2,5 m x 5 m, a za uzdužno (paralelno) 2 m x 5 m, pri čemu je potrebno izdvojiti i propisani broj parkirnih mjesta odgovarajućih dimenzija za osobe s poteškoćama u kretanju.

(2) Najmanji broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici određuje se primjenom slijedeće tablice:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
stambene građevine/jedinice kada se grade u okviru POS*	1 PM na stambenu jedinicu
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m2 bruto površine građevine
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m2 bruto površine građevine
javna - predškolsko obrazovanje i	1 PM na 1000 m2 bruto površine građevine



školstvo	
javna - zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i sl.	1 PM na 100 m2 bruto površine građevine

*POS = Program društveno poticane stanogradnje na području Grada Buja-Buie

(3) Kada je, posebnim propisima, za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 2. ovoga članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

(4) Broj parkirališnih mjesta za građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno odredbama stavka 2. ovoga članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

(5) Ukoliko se prilikom izračuna potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedinu građevnu česticu odnosno građevinu dobije broj koji nije cijeli, potreban broj parkirališnih mjesta zaokružuje se na prvi veći cijeli broj.

(6) Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja. Ukoliko se kao pokrivni materijal koriste sunčani paneli, površina istih se računa u površinu izgrađenosti građevne čestice.

Način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Članak 30.

(1) Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Grada Buja-Buie predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

(2) Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

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

Uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

Članak 31.

(1) Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi etapno i/ili fazno, u skladu sa zakonom i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih etapa/faza.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti



Članak 32.

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina gospodarske - poslovne i/ili trgovačke namjene, unutar površine mješovite namjene, planske oznake M, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 33.

(1) Unutar područja obuhvata Plana nije planirana gradnja građevina društvene namjene.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 34.

(1) Smještaj stambenih građevina omogućen je u sklopu površina stambene namjene i unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

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

Članak 35.

(1) Infrastrukturne sustave potrebno je graditi na površinama koje su Planom određene u tu svrhu, na način da se izgradnja istih vremenski i prostorno podudara u najvećoj mogućoj mjeri.

(2) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava.

(3) Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti na temelju novo izrađenih idejnih rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

(4) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa državne ceste DG200 potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže



Državna cesta DC200 - glavna ulica

Članak 36.

(1) Sjeverni rubni dio obuhvata Plana nalazi se unutar zaštitnog pojasa državne ceste DC200, koja je pristupna prometnica do područja obuhvata ovoga Plana.

(2) Priključak na državnu cestu na mjestu ovdje planiranog novog priključka putem kružnog raskrižja već postoji, ali nije tehnički zadovoljavajući i ne omogućava pristup do zone obuhvata na propisani način.

(3) U Planu je ucrtana građevna čestica (odnosno njen Planom obuhvaćen dio), te zaštitni pojas DC200 u širini 25,0m, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa iste ceste.

(4) Ako se za građenje građevina i instalacija unutar zaštitnog pojasa DC200 izdaje akt za provedbu plana te građevinska dozvola sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

(5) 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.

Nerazvrstane ceste - ostale ulice

Članak 37.

(1) Priključak područja obuhvata ovoga Plana na javno prometnu mrežu ostvaruje se putem nerazvrstane ceste, koja čini dio cjeline javne prometne površine koja spaja sve dijelove područja obuhvata Plana i služi za pristup dodirnim građevnim česticama.

(2) Unutar građevne čestice nerazvrstane prometnice mora se realizirati dvije kolne trake (dvosmjerne) širine poprečnog profila 2x 2,75m, sa najmanje jednim pješačkim nogostupom širine min.1,5m. Na građevnim česticama uz ostale ulice, na strani bez pješačkog nogostupa, poželjno je formirati interni nogostup ili stazu za pješake kao nadomjestak.

(3) Unutar profila prometnice oznake 2-2, na grafičkom prikazu list br.2.1 - Promet, označen je dio profila ostale ulice koji sadrži i postojeća javna parkirališta sa obje svoje strane.

Pješačko servisne prometnice

Članak 38.

(1) Pješačko servisne prometnice u Planu su planirane prometne površine koja služi prvenstveno za pješački promet, a uz to i za neophodni kolni pristup radi servisa i eventualnih intervencija. Pješačko servisne površine u Planu imaju širinu 4,0m.

(2) Pješačko servisna površina se može asfaltirati ili urediti kao makadamska.



Javna parkirališta

Članak 39.

(1) U obuhvatu Plana se nalazi postojeće javno parkiralište smješteno na istočnom ulazu u zonu obuhvata, te novoplanirano javno parkiralište na zapadnom ulazu u zonu obuhvata, sa 48 parkiranih mjesta.

(2) Zapadno parkiralište u prvoj fazi realizacije služi i kao pristupna površina za ulaz u zonu obuhvata, dok će se u drugoj, konačnoj fazi, pristup omogućavati putem novoplaniranog kružnog raskrižja. Promjena režima korištenja površine ovog parkirališta neće utjecati na njegovu funkciju.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 40.

(1) Mjesto i način priključenja građevne čestice na elektroničku komunikacijsku mrežu definiraju se na najracionalniji način iz grafičkog prikaza mreže te iz tekstualnog dijela Plana.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom i njihova mikrolokacija odrediti će se u postupku provedbe Plana i izdavanja građevnih dozvola.

Članak 41.

(1) Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže, sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama izvršiti će se slijedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
- izgraditi će se kabelaška EK mreža kroz EK kanalizaciju.
- izgraditi će se priključni EK ormari za građevnu česticu. Ormari će se smjestiti na granici čestice i biti će okrenuti prema prometnici.

Članak 42.

(1) Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“, br. 73/08., 90/11., 133/12., 80/13., 71/14., 72/17)
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13., 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, br. 112/17. 34/18, 36/19.)
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme („Narodne novine“, br. 36/16)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine („Narodne novine“, br. 75/13.)



- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju („Narodne novine“, br. 114/10. i 29/13.)

Članak 43.

(1) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru površine 15m², ili u tipskim kontejnerima i tipskim kabinetima (ormarima) koji se montiraju na zemljišta predviđena za tu namjenu odgovarajuće površine.

Članak 44.

(1) Uz planiranu trasu omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski-kabinet ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže

Pokretna elektronička komunikacijska infrastruktura

Članak 45.

(1) Ovim planom se omogućuje postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima, Prostornim planom Istarske županije i Uredbom o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 131/12, 92/15, 10/21).

(2) Kod izgradnje antenskih sustava treba osigurati mogućnost njihovog zajedničkog korištenja od strane svih operatora - koncesionara.

(3) Prilikom izgradnje baznih postaja za potrebe pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju tih postaja u okoliš.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 46.

(1) Trase instalacija, shematski položaji objekata i uređaja komunalne infrastrukture grafički su prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima ovoga Plana

(2) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

(3) Za sve planirane trase infrastrukturnih sustava kao i lokacije infrastrukturnih objekata dozvoljavaju se u fazi projektiranja, uz suglasnost nadležnog tijela, manje korekcije u odnosu



na rješenja prikazana u Planu, ukoliko se u daljnjim fazama izrade tehničke dokumentacije prikažu poboljšanja istih rješenja, a koja neće utjecati na koncepciju planskog rješenja.

(4) Svaki korisnik građevne čestice dužan je ishoditi od nadležnih službi posebne uvjete za građenje.

(5) Priključke na javnu infrastrukturu potrebno je izvesti na najpovoljnijem mjestu prema tehničkim mogućnostima, važećim propisima, pravilima i odlukama.

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

Članak 47.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 48.

(1) Za napajanje zone obuhvata električnom energijom potrebno je izgraditi jednu novu trafostanicu čija je gradnja planirana na izdvojenoj građevnoj čestici u okruženju planirane zaštitne zelene površine. Ovisno o dinamici izgradnje na području obuhvata Plana, moguće je rješavanje elektroopskrbe i iz trafostanica sa drugih lokacija, uključujući mogućnost gradnje zasebne trafostanice na drugoj lokaciji, unutar građevine/građevne čestice druge osnovne namjene, unutar ili izvan obuhvata ovoga Plana.

(2) Trafostanica će biti tipska. Katnost trafostanice je planirana sa jednom nadzemnom etažom (P), sa najvećom dozvoljenom visinom od 3m.

(3) Novi 20kV kabel će se polagati uz rub građevnih čestica, do spoja sa postojećom mrežom.

Članak 49.

(1) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove građevnih čestica. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

Članak 50.

(1) Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima ili uz rub prometnih površina, uz površine osnovne namjene.

(2) Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvodi se iz zasebnog ormarića, kojeg se napaja iz najbliže trafostanice.

Članak 51.



(1) Trafostanica, SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok ulična rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

(2) Prilikom izrade daljnje projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja („Narodne novine“, br. 146/05.).

5.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 52.

(1) Područje obuhvata Plana nema izvedenu vodovodnu mrežu. Vodovodna mreža je izvedena rubno u odnosu na granice obuhvata UPU dijela naselja Buje-Digitronska ulica. Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju novih cjevovoda od postojeće mreže vodoopskrbe do parcela unutar UPU dijela naselja Buje-Digitronska ulica. Cjevovodi se planiraju izvesti sa cijevima izrađenim od nodularnog lijeva odgovarajućeg profila prema hidrauličkom proračunu za dvadesetčetverosatnu potrošnju.

(2) Planira se izgradnja vodovodne mreže unutar trupa novo planiranih prometnica ili zelenih površina između prometnica odnosno u nogostup uz prometnicu, kao i pokrivanje cjelokupne zone obuhvata Plana hidrantskom mrežom.

(3) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodovodnu mrežu nakon izgradnje vodoopskrbnog sustava.

Članak 53.

(1) Mjesto i način priključenje građevne čestice na vodovodnu mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

(2) Planiranu vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje potrebno idejno i glavno projektno rješenje dovodnog cjevovoda i vodoopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračuna prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

(3) Kod izrade idejnih i glavnih projekata za izgradnju i rekonstrukciju objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja nadležnog distributera (Istarski vodovod d.o.o.), obavezno učiniti detaljni hidraulički proračun te ishoditi akt o građenju sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19).

(4) Vodoopskrba je predviđena kvalitetnim cjevovodima minimalnog profila u skladu s hidrauličkim proračunom i propisima za protupožarnu zaštitu. Također, Planom se predviđa kompletna pokrivenost područja obuhvata s hidrantima.

(5) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom ili vodomjerne niše uz rub parcele na srednjem dijelu građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima



Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

Članak 54.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar trupa postojećih i planiranih prometnica, u nogostup ili zelenu površinu, na dubini kojom se osigurava minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini terena.

(2) Zaštitni koridor iznosi ukupno 10 m za magistralni cjevovod odnosno ukupno 6 m za ostale cjevovode.

(3) Pri projektiranju potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

(4) Na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishođenja akta kojim se odobrava građenje predmetnog zahvata ishoditi potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 66/19).

Članak 55.

(1) Plansko rješenje daje orijentacijski položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar ili izvan prometne površine utvrditi projektnom dokumentacijom.

(2) U postupku izrade projektne dokumentacije u svrhu ishođenja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje dozvoljava se izmjena dijelova sustava situacijski i visinski ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski izmjena opravdana uz moguću faznu/etapnu izvedbu.

Članak 56.

(1) Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.

(2) Trenutno važeći posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

- Zakon o vodama (NN 66/19, 84/21)
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09., 90/11., 56/13. i 154/14.)
- Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakonom o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Odluka o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o popisu voda 1. reda („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o određivanju osjetljivih područja („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Uredba o kakvoći voda za kupanje („Narodne novine“, br. 51/10)
- Uredba o standardu kvalitete voda („Narodne novine“, br. 73/13, 151/14, 78/15, 61/16 i



- 80/18.)
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika o obavljenim nadzorima državnog vodopravnog inspektora („Narodne novine“, br. 73/10.)
 - Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10., 79/13. i 09/14.)
 - Pravilnik o očevidniku zahvaćenih i korištenih količina voda („Narodne novine“, br. 81/10.)
 - Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 26/20)
 - (Pravilnik) Odluka o granicama područja podslivova, malih slivoda i sektora („Narodne novine“, br. 97/10. i 3/13.)
 - Pravilnik o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe („Narodne novine“, br. 28/11. i 16/14.)
 - Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11. i 47/13.)
 - Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10.)
 - Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, br. 71/14., 118/14. i 154/14.)
 - Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“, br. 113/08. i 88/10.)
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 82/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13. i 147/14.)
 - Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji („Službene novine Istarske županije, br. 12/05. i 2/11.)

5.3.3. Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda

Članak 57.

(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda te mjesto i način priključivanja opisani su i prikazani na kartografskom prikazu 2.5. Infrastrukturni sustavi i mreže - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA i odredbama ovoga Plana.

(2) Predmetno područje nalazi se unutar druge zone sanitarne zaštite izvorišta vode Bužini-Gabrijeli, u (II vodozaštitnoj zoni, SN Istarske županije 12/05 i 2/11), te je potrebno primjeniti mjere zaštite (ograničenja) u skladu s "Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (čl. 16, 17 i 18 te 11 i 14).

(3) Unutar zahvata Plana nema registriranih vodotoka u nadležnosti Hrvatskih voda.

(4) Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni, nepropusni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvede zasebnim sustavima.

(5) Sanitarne i tehnološke otpadne vode sakupljene nepropusnim sustavom odvodnje, ispuštati izvan zone, a ako nema drugih mogućnosti izuzetno sakupljati otpadne vode u nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija ili pojedinačni biološki uređaji za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda.

(6) U II zoni zaštite, zabranjena je: poljodjelska proizvodnja osim ekološke proizvodnje hrane, stočarska proizvodnja, građenje pogona za proizvodnju, skladištenje i transport opasnih tvari, građenje groblja, građenje industrijskih pogona, građenje autocesta i



magistralnih cesta, građenje željezničkih pruga i građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemnih voda.

(7) Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

Članak 58.

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planirane prometnice, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

(2) Dozvoljava se djelomična izmjena planiranih trasa odvodnje otpadnih voda, ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno. U postupku izrade projektne dokumentacije se dozvoljava izmjena dijelova kanalizacijskog sustava, situacijski i visinski ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano uz moguću faznu izvedbu.

Članak 59.

(1) 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.

(2) Investitor je u obavezi ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, shodno Zakonom o vodama (NN 66/19). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10).

Članak 60.

(1) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

(2) Sva kanalizacijska mreža se predviđa izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

SANITARNA ODVODNJA

Članak 61.

(1) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na postojeći sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda.

(2) Sanitarne otpadne vode moraju biti pročišćene tako da kakvoća istih odgovara definiranim posebnim propisima..

Članak 62.



(1) Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

(2) Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

(3) Sve zauljene vode, tzv. tehnološke vode, (ulja, masti, nafta i naftni derivati) iz kuhinja, kotlovnica i sl. dozvoljeno je upuštati u sustav javne odvodnje tek nakon odgovarajućeg predtretmana, nakon separatora ulja i masti ili naftnih derivata, koji je smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(4) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodonepropusnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Članak 63.

(1) Sanitarna otpadna odvodnja planira se riješiti gravitacijski sa priključcima na postojeću kanalizacijsku mrežu, do postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buja.

OBORINSKA ODVODNJA

Članak 64.

(1) Oborinska odvodnja područja obuhvaćenog Planom predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom, separatorom oborinskih voda i upojem u teren.

(2) U području obuhvata Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

(3) Oborinske vode sa prometnica odvoditi vodonepropusnim cjevovodom i slivnicima do mjesta ispusta ili upoja uz predtretman na separatoru.

(4) Veći dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema jugu - jugoistoku te je u tom smislu u postupku izrade projektne dokumentacije potrebno koncipirati oborinsku odvodnju.

(5) Ovim se Planom preporuča zbrinjavanje oborinskih voda sa građevnih čestica na način da se čiste oborinske vode, ukoliko je moguće, upotrijebe za sekundarne namjene (pranje internih pješačkih staza i zalijevanje zelenih površina).



(6) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju, sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 200 m² (ekvivalent = 10 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora ulja, masti i pijeska.

(7) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

(8) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

(9) Prilikom dimenzioniranja oborinske kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja DHMZ Zagreb za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini i Inženjerskoj analizi kratkotrajnih jakih oborina na području Buja, GF u Rijeci, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

(10) Mjesto upuštanja u recipijent je postojeći teren, što je vidljivo iz grafičkog priloga.

(11) Predvidjeti projektom dokumentacijom tehničke načine sprečavanje erozije terena prilikom izvođenja većih građevinskih zahvata.

Članak 65.

(1) Oborinske vode unutar obuhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno Zakonu o vodama, na način da se oborinske vode zadrže maksimalno u slivu izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija ili upojnih jaraka u sklopu zelenih površina.

6. Uvjeti uređenja zelenih površina

Članak 66.

(1) Na području obuhvata Plana planiraju se uređenje jedne javne zelene površine.

(2) Ostale zelene površine u obuhvatu Plana su zaštitne zelene površine, koje ne moraju biti javne.

(3) Javne zelene površine se hortikulturno uređuju kao parkovne površine i dječje igralište, dok se kod zaštitnih zelenih površina nastoji uglavnom zadržati njihovo prirodno stanje, u cilju obavljanja njihove zaštitne funkcije.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Prirodne vrijednosti

Članak 67.



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

(2) Planom se predviđaju slijedeće općenite mjere zaštite prirodnih vrijednosti koje se mogu provoditi temeljem ovoga Plana:

- građenje na području obuhvata Plana treba biti koncentrirano na relativno malom prostoru, čime se kroz racionalno gospodarenje prostorom ostvaruje i cilj zaštite prirodnih vrijednosti okruženja, bez zadiranja gradnje u okoliš,
- prilikom uređenja područja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Članak 68.

(1) Određivanjem visina planiranih građevina u skladu s visinama i gabaritima građevina u okruženju, održavanjem koridora tradicionalnih puteva i prilagodbom oblicima terena, treba se osigurati izgradnja područja po morfološkom obrascu prilagođenom širem krajobrazu.

7.2. Kulturno povijesne vrijednosti

Članak 69.

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

(2) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

8. Postupanje s otpadom

Članak 70.

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom te općim aktima Grada Buje-Buie.

Članak 71.

(1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanju manje količine otpada u tehnološkom procesu i smanjivanju opasnih svojstava otpada,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira



odgovarajućim postupcima i
- sanaciji otpadom onečišćenog okoliša.

Članak 72.

(1) Otpad se prikuplja na mjestu određenom i uređenom u tu svrhu. Mjesto za spremnike za više vrsta otpada može se urediti uz dodirnu javno prometnu površinu, odnosno na mjestima koje se odredi projektnom dokumentacijom, u sklopu cjelovitog kompleksa.

(2) Proizvođač otpada namijenjenog uporabi ili zbrinjavanju može vlastiti proizvedeni otpad privremeno skladištiti na za to namijenjenom prostoru unutar svojeg poslovnog prostora, na način i u rokovima određenim propisima o otpadu.

(3) Oporaba i/ili zbrinjavanje otpada planira se izvan područja Grada Buje-Buie, u prvom redu u Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštun, kao i putem drugih osoba registriranih za obavljanje djelatnosti skupljanja, uporabe i/ili zbrinjavanja otpada, odnosno za djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada.

Članak 73.

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o gospodarenju otpadom (NN br. 81/20),
- Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN br. 106/22)
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN br.66/11, 47/13),

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 74.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Članak 75.

(1) Na području obuhvaćenom Planom ne planiraju se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećih propisa.

Članak 76.

(1) Na području obuhvaćenom Planom nije planirana gradnja građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje opasnih tvari u smislu posebnih propisa. Na



području obuhvata Plana nije planirana gradnja industrijskih pogona.

Članak 77.

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

(2) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

Članak 78.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene ovim Planom obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i to zaštitom kakvoće voda, zaštitom tla, zaštitom kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Članak 79.

(1) Aktima za provedbu plana za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a u slučaju promjene pojedinog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Zaštita tla

Članak 80.

(1) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu s povoljnim geotehničkim karakteristikama, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (strmine i rasjedi). U skladu s navedenim potrebno je izvesti detaljne inženjersko geološke radove i geomehanička ispitivanja tla na lokacijama građenja kako bi se izbjegla moguća pojava diferencijalnog slijeganja građevina i pojava klizanja tla.

(2) Smanjenje utjecaja erozije provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
- održavanjem prirodnog stanja raslinja.

(3) Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

(4) Obvezno je u svim fazama projektiranja obraditi pitanja biološke sanacije i krajobraznog uređenja kojim će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl. u sklopu ostale projektne dokumentacije.



Zaštita kakvoće zraka

Članak 81.

(1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN br. 127/19).

(2) Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Zaštita od prekomjerne buke

Članak 82.

(1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18) i provedbenim propisima koji se donose temeljem tog Zakona.

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

(3) Uz prometnice, osobito uz DC200, je potrebno formirati zaštitne zelene površine.

(4) U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

Ostale mjere zaštite okoliša

Članak 83.

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

(2) Za postupanje u pretpostavljeno mogućim akcidentnim situacijama koje se unatoč provedenim mjerama sprječavanja mogu dogoditi, prije početka gradnje treba napraviti Operativni plan organizacije gradilišta sukladno važećim propisima o gradnji građevina i zaštite na radu.

Sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Članak 84.

(1) Gradnja novih građevina i uređivanje prostora i javnih površina na području obuhvata



Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13) i prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera.

(2) Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana.

10. MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA I MJERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 85.

(1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, a naročito:

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

(2) Dokumentom „Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Buje“ identificirane su prijetnje i obrađeni rizici odnosno procijenjene opasnosti koje se mogu dogoditi na području Grada Buja-Buie.

Zaštita i spašavanje od potresa

Članak 86.

(1) Potrebno je voditi računa da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa prilikom proračuna stabilnosti građevina.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(3) Uz Planom predviđene širine putova koji ujedno služe kao evakuacijsko-protupožarni, projektnom je dokumentacijom potrebno predvidjeti propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih opasnosti

Članak 87.

(1) Proračun stabilnosti i otpornosti na olujno i orkansko nevrijeme, tuču, snijeg i druge prirodne utjecaje, pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi



mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovišta i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(2) Potrebno je osigurati efikasnu zaštitu područja od štetnog djelovanja olujnog i orkansnog nevremena. Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

(3) Na prijetnje i rizike od ekstremnih temperatura potrebno je odgovoriti mjerama:

- za ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val) važno je nastaviti sa gradnjom hidrantske mreže u naselju, u čijem će doseg biti cijelo područje obuhvata, te obavezno priključivati sve objekte na javnu vodovodnu mrežu; prilikom gradnje stambenih i poslovnih građevina voditi računa o zaštiti stanovnika, korisnika i zaposlenika od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala kreiranjem prirodno zasjenjenih prostora, ugradnjom odgovarajućih sjenila (brisoleta, pergola, grilja itd.), te biranjem građevnih materijala koji ne akumuliraju toplinu na mjestima gdje dolazi do ljudskog kontakta

- za ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine), kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito kod izloženih površina za pješачku komunikaciju (staze, stepeništa), voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen i sl.), kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije postojećih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Instalacija unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana

Članak 88.

(1) Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, obvezni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje, te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Zaštita od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim objektima

Članak 89.

(1) Ukoliko se na građevnoj čestici građevina osnovne namjene grade/ugrađuju rezervoari ili slične pomoćne građevine, potrebno je voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala mogućnost nesreće sa opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum.

(2) Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenta (tankvane). Projektom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost svih žurnih službi. Kod planiranja gradnje voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola (plinovi, štetni dim i sl.).



Sklanjanje stanovništva

Članak 90.

(1) Sklanjanje stanovništva (korisnika) osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Evakuacija ljudi

Članak 91.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravcima, omogućava nesmetano izvlačenje ljudi, prolaz žurnim službama i dopremu snaga.

(2) Pridržavanje planirane izgrađenosti zemljišta, međusobne udaljenosti građevina, te udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata i od ruba javne površine, osigurati će da kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama nezatran ostane evakuacijski pravac.

(3) Održavanje širine i prohodnosti evakuacijskih putova će osigurati da se evakuacija može nesmetano i učinkovito provoditi.

10.2. Mjere za zaštitu od požara

Članak 92.

(1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima; koridori prometnih površina kako su prikazani na grafičkom prikazu list br.2.1. Promet, služe kao vatrogasni pristup do svih građevina

- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu; do izgradnje vodoopskrbne mreže, voda za gašenje požara se može osiguravati iz drugih izvora

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobne udaljenosti građevina, kao i njihova udaljenost od susjednih građevinskih čestica određuju se u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 87/15).

(3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.



(4) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Buja-Buie.

(5) Važeći zakoni i propisi iz stavka 4. su:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
2. Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
3. Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN br. 70/17),
4. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13, 87/15),
5. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
6. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
7. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
8. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje od požara (NN br. 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
9. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
10. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
11. Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
12. Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09),
13. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
14. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
15. Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11).

11. Mjere provedbe plana

Članak 93.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi etapno/fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

(2) Nakon izgradnje u skladu s ovim Planom, sve građevine izgrađene u obuhvatu ovoga Plana mogu se rekonstruirati u skladu s Planom.

