

1. POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja Kaldanija - poslovna namjena (K2) (u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke o izradi Plana („Službene novine Grada Buja“ br. 14/21.) 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).

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone u odnosu na širi prostor

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ukupne površine 6,3 ha, koje je u manjem dijelu izgrađeno, dok je veći dio neizgrađen i neuređen. Područje koje je predmet ovog Plana je djelomično opremljeno dovodnom infrastrukturom. Privođenje cjelokupnog prostora planiranoj namjeni zahtijevati će preispitivanje potrebnih kapaciteta infrastrukture. Obuhvat Plana ima postojeću izgrađenost 11%.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Temeljno prirodno obilježje područja Grada Buja je raznovrsnost prirodnog pejzaža, gdje se razlikuje zaravnjeni dio priobalja na sjeverozapadu i više brežuljkasto i brdovito područje unutrašnjeg dijela, dio tzv. “sive Istre”.

Unutrašnji dio pretežito se sastoji iz sedimenata fliša, najčešće pješčenjaka i lapora, koji se lako troše, pa je izmodeliran bujičnim tokovima i dijelom devastiran (klizišta i erozija). Specifičnost cijelog prostora sastoji se u disperznosti šumskog fonda po cijelom teritoriju Grada Buja, koji je gotovo jednolično raspoređen u obliku isjeckanih manjih ili većih šumskih površina. Prevladavaju pašnjaci i rjeđe šume (šumarci). Radi se o prirodnoj submediteranskoj zimzelenoj vegetaciji (lovor, hrast crnika, bor, brnistra, ruj i drugo), dok se od bjelogoričnih vrsta javljaju grab, hrast, crni jasen, bagrem i druga vegetacija.

Na terasasto oblikovanom terenu u unutrašnjosti tradicionalno se uzgaja vinova loza, masline i druge mediteranske kulture.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje unutar obuhvata Plana predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2). Predmetno područje nalazi se unutar dvaju statističkih naselja Kaldanija i Plovanija u katastarskoj općini Kaštel.

Razlog za donošenje predloženog Plana je u omogućavanju privođenja namjeni i stvaranje preduvjeta za uređenje građevinskog područja, čime će se istovremeno pridonijeti uređenju cjelokupnog područja Grada Buja.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometnice

Planom treba uvažavati postojeću prometnicu (državna cesta) uz jugoistočnu granicu obuhvata Plana.

Postojeće prometnice bitno će prostorno i funkcionalno definirati područje zone.

Elektroopskrba

Unutar obuhvata Plana nema postojećih elektroenergetskih vodova i postrojenja (DV i TS) napona 400, 220 i 110 kV.

Pregledom planske i projektne dokumentacije je utvrđeno da se u granicama Urbanističkog plana uređenja Urbanističkog plana uređenja Kaldanija - poslovna namjena (K2), na području Grada Buja ne planira izgradnja novih dalekovoda ili postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.

Vodoopskrba

Unutar obuhvata Plana nema postojećih vodoopskrbnih cjevovoda.

Odvodnja

Unutar obuhvata Plana nema postojeće odvodnje otpadnih voda.

Zaštita voda

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar „vodonosnog područja - strateške rezerve podzemnih voda (rezerva podzemnih voda trećeg tipa)“ i unutar II. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće Bužini – Gabrijeli prema važećoj Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.

Područje Grada Buja pedološki djelomično spada u područje zapadne Istre na vapnenoj podlozi - tzv. "Crvena Istra", a karakteriziraju je crvenice tipične, antropogenizirane i lesivirane, plitke, srednje duboke i duboke, smeđe na vapnencu (na brežuljkastom dijelu), te djelomično u područje središnjeg brdskog dijela Istre - tzv. "siva Istra", koju karakterizira niz tala na flišu: rendzina, sirozem na rastresitim supstratima, koluviji, vertično smeđa tla, rigosoli, pseudogleji i lesivirana tla. Manji dio krajnjeg istočnog dijela karakterizira crvenica, smeđa na vapnencu, distrično smeđa na vapnencu i dolomitu.

Sjeverna visoravan Buje – Kremenje-Marušiči-Šterna-Lucija-Martinčići-Triban

Ovaj se prostor odlikuje relativno zaravnjenim dijelovima s manjim varijacijama visine. Zanimljivost ove vapnenačke zaravni je u tome što se uvukla između dvije flišne zone: valovitog flišnog područja na sjeveru i brežuljkasto-gorskog fliša koji se sa južne strane spušta prema dolini rijeke Mirne.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Građevinsko područje poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2) Kaldanija namijenjeno je gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti.

Koncentrirana izgradnja građevina poslovne i/ili proizvodne namjene planirana je u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene. (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene su prostorne cjeline namijenjene za poslovnu i/ili proizvodnu namjenu, bez stanovanja. U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene se, osim građevina poslovne i/ili proizvodne namjene, mogu graditi i uređivati javne i druge zelene površine, kao i postavljati urbana oprema. te graditi građevine infrastrukture i prateći sadržaji: - prometne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke prometnice, , parkirališta, višeeetažne garaže, benzinske postaje - građevine svih ostalih vrsta infrastrukture, - građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane), te za alternativne načine prikupljanja / pročišćavanja / korištenja otpadnih voda, kad je to dozvoljeno ovim odredbama i/ili odredbama planova užeg područja., - prateći sadržaji specifični za pojedina građevinska područja - zone, definirani ovim odredbama i prostornim planovima užeg područja.

U građevinskim područjima gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, te kamp odmorišta.

U građevinskim područjima gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

Unutar građevinskih područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2) KALDANIJA vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne i uslužne namjene.
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine, na vlastitim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica druge namjene
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.)
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$
- kapacitet radnih mjesta 225
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice

- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se može rješavati i na javnom ili zajedničkom parkiralištu, ukoliko je tako za pojedine korisnike određeno prostornim planom užeg područja; osobito se potiče povećanje iskoristivosti parkirališnog prostora kroz organizaciju vremena korištenja (npr. poslovna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).

Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Prostor obuhvata Plana prvenstveno je namijenjen gospodarskoj- poslovnoj namjeni čiju bi kvalitetu trebalo bitno poboljšati gradnjom i rekonstrukcijom prometne i komunalne infrastrukture.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja od gradskog značaja

Ciljevi na kojima se temelji izrada ovog Plana određeni su Odlukom o njegovoj izradi, a oni su:

- nastaviti prostorni razvoj u uravnoteženom balansu između korištenja i zaštite prostora te provođenjem održivog razvoja,
- stvaranje preduvjeta za obnovu i dopunu društvenih sadržaja, javnih površina i prostora,
- stvaranje preduvjeta za kvalitetnu rekonstrukciju i dopunu prometne mreže te mreže komunalne infrastrukture.

Temeljni ciljevi Plana su:

- definirati izgradnju građevina osnovne i ostalih namjena
- definirati namjenu i tipologiju izgradnje u odnosu na namjenu i morfologiju terena
- definirati infrastrukturne objekte
- opskrba vodom, električnom energijom te odvodnju oborinskih i fekalnih voda
- planirati uređenje prometne infrastrukture te pješačke komunikacije
- definirati zelene površine.

Radi postizanja temeljnih ciljeva i ostvarenja Plana potrebno je inicirati:

- afirmaciju novog sustava reprodukcije temeljenog na realnom osiguranju prostora javnog interesa i pravednoj distribuciji stvorenih vrijednosti kroz poduzetničku ulogu grada
- poticanje vladavine prava, posebno kroz sprečavanje bespravne izgradnje i uzurpacije prostora.

2.1.1. Demografski razvoj

Za područje obuhvata Plana nema demografskih pokazatelja, jer se radi o prostoru koji je prvenstveno tretiran kao poslovna zona.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je u prvom redu zaštititi postojeće vrijednosti prostora i krajobraz.

Na odabir prostorno razvojne strukture posebno utječu:

- naslijeđena suburbana i ruralna struktura i fizičke datosti prostora

- restrukturiranje gospodarstva
- politika korištenja i uređenja prostora.

Buduće uređenje prostora temeljiti će se na prostornoj i funkcionalnoj transformaciji djelomično izgrađenih, ali nedovoljno konsolidiranih područja, koje će rezultirati formiranjem novih urbanih cjelina unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Prometnice

Osnovni cilj razvoja cestovne mreže je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih prometnica s adekvatnim poprečnim profilima u koje je moguće postaviti kompletnu komunalnu infrastrukturu.

Pošta i telekomunikacije

Temeljni cilj dugoročnog razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne kanalizacije do svih korisnika, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

2.1.3.2. Energetika

Elektroprijenos i elektroopskrba

Kako se radi o nisko konsolidiranom području, očekivanjem brže urbanizacije, osnovni cilj, u smislu elektroenergije, je kabliranje svih postojećih, a i planiranih vodova.

Plinoopskrba

Cilj razvoja energetske infrastrukture unutar obuhvata Plana je i opskrba potrošača plinom.

2.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Vodoopkrbni sustav unutar obuhvata Plana mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve potrošače,
- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu od 20%,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Odvodnja

Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja unutar obuhvata Plana su:

- osigurati priključke na javnu kanalizacijsku mrežu za sve korisnike na području obuhvata kroz izgradnju razdjelnog sustava odvodnje;
- povećati komunalni standard i zaštitu okoliša izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone

Poštivanjem stanja zaštićenih prirodnih cjelina te ambijentalnih vrijednosti i posebnosti utvrđenih na području obuhvata Plana najučinkovitije će se očuvati njegove vrijednosti.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja

Analizom urbane problematike razvoja Grada Buje, a time i područja obuhvata Plana potrebno je svrhovito odrediti budući način gradnje unutar ove poslovne zone.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Kako ne postoje kvantifikacioni pokazatelji za sve segmente oblika korištenja prostora na području obuhvata Plana, teško je predvidjeti točan način razvoja područja. Urbanistički plan uređenja rješava gotovo sve devastirane ili neizgrađene prostore te razvoj gradnje na području obuhvata u smislu osiguranja kvalitetnijeg načina življenja te razvoja gospodarskih struktura.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Uređivanje zone se temelji na analizi morfoloških i tipoloških odlika prostora, rezultat kojih je određivanje više ili manje homogenih morfološko-tipoloških cjelina. Gradnja i uređenje cjelina koje su od posebnog interesa za ovo područje odvija se putem gradskih projekata, koji se temelje na partnerstvu grada, privatnih investitora i vlasnika zemljišta.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obaveza iz važećeg Prostornog plana uređenja Grada Buje.

3.2. Osnovna namjena prostora

Gospodarska namjena – poslovna pretežito trgovačka (K2)

Na građevnim česticama poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) namjene unutar obuhvata Plana dozvoljena je gradnja građevina poslovne, trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine u sklopu građevnih čestica druge namjene.

Unutar obuhvata Plana, *na građevnim česticama poslovne pretežito trgovačke namjene (K2)*, osim građevina poslovne namjene, mogu se graditi i uređivati:

- javne i druge zelene površine, kao i postavljati urbana oprema,
- građevine infrastrukture i prateći sadržaji:
- prometne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke prometnice, parkirališta,

- višeetažne garaže, benzinske postaje,
- građevine svih ostalih vrsta infrastrukture.

Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

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.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

	Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	6,28 ha
1.	Poslovna namjena – K2	5,65 ha
3.	Zaštitne zelene površine - Z	0,17 ha
4.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,46 ha

Očekivana tlocrtna izgrađenost površina stambene namjene (S) je cca 16950m² (1,7ha) uz prosječni koeficijent izgrađenosti od 0,3.

Očekivana građevinska (bruto) površina svih izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi cca 33900 m² uz očekivani koeficijent iskoristivosti $K_{is}=0,6$.

3.4. Prometna i ulična mreža

Plan određuje mrežu javnih prometnica te površine za izgradnju i rekonstrukciju javne prometne infrastrukture i njoj pratećih građevina potrebnih za funkcioniranje prometnog sustava. Mreža javnih prometnica prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet.

3.4.1. Ulična mreža

Unutar obuhvata Plana određena je kategorizacija prometnica i prometnih površina, te su određeni uvjeti za gradnju cesta i ulica, kao i smještaj vozila u mirovanju.

Prometnice internog (servisnog) sustava Planom se također u većoj mjeri uvažavaju putem utvrđenih trasa i koridora. Interna prometna mreža, u većoj mjeri poštuje trase postojećih puteva. Pritom se planira sanacija istih na način da se, gdje god je to moguće, primijene minimalni prometno-tehnički elementi poprečnog odnosno uzdužnog presjeka ovih ulica, a sve u cilju sigurnog odvijanja prometa vozila i pješaka.

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

- minimalna širina prometnog traka 3,25m,
- minimalna širina nogostupa 1,5 m, sa uzdužnim nagibom ne većim od 8% za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- u raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi spuštene rubnjaci,
- uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%,
- minimalni poprečni nagibi prometnica i površina su 2,5% u pravcu za kolnik i 1,5% za nogostupe, a maksimalni 5% s riješenom odvodnjom,
- ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima
- raskrižja u nivou,
- sa prometnica su planirani prilazi građevnim česticama.

3.4.2. Pošta

Pošta Planovi razvoja poštanske djelatnosti na temelju pokazatelja s pojedinih područja, te na temelju financijske mogućnosti ulaze u sastav planova Hrvatske Pošte. Unutar obuhvata ovog Plana nema jedinice poštanske mreže. Ovaj plan ne definira točan položaj budućih jedinica poštanske mreže, ali omogućuje uređenje odnosno izgradnju istih u okviru sadržaja kojima je namijenjen prostor ovog Plana (mješovita namjena namjena M1 – pretežno stambena).

3.4.3. Telekomunikacije

Zračne vodove elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je zamijeniti podzemnim gdje god je to izvedivo/moguće, a sve u dogovoru sa vlasnicima iste, prema važećim zakonskim odredbama.

Elektroničku komunikacijsku mrežu i infrastrukturu za zgrade poslovne namjene treba projektirati i izvoditi prema odredbama ZEK-a i važećim normama.

Kabelska TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi (za procjenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kableske mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima, te 0,6m na ostalim površinama.

Gradnja i rekonstrukcija kableskih TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgrađenosti pojedinog područja ili za povezivanje manjeg broja korisnika (do 20).

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

Urbanistički planovi uređenja ne smiju sadržavati nazive tvrtki (operatora), uređaja i nazivlja kojima bi se moglo narušiti pravo na ravnopravno tržišno natjecanje. Podatke o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi u zoni obuhvata plana kao i podatke o pokrivenosti područja radijskim signalom operatora pokretnih komunikacija, projektant-planer prikuplja od nadležnog ureda za katastar, operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga uz uporabu radiofrekvencijskog spektra i operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova.

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

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža i druga infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektroenergetska mreža

U granicama Urbanističkog plana uređenja Urbanističkog plana uređenja Kaldanija - poslovna namjena (K2), na području Grada Buja ne planira izgradnja novih dalekovoda ili postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.

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

Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm. Sva planirana srednjenaponska mreža predviđena je kao kabelska za 20kV nazivni napon. Ukoliko određene dionice postojeće zračne mreže 10kV napona ne zadovoljavaju minimalne uvjete za prelazak na 20kV nazivni napon, potrebno ih je rekonstruirati ili zamijeniti 20kV kabelima - izmjena 2x4MVA s transformacijom 2x8MVA .

Sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0,4kV, a nakon uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 20/0,4kV

Lokacije i broj novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža u grafičkom dijelu Plana određene su približno.

Konzum zone

Odabrani normativ potrošnje u zoni stambene namjene iznosi 50 W/m² bito izgrađene površine pa je ukupni konzum $P_v = 58100 \times 50 = 2905 \text{ kW}$.

$$P_{vu} = P_v \times 1,1 = 3196 \text{ kW}$$

$$S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 3036 \text{ kVA}$$

$$S = 3036 / 0,9 \times 0,95 = 3551 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno izgraditi ukupno 4 transformatorske stanice 1000 kVA s naslova elektroenergetske potrošnje ukupne i planirane izgradnje.

Za planiranu trafostanicu potrebno je osigurati min. 30 m² s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu.

Kod izdavanja lokacijskih dozvola, moguća su manja odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe.

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

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

Elektroopskrba je prikazana u grafičkom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽE, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:1000.

3.5.2. Javna rasvjeta

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

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

Napajanje stupova javne rasvjete izvodi se podzemnim kabelima.

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

Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjenje refraktorima.

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

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

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

3.5.3. Plinoopskrba

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

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

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

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

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

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

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

3.5.4. Vodoopskrbna mreža

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

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

Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet. Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasi u ukupnoj širini od 6,0 m (3m+3m) za cjevovode. Unutar ovih zaštitnih pojasa se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni zaštitni pojas ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

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

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

3.5.5 Odvodnja otpadnih voda

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

Planskim rješenjem se područje obuhvata Plana povezuje u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije kojima se fekalne otpadne vode prikupljaju i gravitacijski priključuju na postojeće i planirane kolektore i planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

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

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

- na području obuhvata Plana, gdje je predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda za max. 10 ES (ekvivalent stanovnika), kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- po izgradnji javne kanalizacije obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju,
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

Sanitarne otpadne vode građevina unutar obuhvata Plana potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području jedinice lokalne samouprave odnosno pripadajuće aglomeracije i Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23).

Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

Investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, sukladno članku 158. Zakona o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23).

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

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

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

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.4. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Kaldanija -poslovna namjena (K2) kartografski prikaz broj 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE, u mjerilu 1:1000) slijedeći načini gradnje:

Prostorna cjelina planske oznake 1.1., 1.2.

Unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1., 1.2 poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) namjene unutar obuhvata Plana dozvoljena je gradnja građevina poslovne, trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu navedenih građevina moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1., 1.2 vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice,
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.),
- sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu,
- minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- maksimalna površina građevne čestice odgovara površini prostorne cjeline,
- građevine se mogu graditi kao samostojeće,
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3,
- najveći koeficijent iskoristivosti kis = 2,1,
- minimalna udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 5m,

- *konačni položaj građevina u zaštitnom pojasu DC75 određuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,*
- 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. Iznimno udaljenost može biti i manja uz poštivanje mjera zaštite od požara,
- kapacitet radnih mjesta 225,
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se rješava unutar pripadne građevne čestice.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina

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

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

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

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

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

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

Također:

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

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

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Čuvanje i poboljšanje kvalitete tla

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

Zaštita zraka

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

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

Zaštita voda

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

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

Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

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

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

Predmetno područje nalazi se djelom u II. Zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće a dijelom u III. Zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Zona strogog ograničenja - II. zona - obuhvaća glavne podzemne i površinske drenažne tokove s mogućim tečenjem do zahvata vode do 24 sata, odnosno područja s kojeg su brzine (prividne i stvarne) tečenja veće od 3 cm/s. - iz elaborata

Druga zona obuhvaća i ponore i ponorne zone u slivnom području, te se oni ograđuju i označavaju kao II. zona.

(3) U II. Zoni strogog ograničenja zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- građenje objekata bazne kemijske i farmaceutske industrije
- građenje industrijskih objekata koji ispuštaju za vodu opasne tvari (ili otpadne vode), ukoliko nije riješen ili nije moguće primijeniti zatvoren tehnološki proces ili se otpadne vode ne priključuju na izvedeni sustav javne odvodnje i ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš,
- nekontrolirano odlaganje otpada,
- građenje cjevovoda za tekućine koje su opasne za vodu bez propisane zaštite,

- uskladištenje radioaktivnih i za vodu drugih opasnih tvari, izuzev uskladištenja lož ulja za grijanje objekata (domaćinstva, škole, ustanove, malo poduzetništvo) i pogonskog goriva za poljoprivredne strojeve, ako su provedene propisane sigurnosne mjere za građenje, dovoz, punjenje, uskladištenje i uporabu, a prednost se daje izgradnji objekata na plin
 - građenje rezervara i pretakališta za naftu i naftne derivate, radioaktivne i ostale za vodu opasne tvari,
 - izvođenje istražnih i eksploatacijskih bušotina za naftu, zemni plin, radioaktivne tvari, kao i izrada podzemnih spremišta,
 - nekontrolirana uporaba tvari opasnih za vodu kod građenja objekata,
 - građenje prometnica državnih i županijskih bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda i
 - eksploataciju mineralnih sirovina ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš.
 - deponiranje otpada,
 - građenje novih odlagališta i građevina za obrađivanje otpada, osim reciklažnih dvorišta i transfer stanica predviđenih Prostornim planom Istarske županije uz provođenje mjera zaštite kod građenja i korištenja objekta definiranih procjenom utjecaja na okoliš;
 - upotreba pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH
 - površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina,
 - građenje industrijskih postrojenja opasnih za kakvoću podzemne vode i
 - građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.
-
- deponiranje otpada,
 - građenje novih odlagališta i građevina za obrađivanje otpada, osim reciklažnih dvorišta i transfer stanica predviđenih Prostornim planom Istarske županije uz provođenje mjera zaštite kod građenja i korištenja objekta definiranih procjenom utjecaja na okoliš;
 - upotreba pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH
 - površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina,
 - građenje industrijskih postrojenja opasnih za kakvoću podzemne vode i
 - građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.
-
- poljodjelska proizvodnja, osim proizvodnje hrane na principima ekološke poljoprivrede
 - stočarska proizvodnja, osim za potrebe seljačkog gospodarstva, odnosno obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,
 - građenja pogona za proizvodnju, skladištenje i transport opasnih tvari,
 - gradnja groblja i proširenje postojećih,
 - građenje svih industrijskih pogona,
 - građenje autocesta i magistralnih cesta (državnih i županijskih cesta),
 - građenje željezničkih pruga i
 - građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemne vode.

Zaštita od buke

Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati važeće zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina.

Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke, a prvenstveno prema jačim prometnicama.

Zaštita od požara

Projektiranje mjera zaštite od požara temeljiti na pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima tehničke prakse.

Potrebno je poštivati sljedeće mjere zaštite od požara:

Pri projektiranju mjera zaštite od požara posebno voditi računa o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
- sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju,
- osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila,
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeće i nove građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama

Posebnu pozornost obratiti na:

- Uvjete za vatrogasne prilaze, pristupe ili prolaze vatrogasne tehnike do građevine projektirati u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).
- Mjesta postavljanja hidranata i međusobna udaljenost hidranata utvrđuje se sukladno odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106.

- U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/12).
- Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.
- U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- Sve druge mjere zaštite od požara definirane su važećim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, te ih sukladno tome i primijeniti, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela prema čl.25 stavak 3. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010).
- Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Istarske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara.

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogućiti da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja;
- Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama ili otvorenom prostoru;
- Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed;
- Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila;

- Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara sa nadzemnim hidrantima;
- U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže;
- Gradnju ili rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi ili eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije;

Mjere zaštite od požara u prostornom planu provoditi u skladu s Procjenom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planom zaštite od požara Grada Buje.

ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

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

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

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

Prijetnje i rizik od nastanka potresa

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

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

Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature)

a) ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

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

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

b) ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

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

Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Sklanjanje stanovništva

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

Evakuacija stanovništva

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