

## 1. POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja PZ Stanica 1 - poslovna i proizvodna namjena (K/I1) u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke o izradi Plana („Službene novine Grada Buja“ br. 13/23; 14/23.) 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 naselja u odnosu na širi prostor

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ukupne površine 3,8 ha.

Odlukom o izradi Plana određen je uži obuhvat Plana od obuhvata određenog Prostornim planom uređenja Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 02/05, 10/11, 01/12, 5/15, 21/18, 05/20, 06/22, 18/22) prikazan na topografskoj podlozi - kartografski prikaz broj 3.3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora; Posebne mjere u mjerilu 1:25000 i katastarskoj podlozi - kartografski prikaz broj 4.5.a Granice građevinskih područja k.o. Buje, te kartografski prikaz 4.2.b. Granice građevinskih područja k.o. Kaštel u mjerilu 1:5000.

Odlukom o izradi Plana određen je obuhvat Plana kojeg čini dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne namjene (K/I1).

Obuhvat Plana obuhvaća katastarske čestice k.č.br. 454/1, 454/6, 453, 454/3, 454/4 sve k.o. Buje.

Ovim planom potrebno je definirati planske mjere i uvjete kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja unutar obuhvata Plana, promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.

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

#### 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, brnista, 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 i proizvodne namjene (K/I1). Predmetno područje nalazi se unutar dviju katastarskih općina - k.o. Kaštel i k.o. Buje.

Područje obuhvata Plana većim dijelom je izgrađeno, a manjim dijelom neizgrađeno neuređeno. Izgrađeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne namjene unutar obuhvata Plana planiran je za urbanu preobrazbu.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

#### **Prometnice**

Planom treba uvažavati postojeću prometnicu (županijska cesta ŽC5008) uz istočnu granicu obuhvata Plana te postojeću prometnicu (državna cesta D200) u neposrednoj blizini jugozapadne granice obuhvata Plana.

Postojeće prometnice bitno će prostorno i funkcionalno definirati područje obuhvata Plana. Unutar obuhvata Plana nema postojećih javnih prometnica.

#### **Elektroopskrba**

Unutar obuhvata Plana nalaze se postojeći dalekovodi (DV) i neposredno uz obuhvat Plana transformatorska stanica (TS):

- DV 110 kV TS Buje - TS Katoro,
- DV 110 kV TS Buje - TS Kopar,
- DV 110 kV TS Buje - TS Buzet,
- TS 110/35 kV Buje.

#### **Vodoopskrba**

Unutar obuhvata Plana nema postojećih vodoopskrbnih cjevovoda.

Istočnom granicom obuhvata Plana prolazi postojeći vodoopskrbni cjevovod. U koridoru postojeće državne ceste D200 u neposrednoj blizini jugozapadne granice obuhvata Plana prolazi postojeći magistralni cjevovod.

#### **Odvodnja**

Unutar obuhvata Plana nema postojeće odvodnje otpadnih voda.

#### **Zaštita voda**

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar „vodonosnog područja - strateške rezerve podzemnih voda (državna rezerva podzemnih voda treće razine).

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar vodozaštitnog područja III. Zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

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

Unutar obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara.

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar „vodonosnog područja - strateške rezerve podzemnih voda (rezerva podzemnih voda trećeg tipa)“.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar **III. zone sanitarne zaštite** sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji - Sl. novine IŽ12/05 i 02/11).

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.

Nagibi padina variraju između 2° i 7°, na osnovu čega je ovdje riječ o blago nagnutom terenu. Vodenih tokova nema, osim u rubnoj zoni flišnog područja blizu mjesta Šterne gdje se nalazi ponor Butori (KfV-9.). U krajobrazu prevladavaju poljoprivredne površine koje su povremeno odijeljene većim i manjim šumskim grupacijama. Pored naselja Marušiči nalazi se značajna šumska površina Kornarija u obuhvatu (KZP-2.2.).

#### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - poslovne i proizvodne Stanica (K/I1) mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene, te, u ukupno manjem dijelu površine, građevine proizvodne namjene.

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.).

Unutar građevinskog područja iz stavka 1., na površini pretežito poslovne namjene utvrđenoj prostornim planom užeg područja, mogu se graditi pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni i sl.) iz skupine "hoteli", smještajnog kapaciteta do 80 postelja, koje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. može se graditi i urediti reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina. Unutar reciklažnog centra mogu se graditi zgrade isključivo u funkciji osnovne namjene prikupljanja i obrade sekundarnih sirovina (skupljanje korisnog otpadnog materijala i njegove obrade i distribucije kao npr. vaganje, prešanje, utovar i istovar sekundarnih sirovina te prostor za zaposlenike), kao i postavljati privremene prenosive građevine u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na 11 potrebnu infrastrukturu. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

Unutar građevinskog područja, isključivo u njegovom dijelu proizvodne namjene, na površinama određenim planom užeg područja, mogu se graditi i uređivati solarne elektrane instalirane snage do 10MW.

Građevine i prostorije iz ovoga članka moraju udovoljiti sljedećim uvjetima: - ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), - ne smiju narušavati vrijednosti okoliša, - ne smiju pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama - moraju udovoljiti uvjetima za smještaj vozila sukladno odredbama ovog Plana.

Neizgrađeni dio građevinskog područja poslovne i proizvodne namjene Stanica (K/I1) se ovim Planom utvrđuje neuređenim, a njegov izgrađeni dio se utvrđuje kao područje za urbanu preobrazbu, te je za potrebe građenja na području cijelog građevinskog područja propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja.

### **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 gospodarska - poslovna i proizvodna 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

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**

Urbanistički plan uređenja rješava gotovo sve devastirane ili neizgrađene prostore te razvoj gradnje na području obuhvata u smislu osiguranja 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**

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1), kartografski prikaz broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

- 1. Poslovna namjena – K**
- 2. proizvodna namjena – I1**
- 3. Površine infrastrukturnih sustava - IS**

### Gospodarska namjena – poslovna (K)

Unutar površina gospodarske namjene - poslovne (K), mogu se graditi:

- građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene,
- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel iz skupine “hoteli” kao prateće namjena poslovnoj namjeni.

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

### Gospodarska namjena-proizvodna (I1)

Unutar površina gospodarske namjene - proizvodne (I1) mogu se graditi građevine gospodarske - proizvodne namjene unutar kojih su dozvoljene djelatnosti:

- gospodarsko proizvodne namjene,
- industrijske proizvodnje,
- djelatnosti poljoprivredne proizvodnje u zatvorenim uvjetima (u zgradama, staklenicima, plastenicima),
- te obrade, prerade i skladištenja poljoprivrednih proizvoda.

Dozvoljena je izgradnja postrojenja za proizvodnju i korištenje električne energije iz alternativnih izvora (solarne elektrane). Za potrebe proizvodnje mogu se graditi i uređivati solarne elektrane instalirane snage do 10MW.

Dozvoljena je izgradnja i proširenje prostora/građevine za skladištenje i manipulaciju sa gotovim proizvodima.

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

### 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 | 3,8 ha  |
|----|---|---------|
| 1. | Poslovna namjena – K2                                 | 1,91 ha |
| 2. | Proizvodna namjena- I1                                | 1,63 ha |
| 3. | Površine infrastrukturnih sustava – IS                | 0,26 ha |

Očekivana tlocrtna izgrađenost površina gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (K, I1) je cca 17700 m<sup>2</sup> (1,8 ha) uz očekivani koeficijent izgrađenosti od 0,5.

Očekivana građevinska (bruto) površina svih izgrađenih objekata na području obuhvata iznosi cca 53100 m<sup>2</sup> uz očekivani koeficijent iskoristivosti Kis=1.5.

### 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 ostalih prometnica unutar obuhvata Plana su:

- minimalna širina prometnog traka 3,25 m,
- 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 prometnice 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,
- minimalna širina biciklističke trake 1m
- minimalna širina zaštitnog zelenila /uzdužnog parkinga 2,5 m
- sa prometnice su planirani prilazi građevnim česticama
- planirana prometnica unutar obuhvata plana spaja se na postojeću nerazvrstanu cestu na k.č. br.443/3 k.o. Buje, odnosno na postojeći izvedeni put u produžetku iste.

#### 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.

#### 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 prihvataima 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 prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

Urbanistički planovi uređenja ne smiju sadržavati nazive tvrtki (operatera), 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 operatera pokretnih komunikacija, projektant-planer prikuplja od nadležnog ureda za katastar, operatera za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga uz uporabu radiofrekvencijskog spektra i operatera 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**

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

Zaštitni koridor dalekovoda određen je površinom i zračnim prostorom pored, ispod i iznad prijenosnog elektroenergetskog objekta koji je nužan za prostorno planiranje, lokacijsko utvrđenje, izgradnju, pogon i održavanje dalekovoda. U blizini prijenosnog objekta, djelomično u zaštićenom koridoru ili na njegovim granicama, ostali sudionici u prostoru smiju graditi i koristiti građevine određene namjene i obavljati određene djelatnosti samo prema posebnim propisima koje određuje operater prijenosne mreže.

U koridoru posebnog režima dalekovoda odnosno u prostoru kojeg zauzimaju vodiči dalekovoda (prostor između vanjskih vodiča) ne mogu se graditi nadzemni objekti, ali uz posebne uvjete dopuštena je gradnja kada se isti presijeca razzemnim ili podzemnim infrastrukturnim objektima (prometnice, plinovodi, vodovodi, telekomunikacije, odvodnja) samo temeljem pribavljenih posebnih uvjeta građenja kojima se određuje udaljenost pasivnih (konstruktivnih) i aktivnih dijelova (pod naponom) dalekovoda i građevina koji se namjeravaju graditi u njegovoj okolini.

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 kableska 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 poslovne namjene iznosi 50 W/m<sup>2</sup> btto izgrađene površine pa je ukupni konzum  $P_v = 35400 \times 50 = 1770 \text{ kW}$ .

$P_{vu} = 1770 \times 1,1 = 1947 \text{ kW}$

$S_{vu} = 1947 \times 0,95 = 1849,7 \text{ kVA}$

$S = 1849,7 / 0,9 \times 0,95 = 1581,5 \text{ kVA}$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno izgraditi ukupno 2 transformatorske stanice 1000 kVA s naslova elektroenergetske potrošnje ukupne i planirane izgradnje.

Za planiranu trafostanicu potrebno je osigurati min. 30 m<sup>2</sup> 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 (110kV, 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.

### 3.5.5 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 planirane prometnice, 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 ishoda 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.

Ukoliko se unutar obuhvata Plana dese značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

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.

### 3.5.6 Odvodnja otpadnih voda

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

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.

Planskim rješenjem se područje obuhvata Plana povezuje u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije međusobno povezanih crpnim stanicama kojima se fekalne otpadne vode prikupljaju i gravitacijski priključuju na postojeće i planirane kolektore i postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Buje".

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 obavezan 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).

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**

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Unutar obuhvata plana definirane su prostorne cjeline gospodarske -poslovne namjene (K) - planske oznake 1.1.,1.2, 1.3 u ukupno većem dijelu površine obuhvata Plana i prostorne cjeline gospodarske – proizvodne namjene (I1) - planske oznake 1.4 u ukupno manjem dijelu površine obuhvata Plana.

#### **Uvjeti gradnje za sve građevine unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1, 1.2, 1.3, 1.4,1.5, 1.6, 1.7, 1.8**

Građevine i prostorije gospodarske - poslovne i proizvodne namjene moraju udovoljiti sljedećim uvjetima:

- ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne smiju narušavati vrijednosti okoliša,
- ne smiju pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama,
- moraju udovoljiti uvjetima za smještaj vozila sukladno odredbama ovog Plana.
- građevine se izvode kao samostojeće
- minimalna površina građevne čestice iznosi 500m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice odgovara površini prostorne cjeline
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice
- najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is} = 2,1$
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente (strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu), kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3,
- Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.
- minimalna udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 5m,
- udaljenost građevina i zgrada od ruba zemljišnog pojasa županijske ceste je 5,0m.
- 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,
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.
- Prostorna cjelina poslovne namjene (K) planske oznake 1.7, odnosno građevne čestice unutar navedene prostorne cjeline, ostvaruju pristup na prometnu površinu putem prava služnosti prolaza.
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje rješava se unutar pripadajuće građevne čestice, odnosno potreban broj parkirališnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

### **Dodatni uvjeti gradnje za gradnju solarne elektrane unutar prostornih cjelina 1.1, 1.8**

Solarna elektrana je energetska građevina proizvodne namjene koja podrazumijeva cjelinu sastavljenu od fotonaponskih modula, transformatorskih stanica, servisnih puteva te pripadajuće elektroenergetske mreže. Solarna elektrana se može sastojati od jedne ili više zasebnih tehnoloških jedinica –fotonaponskih (solarnih) elektrana koje su autonomne u pogledu rada, nadzora proizvodnje te evakuacije proizvedene električne energije u distribucijsku mrežu. U okviru svake tehnološke jedinice je planirano postavljanje fotonaponskih modula koji se postavljaju u skladu sa tehnologijom u serijama i redovima na metalnu podkonstrukciju pod određenim kutem prema jugu, istoku ili zapadu, na visini od minimalno 0,6 m od zemlje (donji rub konstrukcije) s izvedbom decentraliziranog izmjenjivačkog sustava, interne kabelske mreže i interne komunikacijske mreže za potrebe daljinskog nadzora i upravljanja radom FN modula svake tehnološke jedinice te sustavom uzemljenja i zaštite od munja i požara.

Povezivanje, odnosno priključak planiranih elektrana iz reda obnovljivih izvora na elektroenergetsku mrežu odnosno novih korisnika elektroenergetske mreže sastoji se od pripadajuće trafostanice (TS) smještene u granicama obuhvata obnovljivog izvora energije i priključnog dalekovoda(DV)/kabela(KB) na postojeći ili planirani dalekovod/kabel (DV/KB) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže. Prostor između granica obuhvata elektrane - obnovljivog izvora energije i postojeće elektroenergetske mreže je prostor za trase i lokacije u istraživanju građevina priključka. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda (DV)/kabela(KB) i lokacije transformatorske stanice (TS) koje čine priključak biti će ostvarivo samo po prethodno dobivenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja izdanim od strane nadležnog operatora elektroenergetske mreže (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), na osnovi nadležnosti nad mjestom priključka na elektroenergetsku mrežu visokog ili srednjeg napona i prihvaćenog Elaborata mogućnosti priključenja na mrežu i ishoda Energetskog odobrenja (EO).

Pri izgradnji sunčane elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti,

Interne površine u svrhu prolaza među redovima FN modula, kao i površine ispod FN modula ostaviti u prirodnom stanju - oborinske vode odvoditi direktno u teren.

Pored internih površina iz prethodne točke unutar područja obuhvata mogu se graditi i uređivati **prilazne prometne površine** pojedinim tehnološkim jedinicama, minimalne širine 5,5m.

Minimalna čestica za gradnju energetske građevine solarne elektrane iznosi 2000 m<sup>2</sup>.

Ostali uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnje propisanim Odredbama ovog Plana.

### **Dodatni uvjeti gradnje za hotel unutar prostornih cjelina planske oznake 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7**

Pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel iz skupine “hoteli” mogu se graditi kao prateća namjena poslovnoj namjeni.

Najveći dozvoljeni turistički smještajni kapacitet do 80 postelja,

Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnje propisanim u članku 8. ovih Odredbi. Ostali uvjeti moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

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

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.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar III. zone sanitarne zaštite sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji - Sl. novine IŽ12/05 i 02/11).

Zona ograničenja i kontrole - III. zona - obuhvaća dijelove krških slivova izvan vanjskih granica druge zone, s mogućim tečenjem vode kroz krško podzemlje do zahvata vode u razdoblju između 1 i 10 dana u uvjetima visokih vodnih valova, odnosno područja u kojem su utvrđene prividne brzine podzemnih tečenja između 1-3 cm/s.

U zoni ograničenja i kontrole - III. zoni, 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 rezervoara 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,
- 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 objekata 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,
- građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.

### 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).

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se unutar „vodonosnog područja - strateške rezerve podzemnih voda (rezerva podzemnih voda trećeg tipa).

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).

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar III. zone sanitarne zaštite sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji - Sl. novine IŽ12/05 i 02/11).

Zona ograničenja i kontrole - III. zona - obuhvaća dijelove krških slivova izvan vanjskih granica druge zone, s mogućim tečenjem vode kroz krško podzemlje do zahvata vode u razdoblju između 1 i 10 dana u uvjetima visokih vodnih valova, odnosno područja u kojem su utvrđene prividne brzine podzemnih tečenja između 1-3 cm/s.

U zoni ograničenja i kontrole - III. zoni, 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,
- 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,
- građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.

### **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**

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

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.

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.

## 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.