

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUJE

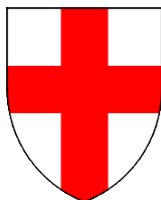


**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PZ STANICA 1
– poslovna i proizvodna namjena (K/I1)**

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU



listopad, 2024.



**ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUJE**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PZ STANICA– poslovna i proizvodna namjena (K/I1)**

NOSITELJ IZRADE PLANA: GRAD BUJE

Gradonačelnik Grada Buje: Fabrizio Vižintin

**Upravni odjel za prostorno uređenje i
upravljanje gradskom imovinom:** Jelena Perossa, pročelnica



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: JURCON PROJEKT d.o.o.

Direktor: Zdravko Jurčec, dipl. ing. građ.

Odgovorni voditelj: JELENA LUKETA KNEZ, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb.

Stručni tim u izradi Plana: Zdravko Jurčec, dipl. ing. građ.
Jelena Luketa Knez, dipl. ing. arh.
Ivana Kralj, dipl. ing. kraj. arh.

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13., 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i članka__ Statuta Grada Buje (Službene novine Grada Buje, broj 11/09. i 5/11.), Gradsko vijeće Grada Buje, na __sjednici, od _____godine, donosi:

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja
PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1) (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) koji je izradila tvrtka JURCON PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Buje.

Članak 2.

(1) Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja PZ Stanica 1- poslovna i proizvodna namjena (K/I1), koji se sastoji od:

I. Tekstualnog dijela (**Odredbe za provedbu**) sa slijedećim sadržajem:

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana

II. **Grafičkog dijela** koji sadrži kartografske prikaze i to:

- | | | |
|------|--|--------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | 1:1000 |
| 2. | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | 1:1000 |
| 2.1. | PROMET | |
| 2.2. | TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV | |
| 2.3. | VODNOGOSPODARSKI SUSTAV | |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 1:1000 |
| 4. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | 1:1000 |
| 4.1. | OBLICI KORIŠTENJA | |
| 4.2. | NAČIN GRADNJE | |

III. **Obrazloženja** plana.

(2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Gradskog vijeća Grada Buje i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Buje.

Članak 3.

(1) Urbanistički plan uređenja PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1) izrađen je prema Odluci o izradi istog („Službene novine Grada Buja“ br. 13/23.; 14/23.) te u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Buje („Službene novine Grada Buja“ br. 2/05, 10/11, 1/12-ispravak, 5/15, 21/18, 18/22, 13/23).

(2) Za izradu Urbanističkog plana uređenja PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1) nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1.

Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara,
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Grada Buje (unutar zone obuhvata Urbanističkog plana)
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Urbanističkog plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

(2) 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

(3) Površine poslovne i proizvodne namjene (K/I1) označene su kao prostorne cjeline planske oznake 1.1., 1.2, 1.3.,1.4. 1.5., 1.6., 1.7., 1.8.

(4) Prostorne cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE, u mjerilu 1:1000.

(5) Ovim Odredbama propisani su uvjeti i način gradnje za svaku prostornu cjelinu s njenom namjenom.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

(1) Unutar obuhvata Plana planirane su površine gospodarske - poslovne namjene (K) odnosno prostorne cjeline planske oznake 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 u ukupno većem dijelu površine obuhvata, te površine gospodarske – proizvodne namjene (I1) odnosno prostorne cjeline planske oznake 1.1,1.8 u ukupno manjem dijelu površine obuhvata Plana.

Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Površina prostorne cjeline
1.1	Proizvodna namjena (I1)	5.578,443 m ²
1.2	Poslovna namjena (K)	3.761,34 m ²
1.3	Poslovna namjena (K)	6.950,73 m ²
1.4	Poslovna namjena (K)	1.479,68m ²
1.5	Poslovna namjena (K)	1.631,82 m ²
1.6	Poslovna namjena (K)	3.709,68 m ²
1.7	Poslovna namjena (K)	1.577,93 m ²
1.8	Proizvodna namjena (I1)	10.770,11 m ²

(2) Maksimalni kapacitet radnih mjesta unutar obuhvata Plana iznosi 282 radnika.

(3) Minimalna gustoća iznosi 30 radnih mjesta/ha, optimalna gustoća iznosi 70 radnih mjesta/ha.

Članak 6.

(1) Unutar prostornih cjelina gospodarske namjene - poslovne (K), planske oznake 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 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.

(2) Građevinom gospodarske namjene smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske - poslovne ili proizvodne namjene.

(3) 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.).

Članak 7.

(1) **Unutar prostornih cjelina gospodarske namjene - proizvodne (I1)**, planske oznake 1.1, 1.8 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.

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

(4) 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.).

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

Članak 8.

(1) 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 500m²
- 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,
- Prostorna cjelina poslovne namjene (K) planske oznake 1.7, odnosno građevne čestice unutar navedene prostorne cjeline, ostvaruje 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.

Članak 9.

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

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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 ishodenog Energetskog odobrenja (EO).

(4) 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,

(5) 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.

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

(7) Minimalna čestica za gradnju energetske građevine solarne elektrane iznosi 2000 m².

(8) Ostali uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnje propisanim u članku 8. ovih Odredbi.

Članak 10.

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

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

(2) Najveći dozvoljeni turistički smještajni kapacitet do 80 postelja.

(3) 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.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 11.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture drugih izdvojenih zona.

(2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

(3) Arhitektura svih novo izgrađenih građevina može biti prilagođena suvremenim i tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl.

(4) Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja odgovorno je za utvrđivanje boje fasada svih građevina na području Grada Buja, kod gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 12.

(1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

(2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

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

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

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

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

(7) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 13.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja – Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Krovšte građevina izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

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

(4) Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao odmorista i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije, moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

Gradnja ograda

Članak 14.

(1) Građevna čestica gospodarske - poslovne namjene (K) može biti ograđena.

(2) Građevna čestica gospodarske - proizvodne namjene (I1) mora biti ograđena.

(3) Ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 15.

(1) Unutar obuhvata Plana postojeće građevine mogu se rekonstruirati.

(2) Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina gospodarske - poslovne i proizvodne namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

Uređenje građevne čestice

Članak 16.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³, nenatkrivene terase uz postojeću zgradu u razini terena tlocrtne površine do 20 m², igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice) iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(2) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

(5) Građevine koje se grade u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 112/2017 i 153/2023), a koje se planiraju graditi u zaštitnom koridoru dalekovoda (napona 110 kV) i/ili u blizini VN postrojenja, potrebno je ishoditi posebne uvjete od HOPS d.d.

Članak 17.

(1) Reklamni panoi površine do uključivo 12 m² postavljaju se na javne površine unutar obuhvata Plana na zemljišta i zgrade na temelju odobrenja gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno.

(2) Reklamni panoi površine veće od 12 m² postavljaju se na javne površine unutar obuhvata Plana na zemljišta i zgrade na temelju lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava građenje temeljem posebnih propisa uz prethodno pribavljeno mišljenje/suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove u skladu s posebnim propisima.

(3) Građevine koje se grade u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 112/2017 i 153/2023), a koje se planiraju graditi u zaštitnom koridoru dalekovoda (napona 110 kV) i/ili u blizini VN postrojenja, potrebno je ishoditi posebne uvjete od HOPS d.d.

3.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 18.

Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine javne i društvene namjene niti građevine poslovne namjene mogu imati prostorije javne i društvene namjene.

4.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 19.

Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine stambene namjene niti građevine poslovne namjene mogu imati prostorije stambene namjene.

5.

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

Članak 20.

(1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

(2) Manje infrastrukturne građevine (trafostanice i sl.) mogu se graditi u zonama drugih namjena, temeljem ovog Urbanističkog plana u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

Članak 21.

(1) Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturnu mrežu unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazani su u grafičkom dijelu, na sljedećim kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000:

- **2.1 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet,**
- **2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Telekomunikacije i energetski sustav,**

- **2.3 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav**

(2) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te ovim Odredbama.

(3) Položaj građevina infrastrukturnih sustava (trafostanice, crpne stanice i sl.), koji su prikazani u kartografskim prikazima u mjerilu M 1:1000, utvrđeni su u skladu sa tim mjerilom pa se njihov točan položaj utvrđuje lokacijskom dozvolom na osnovu studija i projekata, pri čemu se prikazani položaj može prilagoditi stanju na terenu prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina utvrđenih Planom, uzimajući u obzir tehničke ili tehnološke mogućnosti gradnje te vrijednost i kvalitete prostora, mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti, mjere zaštite kulturnih dobara i mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 22.

Ovim Urbanističkim planom predviđa se gradnja prometnice tako da se osigura usklađen razvoj javnog pješačkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Cestovna prometna mreža

Članak 23.

(1) Područjem obuhvata Plana (uz zapadnu granicu obuhvata Plana) prolazi županijska cesta ŽC 5220.

(2) Spojeve na županijsku cestu potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja, projektiranja.

(3) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora i zaštitnog pojasa županijske ceste potrebno izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 24.

(1) Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog uređivanja određeni su člankom 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Mjereno od ruba zemljišnog pojasa sa svake strane javne ceste, zaštitni pojas iznosi:

- 15 m za županijske ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste)

(2) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

(3) Osoba koja namjerava izgraditi ili je izgradila građevinu u zaštitnom pojasu javne ceste ili izvan zaštitnog pojasa javne ceste nema pravo zahtijevati izgradnju zaštite od utjecaja ceste i prometa sukladno posebnim propisima.

(4) Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa javne ceste izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Županijske uprave za ceste.

(5) Komunalnu infrastrukturu na području obuhvata plana u pravilu potrebno planirati izvan kolnih površina u zaštitnom pojasu županijske ceste ŽC 5220.

(6) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog zemljišta i zaštitnog pojasa županijske ceste potrebno izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(7) Na geodetske elaborate kojima su obuhvaćene katastarske čestice koje se nalaze uz županijsku cestu ŽC 5220 potrebno ishodovati suglasnost nadležne uprave za ceste.

(8) Provedbom planskih rješenja ne smije se narušiti postojeći režim odvodnje površinskih, procijeđenih i podzemnih voda na javnoj cesti.

(9) Oblikovanje i prometno dimenzioniranje spoja sporednog privoza ostale ulice na županijsku cestu potrebno planirati u skladu s priznatim tehničkim pravilom na način da se zadovolje uvjeti sigurnosti i propusne moći za mjerodavna vozila tegljač sa poluprikolicom i autobus.

(10) Konačan tip spoja/raskrižja na županijsku cestu definirati će se posebnim projektima.

(11) Parcelacija katastarskih čestica u zoni spoja planirane prometnice na županijsku cestu može se planirati nakon izrade posebnih projekata kojima se definira konačan tip spoja/raskrižja na županijskoj cesti.

(12) U cestovnom zemljištu i zaštitnom pojasu županijske ceste zabranjeno je postavljati ograde, saditi živice, drveće i druge nasade koji onemogućavaju preglednost na županijskoj cesti.

(13) U blizini raskrižja na županijskoj cesti u razini te na unutarnjim stranama cestovnog zavoja županijske ceste ne smije saditi drveće ili grmlje, postavljati naprave, ograde ili drugi predmeti koji onemogućavaju preglednost na javnoj cesti.

Članak 25.

(1) Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

(2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa, usjeka, potpornih zidova.

(3) Prilikom rekonstrukcije javno prometnih površina potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javnom rasvjetom, uređenjem pješačkog nogostupa i dr.

Članak 26.

(1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju planirane dionice prometnice 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,

- 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) Način i uvjeti uređivanja ostalih (nerazvrstanih) cesta određuje se, temeljem ovoga Plana, posebnim Gradskim propisom o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

(4) Konačno oblikovanje prometnice, odnosno oblika i veličine njene građevne čestice, definirat će se kao posljedica detaljnog tehničkog rješenja u postupku ishođenja akta za građenje. Unutar zaštitnog koridora prometnice dozvoljena je gradnja infrastrukturnih objekata, uređenje zelenih površina i sl., uz dopuštenje poduzeća nadležnog za tu prometnicu.

(5) Koridori prometnice prikazani su u grafičkim prikazima. Eventualno proširenje i korekcija koridora prometnice neće se smatrati izmjenom ovog Urbanističkog plana.

Članak 27.

(1) Građevna čestica planirane prometnice unutar obuhvata Plana, određena je ovim Planom.

Oznaka čestice	građevne	Namjena građevne čestice	Površina građevne čestice
P-1		Površina infrastrukturnih sustava (IS) -prometnica	2516 m ²

(2) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

(3) Nivelete prometnice postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana.

Članak 28.

Na području obuhvata Urbanističkog plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.1 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET, u mjerilu 1:1000.

5.1.2. Promet u mirovanju - parkirališna mjesta

Članak 29.

(1) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvata Plana je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

(2) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(3) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

Tablica. Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta

Namjena građevine -djelatnost	Broj PM-a ili garažnih mjesta
- Poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1PM na 30 m2 bruto površine građevine
- Poslovna – veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1PM na 100 m2 bruto površine građevine
- Ugostiteljsko-turistička / hotel/	1PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
- Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1PM na 8 sjedeća mjesta
- Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1PM na 10 m2 bruto površine građevine

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte

Članak 30.

Trase kableske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, planirane su sukladno odredbama iz:

- Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN br. 114/10 i 29/13),
- Pravilniku o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN br. 75/13) i
- Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN br. 57/14).

Članak 31.

(1) 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.

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

(3) Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje, novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu planom predviđenog cjelovitog rješenja.

Članak 32.

(1) Kableska TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi (za procijenjene 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.

(2) 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).

Članak 33.

Gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar obuhvata Plana. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na posebnoj građevnoj čestici ili se oprema smješta u druge

zgrade (stambene, poslovne ili mješovite namjene), a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 34.

(1) Zaštitni koridor postojećih i novih kablskih sustava, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih zahvata, iznosi 1m. U slučaju potrebe gradnje drugih zahvata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati.

(2) Gradnju budućih trasa TK kabela prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

Članak 35.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

Članak 36.

(1) 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 prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

(2) 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.

Članak 37.

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.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 38.

(1) Osnovni uvjeti za izradu rasporeda pojaseva vodova komunalne infrastrukture polaze od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda koji nastoji u cijelosti poštivati važeće propise te se u pogledu širine pojaseva potrebno pridržavati njihovih odrednica.

(2) Urbanističkim planom su određene trase mreže komunalne infrastrukture. Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih objekata komunalne infrastrukture planom utvrđene trase mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitih rješenja komunalne infrastrukturne mreže predviđenih ovim planom. Lokacijskom dozvolom odnosno drugim ekvivalentnim aktom za građenje može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju planom utvrđeni uvjeti korištenja površina.

Članak 39.

(1) Urbanističkim planom su osigurane površine za razvoj građevina, objekata, uređaja slijedećih sustava komunalne infrastrukture:

- energetski sustav (elektroenergetska mreža)
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda)

(2) Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni ovim Urbanističkim planom, utvrđuje se lokacijskom dozvolom, odnosno drugim ekvivalentnim aktom za građenje vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima itd.

(3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika.

(4) Gradnja komunalne infrastrukturne mreže iz ovog članka predviđena u koridorima javnih prometnih površina mora se izvoditi kao podzemna.

(5) Komunalna infrastruktura može se izvoditi i izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura nesmetani pristup za potrebe održavanja ili zamjene.

(6) Priključenje na pojedinu komunalnu instalaciju vrši se u skladu s uvjetima distributera iste.

5.3.1. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

Članak 40.

(1) 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.

(2) Najmanja širina zaštitnog koridora za 110 kV dalekovode iznosi 40 metara (20 m + 20 m lijevo i desno od uzdužne osi dalekovoda).

(3) Tijelo koje vodi upravni postupak izdavanja dozvola za zahvat u prostoru (provođenje dokumenata prostornog uređenja) i dozvola za gradnju građevina u zaštitnom koridoru dalekovoda ili prostoru u okruženju transformatorske stanice dužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (Hrvatski operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava) u čijoj se nadležnosti nalazi postojeći ili planirani dalekovod/kabel ili transformatorska stanica.

(4) 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.

Članak 41.

U granicama Plana ne planira izgradnja novih visokonaponskih objekata i postrojenja.

Članak 42.

(1) Prilikom privođenja cjelokupnog prostora planiranoj namjeni potrebno je zadovoljiti minimalne tehničke uvjete kojima se određuje odnos dalekovoda i ostalih građevina u prostoru, a isto je regulirano kroz „Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV“ (Sl. list br. 65/88, NN RH 53/91 i 24/97) i zakonskih propisa koji obrađuju ovu problematiku u odnosu na VN vodove 110 kV:

- Sigurnosna visina voda u odnosu na regionalnu i lokalnu cestu i ceste za industrijske objekte izgrađene kao ceste za opću upotrebu mora iznositi 7 m.
- Udaljenost bilo kojeg dijela stupa od vanjskog ruba regionalne/lokalne ceste u pravilu ne smije biti manja od 10 m, a u iznimnim slučajevima može se smanjiti na najmanje 5 m. Izolacija na dalekovodu mora biti električno pojačana.
- Ukoliko je iznimno udaljenost bilo kojeg dijela stupa od vanjskog ruba dijela ceste manja od 10 m potrebno je predvidjeti odgovarajuću zaštitnu ogradu za zaštitu od mehaničkog oštećenja stupa.
- Kut križanja voda i regionalne ceste mora iznositi najmanje 20°. Za lokalne ceste i ceste za industrijske objekte kut križanja nije ograničen.
- Elemente vodovodne mreže (hidranti, zasunska okna i si.) postaviti minimalno 5,0 m od vertikalne projekcije krajnjih vodiča van trase dalekovoda.
- udaljenost rova (kanala) podzemnog kabela od bližeg dijela temelja stupa dalekovoda iznosi toliko da se ne ošteti uzemljivač istog ali ne manje od 10,0 metara,
- za konstrukciju stupa javne rasvjete (uključujući i svjetiljke) sigurnosna udaljenost iznosi 5,0 metara plus njihanje vodiča za 110 kV dalekovode,
- stupove javne rasvjete postaviti minimalno 5,0 metara od vertikalne projekcije krajnjih vodiča van trase dalekovoda,
- tijekom izgradnje javne rasvjete kao i kasnije eksploatacije (iskopa kanala, postavljanja kabela, montaže stupova javne rasvjete, održavanja i drugih radova) nikada se ne smije ugroziti sigurnosna udaljenost između strojeva (rovokopača, dizalica, kamiona i si.), predmeta kojima se manipulira i bližeg vodiča DV-a, koja iznosi 5,0 metara plus njihanje vodiča za 110 kV dalekovode,
- uzemljiti sve metalne dijelove stupova javne rasvjete prema važećim tehničkim propisima.
- u rasponu križanja visokonaponskog voda sa nadzemnom mrežom napajanja javne rasvjete treba izvesti podzemno.
- ne dozvoljavaju se nikakve radnje koje bi za posljedicu imale destabilizaciju postojeće mreže uzemljivača ograde, a koja se nalazi izvan ograde postojeće TS 110/35 kV Buje.
- nije dozvoljeno odlaganje otpada, zapaljivih materijala i tekućina u blizini ograde u samoj TS 110/35 kV Buje.
- investitor predmetnog zahvata u prostoru dužan je omogućiti nesmetan pristup djelatnicima HOPS-a u zonu TS 110/35 kV Buje i koridore VN dalekovoda.
- sve štetne događaje i posljedice koje se mogu dogoditi tijekom izvođenja radova u kolizijskom prostoru, a koje bi za posljedicu imale destabilizaciju postojeće mreže uzemljivača ograde TS 110/35 kV Buje, snosit će investitor planiranog zahvata u prostoru.
- za stalno pristupačne dijelove poslovnih građevina (terasa, balkon, građevinska skela i sl.) sigurnosna udaljenost iznosi 4,0 m plus njihanje vodiča, a sigurnosna visina iznosi 5,0 metara.
- sigurnosna visina voda od definitivno uređene površine iznosi minimalno 7,0 metara.

- za nepristupačne dijelove građevine (krov, dimnjak i si.) sigurnosna udaljenost iznosi 3,0 metara plus njihanje vodiča.
- nije dopušteno postavljanje i izvođenje krovnih otvora (izlaza na krov) na udaljenostima manjim od 10,0 m od vertikalne projekcije krajnjeg (bližeg) vodiča VN dalekovoda.
- smatra se da vod prelazi preko građevine kada je udaljenost horizontalne projekcije najbližeg vodiča u neotklonjenom položaju od zgrade manja od 5,0 metara.
- uzemljiti sve metalne dijelove (konstrukcije, žljebove, metalne i žičane ograde i si.) prema važećim tehničkim propisima.
- u slučaju izvođenja metalne ili žičane ograde pridržavati se slijedećih kriterija: Sigurnosna udaljenost voda od metalne i žičane ograde iznosi 3,0 metara. Potrebno je izračunavanje ili mjerenje induciranih napona pri normalnom pogonu dalekovoda. Ako je inducirani napon prema zemlji veći od 65 V, moraju se poduzeti posebne zaštitne mjere (uzemljenje, galvansko odvajanje dijelova ograde, zamjena ograde ili si.). Ako se zaštita provodi uzemljenjem, otpor uzemljenja ne smije biti veći od 25 Ω .
- prostor ispod dalekovoda koji će služiti kao pristup vozilima, parking ili manipulativni prostor treba izvesti tako da sigurnosna visina između vodiča gore navedenog dalekovoda i definitivno uređene površine bude minimalno 7,0 metara.
- ako vod prelazi preko parkirališta izolacija mora biti mehanički i električno pojačana.
- nije dopušteno skladištenje lakozapaljivog materijala (skladište benzina, ulja, eksploziva i si.) u nadzemnim objektima i na otvorenom prostoru ispod i u blizini dalekovoda. Sigurnosna udaljenost između 110 kV dalekovoda i nadzemnih objekata u kojima se nalazi lakozapaljivi materijal jednaka je visini stupa uvećanoj za 3,0 metara.
- u koridoru DV-a nije dopušteno uzgajati visoko raslinje. Sigurnosna udaljenost između stabla i vodiča je 3,0 metara. Ovaj uvjet treba ispoštovati i u slučaju pada stabla okomito na vodič, pri čemu se sigurnosna udaljenost mjeri od vodiča u neotklonjenom položaju. Ako raslinje ugrozi siguran pogon 110 kV dalekovoda biti će uklonjeno bez naknade.
- korisnički nadzor nad radovima na pripremi i izgradnji planiranog zahvata u prostoru investitor je dužan zatražiti od Hrvatskog operatora prijenosnog sustava (HOPS) d.d., Prijenosno područje Rijeka.
- sve planirane aktivnosti na pripremi i izgradnji planiranog zahvata u prostoru investitor je dužan prijaviti korisničkom nadzoru (odgovornoj osobi Prijenosnog područja Rijeka) minimalno 15 dana prije početka istih. Također je potrebno dostaviti detaljan vremenski plan radova i aktivnosti na predmetnom prostoru, podatke o izvoditelju radova i odgovornoj osobi istog.

(2) Sigurnosna visina je najmanja dopuštena vertikalna udaljenost vodiča, odnosno dijelova pod naponom od zemlje ili nekog drugog objekta pri temperaturi +40°C, odnosno pri temperaturi od -5°C s normalnim dodatnim opterećenjem bez vjetera.

(3) Sigurnosna udaljenost je najmanja dopuštena udaljenost vodiča, odnosno dijelova pod naponom od zemlje ili nekog objekta u bilo kojem pravcu pri temperaturi +40°C i opterećenju vjetrom od nule do punog iznosa.

Članak 43.

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

(2) 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 $\varnothing 125\text{mm}$.

Članak 44.

(1) 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.

(2) Unutar obuhvata Plana planirane su dvije (2) nove trafostanice. Sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0,4kV, a nakon uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 20/0,4 kV.

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

(3) 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.).

(4) 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.

Članak 45.

(1) Javna rasvjeta postavlja se uz prometnicu 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.

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

(3) Napajanje stupova javne rasvjete izvodi se podzemnim kabelima.

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

(5) Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjenje refraktorima.

Članak 46.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 47.

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.

5.3.2. Plinoopskrba

Članak 48.

(1) 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.

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

Članak 49.

- (1) 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.
- (2) Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.
- (3) 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.
- (4) Priključke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

Članak 50.

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.

5.3.4. Vodoopskrbna mreža

Članak 51.

- (1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.
- (5) U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u ukupnoj širini od 6,0 m (3m+3m) za cjevovode. Unutar ovih zaštitnih koridora 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.
- (6) 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.
- (7) 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.

Članak 52.

- (1) Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

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

(3) Priklučenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima:

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,
- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,
- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera,
- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

Članak 53.

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.

5.3.5. Odvodnja otpadnih voda

Članak 54.

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

Članak 55.

(1) 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 postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Buje".

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

Članak 56.

(1) 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.

(2) 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).

(3) 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).

(4) 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).

Članak 57.

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.

Oborinska kanalizacija

Članak 58.

(1) Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar pješačkih staza. Onečišćene oborinske vode s prometnice, parkirališta za vozila površine veće od 300 m², manipulativnih i drugih površina prije ispusta u sustav oborinske odvodnje ili upoj u terenu treba pročistiti na separatorima ulja, masti i pijeska.

(2) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave skladno članku 140. Zakona o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23).

Članak 59.

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.

6.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 60.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara.
- (2) 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) Mjere očuvanja i zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti propisane su važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i važećim Zakonom o zaštiti prirode.

7.

POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 61.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama važećeg Zakona o gospodarenju otpadom (NN 84/21).
- (2) Prostor za odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto.
- (3) Odvoz i obradu komunalnog otpada treba organizirati odvozom koji će se vršiti prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća nadležnog za tu djelatnost.
- (4) Višak materijala od iskopa odlagati će se na lokacijama i pod uvjetima temeljem odgovarajuće odluke o komunalnom redu Grada Buje.
- (5) Obvezno je kompostiranje organskog otpada i poštivanje načela odvojenog prikupljanja otpada i ponovne uporabe.

8.

MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 62.

Na području obuhvata Urbanističkog plana ne predviđa se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Članak 63.

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, prometnice i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje tla.

Članak 64.

Zaštita zraka

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

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

Članak 65.

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.

Članak 66.

(1) Ostale mjere zaštite voda u sferi komunalne djelatnosti

- daljnje proširenje vodoopskrbe javnim vodovodima nije moguće ukoliko se lokacijskom dozvolom za pojedinu dionicu istovremeno ne utvrđuje zbrinjavanje vode koja se planira dopremiti,
- paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pročišćenih urbanih i/ili industrijskih efluenata) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,
- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cjevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i ine potrebe,
- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) Ostale mjere zaštite voda u sferi prometa

- poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorjevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugrađen katalizator, - sprečavati negativni utjecaj prometnice sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akustičnih i vizuelnih barijera.

Članak 67.

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

- (1) Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnice na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

(2) 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).

Članak 68.

(1) 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).

Članak 69.

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

(2) 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).

(3) 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.

(4) 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.

Članak 70.

Zaštita od buke

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

(2) 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.

Članak 71.

Zaštita od požara

(1) 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.

(2) 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

(3) 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, ostakljena 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 krovništa, 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, omogući 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

Članak 72.

(1) 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).

(2) 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.

Članak 73.

Prijetnje i rizik od nastanka potresa

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

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

Članak 74.

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.

Članak 75.

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.

Članak 76.

Sklanjanje stanovništva

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

Članak 77.

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.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 78.

(1) Provedba ovog Urbanističkog plana treba obuhvatiti sve aktivnosti koje omogućavaju njegovu provedbu i implementaciju na način da se postignu uvjetovane kvalitete funkcionalne organizacije i oblikovanja prostora, te tražena razina zaštite okoliša.

(2) Mjeru provedbe Urbanističkog plana predstavlja izrada projekata prometne, komunalne i ostale infrastrukture kako bi se utvrdili točni parametri njezine izgradnje vezano uz situacijski i visinski položaj u prostoru, te osigurao planom uvjetovani minimum komunalnog opremanja ovog područja.

Članak 79.

Nije moguće stavljanje pojedine građevine u upotrebu, ako nije osiguran pristup s prometne površine, te priključak na vodoopskrbni sustav, elektroopskrbu i sustav za odvodnju oborinskih i otpadnih voda, ukoliko su navedeni sustavi riješeni (postoje).

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 80.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenim novinama Grada Buja.

GRADSKO VIJEĆE
GRAD BUJE

Klasa:
Ur. broj:
Buje,

Predsjednik
Franko Gergorić