



Grad Buje - Città di Buie

Naziv:

UPU "Kaštel - Dorina"

OBVEZNI PRILOZI - Obrazloženje

Buje, 2017.

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

A - UPU "Kaštel - Dorina" OBRAZLOŽENJE



(grb starog grada Kaštela i pogled, izvor internet: www.buje.hr)



1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada Buja

Planom obuhvaćeni dio naselja Dorina je sastavni dio statističkog naselja NA Kaštel, koje se nalazi u sjevernom dijelu teritorija Grada Buja.

Prosječna nadmorska visina naselja je oko 162 mnm.

Stanovništvo je urbano i suburbano. Uglavnom gravitira Bujama kao centru zadovoljenja dnevnih potreba, a dijelom i zapošljavanja.

Naselje Dorina je sa okolnim naseljima spojeno lokalnom cestom L50012, a sa Bujama županijskom cestom Ž5209.

Povoljan geoprometni položaj Grada Buja uvjetovan je blizinom državne granice. Na području Grada se nalaze dva značajna međudržavna granična prijelaza: Kaštel i Plovanija. Područjem prolazi autocesta „Istarski Y“, koji povezuje s glavnim cestovnim pravcima šireg područja, kao i željeznicom, morskim lukama i aerodromima u susjednim zemljama. Najznačajniji prometni pravac je Pula-Kopar-Trst. Najbliža željeznička postaja nalazi se u Buzetu na hrvatskoj strani i u Kopru na slovenskoj strani, najbliži aerodromi u Puli i Trstu

(Italija) odnosno manji aerodrom u Portorožu (Slovenija). Upravo naveden povoljan geografski položaj te dobra prometna povezanost uz raznolik krajolik, prirodna bogatstva te očuvani okoliš predstavljaju okosnicu društvenog i gospodarskog razvoja Grada. (izvor Strategija razvoja Grada Buja)

Zračna luka Pula je od naselja udaljena oko 80 kilometara, a do mora na zapadnoj obali istarskog poluotoka je nešto manje od 7 km.

Statističko naselje NA Kaštel, čiji je naselje Dorina dio, je drugo mjesto po broju stanovnika u Gradu Buje, nakon centralnog naselja Buja.

Naselje Dorina je smješteno u suburbanom okruženju, u kojem se stanovništvo bavi tradicionalnim kulturama, vinogradarstvom, maslinarstvom, a u novije doba ugostiteljskim turizmom.

Posljednjih godina je u naselju i njegovom okruženju primjetan rast investicija u gradnju kuća za odmor, koje su jedna od vrsta turističke (smještajne) ponude u bližem okruženju naselja. Najbliži ozbiljniji hotelski kapaciteti su locirani na priobalnom području Grada Buja, te Novigrada i Umaga.

Centralno naselje u NA Kaštel (čiji je naselje Dorina dio), je Kaštel. Siluetom Kaštela dominira prepoznatljivi brežuljak iznad doline Dragonje sa ostacima srednjovjekovnog kaštela. Ostaci kaštela vidljivi su u tragovima na vrhu brežuljka, a na njegovim su prilazima groblje i župna crkva sv. Sabe, jednobrodna građevina s dvjema bočnim kapelama, izgrađena 1869. na mjestu starije. (izvor: Istrapedia)

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od oko 1,82 ha, mjereno po geodetskoj podlozi na kojoj je ovaj Plan izrađen. Granicama obuhvata zahvaćen je centralni, neizgrađeni dio naselja Dorina.

Područje obuhvata ovoga Plana je neizgrađeno. U tom smislu, zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, planiranih namjena u susjednom, širem prostoru, morfoloških obrazaca razvoja naselja, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Područje obuhvata Plana je smješteno centralno u dijelu naselja Dorina, u dodiru sa pristupnom prometnicom obuhvatu, Ulicom Dorina.

Prostornim planom Grada Buja definirani su i prometni tokovi na razini cijeloga naselja, kao i jedna robusna vizija daljnjeg razvoja, s kojom u vidu će se moći kreirati pojedinačni razvojni projekti u budućnosti. U te vizije se treba uklopiti i ovaj Plan.

Prostornim planom uređenja Grada Buja određeni su i drugi uvjeti uređivanja prostora na području cijelog Grada Buja, pa tako i naselja Kaštel - Dorina.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

a. Topografija

Područje obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u blagom nagibu prema jugoistoku, sa oko 5-6% nagiba.

Područje uživa blagodati dobrog osunčanja. Relativno je zaklonjeno od sjevernih i zapadnih vjetrova.

b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata UPUa je većinom u privatnom vlasništvu, dok je vlasnik oko trećine zemljišta obuhvaćenog ovim Planom, Grad Buje.

Postojeće sabirne prometnice su u javnom ili gradskom vlasništvu.

c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana danas postoji jedna pomoćna građevina, manje zidano spremište.

Pored toga, prisutne su slijedeće vrste građevina i površina:

- poljoprivredne površine,
- zelene površine
- prometne površine - poljski putevi

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata plana je djelomično opremljeno dovodnom infrastrukturom ali je u potpunosti okruženo postojećom izgradnjom i time ima mogućnost priključenja na prometnu, komunikacijsku, električnu i vodovodnu infrastrukturu.

Glavna mjesna prometnica (izvan obuhvata Plana) je lokalna cesta Plovanija - Kremenje L 50012 na koju se spaja sabirna prometnica Ulica Dorina sa koje će se izvršiti priključenje mreže infrastrukture unutar obuhvata Plana.

1.1.3.1. Elektroničke komunikacije

Na području Urbanističkog plana uređenja "Kaštel - Dorina", postoji djelomično izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura sa zračnom i podzemnom EK-mrežom na rubu zahvata.

Za pružanje komunikacijskih usluga nastoje se koristiti modernije tehnologije koje su primjenjive i relativno dobro razvijene na nacionalnoj razini komunikacijske mreže. To se prvenstveno odnosi na digitalizaciju i rasprostranjenost pristupnih komutacijskih kapaciteta. Isto tako se odnosi i na ugradnju svjetlosne povezane opreme i građenje pasivnih optičkih mreža te širenjem komunikacijskih usluga.

1.1.3.2. Elektroopskrba

Elektroenergetika

U predmetnom zahvatu nalazi se nadzemna SN mreža koju treba izmjestiti podzemno po granici dvije parcele te kroz novu prometnicu do postojeće. To treba izvesti u dijelu trase od stupa K12 do stupa sa linjskim rastavljačem 183 I predvidjeti novi podzemni kabel do TS Malotija.

Alternativna trasa je po postojećoj prometnici van zone obuhvata Plana.

Zonu napajati iz TS Malotija.

Obnovljivi izvori energije

Na području obuhvata plana nema izgrađenih javnih ili internih pogona za korištenje obnovljivih izvora energije (sunca, vjetra, valova i sl.), osim pojedinačnih slučajeva ugradnje krovnih kolektora-grijača.

Od svih dostupnih obnovljivih izvora energije mogućnost značajnijeg korištenja može se odnositi samo na korištenje sunčeve energije, i to za zagrijavanje vode za uporabu u domaćinstvima i malim gospodarskim pogonima, te za proizvodnju električne energije u izdvojenim pogonima.

1.1.3.3. Vodoopskrba

Opskrba pitkom vodom područja grada Buja pa tako i naselja Kaštel Dorina, vrši se putem magistralnog cjevovoda sustava Gradole i sustava Sv. Ivan te je dio regionalnog sustava vodoopskrbe Istre. Lokalni sustav vodoopskrbe je gravitacijski i osim vodosprema, na sustavu nema ostalih vodoopskrbnih građevina.

Na području naselja Kaštel Dorina svi objekti priključeni su na javnu vodoopskrbnu mrežu.

1.1.3.4. Odvodnja

Kanalizacija za postojeće građevine naselja Kaštel Dorina nije izgrađena, te je odvodnja građevina rješena na način da su izvedene sabirne jame u sklopu okućnica objekata.

Planira se realizacija Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Plovanija, na koji će se spojiti i naselje Kaštel Dorina.

Također, ne postoji djelomično izgrađen sustav odvodnje oborinskih voda, te se one slobodno upuštaju u okolni teren.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti



Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže.

Zaštićena kulturna dobra

Na području obuhvata Plana ne postoje zaštićena kulturna dobra.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostorni plan uređenja Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 02/05, 10/11, 01/12 i 05/15) je odredio granice građevinskog područja naselja Kaštel, te je na temelju njih Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja "Kaštel - Dorina" ("Službene novine Grada Buja broj 3/16) određena granica područja obuhvata Plana.

Obuhvat Plana, mjereno prema geodetskoj podlozi za izradu Plana ima površinu od oko 1,82 ha, od ukupno 108,43 ha (iz tablice PPUG čl.12 planski pokazatelji) površine građevinskih područja statističkog naselja Kaštel, pri čemu je cijeli obuhvat Plana neizgrađen.

Statističko naselje Kaštel svrstava se u **potencijalna manja lokalna središta**, sa najnižim stupnjem integracije prostora, odnosno naselja 0. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

PPU Grada Buja planira 1085 stanovnika u naselju Kaštel do 2020.g.

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

U odnosu na podatke iz posljednjeg popisa stanovništva 2011.g., kada je u naselju Kaštel popisano 643 stalnih stanovnika (izvor: Strateški plan razvoja Grada Buje-Buie od 2016. Do 2020.), planira se prirast od oko 440 stanovnika do 2020.g. Većina planiranog prirasta stanovništva doći od pojedinačnih gradnji i interpolacija u naselju, te od gradnje planirane ovim Planom.

Očito je da je potrebno racionalnim planiranjem pripremiti predmetno građevinsko zemljište za gradnju.

Zadatak ovoga Plana će biti da pripremi uvjete za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti u bliskoj ili daljnjoj budućnosti, ali na promišljen način, sa unaprijed zadanim okvirom za ostvarenje utvrđenih vizija.

Potencijal za novu gradnju na području obuhvata ovoga Plana proizlazi iz raspoloživih neizgrađenih površina, koje su jednake površini obuhvata Plana, što daje dovoljno prostora za zadovoljenje potreba za stambenom izgradnjom, ali i eventualno potrebnim ostalim namjenama zemljišta u naselju, poput društvenih, poslovnih i drugo. Lokacija područja

obuhvata ovoga Plana je u neposrednom dodiru sa centrom naselja, te se može očekivati i interes za realizacijom centralnih sadržaja.

Uz postojeće trendove rasta broja stanovnika, manji, ali značajan dio novo izgrađenog stambenog prostora mogao bi biti namijenjen povremenom stanovanju, te u tom smislu treba tražiti i mogućnosti razvoja naselja. Dok izvan naselja treba sačuvati kapacitet prostora za bavljenje tradicionalnim djelatnostima, kao poljoprivredom, u isto vrijeme treba računati na porast zahtjeva za uređenjem izgrađenog prostora u svrhu provođenja slobodnog vremena, poput rekreacije, turizma, usluga, ugostiteljstva i sl.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Namjena prostora u naselju je uglavnom stambena, te bi daljnji razvoj naselja trebao ići u pravcu poboljšanja uvjeta života za lokalno stanovništvo, gdje bi se pored stvaranja pogodnosti za podizanje standarda stanovanja stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz malo poduzetništvo u samom naselju, te pokretanja drugih aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

2.1.1. Demografski razvoj

Zbog poboljšanja u infrastrukturi i turističkoj ponudi na širem području očekuje se i povećanje interesa sa novim ulaganjima u planiranu stambenu izgradnju i uređenje šireg područja, čime će biti dosegnut planirani prirast broja stanovnika u ovom kopnenom dijelu Grada.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovu šire organizacije prostora za područje naselja Dorina (Kaštel) treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja ovog i susjednih naselja iskazanoj u zatečenoj morfologiji gradnje i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Kaštel je prometno i drugačije infrastrukturno vrlo dobro povezan. Stjecajem okolnosti, naselje je dobro pozicionirano u užem i širem okruženju, sa jednostavnom vezom na autocestu i neposrednom vezom na mrežu regionalnih prometnica.

Kvaliteta priključaka na regionalne ceste i veze kroz samo naselje su zadovoljavajuće, u smislu sigurnosti prometa i tehničke opremljenosti.

Danas zbog lakoće komunikacije prijevoznim sredstvima i medijima elektroničke komunikacije izoliranost naselja potpuno gubi značenje, a stanovnici manjih naselja

uglavnom žive suburbanim načinom života, poput stanovnika prigradskih naselja. Njihov život u negativnom smislu uglavnom karakterizira vrlo visoka ovisnost o automobilima za svakodnevne potrebe: za prijevoz do posla i škole, za nabavu, za pristup javnim ustanovama i servisima i za slobodne aktivnosti. Ovakav način života je neodrživ za cjelokupno društvo i treba biti ograničen na manji dio populacije. U tom smislu, Kaštel se treba razvijati kroz poboljšanje ponude usluga i drugih radnih djelatnosti, te umrežiti u organizirani javni prijevoz na širem području, kako bi se smanjila potražnja za individualnim putovanjima automobilom.

U prostoru Urbanističkog plana uređenja Kaštel -Dorina , mrežu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih objekata bez obzira na broj smještajnih jedinica .

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije čije cijevi moraju završiti u kabelskim ITO ormarićima smještenim u ili na svakom objektu.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.

Infrastruktura za elektroničke komunikacije s malom duljinom izdvojene lokalne petlje, u nepokretnoj komunikacijskoj mreži, izgrađena elektroničkim komunikacijskim vodovima sa bakrenim vodičima i povezanom opremom, biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopojasne usluge (podržava prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu) Danas, infrastruktura za elektroničke komunikacije i povezana oprema treba omogućiti dovođenje svjetlosnog komunikacijskog voda do svakog korisnika.

Izgradnjom kabelske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će izgradnju širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda
- osigurati opskrbljenost novih zona vodom
- izvršiti (ukoliko je potrebno) rekonstrukciju starijih dijelova vodoopskrbnog sustava, te izgraditi nove kapacitete sukladno planovima razvoja
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih voda i to kao razdjelni sustav odvodnje tj. planirati zasebne sustave oborinske odvodnje, odvodnje tehnoloških voda i odvodnje sanitarnih otpadnih voda i osmisliti programe za ponovnu uporabu oborinskih voda

S obzirom na razvojne planove, moguće je fazno rješavanje navedene infrastrukture, unutar područja obuhvata Plana.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prostorna posebnost Kaštela je morfološki obrazac na kojem je naselje nastalo i razvilo se, dok je posebnost predjela Dorina njegova blizina centru naselja, uz istovremenu relativnu izolaciju. Mijenjanjem ovog dosadašnjeg poljoprivrednog zemljišta u izgrađeno, izmijenit će se i njegov karakter, ali to treba učiniti tako da predmetno područje bude poveznica između susjednih dijelova naselja i njegov organski dio.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

Da bi se osiguralo održanje i popravljavanje kvalitete života u suburbanom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se urbani razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih prometnih površina u naselju
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati izolaciju privatnog prostora
- u naselju kreirati javni i zajednički prostor gdje ga nema
- poticati turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u malom naselju, a nema negativan utjecaj na okruženje.

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

Obzirom na ograničeni planski kapacitet područja, ne treba očekivati da će uređenje područja obihvata ovoga Plana imati presudan utjecaj na uređenje cijelog područja, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

Očekivani pozitivni poticaj:

- prisustvo veće investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u područje Grada Buja i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje naselja Kaštel će bolje definirati neposrednu periferiju Grada Buja te omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja.
- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- povezivanje putova i okolnih točki od interesa u mrežu rekreacijskih i kulturno-povijesnih staza Općine i regije će pomoći podići razinu prepoznatljivosti Kaštela u konkurenciji ostalih malih naselja

- uspješna realizacija dijelova ovoga projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

Očekivani negativni utjecaj:

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života
- štetno djelovanje graditeljskih zahvata na krajobraz, koji mogu imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih i postojećih stanovnika naselja; istovremena gradnja više zgrada može stvoriti dojam monotonije, ukoliko se ne primijeni više različitih tipova građevina i pažljivo hortikulturno uređenje.

Prostorni planovi, projekti građenja zgrada, prometnica i infrastrukture i drugi dokumenti od utjecaja na uređenje prostora imaju poseban utjecaj na oblikovanje područja obuhvata.

PPU Grada Buja predviđa pomake u turističkom razvoju kroz sagledivo vrijeme.

Nove investicije u gradnju obično privuku i obrtnike i poduzetnike sa svježim idejama razvoja., te stvaraju pozitivne vezane efekte.

Pokazatelji iz PPUO predviđaju planirani prirast stanovništva, pri čemu ne treba zanemariti i povremene stanovnike, postojeće i potencijalne nove, čije prisustvo i ulaganja bi značajno doprinijeli ekonomskom napretku naselja i porastu opće kvalitete života.

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zaštićene kulturne vrijednosti, ali su one na području ostalih dijelova naselja evidentirane.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Potrebno je osigurati pristupne prometne koridore do svih novih lokacija na području obuhvata Plana, te ostvariti bolji pristup s regionalnih cesta, osigurati poboljšanu unutrašnju povezanost dijelova naselja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan naselja, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Ostala infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti rekonstruirana do razine servisa koji zadovoljava suvremene potrebe, dok je potrebno u cijelosti izgraditi unutarnji sustav vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U naselju treba osigurati racionalno korištenje općinskog zemljišta i zemljišta u zajedničkom ili javnom korištenju, a zatim i onog u privatnom vlasništvu.

Svim javnim prometnicama treba zadržati funkciju i omogućiti njihovo korištenje bez značajnih preinaka, osim radi podizanja standarda uređenja, te kada je to predviđeno općinskim programima i planovima investiranja.

Očekivana namjena građevina je uglavnom stambena, ali se zbog poticanja drugih ne-

stambenih aktivnosti na ovom centralnom prostoru opredjeljuje za miješanu namjenu, sa mogućnošću realizacije društvene ili poslovne djelatnosti.

Uz optimalan broj građevina stambene i mješovite namjene, planira se i uređenje zaštitnih zelenih, sa mogućnošću uređenja površina za okupljanje i zabavu stanovnika.

Za privatne vlasnike zemljišta omogućiti racionalno uređenje građevinsko zemljište na način koji dozvoljava parcelaciju prema individualnim potrebama i mogućnostima.

Građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu moguće namjene.

3.2. Osnovna namjena prostora

Utvrđene namjene u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
 - **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
 - **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)**
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE – JAVNE PROMETNICE

Cestovne prometne površine u Planu su prikazane odgovarajućim linearnim oznakama planskih koridora, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, te odgovarajući tehnički propisi.

Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne pristupne ulice, pješačko servisne površine i parkirališta, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

Cestovne prometne površine prikazane u Planu su površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao pristupne površine zonama i lokacijama drugih namjena.

Cestovne prometne površine, definirane su planskim koridorima prometnica i označene grafičkim prikazom koridora - crvenim rubnim linijama, na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. *Infrastrukturni sustavi i mreže* - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana.

Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

STAMBENA NAMJENA (S)

Pod građevinama i prostorijama stambene namjene smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

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

Građevinom stambene namjene smatraju se obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine.

(Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 6 (šest) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Višestambene građevine se mogu graditi na građevnim česticama većim od 800m².

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te proizvodne - pretežito zanatske) i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi i dodatne kolno-pješačke, pješačke i parkirališne površine, infrastruktura, građevine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati



zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M1, namijenjene su smještaju građevina slijedećih namjena:

a/ stambene

b/ gospodarske namjene: uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te proizvodne - pretežito zanatske i ugostiteljsko - turističke namjene, vrste kuća za odmor, prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), odnosno drugom odgovarajućem propisu.

c/ društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične).

LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

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

- CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE	0,21
- STAMBENA NAMJENA (S)	0,68
- MJEŠOVITA NAMJENA (M1)	0,93
<hr/>	
- UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA	1,82 ha

3.4. Prometna i ulična mreža

Području obuhvata Plana pristupa se sa istočne strane, sjevernim odvojkom sa lokalne ceste

LC 50012 Plovanija – Kremenje.

Područje obuhvaćeno Planom uglavnom nema postojeći sustav prometne mreže (prometnih površina i površina javne namjene), osim spomenutih pristupnih prometnica, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana o namjeni prostora i uvjetima gradnje unutar građevinskog područja.

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

Nerazvrstane ceste

Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br.2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane prometnice čija je uloga prihvat kolnog i izdvojenog pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

Prometnice su planirane za dvosmjerni kolni promet, sa kolnikom širine 5,50m i jednostranim nogostupom širine 1,50m..

Pješačko servisne površine

Pješačko servisne površine označene u Planu predstavljaju pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Širina profila ovih površina je u pravilu oko 3,0m.

Javno parkiralište

Javno parkiralište u Planu nije posebno definirano, obzirom na individualni karakter naselja i velike građevne čestice, na kojima je moguće osigurati dovoljno mjesta za parkiranje vozila stanovnika i posjetilaca, ali je djelimično za te potrebe omogućeno korištenje pješačko servisnih površina označenih u Planu.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektroničke komunikacije

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja postoji djelimično izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža na rubu zone zahvata.

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu, ...).

Izgradnja novih objekata, uz dodatne zahtjeve postojećih, traži izgradnju nove kabelske kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m², kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana uređenja očekuje se u konačnici do 70 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Buduću EKI povezati na postojeću u ulici koja se veže na zonu.

Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD \varnothing 50 mm i cijevima PVC \varnothing 110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim

instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obvezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

3.5.2. Elektroopskrba

Vršno opterećenje za potrebe plana $P_{VP} = 181 \text{ kW}$,

Na predmetnoj zoni zahvata se predviđa gradnja cca 20 stambenih objekata sa cca 64 stambene jedinice

Instalirana snaga bi bila $P_i = 64 \times 7,36 \text{ kW} = 471 \text{ kW}$

Za javnu rasvjetu 2 kW

Za poslovnu namjenu 50kW

Instalirana snaga bi bila $P_i = 523 \text{ kW}$

Uz faktor potražnje $f_i = 0,8$ i faktor istovremenosti $f_{i=0,3}$ vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 125,5 \text{ kW},$$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 138 \text{ kW},$$



Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je 138 kW;

Uz prosječni faktor snage $\cos \varphi = 0,9$ i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica $f_t = 0,85$

$$S = 138 / (0,9 * 0,85) = 181 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20) /0,4 kV instalirane snage 250 kVA ili 630 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno ukupno 1 transformatorska stanica , 250 kVA ili u postojećoj 630(1000) kVA TS Malotija ,s naslova sadašnje elektroenergetske potrošnje postojećeg dijela naselja i planirane izgradnje .

Na području cijelog obuhvata plana planirana je nova podzemna elektroenergetska mreža, da jednoga dana zamijeni postojeću zračnu mrežu.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz postojeće transformatorske stanice i SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Rasvjeta klase "C" ima stupove visine $h=6$ m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED Klasa rasvjete "D" ima stupove visine $h=3-4$ m, s nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića javne rasvjete sa mjerenjem potrošnje, a napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

3.5.3. Vodoopskrba

Urbanističkim planom uređenja Kaštel Dorina dato je rješenje vodopskrbe područja obuhvata predmetnog Plana. Kod izrade prijedloga rješenja podaci o postojećem stanju preuzeti su od distributera "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet, i iz plana višeg reda, PPO Buje.

Vodoopskrba područja Općine Buje realizira se u sustavu i pod upravom "Istarskog vodovoda Buzet".

Vodovodna mreža obuhvaćenog dijela naselja Kaštel Dorina predviđa se izvesti kao prstenasta mreža, sa spojem na postojeće cijevne vodove DN 100 mm i DN 90 mm. Trase cjevovoda su položene uz trup prometnica (unutar zelenih površina ili nogostupa, iznimno u prometnicama) i vidljive su iz grafičkog priloga u mjerilu 1:1000. Nivelete cjevovoda položene su tako da slijede buduću niveletu prometnica. Za cjelokupnu mrežu predviđeni su tip cijevi i dimenzije prema hidrauličkom proračunu i posebnim uvjetima izdanim po stručnim službama Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet. Na svakih 150 m do max. 300 m (naselja sa samostojećim obiteljskim kućama), izvesti će se odgovarajući nadzemni hidranti DN 100 mm.

Daljnja izgradnja vodoopskrbe mreže planira se na temelju triju elemenata:

- dostignutog stupnja vodoopskrbe (stanja izgrađenosti mreža i objekata)
- planiranog povećanja potrošnje vode sukladno razvojnom planu
- predviđanja mogućih kritičnih stanja u vodoopskrbi

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 15-20 godina i osnovne grupe potrošača, a to su:

- potrošnja vode za domaćinstva (podmirenje životnih potreba)
- potrošnja vode za gašenje požara

Područje obuhvata plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način. Snabdjevanje vode vrši se iz vodoopskrbnog sistema Gradole i Sv Ivan.

Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene prometnice. Ukoliko je moguće i ekonomski prihvatljivo, dionice vodovodne mreže koje nisu unutar planiranih ili postojećih prometnica se ukidaju tj. izmještaju na prometne površine.

Planom se predviđa proširenje vodovodne mreže do planiranih zona.

Sva planirana vodovodna mreža predviđena je kao prstenasti sustav raspodjele vode, što znači da su svi cjevovodi međusobno povezani. Takav način izvedbe vodovodne mreže osigurava:

- na svim mjestima vodovodne mreže dotok iz dva smjera
- stalnu cirkulaciju vode u sustavu što onemogućuje nastajanje ustaljene vode
- u slučaju neispravnosti samo manji dio potrošača ostaje bez vode
- raspodjela tlakova duž sustava je jednolična

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu naselja koja imaju izgrađen vodoopskrbni sustav hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka.

Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i

izvedbenih projekata odrediti točan položaj infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Priključci

Priključne i mjerne ormariće na području naselja ugrađivati u tlo (tipski šahti), u ulazne prostore, ili na ogradne zidice (vodomjerne niše), s vodomjerima uz rub parcele. Za postavljanje priključnih i mjernih ormarića potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležne komunalne tvrtke, "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet.

Hidraulički proračun

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja koje za projektiranje vodoopskrbnog sustava iznosi min. 20 godina.

- *Potrošnja vode za sanitarne potrebe*

Za hidrauličko dimenzioniranje planiranog vodoopskrbnog cjevovoda koristit će se standardi specifične potrošnje vode po osobi u jednom danu ovisno o kategoriji potrošača:

- stanovnici: $q_{\text{spec}} = 250$ l/dan

Mjerodavne količina vode za dimenzioniranje vodoopskrbnog cjevovoda je maksimalna satna potrošnja tj. količina vode koja se troši u satu najveće potrošnje.

Dimenzioniranje vodoopskrbe prema planskim parametrima:

za plansko razdoblje do 2035. godine:

- planirani broj stalnih stanovnika: 60 st/
- planirani broj povremenih stanovnika: 60 st
- Specifična potrošnja vode po stanovniku: $q_{\text{spec}} = 250$ l/dan

Srednja dnevna potrošnja: $Q_{\text{sr,dn}} = 250$ l/dan * 120 st. = 30 000 l/dan = 30,00 m³/dan

Maksimalna dnevna potrošnja: $Q_{\text{max,dn}} = Q_{\text{sr,dn}} * k_{\text{max,dn}}$
Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti $k_{\text{max,dn}}$
za naselje gradskog tipa: $k_{\text{max,dn}} = 1,5$

$$Q_{\text{max,dn}} = 30,00 * 1,5 = 45,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Maksimalna satna potrošnja: $Q_{\text{max,sat}} = (Q_{\text{max,dn}}/24) * k_{\text{max,sat}}$
Koeficijent maksimalne satne neravnomjernosti $k_{\text{max,sat}}$

$$Q_{\text{max,sat}} = (45\,000 / 24 * 3600) = 3.214,00 \text{ l/sat}$$
$$= 3214 / 3600 = \mathbf{0,89 \text{ l/s}}$$



Protupožarna potrošnja

Zaštitu naselja hidrantskom mrežom potrebno je projektirati prema važećoj zakonskoj regulativi koja obrađuje područje zaštite od požara te mrežu dimenzionirati na osnovu propisane količine vode i potrebnog tlaka.

Mjerodavna količina za dimenzioniranje mreže naselja je potrebna protupožarna potrošnja.

3.5.4. Odvodnja

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Planom se predviđa izgradnja odvodnje sanitarnih otpadnih voda u cijeloj zoni obuhvata plana.

Planiranje mreže otpadnih voda planiranog dijela naselja Kaštel Dorina zasniva se na odvodnji Općine Buje sa planiranim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Plovanija.

Koncepcijski odvodnja otpadnih voda sastoji se od gravitacijskih kolektora kojima se sakupljaju otpadne vode planiranog dijela naselja, odvode do planiranih kolektora te se povezuju sa planiranim (projektiranim) uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Plovanija.

U javni sustav odvodnje otpadnih voda naselja nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Tehnološke otpadne vode, ukoliko postoje, moraju se razdvojiti od ostalih otpadnih voda, lokalno pročititi na parceli na kojoj su i nastale te upustiti u sistem sanitarne odvodnje. Prije upuštanja u sistem sanitarne odvodnje, tehnološke vode moraju se svesti na nivo otpadnih voda u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni. Predviđa se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajuće krutosti i nosivosti. U cilju obavljanja potrebnih revizija, čišćenja i priključenja predviđeni su revizioni šahtovi kao tipska nepropusna okna. Revizioni šahtovi će se izvoditi na prosječnim udaljenostima oko 70 m, te na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine koje ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode, izvesti će se vodonepropusne sabirne jame za obiteljske kuće do max. 10 ES. Sabirne jame predviđaju se realizirati u sklopu okućnica obiteljskih kuća.

Sve trase kanalizacije odvodnje sanitarnih otpadnih voda određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu od sredine prometnice, s jedne strane predviđa se sanitarna kanalizacija a s druge vodovodna mreža (unutar pločnika).

Dimenzioniranje odvodnje otpadnih voda:

projektni period: 20 godina
postojeći broj stanovnika: 0
predviđeni broj stanovnika: 60 + 60 povremenih
specifična potrošnja vode po stanovniku - q_{spec} (l/dan): 250 l/dan
dnevni koeficijent varijacije - $K_D = 1.50$
satni koeficijent varijacije - $K_S = 1.50$

mjerodavne količine sanitarnih otpadnih voda:

srednji dnevni protok:

$$Q_{\text{dne}} = 120 \times 250 = 30\,000 \text{ l/dan} = 30,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

max. dnevni protok :

$$Q_{\text{max,}} = Q_{\text{dne}} / 24 \times 3600 = 30\,000 / 86400 = 0,347 \text{ l/sek}$$

- koef. Neravnomjernosti:

$$k = \frac{2,69}{0,121 \times Q_{\text{max,}}} = 3,06$$

mjerodavni protok:

$$Q_{\text{max}} = 0,347 \times 3,06 = 1,06 \text{ l/s}$$

Odabrana minimalna dimenzija vanjskog cjevovoda sanitarnih otpadnih voda UKC PVC DN 200.

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda dijela naselja Kaštel Dorina je razdjelni tj. planira se izgradnja zasebnog sustava odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda.

Oborinske vode planiraju se odvoditi sa svih postojećih i planiranih prometnica putem odgovarajućih slivnika, s površina platoa i s dijela građevinskih parcela koje se neposredno priključuju na javne prometnice. Oborinska odvodnja predmetnog područja će se riješiti na način da se sve oborinske vode sakupljaju sa slivnih područja, obrade na predviđenom separatoru ulja i masnoća te gravitacijskim kolektorom ispuštaju u podzemlje putem upojnog bunara, smještenog u predviđenoj zelenoj površi.

Sva oborinska kanalizacija planira se izgraditi u trupu postojećih i budućih prometnica, a usvojeni minimalni promjer cjevovoda je DN 250. Kanalizacija će se izvesti kao vodonepropusna, s maksimalnim uzdužnim padom od 2%. Predviđene su plastične PVC UKC cijevi, odgovarajuće krutosti i nosivosti. Također na svim lomovima, križanjima i duž trase izvesti će se odgovarajući vodonepropusni PE šahtovi.

Trase sanitarne i oborinske kanalizacije određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža. Za mjerodavni intenzitet oborina koristit će se ITP krivulja Hrvatskih voda - Rijeka za dvogodišnji povratni period, GF u Rijeci, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Predmetno područje pri određivanju mjerodavnih količina oborinskih voda za dimenzioniranje objekata odvodnje oborinskih voda, treba u svom većinskom dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristit će se racionalna metoda.

$$Q = C \times i \times A \times Z$$

Q - vršni protok (l/s)

i - intenzitet oborina (l/s/ha)

A - slivna površina (ha)

C - koeficijent otjecanja

Z – koeficijent kašnjenja ($Z = \frac{1}{8\sqrt{A}}$)

Koeficijent otjecanja ovisi o karakteristikama slivne površine, a iznosi:

Za ulice: asfalt => 0,7 do 0,95

beton => 0,80 do 0,95

Za šetnice: betonske ili asfaltirane => 0,75 do 0,85

Za zelenilo, prirodne površine: 0,10 do 0,35

Za slivna površine uzet će se kombinacija različitih vrsta površina pa je koef. otjecanja:

$$C_{sr} = (C_1 \cdot A_1 + C_2 \cdot A_2 + \dots + C_n \cdot A_n) / A_1 + A_2 + \dots + A_n$$

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u Planu su obrađeni osobito imajući u vidu zaštitu suburbanog karaktera naselja Kaštel.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje



Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po zonama načina gradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu list br.3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja. i list br.4. - Način gradnje.

„NOVA GRADNJA“ prema kartografskom prikazu podrazumijeva površine za gradnju novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

„UKLANJANJE“ prema kartografskom prikazu podrazumijeva uklanjanje zatečenih građevina.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.

Oblik građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način gradnje, koji sadrži prikaz prijedloga građevnih čestica, koji zbog svojih osobitosti mogu činiti posebne građevne čestice ili zahvate, ili se mogu međusobno povezivati ili dijeliti u skladu s odredbama ovoga Plana.

Obavezna širina građevne čestice na području obuhvata ovoga Plana se ne određuje.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se u skladu s prikazom prijedloga građevnih čestica na Listu br. 4. Način gradnje, ili, ukoliko se građevne čestice formira na drugačiji način od ponuđenog, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2.000m².

Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova područja.

Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Regulacijski pravci (ili crte), odnosno granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema prometnici, moraju biti određeni na način da se prethodno utvrdi te uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.

NAMJENA GRAĐEVINE



Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br. 1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina.

Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća, dok se na građevnim česticama označenim brojevima 1 do 6 na grafičkom prikazu list br. 4. Način gradnje mogu graditi i građevine poluugrađene tipologije.

Gradivi dio građevne čestice za građevine osnovne namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama.

Granica gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje za polovicu svoje visine ali ne manje od 4 m od granice građevne čestice. Minimalna udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice može biti i veća od ovdje propisanih, ako se tako utvrdi posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

Kod poluugrađenih građevina, na građevnim česticama iz grafičkog dijela Plana od S-1 do S-6, površina gradivog dijela građevne čestice se na jednoj strani podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih građevina. Granica gradivog dijela čestice na strani prema pristupnoj prometnici (regulacijski pravac ili crta) se utvrđuje prema posebnim propisima i drugim odredbama ovog Plana.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže od udaljenosti propisanih u ovim odredbama, pa i na samoj granici:

- ukoliko je susjedna čestica javna parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina (uz suglasnost tijela uprave nadležnog za problematiku prometnih površina)
- za pomoćne građevine, bez otvora prema susjedu u tom dijelu građevine
- za građevine ili dijelove građevine koji se mogu smatrati jednostavnim građevinama prema posebnom propisu
- za gradnju koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), , građevine niskogradnje i sl

ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim

česticama.

GRAĐEVNI PRAVAC

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,5 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.

Kod građevina koje se planiraju kao poluugrađene građevine, razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina ne može biti veća od 3 metra.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k_{ig}) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k_{is}).

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (k_{ig})

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

- a) za slobodnostojeće građevine:



- za građevne čestice površine od 500-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 500m ²
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ²

b) za poluugrađene građevine:

- za građevne čestice površine iznad 500m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 500m ²
--	--

Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

Najmanja dozvoljena izgrađenost kod svih vrsta građevina je 100m².

ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (*k-is*)

U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznosi:

- za obiteljsku građevinu	7,0 m	uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu	7,5 m	uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višestambenu građevinu	9,0 m,	uz najviše 3 nadzemne etaže

Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene, najviša dozvoljena visina građevine iznosi 7,5m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

Ukupna visina građevine može biti viša za najviše 3, 20 m od najviše visine građevine sa kosom krovnom konstrukcijom, dok je za građevine sa ravnom krovnom konstrukcijom ona jednaka najvišoj visini građevine.

Ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad vijenca građevine.

Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju građevine druge osnovne namjene, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Sve građevine mogu imati najviše tri (3) nadzemne etaže, kao i dvije (2) podzemne etaže.

Nadzemnom etažom građevine ne smatra se podzemna etaža kojoj se pristupa ulaznom rampom maksimalne širine 5,0 m za podzemnu garažu ili vanjskim stepenicama maksimalne širine 1,5 m uz građevinu za silazak u podrumsku etažu.

Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Nove građevine izgrađene na području obuhvata Plana trebaju biti građene od suvremenih materijala, oblikovanih u forme primjerene vremenu nastanka i izboru materijala. Pri oblikovanju građevina i uređenju prostora na području obuhvata Plana poželjno je tematski se oslanjati na kulturno i prirodno naslijeđe, te promovirati postojeće krajobrazne vrijednosti.

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

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije u vlastite svrhe, sve u okviru površine gradivog dijela građevne čestice.

Reklame i natpisi koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni okolnom prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

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

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

Krovište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

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

Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovištu 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.

Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, , krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni



profil prometne površine uz regulacijski pravac,

- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 50m².

Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeetažne.

Pomoćne građevine se na odgovarajući način uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

Cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, nadstrešnice do 15 m², igrališta, bazeni površine do 50,00 m² ukopani u tlo, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m.

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.

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.

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.

UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

Dio površine građevne čestice građevine stambene namjene, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Ove zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.

Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

Parkirališta na građevnim česticama građevina dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:

- onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih



- površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
- stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
- osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stablašica i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
- koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stablašica koje mogu imati i koristan rod i sl.

OGRADE

Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

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

UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

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



Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

Prometne površine prikazane u ovome Planu su površine javne namjene.

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

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

Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem, odnosno do izgradnje sustava, putem sabirnih jama,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju priključak na gradsku vodoopskrbnu mrežu,
- imaju priključak na nisko naponsku električnu mrežu,

na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishoda odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Prilikom gradnje građevine stambene namjene (osim višestambenih građevina) parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni

nagib parkirališta je 5,0%.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građevine/	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine
	Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.

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

Prirodne vrijednosti

Obuhvat Plana izvan je područja zaštićenih dijelova prirode utvrđenih zakonom i prostornim planovima šireg područja.

Područje obuhvaćeno Planom nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

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

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

Održavanjem postojećih visina u naselju i kod novoplaniranih građevina i zadržavanjem postojećih zahvata gradnje, te većine cestovnih koridora unutar područja obuhvata Plana, osigurava se nastavak izgradnje područja po zadanom morfološkom obrascu, ne mijenjajući pri tom sliku zahvata u krajobrazu.

Planom se propisuje ozelenjavanje autohtonim i dobro prihvaćenim alohtonim biljnim vrstama.



Uvjetima za oblikovanje građevina propisuje se korištenje materijala, formi građevina i boja prilagođenih obilježjima okolnog prostora.

Kulturno povijesne vrijednosti

Na području obuhvata ovog Plana, a na osnovu PPUG te podataka Konzervatorskog odjela u Puli, nema registriranih ni evidentiranih kulturnih dobara.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih, ili drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, a sve sukladno članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara Republike Hrvatske (Narodne novine br. 69/99, 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15.).

Uvjeti oblikovanja građevina i određeni su u odredbama za provođenje Plana.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora.

Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUG Buje kao plana šireg područja.

Područje obuhvata Plana nalazi se u III zoni sanitarne zaštite naziva Gabrijeli i Bužini, prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji-Sl.novine IŽ 12/05 i 2/11).

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 (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 80/13, 43,14, 27/15 i 3/16).