



Općina Brtonigla

Naziv:

UPU građevinskog područja naselja Brtonigla (UPU1)

Sažetak za javnost

Brtonigla, 2018.

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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 uz potrebne preinake radi podizanja standarda uređenja, te kada je to predviđeno općinskim programima i planovima investiranja.

Očekivana namjena građevina je većinom stambena, ali se zbog poticanja drugih ne-stambenih aktivnosti opredjeljuje za miješanu namjenu, sa mogućnošću realizacije stambene i/ili druge kompatibilne poslovne i slične djelatnosti.

Uz optimalan broj građevina stambene/mješovite namjene, planira se i uređenje većih prometnih površina za potrebe parkiranja osobnih i drugih vozila, autobusne postaje, javne površine za okupljanje itd. Uz lokaciju škole i dječjeg vrtića planira se gradnja višenamjenske sportske dvorane, a na dijelu površina društvene i javne namjene gradnja i uređenje doma za osobe treće dobi, uređenje muzejskih postavki i pratećih sadržaja.

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

Postojeće objekte gospodarskih djelatnosti zadržati u svojoj funkciji.

Ostalim građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu moguće namjene.

3.2. Osnovna namjena prostora

Utvrđene namjene površina u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
 - **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
 - **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA OGRANIČENIM KOLNIM PROMETOM)**
- **JAVNE PROMETNE POVRŠINE - OSIM CESTOVNIH**
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA NAMJENA**
 - **PRETEŽITO STAMBENA (M1)**
 - **PRETEŽITO POSLOVNA (M2)**
- **GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (I2)**



- **GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA**
 - HOTEL (T1)
- **JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**
 - OPĆA (D)
 - UPRAVNA DJELATNOST (D1)
 - PREDŠKOLSKA DJELATNOST (D4)
 - ŠKOLSKA DJELATNOST (D5)
 - KULTURNA DJELATNOST (D7)
 - VJERSKA DJELATNOST (D8)
- **POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU**
 - VIŠENAMJENSKI SPORTSKI CENTAR (R6)
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE**
 - JAVNI PARK (Z1)
 - DJEČJE IGRALIŠTE (Z2)
- **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**
- **LOKACIJA BENZINSKE POSTAJE**
- **VODOTOK**

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE – JAVNE PROMETNICE

- KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)
- PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA OGRANIČENIM KOLNIM PROMETOM)

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

Zapadnim rubom obuhvata ovoga Plana prolazi autocesta A9. U Planu je prikazan zaštitni pojas ove prometnice, širine 40m. Uvjete građenja i korištenja prostora unutar zaštitnog pojasa ove prometnice utvrđuju Hrvatske autoceste.

Pristupne prometnice do područja obuhvata Plana, koje su ujedno i glavne mjesne ulice unutar građevinskog područja naselja Brtonigla, su:

- županijska cesta ŽC 5070
- lokalna cesta LC 50010
- lokalna cesta LC 50011
- lokalna cesta LC 50042

Na grafičkim prikazima ovoga Plana prikazane su granice zaštitnog pojasa cesta iz stavka 3., unutar kojih posebne uvjete građenja i korištenja prostora određuje Županijska uprava za ceste Istarske županije.

Kolno pješačke cestovne prometne površine - javne prometnice, definirane su planskim koridorima prometnica, odnosno koridorima postojećih prometnica i načelno označene



odgovarajućim grafičkim prikazom koridora na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana. Mikrolokacija prometnica unutar zadanih koridora će se utvrđivati u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi.

Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te po potrebi za ograničeni (nužni) kolni pristup do pojedinih građevnih i/ili dodirnih zemljišnih čestica. Pješačko servisne cestovne površine ne moraju biti javne, u skladu s uvjetima tijela koje upravlja nerazvrstanim cestama.

Pored cestovnih javnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne prometne površine, kao i pristupne ulice i pješačko servisne površine koje nisu javne.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE - OSIM CESTOVNIH

Javne prometne površine - osim cestovnih, su površine namijenjene smještaju vozila u mirovanju, te, ovisno o prostornim mogućnostima, gradnji građevina vezanih uz promet i njihovih pratećih sadržaja, poput autobusnih stajališta i postaja, poligona za vožnju, servisa, sajmišta i sl., sa sadržajima trgovačkih i uslužnih djelatnosti.

Javne prometne površine mogu se koristiti i urediti za pristup do građevina drugih namjena, te za gradnju druge javne infrastrukture.

Prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju je parkiralište. Na području obuhvata ovoga Plana javna parkirališta su planirana unutar površina iz stavka 1. Javna parkirališta mogu se uređivati i na površinama druge javne namjene u Planu. Parkirališta za vlastite potrebe uređivati će se na površini građevina drugih osnovnih namjena.

STAMBENA NAMJENA (S)

Površine stambene namjene (S) su namijenjene gradnji građevina stambene namjene i građevina infrastrukture, uređivanju zelenih površina, te postavljanju urbane opreme sukladno ovim odredbama.

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

Građevinom stambene namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je



većim dijelom svoje građevinske bruto površine namijenjena stanovanju.

Građevine stambene namjene dijele se na:

- a) Obiteljske građevine: građevine s najviše 3 funkcionalne jedinice, od kojih veći dio građevinske bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, a koje imaju najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)
- b) Višestambene građevine: građevine s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, od kojih veći dio građevinske bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, a koje imaju najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2). Višestambene građevine mogu se graditi isključivo na površinama označenim u ovom Planu, na građevnim česticama većim od 800m².

Funkcionalne jedinice u građevini stambene namjene, osim osnovne, stambene namjene, mogu biti gospodarske i/ili društvene i javne namjene, pod uvjetom da ne zauzimaju više građevinske bruto površine od zastupljenih stambenih jedinica.

Djelatnosti gospodarske namjene koje se mogu planirati u građevinama stambene namjene (S), su proizvodna poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

Uvjet za obavljanje obrtničke i proizvodne poljoprivredno gospodarske djelatnosti unutar građevina stambene namjene: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

MJEŠOVITA NAMJENA

- PRETEŽITO STAMBENA (M1)
- PRETEŽITO POSLOVNA (M2)

Površine određene u Planu za mješovitu namjenu (M1) i (M2), namijenjene su gradnji pojedinačnih građevina pretežito stambene namjene i/ili gospodarske - pretežito poslovne namjene. Površine oznake (M1) su planirane kao zone čija je konačna ukupna namjena pretežito stambena. Površine oznake (M2) su planirane kao zone čija je konačna ukupna namjena gospodarska - pretežito poslovna.

Građevine stambene namjene gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu građevinske bruto površine ili u cijelosti zastupljena stambena namjena.

Građevine gospodarske - pretežito poslovne namjene gradit će se sukladno uvjetima za

građevine gospodarske - pretežito poslovne namjene, kod kojih je u većem dijelu građevinske bruto površine ili u cijelosti zastupljena gospodarska namjena. U manjem dijelu građevinske bruto površine građevine gospodarske namjene može biti zastupljena stambena namjena i/ili društvena i javna namjena.

Unutar građevina gospodarske - pretežito poslovne namjene mogu se planirati slijedeće djelatnosti: poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.). Na površini mješovite namjene uz jugozapadni ulaz u Brtoniglu omogućena je gradnja i uređenje benzinske postaje, u skladu s uvjetima Hrvatskih autocesta d.o.o. i Županijske uprave za ceste IŽ.

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne djelatnosti, bez izvora zagađenja, koje se mogu graditi na vlastitoj građevnoj čestici ili u sklopu građevine stambene namjene su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski, prerađivački, te pomoćne gospodarske građevine (šupe, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta za alat i poljoprivredne strojeve, radionice i alatnice, sušare, silosi i druga spremišta poljoprivrednih proizvoda) i sl.

Odredbe ovog Plana koje se odnose na smještaj pomoćnih građevina, na odgovarajući se način primjenjuju i za izgradnju pomoćnih ili manjih poljoprivredno gospodarskih građevina.

Na površinama mješovite namjene mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine ugostiteljsko turističke namjene (kuće za odmor, apartmani i sl.) prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 054/2016).

GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (I2)

Površine gospodarske namjene - proizvodne (I2) namijenjene su za obavljanje proizvodne obrtničke i proizvodne poljoprivredno gospodarske djelatnosti. Uvjet za obavljanje djelatnosti: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se djelatnosti u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

Unutar obuhvata Plana ne smiju se obavljati slijedeće proizvodne djelatnosti: proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

- HOTEL (T1)

Površina u Planu označena za gradnju hotela (T1) namijenjena je gradnji i uređenju hotela (postojeći Hotel San Rocco) kapaciteta 29 postelja, sa pratećim sadržajima, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16).

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

- OPĆA (D)
- UPRAVNA DJELATNOST (D1)
- PREDŠKOLSKA DJELATNOST (D4)
- ŠKOLSKA DJELATNOST (D5)
- KULTURNA DJELATNOST (D7)
- VJERSKA DJELATNOST (D8)

Površine javne i društvene namjene pretežito su namijenjene građenju građevina javne i društvene namjene.

Površine opće društvene i javne namjene (D) namijenjene su uređenju i gradnji građevina školskih i odgojnih sadržaja, sportske dvorane i igrališta, socijalnih sadržaja (dom za osobe treće dobi), zdravstvenih, te sadržaja kulturne i upravne djelatnosti.

Površine upravne djelatnosti (D1) namijenjene su gradnji i uređenju sadržaja vezanih uz opću upravu, prostora lokalne samouprave, vatrogasaca, te župnog i drugih ureda.

Površine predškolske djelatnosti (D4) namijenjene su smještaju dječjih vrtića i jaslica.

Površine školske djelatnosti (D5) pretežito su namijenjene smještaju osnovnoškolskih sadržaja.

Površine kulturne djelatnosti (D7) namijenjene su smještaju kulturnog centra, galerija, muzeja, spomen sadržaja i sl., te drugih pratećih sadržaja.

Površine za vjersku djelatnost (D8) su površine za smještaj postojećih crkvi: Župna crkva Svetog Zenona, Crkva Svetog Roka i Crkva Svih Svetih.

Na površinama namijenjenim pretežito javnim i društvenim djelatnostima mogu se na manjem dijelu površine, na vlastitim građevnim česticama graditi građevine stambene, gospodarske - poslovne i uslužne djelatnosti, sportske i infrastrukturne građevine, te građevine javne i društvene djelatnosti koje nisu pretežite na predmetnoj površini.

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- VIŠENAMJENSKI SPORTSKI CENTAR (R6)

Površina u Planu označena kao Višenamjenski sportski centar (R6) je javna površina



sportske namjene, namijenjena gradnji i uređenju sportskog centra koji uključuje postojeće nogometno igralište i kompleks drugih manjih sportskih igrališta i rekreacijskih površina na otvorenom sa pratećim sportskim i drugim sadržajima, poput tribina, klupskih prostorija, svlačionica, skladišta za rekvizite, te trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih i sličnih sadržaja.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

- JAVNI PARK (Z1)
- DJEČJE IGRALIŠTE (Z2)

Na javnim zelenim površinama se mogu uređivati javni parkovi (Z1) i dječja igrališta (Z2).

Javni parkovi su zelene površine hortikulturno uređene i opremljene odgovarajućom urbanom opremom za potrebe odmora i rekreacije korisnika.

Dječja igrališta su javne zelene površine posebno uređene i rekvizitima opremljene za igru i zabavu djece.

Na javnim zelenim površinama se mogu graditi građevine infrastrukture, uključujući i parkirališta (na manjem dijelu), te smještati strukture urbane opreme, kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m², koje se postavljaju, odnosno grade u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Brtonigla prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Zaštitne zelene površine su održavane zelene površine koje ne moraju biti javne, a smještene su uz građevine drugih namjena i služe kao njihova dopuna ili separator između namjena površina koje mogu imati negativan međusobni utjecaj, poput površina uz prometnice i sl.

Zaštitne zelene površine se mogu koristiti kao javne zelene površine, pod istim uvjetima.

Zaštitne zelene površine unutar zone polivalentnog sportsko-rekreacijskog kompleksa u naselju Brtonigla su održavane zelene površine koje služe kao tranzicija između Višenamjenskog sportskog centra (R6), te površine opće društvene namjene (D) i prirodnog okruženja, odnosno prometnica.

LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni infrastrukturni zahvati koji se izvode unutar površina infrastrukturnih sustava ili unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola 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 aktima za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola 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 akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

LOKACIJA BENZINSKE POSTAJE

Lokacija benzinske postaje u ovome Planu je, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvat koji se izvodi unutar površine mješovite namjene, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola ovom se zahvatu može odrediti vlastita građevna čestica, ili on može biti smješten unutar građevine druge namjene, sukladno specifičnosti lokacije.

Pozicija simbola na grafičkom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

VODOTOK

U Planu označen vodotok predstavlja bujični vodotok Karbonera.

Za vodotok iz stavka 1. potrebno je utvrditi inundacijsko područje.

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

- CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE	6,66
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE - OSIM CESTOVNIH	1,66
- STAMBENA NAMJENA (S)	18,05
- MJEŠOVITA NAMJENA	15,32
- PROIZVODNA (I2)	1,17
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (T1)	0,24
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)	4,17
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (R6)	2,60
- JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1, Z2)	0,43
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	2,79

UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA

53,09 ha



3.4. Prometna i ulična mreža

Područje obuhvaćeno Planom ima u većem dijelu postojeći sustav javne prometne mreže. Postojeći prometni sustav je moguće rekonstruirati, nadograđivati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana.

Javne ceste

Zapadnim rubom obuhvata ovoga Plana prolazi autocesta A9. U Planu je prikazan zaštitni pojas ove prometnice, širine 40m, unutar kojega nije dozvoljeno građenje građevina visokogradnje, osim ako to odobri Hrvatske autoceste d.o.o., koje su nadležno tijelo za utvrđivanje uvjeta građenja i korištenja prostora unutar zaštitnog pojasa ove prometnice.

Postojeće javne ceste, koje su ujedno i glavne mjesne ulice unutar građevinskog područja naselja Brtonigla, su:

- županijska cesta ŽC 5070
- lokalna cesta LC 50010
- lokalna cesta LC 50011
- lokalna cesta LC 50042

Na grafičkim prikazima ovoga Plana prikazane su granice zaštitnog pojasa cesta iz stavka 2., unutar kojih posebne uvjete građenja i korištenja prostora određuje Županijska uprava za ceste Istarske županije.

Širina zaštitnog pojasa županijske ceste je obostrano 15m, a lokalne ceste 10m.

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.

Osoba koja namjerava izgraditi ili je u skladu s ovim Planom 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.

Prometnice kojima se pristupa županijskoj cesti Ž5070, a koje u širini zaštitnog pojasa županijske ceste imaju oznaku „pješačko servisne površine“ su prometnice kojima je u provedbi Plana potrebno utvrditi ograničeni kolni (servisni) režim korištenja, pri čemu je kod svih takvih prometnica ulaz i izlaz sa Ž5070 ograničen na desno skretanje.

Nerazvrstane ceste

Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet

predstavljaju javne nerazvrstane prometnice čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

Planom se definira gradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih, do zadovoljenja standarda za nove prometnice.

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

U Planu su označene prometnice za koje se preporuča odvajanje kolnog od pješačkog prometa kada je to racionalno, obzirom na zatečene okolne građevine, zatečen morfološki urbani predložak i očekivani daljnji razvoj mjesta.

Pristup s jedne ili više građevnih čestica na glavnu cestu je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima, prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Pješačko servisne površine

Pješačko servisne površine označene u Planu predstavljaju prometne površine koje služe po potrebi za ograničeni i interventni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica i za nesmetani pješački promet.

Pješačko servisne površine se izvode kao asfaltirane, popločene ili makadamske (šljunčane) površine, ovisno o načinu i standardu uređenja naselja.

Javne prometne površine - osim cestovnih

Na području obuhvata Plana planirana je gradnja i uređenje više javno prometnih površina koje nisu cestovne, u svrhu uređenja javnih parkirališta i drugih javnih prometnih sadržaja sa pratećim sadržajima.

Prometne površine iz stavka 1. će osigurati parkiralište za najmanje 120 osobnih vozila u mirovanju i 5-10 autobusa ili drugih većih transportnih vozila, autobusnu postaju, prometni poligon i sl.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U zoni obuhvata ovog Plana postoji djelimično izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža. Dio te mreže zajedno sa ormarićem je smješten na parcelama i potrebno je istu izmjestiti u prometnicu (javnu površinu), a dio uskladiti u prometnici sa ostalim instalacijama.

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, ...).

Nova mreža treba ići podzemno u EKI kabelsku kanalizaciju i povezati se na postojeću centralu koja je povezana sa svjetlovodnim kabelom na magistralnu mrežu.

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

U postojećem objektu je smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže povezan na magistralnu mrežu sa svjetlovodnim kabelom. Trebati će povećati kapacitet priključaka obzirom na buduću gradnju u zoni obuhvata plana.

Na području Plana uređenja očekuje se u konačnici 120 do 150 novih 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.

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 $P_{VP} = 987,3 \text{ kW}$,

Na predmetnoj zoni zahvata se predviđa gradnja cca 120 novih stambenih i dijelom manjih poslovnih objekata, Školske sportske dvorane, objekta zajednice talijana, dom umirovljenika

Instalirana snaga za stambene i stambeno poslovne objekte snaga bi bila

$$P_i = 120 \times 13,2 \text{ kW} = 1.584 \text{ kW}$$

Za javnu rasvjetu 10 kW

Za objekt školske sportske dvorane 50kW

Za objekt zajednice talijana 50kW

Za objekt doma umirovljenika 400kW

Za razne poslovne objekte i sl. 150kW

Novoinstalirana snaga ukupno bi bila $P_i = 2.244 \text{ kW}$



Uz faktor potražnje $f_i = 0,8$ i faktor istovremenosti $f_{i0} = 0,5$ vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 897,6 \text{ kW},$$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 987,3 \text{ kW},$$

Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je 987,3 kW;

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

$$S = 987,3 / (0,9 * 0,85) = 1.290 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20) / 0,4 kV instalirane snage 630 ili 1000 kVA proizlazi da je u zoni doma umirovljenika potrebna nova transformatorska stanica, 630/1000 kVA i u postojećim TS-Brtonigla 1 i 2 630(1000) kVA povećanje snage ili izgradnja još jedne TS na mjestu postojeće TS Brtonigla1 – tip Tornjić (zamjena sa novom jačom 1000kVA), 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 postojećih transformatorskih stanica 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 "B" ima stupove visine $h=8-12$ m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED na dijelu županijske prometnice.

Rasvjeta klase "C" ima stupove visine $h=6$ m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine $h=3-4$ m, s nezasjenjenim

svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. 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 , napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

3.5.3. VODOOPSKRBA

Urbanističkim planom uređenja naselja Brtonigla 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 šireg područja, PPUO Brtonigla.

Vodopskrba područja Općine Brtonigla realizira se u sustavu i pod upravom "Istarskog vodovoda Buzet".

Vodovodna mreža obuhvaćenog naselja Brtonigla 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 vodopskrbe mreže planira se na temelju triju elemenata:

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

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 vodopskrbnog 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.

- o *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: $q_{spec} = 250$ 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:

- postojeći broj stalnih stanovnika: 30 st
- planirani broj novih stanovnika: 105 st
- Specifična potrošnja vode po stanovniku: $q_{\text{spec}} = 250 \text{ l/dan}$

Srednja dnevna potrošnja: $Q_{\text{sr,dn}} = 250 \text{ l/dan} * 135 \text{ st.} = 33\,750 \text{ l/dan} = 33,75 \text{ m}^3/\text{dan}$

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: $k_{\text{max,dn}} = 1,5$

$$Q_{\text{max,dn}} = 33,75 * 1,5 = 50,63 \text{ m}^3/\text{dan}$$

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

Koeficijent maksimalne satne neravnomjernosti $k_{\text{max,sat}}$

$$Q_{\text{max,sat}} = (50\,630 / 24 * 3600) = 3.616,00 \text{ l/sat}$$

$$= 3.616 / 3600 = \mathbf{1,00 \text{ l/s}}$$

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 OTPADNIH VODA

Odvodnja unutar obuhvata Plana, sukladno Planovima višeg reda je određena modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja sanitarnih otpadnih voda putem javnih sustava sanitarne odvodnje. U obuhvatu Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina).

Ovim rješenjem dan je orijentacioni položaj sanitarnih i oborinskih kolektora. Točan položaj trasa unutar i izvan prometnice sa profilima cjevovoda odrediti će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture, a nakon geodetske izmjere kanala. Sva sanitarna i oborinska kanalizaciona mreža predviđa se od cijevi odgovarajućih profila i kvalitete.

Trase kanalizacije planiraju se gdje god je moguće unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, na način da ne zasjecaju građevne čestice parcela predviđenih za građenje gdje god je moguće. Na mjestima gdje predviđene trase zasjecaju građevne čestice, planirano je način da prolazi uz rub čestice.

Profili kolektora odredit će se u hidrauličkom proračunu pri izradi tehničke dokumentacije za izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda zone.



Cjevovodi se moraju izvoditi vodotjesno zajedno sa pripadajućim vodotjesnim revizijskim oknima.

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

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

Planiranje mreže otpadnih voda cjelokupnog naselja Brtonigla zasniva se na odvodnji Općine Brtonigla sa planiranim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Vrh Malin ili Kastanija kod Novigrada, ovisno o postignutom dogovoru između Općina i Gradova.

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

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: 650 st.

planirani broj stalnih i povremenih stanovnika: 300 st.

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:

$$Q_{dne} = 950 \times 250 = 237\,500 \text{ l/dan} = 237,50 \text{ m}^3/\text{dan}$$

max. dnevni protok :

$$Q_{max} = Q_{dne} / 24 \times 3600 = 237\,500 / 86400 = 2,75 \text{ l/sek}$$

- koef. Neravnomjernosti:

$$k = \frac{2,69}{0,121 \times Q_{max}} = 2,38$$

mjerodavni protok:

$$Q_{max} = 2,75 \times 2,38 = 6,55 \text{ l/s}$$

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

Proračun C.S. Brtonigla 2 (u konačnosti umjesto postojećeg Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda):

- slivno područje – kompletno naselje Brtonigla
- stanovnika sveukupno: 950 st.

$$Q_{max} = 6,55 \text{ l/sek, usvojeno } 7,00 \text{ l/sek}$$

C.S. Brtonigla 2

$H = 15 \text{ m}$ (nadmorske visine)

$L = 250 \text{ m}$

koeficijent hrapavosti $k = 1,00 \text{ mm}$

$I = 0,0048$

$$H_{man} = 15,00 + 250 \times 0,0048 = 15,00 + 1,2 = 16,20 \text{ m}$$

Potrebna snaga C.S. Brtonigla 2

$$N = \frac{Q_{max} \times H_{man}}{75 \times 0,81} = \frac{7,00 \times 16,20}{60,75} = 1,87 \text{ kW}$$

usvojena crpka snage $N = 3,50 \text{ kW}$; uz $13,00 \text{ l/sk}$ i $H_{man} = 20,00 \text{ m}$

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda dijela naselja Brtonigla 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 površini. Prije upuštanja u teren, oborinske vode će se zadržavati u slivu izvedbom kišnih vrtova ili retencija.

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, 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:

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

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u Planu su obrađeni osobito sa aspekta zaštite ruralne cjeline naselja Brtonigla.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Oblik i veličina građevne čestice 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 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.

Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica, već se jedna građevina može dijeliti na više tehnoloških i/ili funkcionalnih cjelina unutar obuhvata zahvata u prostoru. Građevne čestice cesta su definirane granicama njihovih planskih ili postojećih katastarskih koridora, te granicom obuhvata ovoga Plana. Kada se javno prometna površina (cesta) samo dijelom nalazi unutar obuhvata ovoga Plana, tada prikaz u Planu predstavlja dio tehnološke cjeline koja se po potrebi prikazuje objedinjena aktima za provedbu planova i odgovarajućom dokumentacijom.

Veličina građevne čestice za građevine osim prometnica i ostale infrastrukture određuje se u



okviru minimalnih i maksimalnih graničnih veličina građevnih čestica određenih ovim odredbama.

GRANIČNE VELIČINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

- a) za slobodno stojeće građevine: min 201 m²
max 3000 m²
- b) za ugrađene i poluugrađene građevine: min ne uvjetuje se
max 1000m²
- c) za složene građevine, najveća površina građevne čestice se ne ograničava.

Regulacijski pravci (ili crte) predstavljaju granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema prometnici, određuju se 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.

Tablica oblika korištenja i s tim povezanih uvjeta gradnje, u skladu s prikazom na listu br. 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

ZONA * OBLIKA KORIŠTENJA (Nova ili Sanacija)	Veličina građevne čestice	Tipologija SS- samostojeća PU- poluugrađena U- ugrađena	Udaljenost građevnog pravca od pristupne regulacijske crte
Sanacija u povijesnoj jezgri	min - ne uvjetuje se max - 2.000m ² , uključujući mogućnost spajanja sa zemljištem iz zone „Nova“ unutar ili van povijesne jezgre	SS PU U	min. - 0,0m, uskладiti sa susjednim građevinama max. - 15m ili postojeća ako je veća
Sanacija van povijesne jezgre	min - postojeća, a za interpolacije 300m ² max - jednaka najvećoj površini dozvoljenoj ovim odredbama, uključujući mogućnost spajanja sa zemljištem iz zone „Nova“, unutar ili van povijesne jezgre	SS PU U	min. - 0,0m uskладiti sa susjednim građevinama max. - 15m ili postojeća ako je veća
Nova u povijesnoj jezgri	min - 300m ² max - 3.000m ²	SS PU U	min. - uskladiti sa susjednim građevinama max. - 15m



Nova van povijesne jezgre	min - 400m ² , ili jednaka površini zone, ako je ona manja max - jednaka najvećoj površini dozvoljenoj ovim odredbama, uključujući mogućnost spajanja sa zemljištem unutar povijesne jezgre	SS PU	min. - 5,0m max. - 15,0m
Zeleno	jednaka površini zone		
Zeleno	jednaka površini zone		

*ZONA OBLIKA KORIŠTENJA

- Nova = NOVA GRADNJA
- Sanacija = DOVRŠENJE DIJELOVA NASELJA INTERPOLACIJOM POJEDINAČNIH NOVIH GRAĐEVINA I SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)
- Zeleno = Zelene površine
- Povijesna jezgra - povijesni zbijeni centralni dio naselja označen na listu br. 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
- kod spajanja zemljišta raznih zona oblika korištenja u jednu građevnu česticu, primjenjuju se uvjeti za zonu koja je površinom najviše zastupljena u novo definiranoj građevnoj čestici

Podaci iz tablice u stavku 1. su u cijelosti primjenjivi za građevine svih namjena, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

U pogledu načina gradnje, prema prikazu na listu br.4 - „Način gradnje“ obiteljske građevine (stambene zgrade) se mogu graditi na svim područjima, ukoliko je to u skladu s namjenom površina.

Višestambene građevine (zgrade) mogu se graditi unutar zona oznaka „Obiteljske i višestambene zgrade“ i „Mješovita gradnja - Općenita“, kada je to u skladu s namjenom površina.

Nove višestambene građevine mogu se graditi, odnosno postojeće zgrade prenamijeniti u višestambene isključivo na građevnim česticama većim od 800 m².

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. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina, osim kada su one smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za građevinu osnovne namjene, određuje se u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji pomoćnih građevina.

Tipologija gradnje omogućena ovim Planom je određena prema podacima u tablici iz čl.28., na način da se:

- SLOBODNOSTOJEĆOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se ni jednim svojim dijelom ne dira granica građevne čestice
- POLUUGRAĐENOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se jednom ili sa svoje dvije povezane strane dira granica građevne čestice susjedne građevine visokogradnje, bez obzira da li se i ta susjedna građevina gradi na istoj granici
- UGRAĐENOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se sa svoje dvije suprotne ili sa više strana dira granica građevnih čestica susjednih građevina visokogradnje, bez obzira da li se i te susjedne građevine grade na istoj granici.

Interpolacije, u smislu ovoga Plana, predstavljaju novu gradnju radi dovršenja dijelova naselja građevinom koja pripada bilo kojoj od tipologija iz stavka 1., u skladu s postojećom okolnom gradnjom.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4,0 m. Izuzetno, građevine niske stambene izgradnje (katnosti do P+1), mogu od granice susjedne građevne čestice biti udaljene najmanje 3,0 m, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, uz suglasnost osobe ili tijela koje upravlja navedenom površinom.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici (kod građevina poluugrađene i ugrađene tipologije), ukoliko se prema susjednoj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time značajno ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama. Za gradnju građevina katnosti veće od P+1 na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne građevne čestice potrebna je suglasnost susjeda.



U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

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

U pojasu širine 40,0m od ruba zemljišnog pojasa autoceste A9 (Istarski epsilon) nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje.

GRAĐEVNI PRAVAC

Građevni pravac određuje se u skladu s podacima iz tablice u čl.28, imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

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.

Pri određivanju građevinskog pravca građevina, a osobito kod uglovnih zgrada, potrebno je voditi računa o preglednosti, odnosno sigurnosti u prometu.

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

Dozvoljena izgrađenost građevnih čestica iznosi:

Veličina građ.čestica m ²	slobodno stojeća građevina		poluugrađena građevina		ugrađena građevina	
	Min %	Max %	Min %	Max %	Min %	Max %
do 200	-	-	50	60	50	70
201 – 240	30	50	40	60	40	65
241 – 350	25	45	30	55	30	65
351 – 400	25	45	20	55	20	60
401 – 500	20	45	15	50	15	60
501 – 800	15	45	15	50	15	50
801 – 1000	15	40	15	45	15	45
1001 i više	15	35	-	-	-	-

Iznimno od stavka 1., kod građevina gospodarske namjene, isključujući smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene, izgrađenost građevne čestice može iznositi 60% ili više, ako je tako utvrđeno u stavku 1.

Iznimno, koeficijent izgrađenosti može iznositi i 100% prilikom gradnje ugrađenih građevina na regulacijskom pravcu u zoni oblika korištenja „Sanacija“, na građevnoj čestici površine do 100m², koja se nalazi između dviju postojećih građevina izgrađenih na granici građevnih čestica.

Kod smještajnih građevina ugostiteljsko turističke namjene, izgrađenost građevne čestice može iznositi najviše 30%.

Kod građevina sportske namjene, neovisno o stavku 1., najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 60%.

ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE



Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice izračunava se kao umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog broja etaža građevine, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti za građevine ugostiteljsko turističke namjene iznosi 0,8.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

Najveća dozvoljena visina mjeri se od visinske kote konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno unutrašnjeg vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

Najveća ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

Pod konačno zaravnanim i uređenim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Najveća visina građevine utvrđena je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina, a iznad najveće dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara. Najveća ukupna visina građevine je u tom slučaju najveća dozvoljena visina uvećana za 3,20 metara, mjereno na vrhu sljemena kosog krova.

Najveća dozvoljena visina građevina po namjenama iznosi:

- za stambene obiteljske građevine7,5 m
- za višestambene građevine9,0 m
- za poslovne i proizvodne9,0 m
- za poljoprivredno gospodarske.....12,0 m
- za ugostiteljsko turističke9,0 m
- za sportske građevine.....12,0m
- za javne i društvene građevine.....11,5m

Kod pomoćnih građevina za smještaj vozila, najveća dozvoljena visina iznosi 2,5 metra na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutarnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnalog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

Kod ostalih pomoćnih građevina visina se određuje prema tehnološkim zahtjevima građevine, pri čemu šupe, nadstrešnice i slične pomoćne građevine mogu imati najveću visinu 2,5m i najveću ukupnu visinu 3,5m.



NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Broj etaža određen je ili se određuje u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju, a dopušten broj etaža utvrđen je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina.

Najveći dozvoljeni broj etaža građevina po namjenama iznosi:

- za stambene obiteljske građevine.....3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za višestambene građevine.....3 nadzemne etaže (P+2K)
- za poslovne i proizvodne2 nadzemne etaže
- za poljoprivredno gospodarske.....1 nadzemna etaža
- za ugostiteljsko turističke3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za sportske građevine.....2 nadzemne etaže (P+K) i jednu podzemnu
- za javne i društvene građevine.....4 nadzemne etaže (P+2K+Pk)

Etaže su, sukladno posebnom propisu, ovim Planom definirane kao:

- nadzemne: suteren (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk),
- podzemne: podrum (Po).

Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene, kao i sve pomoćne građevine, a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Sve građevine gdje to teren omogućava mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture naselja u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti u suglasju s istim.

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na ovom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja, a gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama.

Kod zahvata u prostoru moraju se uvažavati oblikovni elementi koji su karakteristični za pojedina područja, i to:

1. karakterističan izgled naselja u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka koji se mora uvažavati kako po boji tako i po obliku i teksturi,
2. zahvati u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova te se ne smiju mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja,



3. potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
4. područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se izgraditi, a izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične siluete naselja te smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,
5. mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline („blokove“).

U prepoznatljivim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihove međusobne odnose,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevinske materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina.

U cilju očuvanja karakteristika parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja, potrebno je:

1. uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
2. izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline te sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
3. postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
4. oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela a krovovi koji oblikuju karakteristični rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu,
5. u naselju se moraju čuvati prvobitne širine ulica gdje god je to moguće, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevinskih materijala,
6. lokalni građevinski materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
7. oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
8. dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
9. vanjska stubišta, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

Kod sanacije dijelova naselja - promjene stanja građevina, gradi se sukladno slijedećim smjernicama:

1. izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega



se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,

2. kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i kvalitetom oblikovanja građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

Pri popunjavanju praznina unutar povijesnih blokova trebalo bi izbjegavati predimenzionirane građevine koje zauzimaju veći dio čestice i nemaju pripadajuću okućnicu, te gabaritima i oblikovanjem konkuriraju i nameću se povijesnim građevinama. Povijesne granice blokova valja poštivati pri određivanju građevnih pravaca. U daljnjem širenju naselja predlaže se popunjavanje prije svega već formiranih blokova.

Povijesne zaštićene i druge osobito vrijedne građevine nositelji su identiteta naselja, stoga im je pri rekonstrukciji i obnovi potrebno pristupiti s posebnom pažnjom. Valjalo bi izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji. Budući da su sve povijesne kuće bile izvorno ožbukane radi zaštite zida i građevne vapnene žbuke, treba izbjegavati uklanjanje povijesne žbuke i fugiranje zida cementnim mortom. Kod žbukanja treba paziti na debljinu žbuke i izbjegavati nanošenje debelih slojeva, kako kameni elementi pročelja ne bi "utonuli" u debelu žbuku. Na povijesnim građevinama nije prihvatljivo korištenje suvremenih termoizolacijskih žbuka radi njihove debljine. Neophodno je izbjegavati jarke boje za bojanje pročelja i stolarije, te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra.

Kamene elemente pročelja (konzole, okvire prozora i vrata, grbove, sokli i dr.) treba čuvati na izvornim pozicijama. Pri ugradnji novih kamenih okvira treba paziti da budu oblikovno usklađeni sa starim okvirima, da budu izrađeni od punih kamenih pragova (izbjegavati korištenje piljenih tankih ploča kojima se oblaže rame prozora) i završno patinirani.

Važan element u doživljaju povijesnog ambijenta čine i brojni detalji, stoga treba paziti na usklađivanje s obilježjima ambijenta.; izbjegavati natkrivanje prozora i vrata betonskim strehama s kupama, zamjenu tradicionalnih krovnih vijenaca od kamenih škrlja, kamenih konzola ili profiliranih drvenih greda, odnosno zaobljenih vijenaca oblikovanih u žbuci, novim betonskim serklažima koji su vidljivi na vanjskim pročeljima.

Pri rekonstrukciji povijesnih građevina i osuvremenjivanju stambenih potreba nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine. Umjesto stihijske adicije volumena na osnovni korpus građevine, treba ju sagledavati cjelovito i prilagoditi se mogućnostima same građevine. Također treba izbjeći multipliciranje već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se pogrešno doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture.

Pri oblikovanju ograda predlaže se zadržavanje povijesnog modela, koristeći se nepatvorenim elementima i materijalima. Oblaganje zidova piljenim kamenim pločama koje imitiraju zidanu kamenu strukturu pogrešan je pristup. Također bi valjalo izbjegavati pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad zidova. Ulaz u dvorište kroz



željezni portun (vratnice) nasađene na masivne dovratnike ili zid tradicionalni je element, te se preporuča korištenje već postojećih modela.

Suvremeni elementi stanovanja, poput vanjskih spremnika za ukapljeni plin, vanjskih jedinica klima uređaja i dr. trebali bi biti smišljeno sakriveni (ukopani, ograđeni zelenilom, postavljeni na začelja ili unutar dvorišta u donjim dijelovima zida i sl.).

Parkirna se mjesta, gdje je moguće, trebaju osigurati unutar građevnih čestica građevina, vodeći pritom računa o usklađivanju s povijesnim ambijentom. Novonastala parkirališta poželjno je ozeleniti, korištenjem takvih vrsta materijala koji omogućavaju rast zelenila, okruživanje parkirališta zelenim živicama, postavljanjem pergola s penjačicama i sl.

Pomoćni gospodarski objekti imaju važnu ulogu u oblikovanju ambijenta naselja poluurbanih karakteristika s naglašenim ruralnim elementima, stoga je poželjno zadržati ih tamo gdje čine integralni dio povijesnih sklopova.

Kod gradnje novih građevina, dogradnje, nadogradnje i/ili uklanjanja građevina ili dijelova građevina u povijesnoj jezgri potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli. Navedenim mišljenjem se može utvrditi najveća ili obavezna katnost i visina pojedinih građevina.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Krovišta mogu biti ravna, jednovodna, dvovodna ili razvijena u više krovnih ploha. Unutar povijesne jezgre poželjno je korištenje tradicionalnih oblika krovišta i vrsta krovnih pokrova.

Krovište stambenih građevina, a po mogućnosti i ostalih građevina, u pravilu se izvodi pokrovom od kanalica ili drugog tradicionalnog materijala uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima za ravan i kosi krov (načelno 18-22°) i pravilima struke.

Ograničenja iz prethodnog stavka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na manjem dijelu krovišta.

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

Dio površine građevne čestice novo izgrađenih građevina, osim kod građevina infrastrukture, 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.

Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene, najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

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

Površine za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama. 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.

Površina javnog parkirališta određenu Planom može se urediti završnim pokrivnim slojem asfalta, tlakovca ili kao makadamska površina.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA

Građevna čestica može biti ograđena.

Oko građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina ograde treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote najnižeg dijela konačno zaravnanog terena uz ogradu, a može iznositi maksimalno 1,5m, osim u slučaju kada se oграда izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva oграда može imati ukupnu visinu do 2,0m.

Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena preći visinu od 2,0m.

Kod proizvodnih, servisnih, skladišnih i građevina poslovne namjene, ograde s ulične strane određuju se aktima za provedbu plana i građevinskom dozvolom, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA



Na građevnoj čestici se mogu graditi jedna ili više pomoćnih građevina, čija je namjena u skladu s namjena i djelatnostima dozvoljenim ovim Planom.

Pomoćne građevine u funkciji drugih građevina osnovne namjene, računajući i građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene ,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijski pravac,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice.

Iznimno od odredbi prethodnog stavka:

- bazeni, cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od 1 metar od najniže točke konačno zaravnano terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, ukoliko se pomoćne građevine grade izvan granica gradivog dijela osnovne građevine,

Pomoćne građevine koje su u naravi zgrade mogu se graditi samo u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

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.

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:

- da imaju mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju mogućnost priključenja na vodovod,
- imaju mogućnost priključenja 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.

Obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu iz stavka 1. ovoga članka odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu komunalnu i drugu infrastrukturu.

Odredbe iz stavka 1. ne odnose se na građevne čestice za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što građevine niskogradnje, zelene površine i sl.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Potrebna parkirališna mjesta se u načelu osiguravaju na vlastitoj građevnoj čestici građevine.

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

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m2 bruto površine građevine
proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m2 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 sjedećih mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m2 bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska /sportske dvorane, sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 1000 m2 bruto površine građevine
javna - zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i druge kulturne djelatnosti i sl.	1 PM na 100 m2 bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika



Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta za građevine u povijesnoj jezgri, te izgrađenim dijelovima naselja, kao i za sve građevine javne i društvene namjene, može se osigurati i na javnim parkiralištima.

Kod gradnje unutar povijesne jezgre, te u izgrađenim dijelovima naselja, kada nije moguće osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat, potreban broj parkirališnih mjesta (1PM / stanu, odnosno odgovarajući broj PM po poslovnom prostoru, prema stavku 2.) rješavat će se na javnim parkiralištima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela Općine Brtonigla.

U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, ukoliko se promet u mirovanju ne rješava na vlastitoj građevnoj čestici ono se može osigurati i na drugoj samostalnoj građevnoj čestici namijenjenoj gradnji zajedničkog parkirališta/garaže.

U slučaju gradnje parkirališta ili garaže na samostalnoj građevnoj čestici u funkciji građevine osnovne namjene na drugoj građevnoj čestici, kada je to sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana, ne može se izdati akt kojim se dozvoljava gradnja građevine osnovne namjene ukoliko se prethodno ne izda akt kojim se dozvoljava gradnja za parkiralište ili garažu.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m (5x2m za paralelno parkiranje), a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

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.

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Brtonigla predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

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

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

UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama, u skladu sa zakonom i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice..

