



Općina Kanfanar

Naziv:

# Urbanistički plan uređenja naselja KANFANAR ISTOK (UPU1)

## PRILOZI

Kanfanar, 2022.

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



**NOVI URBANIZAM** d.o.o.

# A/ Obrazloženje

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Općine

Područje obuhvata ovoga Plana je smješteno na udaljenosti oko 400m jugoistočno od centra Kanfanara, istočno od županijske ceste ŽC5097, sa koje se području pristupa.

Obuhvat ovoga Plana čini dio naselja Kanfanar, unutar pripadajućeg građevinskog područja naselja Kanfanar, u statističkom naselju NA Kanfanar.

Oborinske vode s područja obuhvata Plana se slijevaju uglavnom prema zapadu-jugozapadu.

Na području cijelog obuhvata Plana ne postoje izgrađene građevine.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od 3,66 ha, mjereno sa novo izrađene topografsko katastarske podloge za izradu Plana.

Područje obuhvata ovoga Plana je neizgrađeno i neuređeno.

Zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, planiranih namjena u širem i užem prostoru, morfoloških obrazaca razvoja lokalnih naselja i druge izgradnje, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Osim rasporeda funkcija na području Kanfanar Istok, Planom treba sagledati prometne tokove i u kontekstu njegovog okruženja, te se treba na temelju toga utvrditi vizija daljnjeg razvoja, u koju se treba uklopiti i ovaj Plan.

Prostornim planom uređenja Općine Kanfanar su određene granice područja obuhvata ovog Plana i određeni uvjeti uređivanja prostora predmetnog područja.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

##### a. Topografija

Većinu područja obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u relativnom malom nagibu (prosječno 7,5%), uz dvije izrazite depresije - vrtače, čiji rubovi imaju nagib od 25%, pa će se prema tome i formirati buduća izgradnja na obuhvaćenom području. Područje obuhvata ima ekspoziciju prema jugu-jugozapadu.

Područje je dobro osunčano, zahvaljujući povoljnom nagibu i orijentaciji. U okruženju je većih

zelenih površina, na rubu građevinskog područja, te je zbog toga i relativne pošumljenosti ugodno za boravak tijekom cijele godine.

#### b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata Plana je gotovo u cijelosti u privatnom vlasništvu, uz neznatni udio površina u vlasništvu Općine Kanfanar te Republike Hrvatske.

#### c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata Plana ne postoje izgrađene zgrade, ali je kontaktno područje sporadično izgrađeno. Okruženje je zbog rubnog položaja područja u odnosu na središte Kanfanara, polururalno. Prirodni pokrov tla je obrađeno i neobraženo poljoprivredno tlo, autohtona makija i šuma relativno visoke bjelogorice u manjem, južnom dijelu područja.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata plana je neizgrađeno građevinsko područje, ali je dostupno sa županijske ceste, koja je ujedno i glavna mjesna ulica i u čijem trupu se nalazi glavina dovodne infrastrukture.

Glavna pristupna prometnica do Planom obuhvaćenog područja je županijska cesta ŽC5097 (Kanfanar-DC77), a neposredan priključak područja Kanfanar Istok je omogućem nerazvrstanom cestom koja je centralno smještena u području obuhvata Plana. Iz istog pravca se očekuje opskrba i drugom dovodnom infrastrukturom.

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura u okviru zahvata za spoj postojećih objekata.

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.

U predmetnom zahvatu ne postoji SN mreža. Priključak iste će se izvesti kabelski, prema dogovoru sa distributerom HEP-om.

Opskrba pitkom vodom područja grada Buja pa tako i Kanfanar Istok, vrši se putem magistralnog cjevovoda iz sustava Butoniga 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.

Kolektori odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda za područje UPU Kanfanar Istok nisu izgrađeni, te je potrebno izvesti kompletno novu mrežu kolektora odvodnje otpadnih voda. Istočno od zone obuhvata, u trupu prometnice izveden je kolektor odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Također, unutar zone ne postoji izgrađen sustav odvodnje oborinskih voda, koje se sada slobodno upuštaju u okolni teren.

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

*Zaštićeno obalno područje mora*

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora..

*Zaštićeni dijelovi prirode i Ekološka mreža*

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

*Zaštićena kulturna dobra*

Na području obuhvata Plana ne postoje zakonom zaštićena kulturna dobra.

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika, gustoća korištenja i izgrađenosti)**

Prostorni plan uređenja Općine Kanfanar ("Službeni glasnik Općine Kanfanar" br. 04/01, 04/04, 02/08, 07/14, 06/15, 06/19) je odredio granice građevinskog područja naselja Kanfanar, te unutar njega definirao dio Kanfanar Istok kao neizgrađeni neuređeni dio i time je stvorena obveza izrade ovoga Plana.

U području obuhvata Plana do 2030.g., ovisno o dinamici izgradnje, planira se gustoća korištenja oko 10 stanovnika po hektaru, ili minimalno oko 35 stanovnika. Dugoročni potencijal područja je oko 100 novih stanovnika.

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

Zadatak ovoga Plana će biti priprema uvjeta za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti na relativno promišljen način, uglavnom na poticaj privatnih inicijatora potencijalnih investicija u stambenu gradnju.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskoag značaja**

Namjena prostora u obuhvatu Plana je mahom stambena, te bi daljnji razvoj područja trebao ići u pravcu poboljšanja uvjeta života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz obrt i poduzetništvo, 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 izgradnju i uređenje područja.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Osnovu šire organizacije prostora za područje obuhvata treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja u okruženju i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Područje Kanfanar Istok je vrlo dobro cestovno povezano područje zahvaljujući dodirnoj županijskoj cesti ŽC5097, te su mu u svrhu daljnjeg razvoja potrebne dogradnje, preinake i osuvremenjavanje drugih dovodnih mreža infrastrukture.

Pristupna županijska cesta ŽC5097 je u posljednjim desetljećima bila djelomično rekonstruirana, te uglavnom zadovoljava potrebe.

Priključna nerazvrstana cesta je postojeća, makadamska prometnica.

U prostoru obuhvata ovoga Plana, 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 širokopoljasne usluge (podržava prienos 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.

Cilj razvoja elektroopskrbe je zadovoljenje buduće potrošnje ili što preciznija procjena razvoja mreže usklađenog s karakteristikama razvoja potrošnje kako ne bi došlo do zastoja u planovima razvoja na području Grada uzrokovanog nedostatkom adekvatne elektroenergetske infrastrukture.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- osigurati opskrbljenost zone vodom
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda
- izvršiti van zone (ukoliko je potrebno) rekonstrukciju starijih dijelova vodoopskrbnog sustava, izgraditi nove kapacitete sukladno planovima razvoja te izgraditi mrežu u sklopu zone obuhvata
- 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 te osmisliti programe za ponovnu uporabu oborinskih voda

Kod građenja i korištenja zemljišta potrebno je pažljivo intervenirati u potencijalno nestabilna tla i održavanjem autohtonog raslinskog pokrova držati eroziju u prihvatljivim granicama.

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

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja**

Prostorna posebnost područja obuhvata su njegove prirodne datosti, poput položaja, vizualne izloženosti, raslinja i dr. Posebnost lokacije Kanfanar Istok su njeni osebujni pogledi u pravcu zapada, na obalu i priobalje sjevernog Jadrana.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja**

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

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih dijelova teritorija Općine Kanfanar, međusobno i sa putevima izvan naselja, osobito onih tradicionalnih; osigurati i dobro označiti veze sa okolnim naseljima i obalnim pojasom mora
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati ograđivanje, odnosno potpunu vizualnu izolaciju privatnog prostora
- poticati ruralni turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u 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 se teret uređenja cijelog područja Općine Kanfanar može osloniti na uređenje područja obuhvaćenog ovim Planom, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

#### **Očekivani pozitivni poticaj:**

- prisustvo svake investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Kanfanar i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje značajnog dijela područja će bolje definirati rubni dio naselja Kanfanar, omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja, čime će se također olakšati i realizaciju gradnje na području drugih naselja
- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- 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, ukoliko se ne primijeni 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. PPUO Kafanar 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.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Obzirom na djelomično postojeću dovodnu infrastrukturu do područja obuhvata Plana, potrebno je povezati područje obuhvata Plana sa istom, ostvariti unutrašnju povezanost područja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan područja obuhvata, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti na razini servisa koji zadovoljava suvremene potrebe na području obuhvata Plana i vjerojatno šire od toga, te treba u cijelosti izgraditi nedostajuće sustave vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe i elektroničke komunikacije.

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

#### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

U području obuhvata treba osigurati racionalno korištenje građevinskog zemljišta i drugih površina, osobito onih u javnom korištenju, a zatim i onih u privatnom vlasništvu.

Namjena prostora je pretežito stambena, sa javnim prometnim površinama, kako dovodnim, tako i unutar samog naselja.

Pristupna kolna prometnica do područja Kanfanar Istok je županijska cesta ŽC5097, sa priključkom putem nerazvrstane ceste.

Građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu mogućeg uređenja i korištenja.

#### **3.2. Osnovna namjena prostora**

- **STAMBENA NAMJENA**
- **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**
- **PROMETNE POVRŠINE**

#### **PROMETNE POVRŠINE**

Prikazom prometnih površina u Planu je određena površina za gradnju prometnica, koja je ujedno i prikaz građevnih čestica prometnih površina, odnosno dijelova većih građevnih čestica javnih prometnih površina koji su obuhvaćeni ovim Planom.

Rub površine za gradnju prometnice ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama sa zonama drugih namjena.

Građevne čestice prometnih površina određuju se kao funkcionalne cjeline unutar površina za gradnju prometnice. Kolno pješačke prometnice prikazane u obuhvatu Plana su sastavni dio javne prometne mreže i mogu biti dio veće građevne čestice javne prometnice.

Pored prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne prometne površine, 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.



## **STAMBENA NAMJENA (S)**

Zone stambene namjene S namijenjene su gradnji građevina pretežito stambene namjene.

Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je većim dijelom namijenjena stanovanju.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske poslovne namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, i sl.) u manjem dijelu ukupne površine građevine.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i građevine infrastrukture, uključujući interne kolne i pješačke površine i parkirališta, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

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

Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina pretežito stambene namjene s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili stambene i poslovne namjene), pri čemu veći dio ukupne bruto površine građevine mora biti namijenjen stanovanju.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina pretežito stambene namjene s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne jedinice (stambene ili stambene i poslovne namjene), pri čemu veći dio ukupne bruto površine građevine mora biti namijenjen stanovanju.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 5 (pet) funkcionalnih jedinica (stambene ili stambene i poslovne namjene), pri čemu veći dio ukupne bruto površine građevine mora biti namijenjen stanovanju.. Površina građevne čestice višestambene građevine mora biti veća od 800m<sup>2</sup>. Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim jedinicama.

## **MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M)**

Površine određene u Planu za mješovitu namjenu (M), namijenjene su gradnji pojedinačnih građevina pretežito stambene ili pretežito poslovne / proizvodne namjene. Površine oznake (M) su planirane kao zone čija je konačna ukupna namjena pretežito stambena.

Građevine pretežito stambene namjene gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena stambena namjena. Građevine pretežito stambene namjene mogu biti i isključivo stambene namjene.

Građevine pretežito poslovne / proizvodne namjene namjene gradit će se sukladno uvjetima za građevine poslovne ili proizvodne namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena poslovna ili proizvodna namjena. Građevine pretežito poslovne / proizvodne namjene namjene mogu biti i isključivo poslovne / proizvodne namjene.

## POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE NAMJENE

Unutar građevina pretežito poslovno / proizvodne namjene izgrađenih na površinama mješovite namjene (M) mogu se razvijati slijedeće djelatnosti proizvodne i/ili poslovne namjene: 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 površinama mješovite namjene (M) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine poslovne ugostiteljsko turističke namjene prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17).

Uvjet za obavljanje proizvodne obrtničke i proizvodne poljoprivredno gospodarske djelatnosti: 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.

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.

## LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Lokacije infrastrukturnih sustava (IScs - crpna stanica) 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 akata za provedbu Plana i građevinskih dozvola, ovi zahvati 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 IScs na grafičkim prikazima Plana ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

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

- STAMBENA NAMJENA (S)	2,40
- MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M)	0,67
- PROMETNE POVRŠINE	0,59
<hr/>	
<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA</b>	<b>3,66 ha</b>

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Području obuhvata Plana pristupa se sa sjeverozapadne strane, odvojkom sa županijske ceste ŽC 5097 Kanfanar-DC77. Planom je obuhvaćen dio zaštitnog pojasa ŽC 5097, unutar kojeg je za svaki zahvat i gradnju potrebno ishoditi suglasnost Županijske uprave za ceste Istarske županije.

Područje obuhvaćeno Planom nema izgrađen sustav javne prometne mreže, te je 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 koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br.2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane ceste, ulice 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.

Pristup do građevnih čestica koje će se formirati unutar zona stambene ili mješovite namjene, a koje nemaju neposredan kontakt sa javnim prometnim površinama iz Plana, osigurati će se gradnjom i uređenjem pristupnih prometnih površina koje nisu javne, u skladu s uvjetima iz poglavlja „Pristup građevnoj čestici s prometne površine“.

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

#### 3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

U zoni obuhvata ovog Plana ne postoji izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža i istu će trebati izgraditi podzemno, do mjesta priključenja na postojeću EKI mrežu.

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 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 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana očekuje se u konačnici oko 100-120 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 budući dovod do zone.

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 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 obavezan 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**

Zona Kanfanar Istok

- cca 45 građevnih čestica za obiteljsku (do 2 funkc.jedinice) i 4 za višeobiteljsku (3 do 4 funkc. jedinice) stambenu izgradnju. Obračunski 3 stanovnika po stanu.

U "M" zonama dozvoljena višeobiteljska gradnja i veći poslovni sadržaj u prizemlju (u rupi).

Ukupno do 10 zaposlenih.

Vršno opterećenje za potrebe plana  $P_{VP} = 373$  kW,

Na predmetnoj zoni zahvata se predviđa gradnja cca 45 stambenih objekata – sa po dvije stambene jedinice i četiri stambeno-poslovni višenamjenski objekt

Instalirana snaga za stambene objekte bi bila  $P_i = 45 \times 13,8 \text{ kW} = 621 \text{ kW}$

Instalirana snaga za poslovne objekte bi bila  $P_i = 4 \times 27,6 \text{ kW} = 110 \text{ kW}$

Instalirana snaga za poslovne prostore bila bi  $P_i = 100 \text{ kW}$

Za javnu rasvjetu i ostalo  $10 \text{ kW}$

Instalirana snaga bi bila  $P_i = 841 \text{ kW}$

Uz faktor potražnje  $f_i = 0,8$  i faktor istovremenosti  $f_i = 0,5$  vršna snaga iznosi

$P_{VP} = 336 \text{ kW}$ ,

uz gubitak u distribucijskoj mreži  $10 \%$  dobivamo

$P_{VP} = 373 \text{ kW}$ ,

Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je  $373 \text{ kW}$ ;

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

$S = 373 / (0,9 \times 0,85) = 487 \text{ kVA}$

Budući je u blizini mogućnost daljeg proširenja zone gradnje prijedlog je da se izgradi nova TS  $1 \times 630(1000) \text{ kVA}$  u zoni za što je i predložena lokacija za buduću TS, ili će se povećati kapacitet postojeće TS.

Uz usvajanje tipskih transformatora  $10(20) / 0,4 \text{ kV}$  instalirane snage  $630$  ili  $1000 \text{ kVA}$  proizlazi da je u zoni potrebna jedna nova TS  $10(20) / 0,4 \text{ kV}$  snage  $630(1000) \text{ kVA}$  s naslova buduće elektroenergetske potrošnje planirane izgradnje .

Na području cijelog obuhvata plana planirana je nova podzemna elektroenergetska mreža.

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 "M3" ili "M4" ima stupove visine  $h=6-10 \text{ m}$ , s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i

izvorima svjetlosti LED na dijelu županijske i unutarnjim prometnicama .

Rasvjeta klase "M4" ima stupove visine  $h=6$  m, s djelomično zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti LED Klasa rasvjete te za parkove i šetnicu stupove visine  $h=3-4$  m, s nezasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti 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 Kanfanar Istok dato je rješenje vodoopskrbe 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, PPUO Kanfanar.

Vodoopskrba područja općine Kanfanar realizira se u sustavu i pod upravom "Istarskog vodovoda Buzet". Područje UPU Kanfanar Istok snabdjevat će se vodom preko postojećeg cjevovoda, rubno uz zonu obuhvata Plana.

U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasi u širini od ukupno najmanje 10,0 m za magistralni cjevovod, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje.

U postupku ishođenja provedbenih akta za građevine visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim, potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

Prilikom formiranja ulica unutar obuhvata Plana, osigurati će se koridori za izgradnju nove vodovodne mreže.

Trase cjevovoda planirane vodovodne mreže prate planom predviđene prometnice, a smještaj je unutar trupa postojećih i planiranih prometnica i vidljive su iz grafičkog priloga u mjerilu 1:1000.

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. Prilikom izrade dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe, tj. trase i lokacije određene ovim Planom mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora i pravno imovinskim odnosima. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju UPU Kanfanar Istok.

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

- potrošnja vode za stambenu izgradnju
- potrošnja vode za gašenje požara

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu stambene izgradnje, 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 (NN 08/06).

### **Priključci**

Priključne i mjerne ormariće na području naselja ugrađivati u tlo izgradnjom tipskog šahta, ili unutar višestambenih građevina (niše, ormarići), 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**

Dimenzioniranje cjevovoda odrediti u skladu s hidrauličkim proračunom za 24 satnu simulaciju potrošnje vodoopskrbnog sustava na koji se priključuje vodovodna mreža.

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

- zaposleni:  $q_{\text{spec}} = 150$  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 2045. godine:

- postojeći broj stalnih stanovnika: 0 st.
- planirani broj stalnih stanovnika: 320 st.
- postojeći broj zaposlenih: 0 zap.
- planirani broj zaposlenih: 10 zap.

### **Protupožarna potrošnja**





Zaštitu područja Kanfanar Istok 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 vode za dimenzioniranje vodovodne mreže područja je potrebna protupožarna potrošnja, u skladu s Pravilnikom (NN 08/06).

#### **3.5.4. Odvodnja otpadnih voda**

##### ***ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA***

Planom se predviđa izgradnja razdjelnog sistema odvodnje otpadnih voda u cijeloj zoni obuhvata Plana.

Kolektori odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda za područje Kanfanar Istok nisu izgrađeni, te je potrebno izvesti kompletno novu mrežu kolektora odvodnje otpadnih voda.

Izvesti će se spajanje zone UPU Kanfanar Istok, sa tlačnim i gravitacionim kolektorima na planirani Biološki Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Kanfanar.

Do realizacije javne kanalizacije sa Biološkim Uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Kanfanar, tlačnim vodom i crpnim stanicama, kanalizacija za planiranu zonu Kanfanar Istok, riješiti će se na način da se izvedu pojedinačni biološki uređaji ili sabirne jame za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda.

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 pročistiti 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.

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 stalnih stanovnika: 0 st.
- planirani broj stalnih stanovnika: 320 st.
- postojeći broj zaposlenih: 0 zap.
- planirani broj zaposlenih: 10 zap.

- specifična potrošnja vode po stanovniku:  $q_{\text{spec}} = 250 \text{ l/dan}$
- specifična potrošnja vode po zaposleniku:  $q_{\text{spec}} = 150 \text{ l/dan}$

dnevni koeficijent varijacije -  $K_D = 1.50$

satni koeficijent varijacije -  $K_S = 1.50$

mjerodavne količine sanitarnih otpadnih voda:

srednji dnevni protok:

$$Q_{\text{dne}} = 320 \times 250 + 10 \times 150 = 81\,500 \text{ l/dan} = 81,50 \text{ m}^3/\text{dan}$$

max. dnevni protok :

$$Q_{\text{max,}} = Q_{\text{dne}} / 24 \times 3600 = 81\,500 / 86400 = 0,94 \text{ l/sek}$$

- koef. Neravnomjernosti:

$$k = \frac{2,69}{0,121 \times Q_{\text{max,}}} = 2,72$$

mjerodavni protok:

$$Q_{\text{max}} = 0,94 \times 2,72 = \mathbf{2,56 \text{ l/s}}$$

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

Proračun CS i tlačnog voda (za konačnu realizaciju, spoj na kanalizaciju Kanfanara i Biološkog uređaja za pročišćavanje.

$$Q_{\text{max}} = 2,56 \text{ l/s}$$

$$H = 10 \text{ m}$$

$$L = 50 \text{ m}$$

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

$$I = 0,0048$$

$$H_{\text{man}} = 10 + 50 \times 0,0048 = 10,24 \text{ m}$$

Potrebna snaga CS

$$N = \frac{2,56 \times 10,24}{75 \times 0,81} = 0,43 \text{ kW}$$

Usvojena CS:

$$Q_{\text{max}} = 4,00 \text{ l/s}$$

$$H_{\text{man}} = 12,00 \text{ m}$$

$$N = 1,00 \text{ kW}$$

## **ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA**

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda dijela područja Kanfanar Istok je razdjelni tj. planira se izgradnja zasebnog sustava odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda.

Oborinske vode planiraju se odvoditi sa svih 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 predviđenim separatorima oborinskih voda 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 (u zelenom pojasu ili pločniku). Za mjerodavni intenzitet oborina koristiti će se ITP krivulja DHMZ Zagreb 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 manjem dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristiti 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

$$Z = \frac{1}{8 \sqrt{A}}$$

Z – koeficijent kašnjenja ( Z= ----- )

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

#### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po tipologiji izgradnje, 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.

„DOVRŠENJE DIJELOVA NASELJA I SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)“ podrazumijeva površine za gradnju novih građevina radi dovršenja izgradnje dijelova naselja i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana, kao i promjenu stanja postojećih građevina.

#### Oblik i veličina građevne čestice

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 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 određuje se tako da je površina građevne čestice minimalno 400 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2.000 m<sup>2</sup> za građevne čestice stambene namjene (S), osim za višestambenu gradnju, kod koje je minimalna površina građevne čestice 800m<sup>2</sup>. Građevne čestice građevina pretežito poslovno - proizvodne namjene izgrađenih na površinama mješovite namjene (M) mogu imati površinu minimalno 500m<sup>2</sup> a maksimalno 1.400m<sup>2</sup>.

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 planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice.

## 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. 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 poglavlja „Gradnja pomoćnih građevina“ ovoga Plana.

Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća ili poluugrađena.

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 za građevine slobodnostojeće tipologije određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje za polovicu visine građevine ali ne manje od 4m od granice građevne čestice.

Izuzetno, građevine niske stambene izgradnje (katnosti do P+1), mogu od granice susjedne građevne čestice biti udaljene najmanje 3,0 m.

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

Kod poluugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice se na jednoj strani podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjedne poluugrađene građevine, dok se na ostalim stranama određuje prema uvjetima iz stavka 4. Poluugrađeni način gradnje se istovremeno, aktima za provedbu plana ili građevinskom dozvolom utvrđuje za obje dodirne građevne čestice.

### *GRAĐEVNI PRAVAC*

Građevni pravac za građevine stambene namjene (S) na listu br.4. Uvjeti gradnje određuje se na udaljenosti od minimalno 3,0 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.

Građevni pravac za građevine poslovno - proizvodne namjene izgrađene na površinama mješovite namjene (M) na listu br.4. Uvjeti gradnje 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: pergole, 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) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine od 400-800m <sup>2</sup>	- zbir 150m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 300m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 800-2.000m <sup>2</sup>	- zbir 375m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>

#### B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine od 400-800m <sup>2</sup>	- zbir 150m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 250m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 800-2.000m <sup>2</sup>	- zbir 398m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>

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.

### *ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE ( $k_{is}$ )*

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

### NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Najveća dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za obiteljsku građevinu	8,0 m	uz najviše 3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za višeobiteljsku građevinu	8,5 m	uz najviše 3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za višestambenu građevinu	11,0 m,	uz najviše 4 nadzemne etaže (P+2K+Pk)

Kod gradnje građevina pretežito poslovne namjene, unutar zona mješovite namjene, najveća dozvoljena visina građevine iznosi 11,0 m, uz najviše 4 nadzemne etaže (P+2K+Pk), a kod gradnje građevina pretežito proizvodne namjene 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže, 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.

Sve građevine osnovne namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

### UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način. Primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne svrhe, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, plošno lijepljenih neobrađenih kamenih ploča („škriła“) i slično.

Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

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

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 i katnosti. 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.

### GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta, pomoćne poljoprivredne građevine i slične građevine koje se mogu smatrati zgradama, unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- s izuzetkom pomoćnih poljoprivrednih građevina, uz prethodnu suglasnost dodirnog susjeda, 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,
- uz prethodnu suglasnost dodirnog susjeda, unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž cijele te granice.

Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina, izvan gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 100m<sup>2</sup>.

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 koje su u naravi zgrade se na odgovarajući način uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

Pomoćne građevine - garaže kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu višu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa 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°).

Cisterne, spremnici za vodu, bazeni površine do 100,00 m<sup>2</sup> ukopani u tlo i sabirne jame zapremine do 27 m<sup>3</sup>, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, igrališta i slične građevine, kada se ne smatraju zgradama, mogu se graditi bilo gdje na građevnoj čestici, uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m.

Cisterne, bazeni 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 ukoliko ne postoje tehnički uvjeti priključenja na javni sustav kanalizacije, 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, bazena i spremnika za vodu, odnosno sabirne jame viša od 1m, ili su njihove veličine veće od propisanih u stavku 1., 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. Sve 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.

## OGRADE

Ograde građevne čestice 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.

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. Prometna površina je površina javne namjene (prometne površine prikazane u ovom Planu) ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica (interne prometne površine).

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca,

imajući pri tom u vidu uvjete preglednosti i druge uvjete u skladu s Planom i posebnim propisima.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 100 m.

Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%.

Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području Općine Kanfanar je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

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

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m <sup>2</sup> bruto površine građevine

### *PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU*

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

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem javnog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem, odnosno do izgradnje sustava, putem sabirnih jama ili individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upoja u tlo,
- 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 ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

## PARKIRALIŠNA MJESTA

Prilikom gradnje građevine stambene namjene parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca. Kod građevina drugih namjena parkirališna mjesta se mogu smjestiti na bilo kojem pogodnom mjestu na građevnoj čestici, u skladu s odredbama ovoga Plana.

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/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
uslužna i trgovačka poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine/prostora
ugostiteljsko-turistička / smještajna	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 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
društvena i javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
društvena i javna - zdravstvena i socijalna, kulturna i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika
	<b>Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.</b>

## NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje naselja Kanfanar, predstavlja osobitu, 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.

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

#### **Prirodne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.

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

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

#### **Kulturno povijesne vrijednosti**

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene kulturno povijesne vrijednosti.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih 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, sukladno posebnim propisima.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Na području obuhvaćenom Planom ne planiraju se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj

na okoliš u smislu važećih propisa.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu posebnih propisa.

Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10, 79/13 i 9/14).

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene ovim Planom obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i to zaštitom kakvoće voda, zaštitom tla, zaštitom kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Aktima za provedbu plana za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a u slučaju promjene pojedinog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## **Zaštita tla**

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu s povoljnim geotehničkim karakteristikama, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (strmine i rasjedi). U skladu s navedenim potrebno je izvesti detaljne inženjersko geološke radove i geomehanička ispitivanja tla na lokacijama građenja kako bi se izbjegla moguća pojava diferencijalnog slijeganja građevina i pojava klizanja tla.

Smanjenje utjecaja erozije provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
- održavanjem prirodnog stanja raslinja.

Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

Obvezno je u svim fazama projektiranja obraditi pitanja biološke sanacije i krajobraznog uređenja kojim će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl. u sklopu ostale projektne dokumentacije.

## **Zaštita kakvoće zraka**

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se

obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN br. 130/11, 47/14 i 61/17).

Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

### **Zaštita od prekomjerne buke**

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16) i provedbenim propisima koji se donose temeljem tog Zakona.

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, potrebno je osigurati što manju emisiju zvuka.

Uz prometnice, osobito uz ŽC5097, je potrebno formirati zaštitne zelene površine.

U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

### **Ostale mjere zaštite okoliša**

Kao mjeru zaštite od svjetlosnog zagađenja u tijeku izrade tehničke dokumentacije za instalaciju javne rasvjete, potrebno je ugraditi zahtjev za postavljenjem ekoloških rasvjetnih tijela.

Za postupanje u pretpostavljeno mogućim akcidentnim situacijama koje se unatoč provedenim mjerama sprječavanja mogu dogoditi, prije početka gradnje treba napraviti Operativni plan organizacije gradilišta sukladno važećim propisima o gradnji građevina i zaštite na radu.

### **Sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera**

Gradnja novih građevina i uređivanje prostora i javnih površina na području obuhvata Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13) i prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera.

Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana.