

REPUBLIKA HRVATSKA

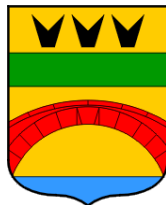
ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA BARBAN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
GOSPODARSKE ZONE
“BARBAN-KRVAVCI III”

OBRAZLOŽENJE PLANA

svibanj, 2016.



NOSITELJ IZRADE PLANA

OPĆINA BARBAN

Jedinstveni upravni odjel

Pročelnica

Danijela Kontošić



JURCON PROJEKT d.o.o.
Zagreb, Gotalovecka 4a

tel: 385 (0) 1 30 12 204
385 (0) 1 30 12 206
fax: 385 (0) 1 30 97 940
e-mail: jurconprojekt@jurconprojekt.hr

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA JURCON PROJEKT d.o.o.

Direktor Zdravko Jurčec, dipl.ing.građ.

Odgovorni voditelj Bojan Linardić, dipl.ing.arh., ovl.arh.

Stručni tim u izradi Plana
Zdravko Jurčec, dipl.ing.građ.
Tito Kosty, dipl.ing.arh.
Ljerka Jurasović, dipl.ing.arh.
Kristina Perkov, mag.ing.arch.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
mr.sc. Slobodan Bajagić, dipl.ing.kraj.arh.
Renata Fakin, ing.građ.
Milan Puhar, dipl.ing.el.

Stručna suradnja Nevenka Mrčela, dipl.iur.

Sergio Širol, dipl.ing.građ.,
Munteprojekt, d.o.o.

Mario Marić, dipl.ing.el.,
Sandro Makovac, dipl.ing.el.
Zaštita inženjering konzalting d.o.o.

SADRŽAJ:

UVOD

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja zahvata u prostoru općine
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja gospodarske zone i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Telekomunikacijska mreža
 - 3.5.2. Elektroenergetika
 - 3.5.3. Vodoopskrba
 - 3.5.4. Odvodnja
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

UVOD

Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Barban-Krvavci III izrađuje se i donosi u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13), Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, Prostornog plana uređenja Općine Barban („Službene novine Općine Barban“ br. 21/08 i 13/14, u nastavku teksta: PPUO Barban) te drugim važećim zakonima i propisima.

Područje obuhvata Plana je utvrđeno Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Barban – Krvavci III („Službene novine općine Barban“, broj 23/15 i 24/15 u nastavku teksta: Odluka o izradi Plana).

Nositelj izrade Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Barban. Temeljem ugovora između Općine Barban i Jurcon projekt d.o.o. Zagreb pristupilo se realizaciji zacrtanih ciljeva, te izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Barban – Krvavci III (u daljnjem tekstu Plan) .

Plan se donosi za građevinsko područje gospodarske namjene u površini oko 13,92 ha. Prostorna koncepcija uređenja cjelokupnog građevinskog područja gospodarske namjene prikazana je u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena prostora.

Planom su, definirani provedbeni elementi uvjeta gradnje i uređenja potrebni za izdavanje dozvola za gradnju, obzirom da je za taj dio područja, površine oko 13,92 ha, iskazan interes općine Barban, temeljen na rezultatima ankete o stvarnom interesu i potrebama gospodarskih subjekata, ali i realnim mogućnostima uređenja i potpunog komunalnog opremanja te nužnog rješavanja vlasničkih odnosa.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja zahvata u prostoru općine

Građevinsko područje koje je obuhvaćeno ovim Planom definirano je Prostornim planom uređenja Općine Barban, a nalazi se jugozapadno od Barbana i predstavlja nastavak na gospodarsku zonu Barban – Krvavci, za koju je izarađen i donosen UPU gospodarske zone Barban I faza (Službene novine Općine Barban, br. 28/09) .

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Postojeće stanje u zoni obuhvata utvrđeno je kroz pripremu i izradu topografsko-katastarske podloge na magnetnom mediju, analizi i snimanju terena i građevina, te kroz suradnju s nadležnim komunalnim i javnim poduzećima i postojećim korisnicima prostora.

Zona gospodarske namjene Barban-Krvavci, nalazi se na zračnoj udaljenosti od oko 1,2 km jugozapadno od Barbana i obuhvaća površinu od 32,01 ha.

Površina građevinskog područja gospodarske namjene Barban-Krvavci III, iznosi 13,92 ha. Planom obuhvaćeno područje nastavlja se na područje gospodarske namjene Barban-Krvavci II u smijeru juga, uz lijevu i desnu stranu lokalne ceste L50182, koja se na jugu spaja sa državnom

cestom D66, a na sjeveru sa županijskom cestom Ž5077. Teren je brežuljkasto vrtičast obrastao niskim raslinjem i mjestimično šumskom vegetacijom te dijelom zašikareno. Na području III faze nema građevinskih objekata.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Općina Barban smještena je u istočnom dijelu Istarske županije, a nastala je novim teritorijalnim ustrojem Republike Hrvatske podjelom bivše općine Pula. Graniči na istoku s općinama Pićan, Sveta Nedjelja, Raša i Marčana na jugu te s općinama Svetvinčenat, Žminj i Gračišće na zapadu i sjeverozapadu.

Prostor općina Barban je tradicionalno pretežito ruralno područje, a od 2005. godine s izrazito naglašenim razvojem gospodarskih proizvodnih djelatnosti.

Općina Barban broji 2721 stanovnika po popisu iz 2011., što je 1,3% stanovništva Županije. Prosječna gustoća naseljenosti je 29,85 st/km², odnosno gotovo spada u najnižu gustoću naseljenosti u Županiji i spada u demografski kritična područja. Gustoća naseljenosti općine je 74 st/km².

U periodu 1981.-1991. broj stanovnika u općini Barban pao je za 21, a u periodu 1991.-2001. broj stanovnika povećao se za 177 te je bio 2.802, da bi prema popisu iz 2011. godine broj stanovnika bio 2721 ili pao za 81 stanovnika.

Zbog pada ukupnog broja kućanstava u odnosu na 2001. godinu, izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Barban (u daljnjem tekstu Plan) predviđene su razvojne mogućnosti kojima će se ovakav trend promijeniti.

Započeti očekivani gospodarski razvitak općine Barban će promijeniti nepovoljno kretanje broja stanovnika i poboljšati demografsku sliku općine..

Sjedište općine je u naselju Barban. Naselje Barban ima pet standardnih funkcija koje obilježavaju središnjost nekog naselja, tj. osnovnu školu, ambulantu, upravu, poštu i trgovinu živežnim namirnicama. Time je naselje Barban dio mreže središnjih naselja Istre.

Prometno ima povoljan položaj s obzirom da blizu nje prolaze glavni cestovni pravci koji spajaju istočni dio Istarske županije i ostatak Hrvatske, kao i istočni sa središnjim dijelom Istre. Od važnih cestovnih pravaca valja spomenuti, državnu cestu D66 (Pula - Barban - Labin - Opatija - Rijeka - D3) i županijsku cestu Ž5077 (Barban - Žminj).

U hijerarhiji osnovnih cestovnih prometnih koridora, na državnu cestovnu mrežu naslanja se mreža županijskih cesta koja je u funkciji općinskog i međuopćinskog povezivanja. Lokalne ceste preuzimaju na sebe funkciju povezivanja naselja na prostoru općine.

Prostor općine Barban je tradicionalno pretežito ruralno područje, a od 2005. godine s izrazito naglašenim razvojem gospodarskih proizvodnih djelatnosti.

Glavni dio gospodarskih djelatnosti općine organizirat će se izvan ili na rubovima građevinskih područja.

Zona gospodarske namjene „Barban-Krvavci” površine od 32,01 ha najveća je zona planirane gospodarske namjene na području općine Barban. Zona je od velikog značaja kako u gospodarskom smislu tako i za demografski napredak. Sama zona odlično je prostorno orijentirana i povezana te se veliki značaj i očekivanja polažu u njen uspjeh.

Realizacija zone gospodarske namjene „Barban-Krvavci” odvija se u tri faze. Prva faza nakon izrade Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Barban I faza je potpuno rezervirana, a veliki dio područja izgrađen, uključujući interne prometnice i komunalnu infrastrukturu (rasvjeta, TS, oborinska odvodnja i dr.).

Uskoro se očekuje početak izgradnje prometnog rotora.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Gospodarska zona Barban-Krvavci nalazi se na raskrižju županijske ceste Ž 5101 Vodnjan – Barban i lokalne ceste L 50182, koja se na jugu spaja sa državnom cestom D66, a na sjeveru sa županijskom cestom Ž 5077.

Nakon izrade Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Barban I faza, izgrađena je prometna infrastruktura, osim rotora na koju će se spojiti prometna infrastruktura ovog Plana.

Gospodarska zona Barban - Krvavci III nalazi se jugozapadno od centralnog naselja Općine Barban. Ovim područjem prolaze prometni pravci višeg reda: D66 Pula [(D400) – Labin – Opatija – Matulji (D8)], Ž5101 [Barban (Ž5077) – Divšići – Vodnjan (Ž5190)] te L50182 [Frkeči (Ž5077) – Bristovac (D66)], što osigurava kvalitetnu prometnu povezanost predmetne zone.

U samu zonu, koja je smještena uz L50182, dolazi se preko izvedene prometnice koja se spaja



Slika 1 Odluka o razvrstavanju javnih cesta (NN 94/14)

na lokalnu cestu (kanalizirano križanje sa trećim trakom za lijeve skretače) preko GZ Barban Krvavci 1. Predmetna nerazvrstana prometnica je dobrih prometno-tehničkih karakteristika (širina kolnika 6,0 m sa obostranim nogostupom 2×1,5 m) te omogućava kvalitetan pristup području obuhvata Plana. Spojem na tu postojeću prometnicu, osigurava se pristup sjeverno istočnom dijelu zone s obzirom da se ne planira direktni pristup česticama sa javne razvrstane prometnice (L50182). Jugo zapadnom dijelu zone se planira pristupiti preko kanaliziranog križanja na L50182 gdje će se u nastavku izvesti sabirna ulica. Ova prometnica ima ulogu osiguranja pristupa planiranim česticama na javno prometnu površinu i dalje na mrežu javnih razvrstanih prometnica.

Unutar obuhvata Plana (osim obuhvaćene kraće dionice L50182) ne postoje izvedene prometne površine. Sve planirane prometnice priključivat će se na prethodno opisane nerazvrstane prometnice koja osiguravaju pristup površinama planiranim u gospodarskoj zoni Barban Krvavci III sa njezinim daljnjim spojem na lokalnu cestu L50182.

Telekomunikacije

Na širem području naselja Barban postoji izgrađena telekomunikacijska infrastrukturna mreža (nepokretna i pokretna), sa svrhom pružanja telekomunikacijskih usluga na području Barbana i okolnih naselja.

Nepokretnu mrežu čine područna centrala, prijenosni sustav, te spojna i distributivna TK mreža. Pokretnu mrežu čine osnovne postaje pokretnih komunikacija.

Područna centrala (PC)

U naselju Frkeći (uz županijsku cestu Ž 5077) postoji instalirana automatska digitalna telefonska centrala BARBAN – Udaljeni pretplatnički stupanj (UPS), instaliranog/iskorištenog kapaciteta 780/580 telefonskih priključaka. Postojeći kapacitet zadovoljava trenutne potrebe područja pokrivanja, unutar kojeg se nalazi i predmetna zona.

Prijenos

PC Barban je spojena sa nadređenom centralom digitalnim prenosnim sustavom putem podzemnog međumjesnog spojnog optičkog kabela.

TK mreža

Na širem području Barbana postoji izgrađena korisnička TK mreža, koja je u funkciji spajanja telefonskih preplatnika u telekomunikacijski sustav. Osnovni koridor mreže je uz Ž 5077 (Barban-Frkeći).

Mreža je većim dijelom podzemna, sa trasama u/uz javne prometne površine, dok je u dijelovima koji još nisu urbanistički definirani i izgrađeni TK mreža nadzemna.

Kapaciteti postojeće korisničke TK mreže zadovoljavaju trenutne potrebe postojeće izgrađenosti.

Uz cestu Pula-Barban se nalazi magistralni, a uz cestu Barban-Žminj spojni telekomunikacijski (SVK) kabel.

Pokretne (mobilne) komunikacije

Područje Barbana se pokriva sa nekoliko osnovnih postaja pokretnih komunikacija (Puntera, Frkeći, Kujići).

Područje obuhvata UPU

U zoni zahvata ne postoji izgrađena TK infrastruktura.

Postojeće postaje pokretnih komunikacija na području Barbana omogućavaju kvalitetno pokrivanje predmetnog područja.

Elektroenergetika

U sklopu realizacije gospodarske zone Barban I faza izgrađena je transformatorska stanica 20/0,4 kV, niskonaponska elektroenergetska mreža i javna rasvjeta na koju će se povezati gospodarska zona Barban-Krvaci III.

Plinoopskrba

Kroz gospodarsku zonu Barban-Krvavci u sjeverozapadnom kvadrantu prolazi magistralni plinovod Pula-Rijeka za međunarodni transport DN 700 radnog tlaka 75 bara.

Na samoj lokaciji ne postoji plinovodna mreža niti postrojenje za distribuciju plina..

Vodoopskrba

U sklopu realizacije gospodarske zone Barban I faza izgrađena je kompletna vodovodna mreža na koju će se povezati gospodarska zona Barban-Krvaci III. Unutar obuhvata Plana se nalazi vodoopskrbni cjevovod kojim se opskrbljuje naselje Puntera.

Odvodnja otpadnih voda

U sklopu realizacije gospodarske zone Barban-Krvavci I izgrađena je kompletna oborinska i fekalna kanalizacija na koju će se povezati gospodarska zona Barban-Krvaci III.

Odvodnja oborinskih voda

Odvodnja oborinskih voda sa javnih prometnih površina u zoni obuhvata vršiti će se preko slivnika sa taložnikom koji su spojeni na kolektor oborinske odvodnje, a oborinska voda se prije ispuštanja u teren obrađuje preko separatora mineralnih ulja.

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

Na širem i užem području zahvata nema evidentiranih niti zakonom zaštićenih prirodnih ili kulturnih vrijednosti.

Unutar južnog dijela obuhvata Plana evidentiran je dio arheološke zone Golaševo (A-4), Sv. Eleuterij i Friškovića.

U područjima kojim se ovim Planom, predviđa izgradnja građevina, investitor izgradnje na takovom prostoru ima obvezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama

nadležne konzervatorske službe s time da u slučaju veoma važnog arheološkog nalazišta može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije.

Ovim se Planom, za popisano kulturno dobro - arheološku zonu Golaševo, Sv. Eleuterij i Friškovice, temeljem PPUO, utvrđuju slijedeće obvezne smjernice:

GOLEŠEVO (srednji vijek), oznaka u PPUO: A 4.

Lokalitet se nalazi u blizini farme purana. Postoji mogućnost devastacije lokaliteta ukoliko bude došlo do širenja farme ili infrastrukturnih radova. U blizini se nalaze kasnoantički lokalitet Friškovice, te prapovijesni i srednjovjekovni lokalitet Sv. Eleuterij. Predvidjeti arheološki nadzor prilikom zemljanih radova. Predlaže se upis u Registar kulturnih dobara RH. Zajedno sa lokalitetima Friškovice i Sv. Eleuterij zaštititi kao arheološku zonu.

SV. ELEUTERIJ (prapovijest, srednji vijek), oznaka u PPUO: A 11.

Provesti rekognosciranje brežuljka i bliže okolice. Područje Sv. Eleuterija zajedno sa lokalitetima Friškovice i Goleševo zaštititi kao arheološku zonu.

FRIŠKOVICE (kasna antika), oznaka u PPUO: A 12.

Kako je lokalitet otkriven prilikom izgradnje farme, a u blizini se nalazi srednjovjekovna nekropola Goleševo, nije isključeno da u budućnosti u bližoj okolini farme bude otkriveno još novih lokaliteta. Predvidjeti arheološki nadzor prilikom zemljanih radova. Friškovice, zajedno sa lokalitetima Sv. Eleuterij i Goleševo zaštititi kao arheološku zonu. Predlaže se upis u Registar kulturnih dobara RH.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan Istarske županije (Sl. novine Istarske županije br. 02/02, 01/05, 04/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 - pročišćeni tekst i 13/12, u nastavku teksta: PPIŽ)

Odredbe Prostornog plan Istarske županije vezano za gospodarske zone donose slijedeće članke:

Članak 56., planiraju se gospodarske zone u izdvojenom građevinskom području u kojem se smještaju proizvodno-poslovne djelatnosti, bez stambene izgradnje.

Članak 58., planiraju se zone gospodarske namjene van građevnih područja naselja, a na području Općine Barban definirana je gospodarska zona Barban-Krvavci u blizini općinskog središta odnosno naselja Barban.

Prostorni plan uređenja Općine Barban (Službene novine Općine Barban“ br. 21/08 i 13/14, u nastavku teksta: PPUO Barban)

Odredbe Prostornog plan uređenja Općine Barban koje se odnose na gospodarske zone definirane su slijedećim člancima odredbi za provođenje:

U članku 1. stavak (2) se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno-ekonomskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni,
- sustav naselja s razmještajem stanovništva i funkcijama u tim naseljima,
- prostorni raspored gospodarskih kapaciteta i društvenih djelatnosti,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednih područja,

- mjere zaštite i očuvanja prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti,
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

U članku 1. Stavak (3) se utvrđuju uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, odnose se kako na izradu prostornih planova užeg područja čija se izrada uvjetuje, tako i na utvrđivanje uvjeta gradnje za zahvate u prostoru za koje se lokacijske i građevne dozvole mogu izdavati neposredno temeljem odredbi ovog Plana.

U članku 1. stavak (4) se uvjeti gradnje, mogu prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti.

U članku 6. stavak (2) se određuju površine građevinskih područja gospodarske namjene:

- proizvodna namjena: pretežito industrijska namjena (I1/1-4) i dr.

U članku 23. se određuju oblik i veličina građevne čestice (stambenih, javnih i društvenih, gospodarskih – poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice. Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima.

U članku 24. stavak (1) veličina građevne čestice unutar građevinskih područja naselja, određena u skladu s člankom 23 mora zadovoljavati sljedeće uvjete:

- kod građevina gospodarske namjene:

- poslovnih (uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, te zanatske i slične građevine, osim hotela, motela i sličnih građevina):

slobodnostojeće i poluugrađene građevine	- najmanje 600m ² - najviše 30000m ²
ugrađene građevine	- najmanje 300m ² najviše 3000m ²

U članku 25. stavak (2) najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice (k-ig) utvrđuje se kako slijedi:

- kod građevina gospodarske namjene:

- poslovnih (uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, te zanatske i slične građevine i garažne kuće, osim hotela, motela i sličnih građevina):

slobodnostojeće i poluugrađene građevine

za građevne čestice površine od 600-1200m ²	- 30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 1200-2000m ²	- zbir 360m ² i 35% površine građevne čestice iznad 1200m ²
za građevne čestice površine od 2000-10000m ²	- zbir 640m ² i 40% površine građevne čestice iznad 2000m ²
za građevne čestice površine od 10000-	- zbir 3840m ² i 50% površine

30000m ²	građevne čestice iznad 10000m ²
---------------------	--

ugrađene građevine

za građevne čestice površine od 300-600m ²	- 35% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 600-1200m ²	- zbir 210m ² i 40% površine građevne čestice iznad 600m ²
za građevne čestice površine od 1200-2000m ²	- zbir 450m ² i 45% površine građevne čestice iznad 1200m ²
za građevne čestice površine od 2000-3000m ²	- zbir 810m ² i 50% površine građevne čestice iznad 2000m ²

U članku 27. stavak (1) stambene, javne i društvene te gospodarske građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m do granice susjedne građevne čestice.

U članku 37. stavak (2) najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina ostalih namjena unutar građevinskih područja naselja iznose za građevine gospodarske-proizvodne namjene i poljoprivredne namjene najviša dozvoljena visina je 15m, uz najviše 4 nadzemne etaže.

U članku članak 39. stavci (1) i (2) za parkiranje i priključak na javnu prometnu površinu određuje se:

(1) Odgovarajući prostor za smještaj i parkiranje vozila za potrebe građevina, mora se predvidjeti u okviru građevne čestice.

(2) Građevna čestica mora, sukladno zakonskim mogućnostima, imati pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,0 metara, odnosno prometnu površinu ostvarivanjem prava služnosti na prometnoj površini u minimalnoj širini od 3,5 metara..

U članku 41. stavak (4) udaljenost građevinskog pravca građevine od regulacijskog pravca postojećih lokalnih i nerazvrstanih cesta ne smije biti manja od:

a) 5,0 m za građevine stambene, javne i društvene te gospodarske namjene

U članku 47. stavci (1) i (2) navodi se:

(1) Unutar građevinskih područja gospodarske namjene - proizvodne namjene (pretežito industrijske - planskih oznaka I1/1-3) gradit će se građevine proizvodnih – industrijskih ili zanatskih djelatnosti (proizvodnja, i prerađivačkih djelatnosti, obrtništvo, servisi i sl.), kao i građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.), uslužne i komunalno servisne građevine, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine. Unutar neizgrađenog građevinskog područja gospodarske namjene - proizvodne namjene (pretežito industrijske - planske oznake I1/4) može se planirati samo izgradnja infrastrukturnih građevina i drugih građevina za potrebe servisiranja plovila.

(2) Unutar građevinskog područja gospodarske - proizvodne (pretežito industrijske - planskih oznaka I1/1-3) namjene ne mogu se graditi građevine stambene, niti građevine javne i društvene namjene.

U članku 47. stavci (2) i (3) (4) i (5) (poglavlja 5.2. Infrastrukturni sustavi) navodi se:

- (2) Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.
- (3) Gradnja zgrada ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.
- (4) Antenski prijemnici/predajnici u pokretnim mrežama (bazne stanice) u pravilu se postavljaju van područja naselja, na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene kulturne baštine, a ukoliko nije moguće odrediti lokaciju van naselja koja odgovara tehničkim uvjetima postavljanja, moguće je njihovo postavljanje na rubnim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a visine koja nije veća od najviše građevine u naselju, tj. dijelu naselja gdje se postavlja. Najmanja udaljenost između GSM bazne stanice i najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od 1000m.
- (5) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 1,0 m u kojem treba izbjegavati gradnju građevina. U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premješati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

U članku 75. stavci (2) i (3) navodi se:

- (2) Vodovi mreže infrastrukture u naseljima polažu se prema načelu:
- u gabaritu ceste smještava se tzv. fiksna infrastruktura: kanalizacija, odvodnja, hidrantska mreža i plinovod;
 - ispod nogostupa i u zaštitnom neizgrađenom pojasu smještavaju se instalacije vode i plina (mogu se položiti u zajedničkom rovu, a prema uvjetima komunalnih poduzeća);
 - vodovi elektrike odvajaju se od telekomunikacijske mreže prema uvjetima komunalnih poduzeća;
 - na sustav površinske odvodnje cesta priključuju se i odvodnje sa krovova i prilaza stambenim i javnim zgradama.
- (3) Moguća je ugradnja vodovodnih, TT i elektro kablova u isti kanal.

U članku 81. stavci (2), (3), (4) i (5) navodi se:

- (2) Koridor za vođenje cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu odnosno za zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.
- U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je trasu voditi zajedno s drugim instalacijama uz dogovor s ostalim vlasnicima, a što se određuje za svaki slučaj posebno.
- (3) Vertikalni i horizontalni razmak između instalacija izvodi se minimalno 50 cm. Prijelaz preko vodotoka, pruge ili ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi. Za osiguranje toplinske zaštite cjevovoda kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog ili drugog pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima.
- (4) Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međuuđaljenost hidranata je 80,0 metara, a najmanji presjek dovoda je Ø 150 mm.
- (5) Korisnici u industrijskoj zoni grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu.

U članku 82. stavci (2), (3) i (4) navodi se:

- (2) Sva građevinska područja unutar II i III i IV zone sanitarne zaštite moraju imati III kategoriju uređenosti jer prema čl. 11. Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN 12/05) u tim zonama nije moguće ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda.

(3) Do izgradnje sustava odvodnje zbrinjavanje otpadnih voda rješavat će se na slijedeći način:

- otpadne vode iz obiteljskih kuća i drugih građevina, opterećenja do 10 EES rješavat će se putem vodonepropusnih sabirnih jama,
- ne razvrstane javne prometnice i parkirališta površine veličine veličine do 25 parkirnih mjesta rješavat će se putem upojnih bunara sa taložnicima,
- otpadne vode iz građevina i uređenih površina koje nadilaze veličinu iz prethodnih alineja, treba pročititi na način kako će se odrediti aktima nadležnih institucija i prema važećoj Odluci zonama sanitarne zaštite i prema Odluci o odvodnji otpadnih voda Općine Barban,
- odvodnju otpadnih voda unutar izdvojenih građevinskih područja izvana naselja označene planskim oznakama (I/4) i (T2/1) na k.p. 1. Korištenje i namjena površina riješiti će se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(4) U neizgrađenim dijelovima naselja će se izgradnja i priključivanje građevina na sustav odvodnje otpadnih voda rješavati temeljem uvjeta utvrđenih planovima užeg područja.

Članak 83 stavci (2) i (3) navodi se: .

(1) Prije ispuštanja svih otpadnih voda u fekalnu kanalizaciju potrebno je iste svesti na nivo kućnih otpadnih voda. U fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene otpadne vode, kao ni kisele i lužnate otpadne vode, što znači da sve eventualne tehnološke vode iz radionica i kuhinja potrebno je prethodno pročititi i dovesti kvalitetu ispuštene vode na nivo kvalitete kućnih otpadnih voda. Sva fekalna kanalizacija treba biti izvedena od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila.

(2) Priklučenje na sustav javne kanalizacije se izvode putem revizijskih i priključnih okana, najmanje dubine 1,00 metar od gornje površine cijevi.

U članku 85. navodi se: Svako građenje i obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite.

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

Na osnovi planova šireg područja odnosno PPŽ i PPUO Barban, te realizacije gospodarske zone Barban I faza, može se zaključiti, da postoje prostorni uvjeti za razvitak druge (II) i treće faze (III) gospodarske zone na ovom području – Barban II i Barban III.

Od ukupno 600 planiranih radnih mjesta za cijelu gospodarsku zonu Barban – Krvavci, u prvoj fazi realizacije već je otvoreno oko 140 novih radnih mjesta, sa tendencijom da se uskoro otvori još najmanje 160 novih radnih mjesta.

U gospodarskoj zoni Barban – Krvavci III, planira se najmanje 200 novih radnih mjesta.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Ciljevi prostornog uređenja područja koje je obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Barban – Krvavci III (dalje: Plan) proizašli su iz analize stanja i potreba gospodarskih djelatnosti, te mogućnosti uređenja obuhvaćenog prostora. Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja Općine Barban i to:

- optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata Plana,
- racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoline i življenja,
- osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjeran gospodarski razvitak,
- osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvitak prometnog, vodnogospodarskog i energetskog sustava, u skladu s potrebama gospodarstva,
- zaštita okoliša, kao sustavne komponente očuvanja ekološke ravnoteže,
- prostornim uređenjem moraju se osigurati uvjeti za razvoj obuhvaćenog područja, kao sastavnog dijela Općine Barban.

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom na planiranu namjenu unutar granice obuhvata Plana, unutar koje se planira gradnja građevina i drugih zahvata isključivo gospodarske namjene, nije predviđen nikakav neposredni demografski prirast koji bi utjecao na demografski razvoj Općine Barban. Posredno, međutim, realizacija planiranih zahvata sigurno će se pozitivno odraziti na demografski prirast, kao posljedica osiguranja radnih mjesta, a to i jest jedan od ciljeva donošenja Plana.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Koncepcijom i organizacijom prostora omogućiti kvalitetnu rezervaciju prostora, u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru i uređivanja prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa. U zoni omogućiti gradnju poslovnih i proizvodnih građevina onih djelatnosti koje su u gospodarskim analizama Općine Barban i gospodarskih subjekata iskazivane kao prioritetne.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Razmatrani prostor ravnomjerno opremiti infrastrukturnim instalacijama, a daljnji razvoj dimenzionirati prema planiranoj namjeni zone, pri čemu je primarna prometna infrastruktura. U konačnici Planom predvidjeti istovremeno priključenje zone na već izgrađene vodove komunalne infrastrukture. S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar zone. Pri opremanju infrastrukturnim instalacijama posebno:

- osigurati prometnu povezanost sa okolnim prometnicama isključivo putem postojeće županijske ceste Ž5101 i lokalne ceste L50182, te riješiti prometnu mrežu unutar zone koja će omogućiti kvalitetnu povezanost i opskrbu svih korisnika,
- osigurati kvalitetnu i dostatnu opskrbljenost zone vodom, električnom energijom i TK kapacitetom, kao i zemnim plinom (kada se za to stvore uvjeti),
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda, pri čemu je potrebno sagledati privremeno rješenje – do izgradnje kolektora fekalne odvodnje, kao i trajno – nakon njegove izgradnje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Pri oblikovanju prostora uvažavati reljefne posebnosti obuhvaćenog područja, te:

- iznaći optimalni i funkcionalni model urbanističke koncepcije planiranih sadržaja,
- omogućiti kvalitetnu vizualnu, zvučnu i drugu zaštitu od međusobnih utjecaja obodnih prometnica, te građevina i djelatnosti u samoj zoni,
- uvažavati odredbe postojeće prostorno planske dokumentacije šireg područja.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone Barban-Krvavci III

Ciljevi i koncepcija prostornog uređenja zone obuhvaćene ovim Planom temelje se na postavkama Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Barban, koje utvrđuju gospodarsku zonu Barban – Krvavci kao središnju proizvodnu zonu Općine Barban, što joj položaj te prometna i infrastrukturna povezanost omogućuju.

Također ciljevi i koncepcija prostornog uređenja ovog Plana temelje se na smjernicama Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Barban I faza, kao i na analitičkom sagledavanju stanja i potreba, iskazanim kroz okvirne stavove zauzete u pripremljenoj fazi izrade i samoj izradi Plana.

Osim proizvodnih, skladišnih, servisnih i sličnih djelatnosti, unutar granica obuhvata Plana potrebno je omogućiti i gradnju novih trgovačkih uslužnih građevina.

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

Veličina cijele gospodarske zone Barban-Krvavci dimenzionirana je Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Barban na oko 32,01 ha. Prema kriteriju iz PPUO Barban od 30 radnih mjesta po ha za ukupnu površinu zone Barban-Krvavci planira se 960 radnih mjesta.

Realizacijom gospodarske zone Barban-Krvavci III na površini od 13,92 ha, koje je u najvećoj mjeri u vlasništvu Republike Hrvatske Planom će se otvoriti cca 418 novih radnih mjesta.

Sukladno iskazanim potrebama Planom će se zemljište raščlaniti na podzone definirane internim prometnicama, u kojima će se grupirati djelatnosti po vrsti i mogućim utjecajima na okoliš.

Vrijednosti krajobraza valorizirane su već u postupku izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Barban, kada je ocijenjeno da položaj lokacije i njene karakteristike odgovaraju potrebama buduće radne zone. Tada je zaključeno da ne postoje ograničenja u krajobraznom smislu, ali niti prirodne i kulturno-povijesne i ambijentalne cjeline zbog kojih bi bilo upitno pozicioniranje ove radne zone upravo na ovoj lokaciji.

2.2.2. Unapređenje uređenja i komunalne infrastrukture

Koncepcija razvitka, u smislu uređenja općine Barban, bazira se na prirodnim osnovama, položaju, stanovništvu i njegovom radnom potencijalu, na sustavu i strukturi naselja. Budući da se u neposrednoj blizini zone nalaze općinsko središte naselje Barban, te da su i ostali dijelovi Općine Barban prometno dobro povezani, zasnivanje ove radne zone omogućit će dodatna radna mjesta za lokalno stanovništvo te time unaprijediti standard života stanovništva i uređenja prostora.

Obzirom da se gospodarska zona Barban-Krvavci III planira u nastavku prve faze - gospodarske zone Barban-Krvavci I, u svrhu pravilnog i funkcionalnog određivanja prometnice, prometne površine unutar realizacije treće faze gospodarske zone moraju zadovoljiti potrebe korisnika predmetne gospodarske zone i uklopiti se u cjelovitost prometnog sustava prometnica, a sve u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom.

Također se sustav elektroopskrbe, telefonije, vodnogospskrbe i odvodnje mora biti u skladu sa već izgrađenom infrastrukturnom mrežom za prvu fazu gospodarske zone Barban-Krvavci I.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Plan se izrađuje na osnovu programa razvoja za cjelokupnu gospodarsku zonu "Barban-Krjavci i to:

Program razvoja gospodarske zone Barban-Krjavci definira zone kojima se želi potaknuti razvoj gospodarstva na području općine Barban, a temeljem zahtjeva 105 barbanskih poduzetnika, obrtnika i drugih poduzetnika izvan općine Barban riješi prostorne probleme poduzetnika.

Lokacija poduzetničke zone predviđena je prostorno-planskom dokumentacijom i to na području pretežito u vlasništvu Republike Hrvatske, a općina Barban je uputila zahtjev za prepuštanja tog zemljišta u općinsko vlasništvo, te ga opskrbiti potrebnom infrastrukturom.

Predmetna lokacija zadovoljava prethodne uvjete za razvoj gospodarske zone Barban-Krjavci III.

Ovim planom trebaju biti utvrđeni osnovni urbanističko-tehnički uvjeti uređenja (postotak izgrađenosti, građevinski pravac, zelene površine unutar svake novoformirane čestice, mjesto priključka na javni put).

U odredbama za provođenje prostorno-planskih dokumenata određuju se prethodni uvjeti za izgradnju poslovnih građevina prema kojima je moguće graditi građevine namijenjene:

- poslovnim djelatnostima kao što su trgovački i veletrgovački sadržaji, skladišta i druge djelatnosti,
- proizvodna djelatnost kao što je ekološka i tiha industrija, skladišta, servisi, veće zanatske radionice i druge djelatnosti."

Stručnom podlogom prometno će se riješiti ovaj prostor te odijeliti koridore cesta tj. odvojiti javno dobro od privatnog dobra. Prometno će se riješiti spojevi na planiranu zaobilaznicu L 50182 i postojeću Ž 5101. Glavni spojevi do zone definirani su kao površinski čvorovi, a sve prema HRN U.C4.050. Normalni poprečni presjek svih internih cesta unutar gospodarske zone definiran je širinom kolnika $L = 2 \times 3.00$ m i obostranim nogostupom širine 1.00 m. Javni pojas će se predvidjeti kao koridor za polaganje ulične vodovodne, plinske, kanalizacijske, EEN i TK mreže. Komunalna infrastruktura položiti će se optimalno najkraćom trasom sa mogućnošću priključaka svih parcela na nju.

Unutar kazeta omeđenih koridorima cesta organizirat će se raster granica parcela na način koji će omogućiti fleksibilno formiranje stvarno potrebnih granica parcela za potrebe budućih konkretnih investitora što znači da će se predvidjeti mogućnost preparcelacije (spajanje i dijeljenje) na principu modularnog povećanja ili smanjenja. Prijedlogom parcelacije definirane su različite veličine parcela do cca 1 ha.

Izgradnja u gospodarskoj zoni Barban-Krjavci vršit će se po osnovi kupnje zemljišta, izrade projektne dokumentacije za komunalno opremanje zone i izgradnje komunalne infrastrukture sa pratećim troškovima investicija (stručni nadzor i sl.).

Kupnja zemljišta provodit će sukcesivno, prema planiranom formiranju odnosno proširenju zona, a u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom.

Komunalno opremanje zona provodit će u nivou koji obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranih prometnica, pješačkih staza, kolnih ulaza na parcele i uređenog zelenog pojasa,

- kanalizacije za prihvat otpadnih i oborinskih voda, sa izvodima za priključke u svaku parcelu,
- vodoopskrbnih cjevovoda sa hidrantskim protupožarnim vodom i izvodima za vodovodne priključke u svaku parcelu,
- elektroenergetske mreže sa izvodima za priključak u svaku parcelu i otkupljenom električnom snagom
- javne rasvjete,
- telefonske kabelaške kanalizacije sa izvodima za priključak u svaku parcelu.

Realizacija navedene gospodarske zone planirana je na temelju iskazanog poduzetničkog interesa i prostorno planske dokumentacije. Predviđena je tendencija razvoja i punjenja zone do 2017. godine.

S obzirom da ova tendencija ovisi o mnogo parametara koji su promjenjivi tijekom vremena i vezani uz niz gospodarskih, finansijskih i tržišnih elemenata u datom vremenu, koncepcija, struktura, intenzitet te konačno i rokovi ulaganja prilagođavat će se ovim elementima i trenutnom stanju interesa.

Ukoliko i nakon tog razdoblja iskazani interes bude takav da će zahtijevati daljnje proširenje zona nastavno će se izraditi program daljnjeg proširenja i opremanja.

Rokovi realizacije predviđenog dvogodišnjeg razdoblja, prije svega komunalno opremanje zone, vezani su uz niz faktora koji na njih utječu. Jedan od bitnih je i izrada ovog plana koji je u tijeku. Ova dokumentacija izravno utječe prije svega na rješenja vezana uz prometno povezivanje zone, a što čini osnovne parametre za planiranje koncepcije zone (formiranje i raspored parcela) i komunalnog opremanja.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Organizacija i namjena prostora detaljno je obrađena u grafičkom dijelu Plana.

Plana se sastoji se od jedinica namjene površina - zona i lokacija (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje, s odgovarajućim opterećenjem. Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem koje osigurava funkcionalan i racionalan pristup do kazeta.

Područje Plana dijeli se na zone slijedećih namjena:

- gospodarska namjena – proizvodna, pretežito zanatska,
- površine infrastrukturnih sustava,
- prometne površine,
- zaštitne zelene površine.

Gospodarska namjena

Ovim Planom predviđene su zone namijenjene gradnji radno-servisnih građevina proizvodne, veletrgovačke, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične djelatnosti osim:

- gradnja industrijskih i zanatskih pogona i drugih građevina koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (prema Zakonu o vodama, opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom, radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i stanje okoliša), osim pogona i drugih građevina u kojima je moguće primijeniti propisane mjere zaštite,
- upotreba pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosfornih pesticida,

- gradnja deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada,
- gradnja groblja,
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite,
- asfaltnih baza.

Pored osnovne djelatnosti, na istoj građevnoj čestici mogu se razviti i druge djelatnosti u sklopu gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, s time da ne ometaju poslovni proces osnovne djelatnosti i ne utječu štetno na okoliš. U ovim zonama mogu se graditi i građevine gospodarske-poslovne namjene, kao i obavljati obrtničke i uslužne djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i slične. Također, u ovim zonama mogu se obavljati djelatnosti skladištenja i prodaje na otvorenom, smještaj vozila na otvorenom (osobni automobili, kamp prikolice i plovila, autobusi, kamioni, strojevi i druga), pri čemu se ne uvjetuje istovremena gradnja građevina visokogradnje, a kao prateći zahvati uz zahvate osnovne namjene, mogu se graditi i postavljati isključivo interni objekti, instalacije i uređaji za opskrbu pogonskim gorivom, koji pri korištenju ne smiju pružati uslugu prodaje goriva trećim osobama.

U sklopu građevne čestice moraju se osigurati parkirališna mjesta za sve zaposlene i klijente.

Infrastrukturni sustavi

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture – trafostanice, pročišćivači i sl., osim u zonama infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

Javne prometne površine

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Mrežom prometnica određeno je da planirana zaobilaznica naselja Barban L 50182 i postojeća Ž 5101 Vodnjan – Barban predstavlja glavnu prometnicu na koju se priključuju planirane interne sabirne prometnice. Mrežom prometnica prikazanom u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su sve planirane sabirne ulice i njihov spoj na zaobilaznicu.. Pored njih mogu se graditi i druge ostale ulice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, ali isključivo prema uvjetima iz ovog Plana. Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica, koji ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Zaštitne zelene površine

Površine zaštitnog zelenila formirat će se oko planirane infrastrukturne mreže i na rubu područja zahvata. Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje. U zonama zaštitnih zelenih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Temeljem analiza proizlazi korištenje prostora kako slijedi:

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA (%)
Gospodarska namjena – proizvodna, pretežito industrijska I1	12,64	91
Prometne površine	0,87	6
Infrastrukturni sustavi - IS	0,08	1
Zaštitne zelene površine - Z	0,33	2
SVEUKUPNI OBUHVAT PLANA	13,92	100

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Prostorno – prometno planiranje obuhvaća detektiranje problema i okvira planiranja, utvrđivanje današnjih prometnih zahtjeva, planiranje buduće prometne potražnje, postavljanje koncepcije prometnog rješenja i utvrđivanje optimalnog rješenja koje će udovoljiti s aspekta sigurnosti, kapaciteta, ekonomičnosti, te ambijentalnosti sa svim elementima zaštite okoliša. Uzevši to u obzir u Planu se nastojalo usuglasiti i prihvatiti ove smjernice.

Prometne površine unutar područja obuhvata utvrđene su mrežom internih prometnica različitih dužina ali jednakih poprečnih presjeka.

Planom je predviđena su dva ulazno izlazna priključka na planiranu zaobilaznicu naselja Barban L 50182. Sjeverni dio zone biti će spojen preko interne prometnice koja će se izgraditi za gospodarsku zonu Barban-Krvavci II. Južni dio zone također će biti spojen na L 50182

Interne prometnice u gospodarskoj zoni osiguravaju kolni priključak - prilaz kazeti odnosno građevnoj čestici unutar gospodarske zone, namijenjenoj gradnji građevine i moguće je s bilo kojeg mjesta internih prometnica. Kolni priključak - prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

Prometne površine unutar područja obuhvata Plana utvrđene su mrežom internih prometnica različitih dužina ali jednakih poprečnih presjeka.

Sabirne prometna mreža i sastoji se od min. dva prometna traka za dvosmjerni promet. Širina svakog prometnog traka iznosi 3,00 m. Obostrani pješački hodnici su min. širine 1 m.

Prometni elementi spojeva na lokalnu cestu L 50182 definirajuće se posebnim projektima.

Prometnice unutar zone potrebno je projektirati za računsku brzinu $V=50\text{km/h}$. Nivelete prometnica je potrebno prilagoditi postojećoj izgradnji građevina visokogradnje, priključaka na planiranu lokalnu cestu L 50182, konfiguraciji terena, te da zadovoljava vozno-dinamičkim elementima propisanim Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/2001). Sabirne ulice zbog "teških" vozila koja će se po njima kretati kolničku konstrukciju je potrebno dimenzionirati na 40 tonska vozila.

Oblik i veličinu građevnih čestica prometnih površina predstavljaju elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim usjecima, nasipima i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se idejnim rješenjem, odnosno projektom u postupku izdavanja (ishođenja) lokacijske dozvole.

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom III. fazom Plana određivat će se posebnom odlukom Općine Barban o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta za sve zaposlene i klijente mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima načelno se utvrđuje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
veletrgovina, proizvodnja, obrtništvo i sl.	50m ² bruto površine građevine
uredi, trgovina i sl.	30m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine	1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m ² bruto površine građevine

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. Telekomunikacijska mreža

Prostorno planskom dokumentacijom šireg područja i ovim Planom predviđeno je priključenje industrijske zone u telekomunikacijski sustav na slijedeći način:

- izgraditi dovodni TK vod do Zone iz pravca postojeće TK mreže,
- izgraditi DTK unutar obuhvaćenog područja,
- izgraditi pretplatničku TK mrežu kroz DTK unutar obuhvaćenog područja.

U sklopu planiranja kapaciteta elemenata TK mreže voditi će se računa o drugim potrebama u pravcu razvoja TK mreže

Potreban TK kapacitet

Obzirom na predviđeno uređenje prostora cjelokupne zone za potrebe gradnje gospodarskih građevina te njihovu nepoznatu veličinu i sadržaje, za kvalitetno zadovoljenje odgovarajući TK kapacitet odrediti će se naknadno ovisno prema stvarnim potrebama i zahtjevima.

U sklopu izgradnje TK mreže izvršiti će se slijedeće:

- izgraditi će se dovodni TK vod do Zone Barban 3 iz pravca Zone Barban 2
- izgraditi DTK unutar obuhvaćenog područja dimenzionirane i za daljnji razvoj mreže,

- izgraditi pretplatničku TK mrežu kroz DTK unutar obuhvaćenog područja, kapacitiranu i za daljnji razvoj mreže,

Izgradnja telekomunikacijske mreže je planirana na način da :

- cjelokupna bude građena u distributivnoj kabelskoj kanalizaciji (DTK),
- trase su u cijelosti u javnim površinama (koridor prometnica), i to u nogostupu ili bankini,
- priključci građevina su podzemni sa cijevima spojenim na DTK,
- u građevine se ugrađuju kućni telekomunikacijski ormari (KTO) sa pripadajućom telekomunikacijskom instalacijom.

Na području obuhvata UPU, zavisno od potreba, razvoja tehnologije i telekomunikacijskog tržišta, moguća je izgradnja i aktivnih elemenata telekomunikacijske mreže.

Aktivni elementi se, osim kao samostalne građevine, mogu smještati i u građevine drugih namjena. Također ih je moguće smještati kao samostojeće na javne površine, po trasi korisničke mreže ili uz iste.

TK mreža pokretnih telekomunikacija

Gradnja samostojećih antenskih stupova osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (antenski stup i prostor za opremu) nije planirana unutar predmetnog područja.

Unutar građevinskog područja Zone, antenski sustavi osnovnih postaja mogu biti postavljeni na građevinama drugih namjena, uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina.

Mogućnost TK priključka

Izgradnjom ovakve TK mreže, budući korisnici će se moći uključiti u telekomunikacijski sustav javne TK mreže, a stvorit će se i mogućnost izgradnje i uvođenja digitalnog priključka optičkim kabelom.

Sve treba izvesti u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.

3.5.2. Elektroenergetika

Analizom cjelokupnog područja koje je zahvaćeno ovim planom, te planirane namjene u pojedinim zonama s pripadajućim površinama koje ujedno i diktiraju potrebe za električnom energijom, definirani su potrebni elektroenergetski kapaciteti u srednjenaponskoj mreži, transformatorskim stanicama i niskonaponskoj mreži. Određivanje potrebnih kapaciteta vršeno je temeljem analitičke razrade planiranog konzuma kao i primjenom iskustava i preporuka domaćih i stranih stručnjaka.

Raspored i broj trafostanica definiranih u Planu je okviran, te se u provedbi Plana neke od njih, ovisno o rasporedu potrošača u prostoru, ne moraju realizirati, odnosno se mogu prikladnije locirati unutar područja kojeg opskrbljuju, ili se planiranoj mreži mogu dodati i nove trafostanice namijenjene realizaciji određenih zahvata u prostoru

Za potrebe zone planira se izgradnja dviju tipske TS 20/0,4kV snage do 1000 kVA. Predmetne transformatorske stanice biti će spojena 20 kV kabelom (3xXHE-49A 1x150/25mm²; 20kV) na SN mrežu iz pravca Zone Barban 2.

Za osiguranje planirane vršne snage potrebno je:

- izgraditi 1 (jednu) transformatorsku stanicu 20/0,4kV,

- izgraditi pripadajuću 20kV kabelsku mrežu, spojanje na 20 kV mrežu iz pravca Zone Barban 2
- omogućiti daljnji razvoj 20kV kableske mreže,

Sva rješenja vidljiva su iz grafičkog dijela elaborata.

Broj kabela niskonaponske mreže u planiranim koridorima ovisiti će o stvarno potrebnim snagama budućih kupaca, tako da će se ista razvijati prema stvarnim potrebama i zahtjevima. Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđa se povezivanje "primarne" niskonaponske mreže u tzv. prstenasto napajanje

Pozicije i broj planiranih niskonaponskih ormara predviđene su u grafičkom dijelu plana samo približno, dok će se njihove konkretne pozicije i njihov broj odeđivati prema stvarnim potrebama i zahtjevima budućih korisnika.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti u potpunosti sve prometnice, šetnice i staze. Glavni prometni pravci kroz predmetno područje svrstani su u klasu javne rasvjete B1(B2), a sabirne su ceste svrstane u klasu C. Šetnice i staze svrstani su u klasu rasvjete D.

Rasvjeta klase B1(B2) izvodi se stupovima visine 10(8)m, sa zasjenjenim ili djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase C izvodi se stupovima visine 6m sa djelomično zasjenjenim svjetiljkama, dok se klasa rasvjete D izvodi stupovima visine 3-4 m sa nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima, dok će se kabelska mreža u pravilu polagati u iste kableske kanale zajedno sa niskonaponskom mrežom.

3.5.3. Vodoopskrba

Gospodarska zona III nadovezuje se na zonu I, II i opskrbljuje preko izgrađenog vodovodnog cijevovoda DN 150 mm koji vodi sve do magistralnog cijevovoda DN 450 mm iz pravca Rakonek. Kroz zonu prolazi PVC cijevovod DN 110 mm koji se spaja na magistralni cijevovod DN 450 mm. Ovaj cijevovod DN 110 mm predviđa se prespojiti na novoplaniranu vodovodnu mrežu DN 150 mm a prema situacijskom nacrtu.

Svi postojeći objekti unutar obuhvata spojeni su na sustav javne vodoopskrbe.

U samoj zoni zahvata ne postoji izgrađena vodovodna mreža, osim vodoopskrbnog cijevovoda za naselje Puntera, koji se ovim planom ukida radi izmještanja. Rubno gdje se dodiruje za Zonom I postoji izgrađeni dovodni vodovodni vod DN 150 mm.

Za područje obuhvaćeno Planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za projektni period 2040. god. i tri osnovne grupe potrošača:

- a) potrošnja vode za sanitarne potrebe
- b) potrošnja vode za potrebe eventualne tehnološke vode
- c) potrošnja vode za gašenje požara.

Područje predviđeno obuhvatom Plana će se i dalje opskrbljivati vodom na način da se novoplanirana vodovodna mreža priključi na izgrađeni dovodni vod DN 150 mm koji je dovoljnih kapaciteta za potrebe vodoopskrbe. Postojeći glavni dovodni vod i glavni cijevovod je zadovoljavajućih profila.

Razvodi vode unutar pojedinih zona se predviđaju na način da se da se pos vim planiranim prometnicama predvidi izgradnja nove vodovodne mreže profila DN 150 mm a zbog potreba protupožarne zaštite.

Svi novi cjevovodi se predviđaju od nodularnog lijeva, te se razvode po planiranim prometnicama. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski te odrediti profile cjevovoda na bazi detaljnih hidrauličkih proračuna.

Mjerodavni protok za osiguranje protupožarnih potreba iznosi za ovo područje 20 l/s. uz min pritisak na hidrantu od 2,5 bara.

Svaka parcela za sebe mora riješiti vanjsku i unutarnju protupožarnu zaštitu u ovisnosti o raspoloživom tlaku na mjestu priključenja.

Ovim Planom dano je rješenje u kojem se obuhvaćaju profili \varnothing 150 mm tj. glavna ulična mreža koja osigurava protupožarnu zaštitu.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Proizvodne zanatske djelatnosti N=50 zaposlenika

Specifična potrošnja

- sanitarna voda 25,00 lit / dan / zaposlenik

Koeficijent satne neravnomjernosti potrošnje K = 2,20

Mjerodavna potrošnja vode iznosi $Q=50*25=1250$ l/dan

Mjerodavna satna potrošnja vode iznosi $Q_{max}=1250*2,2/86400=0,032$ l/s

Protupožarna potrošnja vod

Prostornim planom Općine Barban predviđena je protupožarna potrošnja za kompletnu zonu Q pož = 20,00 litara / sekundi. .

Mjerodavna protoka za dimenzioniranje vodovodne mreže za potrebe Gospodarske zone.

Zbog mogućih sanitarnih problema koji mogu nastati po osnovu predimenzionarnog cjevovoda neće se zbrajati voda za sanitarne potrebe i protupožarne potrebe.

Kako je Q požarni veće od Q max /satno usvaja se mjerodavna protoka za dimezioniranje Qpožarno = 20 lit / sek.

Zaključak po hidrauličkom proračunu

Iz hidrauličke provjere može se zaključiti sledeće :

-Sanitarna potrošnja vode dosta manja od Q požarno, a Qpož uzeta je kao mjerodavna protoka za dimenzioniranje buduće razvodne mreže, temeljem čega je odabran profil DN 150 mm. Zbog male sanitarne potrošnje ovaj profil može izazivati sanitarne poteškoće kod u sustavu vodoopskrbe. Kod izrade sljedećih faza dokumentacije treba voditi o tome računa.

-Kako raspoloživi pritisak na budućem mjestu priključenja gospodarske lokacije na magistralnom cjevovodu u idalnom slučaju može iznositi 2,7 bara , a u lošijem slučaju

(što će biti češći slučaj) bit će 1,7 bara što ne zadovoljava ni minimalne protupožarne potrebe.

Svaka parcela mora se riješavati protupožarnu zaštitu za sebe i u ovisnosti od visinske kote parcele utvrdit će se raspoloživi pritisak za potrebe protupožarne potrebe i način rješavanja protupožarne zaštite.

3.5.4. Odvodnja

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Odvodnja fekalnih otpadnih voda s predmetnog područja gospodarske zone planira se priključiti planirani biološki pročišćivač prema situacijskom nacrtu. Nakon pročišćavanja pročišćena otpadna voda planira se ispustiti u podzemlje.

Kanalizacijski sustav područja planira se izvesti kao gravitacijski sustav plastičnim PVC cijevima min. profila $\varnothing 250$ mm. Zbog konfiguracije terena potrebno je interpolirati tri lokalne crpne stanice fekalnih voda. Tlačni vodovi od fekalnih crpnih stanica do gravitacijskih kolektora predviđaju se od nodularnog liva profila $\varnothing 100$ mm.

Tehnološke otpadne vode se moraju pročititi prije ispuštanja u javnu kanalizaciju. U kanalizaciju 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.

U prijelaznom razdoblju, isključivo ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje prije realizacije mreže odvodnje fekalnih voda, zbrinjavanje fekalnih voda moguće je u sabirnim jamama, uz obavezu prethodnog tretiranja na uređaju za pročišćavanje fekalnih voda ukoliko je to uvjetovano tehnologijom djelatnosti u građevini odnosno na građevnoj čestici. Nakon izgradnje fekalnog sustava odvodnje, međutim, utvrdit će se obaveza priključivanja izgrađenog zahvata na javni sustav odvodnje otpadnih voda te stavljanje izvan funkcije sabirnih jama iz stavka 1. ove točke. Glavnim projektom fekalne kanalizacije moguće je promijeniti pravce fekalne kanalizacije a nakon geodetske izmjere uvažavajući koncepciju fekalne odvodnje predmetne zone. Ovim rješenjem dat je orijentacioni položaj fekalne i oborinske vode. Točan položaj unutar i izvan prometnice sa potrebnim profilima kanalizacije odredit će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture.

ODVODNJA OBORINSKIH VODA

Odvodnja oborinskih voda predviđa se sa svih prometnica i platoa kao i svih krovnih voda s građevina. Oborinska odvodnja predmetnog područja je riješena na način da će se sve oborinske vode zone ispuštati u podzemlje putem upojnih bunara unutar predmetne zone.

Prije ispuštanja oborinskih voda u podzemlje, potrebno je predvidjeti tretman separatorom ulja i masti koji će biti dimenzioniran na cca 15% oborinskih voda, a ostatak oborinskih voda će preko kišnog preljeva otjecati direktno u upojnu građevinu. Točna lokacija upojne građevine kao i smještaj separatora ulja i masti utvrdit će se u posebnom postupku izdavanja odobrenja za građenje. Sustav oborinske odvodnje cijele zone je gravitacijski.

Sva oborinska kanalizacija predviđa se od plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila uz uvjet da je min. profil $\varnothing 300$ mm.

Oborinska kanalizacija predlaže se voditi sredinom prometnice, pri čemu bi se s jedne strane vodila sanitarna kanalizacija, a s druge vodovodna mreža.

Oborinsku kanalizaciju potrebno je dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina koji se dobije u ovisnosti od proračunatog vremena koncentracije oborina za predmetni sliv. Priključak svake čestice na vanjsku kanalizacionu mrežu izvršit će se prema najbližem šahtu, a koji će se utvrditi od nadležne komunalne organizacije.

Glavnim projektom oborinske kanalizacije moguće je promijeniti pravce oborinske kanalizacije kao i položaj upojnih bunara a nakon geodetske izmjere i situacijskog rješenja pojedine čestice uvažavajući koncepciju oborinske odvodnje predmetne zone.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Proizvodne zanatske djelatnosti N=50 zaposlenika

Specifična potrošnja

- sanitarna voda 25,00 lit / dan / zaposlenik

Koeficijent satne neravnomjernosti potrošnje K = 2,20

Mjerodavna potrošnja vode iznosi $Q=25*25=1250$ l/dan

Mjerodavna satna potrošnja vode iznosi $Q_{max}=1250*2,2/86400=0,032$ l/s

Odabrane plastične cijevi DN 250 mm zadovoljavaju

Odvodnja oborinskih voda

$t_c = t_1 + t_2$ (vrijeme maksimalnog otjecanja ili vrijeme koncentracije
(s) = vrijeme do ulaska u kanalizaciju + vrijeme tečenja kroz kanalizaciju)

$t_1 = 10$ min

$t_2 = l/v$

$i = H_2 * 10000 / t_c$

$Q = c * i * A$ (vršni protok (l/s) = koeficijent otjecanja * intenzitet (l/s/ha) * slivna površina (ha))

Dimenzioniranje oborinske kanalizacije potrebno je izvesti je na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja za dvogodišnji povratni period uzimajući niz oborina do 2013 godine.

Konačno dimenziranje oborinske kanalizacije izvršit će se u glavnim projektima odvodnje kad budu poznato rješenje okoliša koji je mjerodavno za dimenzioniranje oborinske kanalizacije.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

U području obuhvaćenom ovim Planom gradit će se isključivo građevine gospodarske poslovne ili proizvodne namjene. Stoga se i uvjeti i način gradnje građevina iz ovog poglavlja odnose na uvjete gradnje građevina gospodarske namjene. Također nije moguća gradnja građevina stambene namjene niti javne i društvene namjene.

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja, vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se tako da njena površina mora biti najmanje 600 m², uz širinu građevne čestice koja ne smije biti uža od 30 m.

Kod izgradnje građevina gradivi dio građevne čestice određuje se s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen najmanje 5m od granica susjednih građevnih čestica.

Građevni pravac se u načelu određuje na udaljenosti od najmanje 10 m, a najviše 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

Izgrađenost građevne čestice određuje se od najmanje 10% površine građevne čestice do najviše 65% površine građevne čestice, zavisno o veličini građevne čestice i tipu izgradnje.

Uređenje fasade građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, rasvjetnih, rashladnih, reklamnih i sličnih elemenata. Dozvoljava se gradnja montažnih građevina.

Visina građevina gospodarske namjene određuje se do najviše 15 m, uz najviše 4 nadzemne etaže, pri čemu se ova ograničenja ne odnose na strojarice dizala, strojarske instalacije (elementi sustava grijanja i/ili hlađenja – za ubacivanje i izbacivanje zraka), dimnjake te slične građevne elemente. Ova ograničenja ne odnose se na silose, instalacije i uređaje tehnoloških postrojenja i slično. Građevine mogu imati 1 podzemnu etažu (podrum).

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Građevna čestica u načelu može biti ograđena. Ograda svojim položajem, visinom i oblikom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa. U sklopu građevina gospodarskih djelatnosti dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina i garaža, u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana.

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

Na području obuhvaćenom ovim Planom ne postoje zaštićene prirodne vrijednosti i posebnosti niti kulturno-povijesne ambijentalne cjeline, pa se ne predviđaju mjere zaštite istih.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvaćenom ovim Planom omogućava se gradnja građevina koje bi mogle imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prilikom gradnje takvih građevina moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite. Za zahvate u prostoru koji imaju nepovoljan utjecaj na okoliš, a definirani su posebnim propisom, potrebno je izraditi procjenu o utjecaju na okoliš koja će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja tog zahvata na njega.

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju. Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Ovim Planom određuju se mjere zaštite okoliša koje se moraju ostvariti pri gradnji zahvata internih i javnih (komercijalnih) benzinskih postaja. U fazi pripreme gradilišta i građenja treba definirati lokaciju za privremena skladišta goriva i maziva kao i servisiranje vozila na način da se ista postavi na prostor koji je rezerviran za buduće energane, rezervoare goriva ili zonu održavanja. Na taj način će se izbjeći onečišćenje okoliša mineralnim uljima i mazivima već tijekom građenja. Za provedbu navedenog potrebno je na jednoj lokaciji, koja će kasnije ostati za sličnu namjenu, izgraditi nepropusnu podlogu s odgovarajućim prihvatnim kapacitetom kako bi se spriječilo izlivanje navedenih tvari u okoliš i time onečistilo tlo ugljikovodicima. Predmetnu lokaciju je u fazi građenja potrebno ograditi i imati pod nadzorom kako bi se spriječila mogućnost namjernog izazivanja požara ili izlivanja sadržaja iz spremnika. Sva pretakanja naftnih derivata moraju biti u zatvorenom sustavu povrata para. U sustav se moraju ugraditi elementi kojima se sprečava prepunjenje ukopanih spremnika. Sustav sprečava odlazak para naftnih derivata u zrak čime se štiti kakvoća zraka ali i onemogućava nastanak opasnih koncentracija para naftnih derivata.

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu. Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na lokaciju koja se nalazi izvan obuhvata III. faze ovog Plana. U zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, zemljište koje zbog svoje konfiguracije (visinske razlike – depresije; "vale") nije pogodno za gradnju, do privođenja konačnoj namjeni može se koristiti kao deponij građevinskog materijala.