



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb



GRAD POREČ

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE GOSPODARSKE NAMJENE BUIĆI - ŽBANDAJ

- **Sažetak za javnost**

U V O D

Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" donijelo je 29. lipnja 2011. godine na svojoj sjednici Gradsko vijeće Grada Poreča, te je Odluka o izradi objavljena u "Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo" broj 08/11. Odlukom su navedeni su osnovni ciljevi izrade izmjene i dopune Plana:

- usklađenje s Izmjenama i dopunama PPUG-a Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 14/02, 08/06, 07/10 i 08/10-proč.tekst),
- utvrđivanje provedbenih elemenata uvjeta gradnje i uređenja potrebnih za izdavanje akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima građenja, lokacijska dozvol i dr.) za II. fazu realizacije Plana,
- izmjena i dopuna odredbi za provođenje i grafičkih prikaza Plana za I. i II. fazu, u odnosu na:
 - uvjete određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena,
 - uvjete smještaja građevina gospodarskih djelatnosti,
 - uvjete gradnje komunalne mreže,
 - te drugih poglavlja ukoliko se prethodne izmjene i dopune reflektiraju i na njih.

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša kao Nositelj izrade je u proteklom razdoblju zaprimao inicijative za izradu Izmjena i dopuna UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj", koje su razmatrane u postupku izrade Plana.

Na temelju Odluke o izradi Izmjena i dopuna UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" i pristiglih inicijativa, prijedloga i mišljenja, CPA d.o.o. je koordinaciji sa Upravnim odjelom za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Poreča izradio **Nacrt prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj"** za potrebe prethodne rasprave. Prethodna rasprava o Nacrtu prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" održana je 09.07.2013. godine u Poreču. Po obavljenoj prethodnoj raspravi stručni izrađivač Plana je izvršio analizu dostavljenih mišljenja i prijedloga, te je one za koje to smatra opravdanim ugradio u Plan.

POSTOJEĆE STANJE

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Zona gospodarske namjene Buići-Žbandaj se nalazi u istočnom dijelu Grada Poreča i predstavlja najveću gradsku zonu za razvoj različitih vrsta gospodarskih djelatnosti. Građevinsko područje zone gospodarske namjene Buići-Žbandaj definirano je Prostornim planom uređenja Grada Poreča kao površina gospodarske namjene izvan naselja - pretežito zanatske namjene (I2).

Važeći UPU zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" izrađen je 2005. godine za manji dio zone, površine oko 28 ha, koja je definirana kao I. faza realizacije ovog zahvata. Međutim, istim je Planom izrađena Konceptija uređenja građevinskog područja gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" za čitavu površinu zone (oko 62,5 ha). Godine 2008. izrađene su izmjene istog Plana, ali samo u dijelu koji se odnosi na provedbene odredbe, dok grafički prikazi nisu bili mijenjani.

Zadatak ovih Izmjena i dopuna UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" je izrada urbanističkog rješenja čitavog prostora obuhvata u površini od oko 62,5 ha, na način:

- da se za južni dio zone, površine oko 28 ha koji je u realizaciji, izvrši detaljna analiza izvedenog stanja (osobito prometne i druge infrastrukture), te da se sukladno tome izvrše potrebne korekcije na kartografskim prikazima Plana,
- da se za sjeverni dio zone izvrši analiza predložene Konceptije uređenja građevinskog područja gospodarske namjene Buići-Žbandaj iz 2005. godine i predloži njena eventualna izmjena, koja treba biti usklađena sa postojećim stanjem u južnom dijelu zone.

Na ovaj način će čitava Zona gospodarske namjene Buići-Žbandaj biti ponovno prostorno sagledana i urbanistički riješena sukladno sadašnjim gospodarskim trendovima i očekivanjima, kako bi tako "osvježena" i dijelom redizajnirana mogla zadovoljiti potrebe gospodarskog razvoja Grada Poreča za idućih desetak godina.

Izgrađena struktura

Postojeće stanje u zoni obuhvata utvrđeno je kroz pripremu i izradu topografsko-katastarske podloge na magnetnom mediju, analizi i snimanju terena i građevina. U obuhvatu Plana započeta je izgradnja građevina i komunalne infrastrukture, što se naročito intenziviralo po donošenju UPU-a. Prema dostupnim podacima, trenutno je obuhvatu izgrađeno desetak poslovnih građevina (ili je njihova gradnja u tijeku), dok su imovinsko-pravni odnosi (otkup zemljišta i formiranje parcela) riješeni za ukupno gotovo 30 lokacija. Trenutno u zoni djeluje oko 25 gospodarskih subjekata, pretežno iz Poreča, ali i drugih dijelova Istre.

Od ukupne površine gospodarske namjene (I2 i K) u I. fazi uređenja gospodarske zone, prodano je oko 12,8 ha ili nešto više od 60% ukupne površine parcela I. faze. Ukupno je formirano 26 novih parcela (prije zatečene parcele gospodarske namjene nisu uračunate). Svakako treba napomenuti da je Grad Poreč u zoni izgradio oko 2,5 km prometnica te pripadajuću komunalnu infrastrukturu. Ukupno dosadašnje ulaganje Grada Poreča u I. fazu zone iznosi preko 55 milijuna kuna.

Prirodne značajke prostora

Planom obuhvaćeno područje nalazi se uz državnu cestu D302 Poreč-Baderna (D 21), između naselja Buići i Žbandaj, na brežuljkastom terenu obraslom niskim raslinjem i mjestimično šumskom vegetacijom te dijelom zašikareno. Teren unutar obuhvata je blago nagnut od sjeveroistoka prema jugoistoku i jugozapadu. Najveća nadmoraska visina u krajnjem sjevernom (prema naselju Filipini) i krajnjem istočnom dijelu zone (uz D302 Poreč-Baderna (D21)) iznosi oko 119 m n.m., dok je najniži dio uz križanje D302 Poreč-Baderna (D21) i prilazne ceste za Filipine (oko 101 m n.m.) Relativna visinska razlika na području obuhvata Plana je tako praktično zanemariva te za privođenje namjeni nije potrebno vršiti dodatno niveliranje i nasipavanje terena.

Infrastrukturna opremljenost

Prometni sustav

Područje obuhvata Plana se nalazi uz državnu cestu D302 Poreč-Baderna (D21), između naselja Buići i Žbandaj, sa koje su izvedena dva nova kolna prilaza zoni. Novoizgrađena prometna mreža u potpunosti zadovoljava potrebe kolnog i pješačkog prometa u zoni (za I. fazu realizacije), kako svojim širinama, tako i drugim tehničkim elementima (uzdužni i poprečni nagibi, radijusi križanja, osvjetljenost, oborinska odvodnja, horizontalna i vertikalna signalizacija i ostalo).

Elektroničke komunikacije

U naselju Žbandaj postoji UPS sa pripadnom pretplatničkom TK mrežom, na koju je priključena mreža elektroničkih komunikacija zone. U koridorima izvedenih prometnica izgrađena je distributivna telefonske kanalizacija (DTK) u koju su položeni vodovi elektroničkih komunikacija. U obuhvatu Plana nema izgrađenih osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (baznih stanica).

Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura izvedena je u obuhvatu Plana, u dijelu prostora u kojem je moguća gradnja sukladno važećem UPU-u.

Vodoopskrba i odvodnja

Područje obuhvata Plana je spojeno na postojeći vodoopskrbni cjevovod Ø 150 mm, koji je položen u koridoru prometnice prema naselju Filipini (uz zapadnu granicu obuhvata). Vodoopskrbni cjevovodi su izgrađeni u prometnim koridorima I. faze, kao i hidrantska mreža. Također je u istom obuhvatu izveden i javni sustav odvodnje (razdjelni) na koje su izgrađene građevine priključene. Sustav odvodnje otpadnih voda priključen je glavni kolektor Dračevac-Žbandaj-Varvari-Poreč, promjera Ø 300 mm. Kanalizacijski sustav u izgrađenom dijelu zone izveden je kao potpuni gravitacijski sustav plastičnim PVC cijevima min. profila Ø 250 mm.

Elektroopskrba i javna rasvjeta

Područje obuhvata napaja se iz TS 110/35/10 kV Poreč putem 20 kV kabela položenog uz južni rub zone, u koridoru D302. U zoni su u sklopu I. etape njene realizacije izvedene 2 nove trafostanice TS 10(20)/0,4 kV (od 7 predviđenih / TS Buići 1 – 7), između kojih su položeni sredjenaponski kabelski vodovi (SN 20 kV). U dijelu zone u kojem je dozvoljena izgradnja u potpunosti je izgrađena i mreža javne rasvjete.

Plinoopskrba

U zoni obuhvata Plana ne postoji izgrađena distributivna plinovodna mreža i postrojenje za distribuciju zemnog plina. Potrošnja plinskog energenta postoji korištenjem ukapljenog naftnog plina (UNP-a) u bocama ili spremnicima postojećih potrošača.

Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

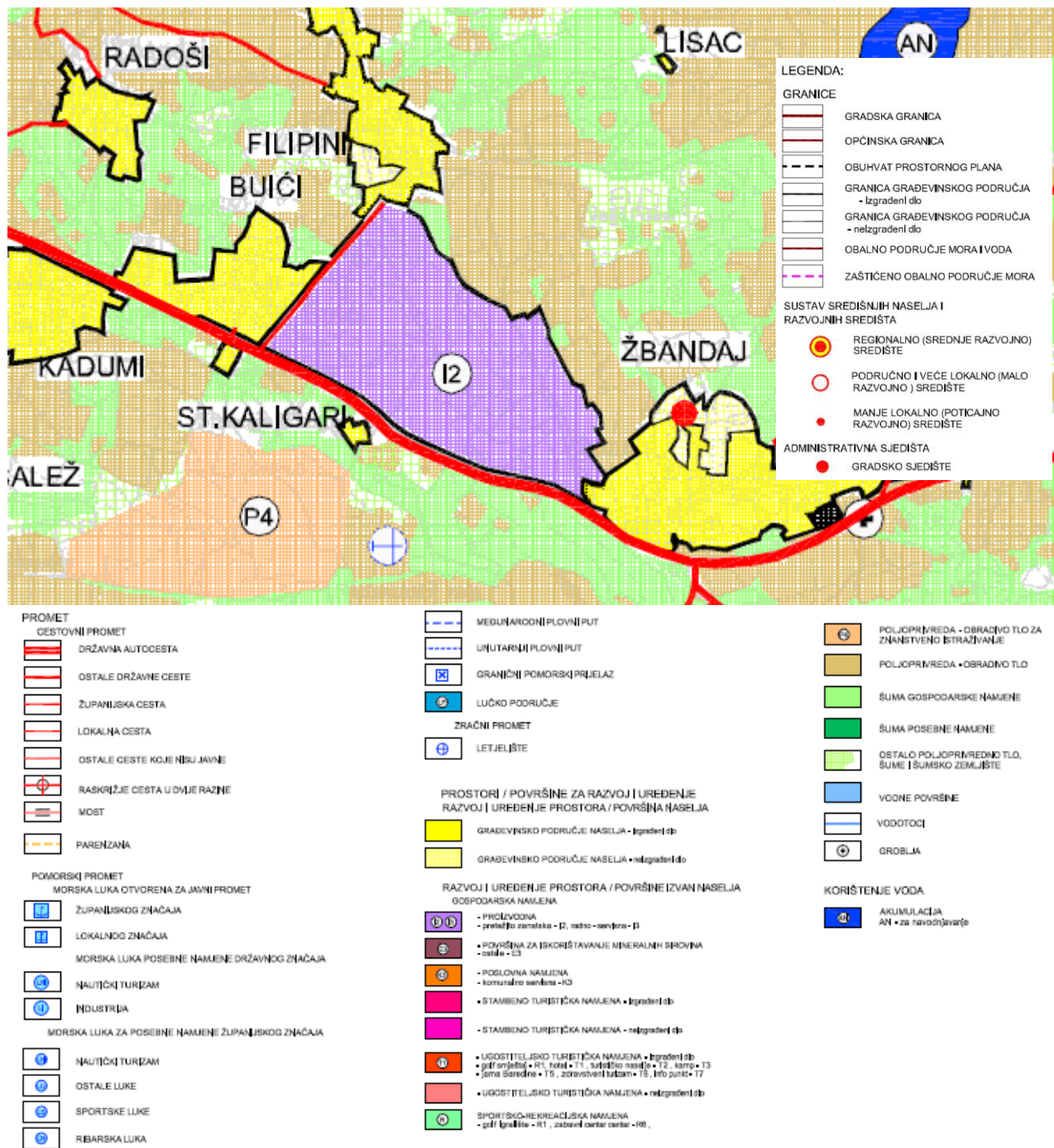
Na području obuhvata Plana ne postoje zaštićeni dijelovi prirode niti u jednoj kategoriji zaštite koju predviđa Zakon o zaštiti prirode (NN 80/13).

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara te u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12).

Obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča- Parenzo" broj 14/02, 08/06, 07/10 i 08/10-proč. tekst)

Prema kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (PROSTORI / POVŠINE ZA RAZVOJA I UREĐENJE) u M 1:25000 PPUG Poreča Zona gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" je definirana kao površina gospodarske namjene izvan naselja-pretežito zanatska (I2).

Na kartografskom prikazu 4.12.B GRAĐEVINSKA PODRUČJA / K.O. ŽBANDAJ ucrtana je granica izdvojenog građevinskog područja Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" te granica obuhva UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj".



PPUG POREČA - 1A. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Grad Poreč je prije izrade UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" donio "Program razvoja poduzetničke zone Buići-Žbandaj". Sukladno navedenom Programu, izrađeno je Konceptijsko rješenje čitave zone, te Urbanistički plan uređenja 1. faze "Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 14/05 i 09/08. Konceptijskim je rješenjem izvršeno načelno urbanističko planiranje i postavljene su osnove prometnog sustava zone, dok su UPU-om I. faze utvrđeni osnovni urbanističko-tehnički uvjeti uređenja (postotak izgrađenosti, građevinski pravac, zelene površine unutar svake novoformirane čestice, mjesto priključka na prometni sustav i drugo).

Odredbama za provođenje Plana utvrđeni su uvjeti za izgradnju poslovnih građevina, prema kojima je moguće graditi građevine namijenjene:

- poslovnim djelatnostima, kao što su trgovački sadržaji, skladišta i druge djelatnosti,
- proizvodnim djelatnostima, kao što su ekološki prihvatljiva i tiha industrija, skladišta, servisi, veće zanatske radionice i druge djelatnosti.

Komunalno opremanje zone planirano je na visokom nivou opremljenosti, što obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranih prometnica, pješačko – biciklističkih staza i 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,
- plinoopskrbnih cjevovoda sa izvodima za priključak 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.

Osnovna namjena površina u obuhvatu Plana

Uzimajući u obzir postojeće stanje i razvojne potencijale u prostoru, provedenu analizu parametara GUP-a grada Poreča kao relevantnog dokumenata prostornog uređenja šireg područja, kao i temeljne ciljeve i polazišta prostornog uređenja ovog područja, Planom su definirani organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita površina. UPU-om Zone gospodarske namjene "Buići – Žbandaj" predviđene su kategorije namjene i korištenja prostora u skladu s postavkama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04-ispravak i 163/04).

U obuhvatu Plana su utvrđene sljedeće osnovne namjene prostora:

- gospodarska namjena – proizvodna / pretežito zanatska (I2)
- gospodarska namjena – poslovna (K)
- gospodarska namjena – poslovna / benzinski servis (K1)
- gospodarska namjena – poslovna / info punkt (K2)
- zaštitne zelene površine (Z)
- prometne površine
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

Planom se dozvoljava i izgradnja građevina javne i društvene namjene u zonama gospodarske namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene).

Izmjenama i dopunama UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" djelomično se izašlo u susret investitorima na način da su postojeći koeficijenti iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) minimalno povećani i to:

- za građevne čestice površine od 600-900m²: sa 1,30 na 2,00,
- za građevne čestice površine od 900-1200m²: sa 1,15 na 1,90,
- za građevne čestice površine od 1200-2000m²: sa 1,00 na 1,70,
- za građevne čestice površine preko 2000m²: sa 0,90 na 1,30.

Gospodarska namjena – proizvodna / pretežito zanatska (I2)

Zone gospodarske namjene – proizvodne / pretežito zanatske namjene (I2) namijenjene su gradnji radno-servisnih građevina proizvodne, veletrgovačke, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične djelatnosti osim za:

- gradnju 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;
- upotrebu pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosforinih pesticida;
- gradnju deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada;
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite;
- smještaj 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 autolakirarske, 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.

Gospodarska namjena – poslovna (K)

Zone gospodarske namjene-poslovne namjene (K) namijenjene su gradnji građevina poslovne namjene u okviru koje se mogu obavljati trgovačke, uslužne, ugostiteljske i slične djelatnosti, koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dopuštene emisije štetnih tvari i utjecaja u okoliš za poslovne zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

Iznimno, u zonama gospodarske – poslovne namjene mogu se graditi građevine u kojima se uz poslovnu namjenu, mogu obavljati i proizvodne djelatnosti (u proizvodnom dijelu građevine) – proizvodnja čiji se proizvodi prodaju unutar iste građevne čestice, a uz njih i srodni proizvodi drugih proizvođača.

Gospodarska namjena – poslovna / benzinski servis (K1)

Zona gospodarske namjene – poslovne / benzinski servis (K1) namjenjena je gradnji benzinskog servisa sa svim pratećim trgovačkim, ugostiteljskim, servisnim i drugim sadržajima, te potrebnim parkirališnim površinama uz državu cestu D302 Poreč – Baderna (D21)..

Gospodarska namjena – poslovna / info punkt (K2)

Zona gospodarske namjene-poslovne / info punkt (K2) namjenjena je gradnji građevina poslovne namjene u okviru koje se mogu obavljati trgovačke, uslužne, ugostiteljske, javne, društvene i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za poslovne zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

Ovdje se mogu graditi i građevine ugostiteljske namjene u kojima će se gostima pružati usluge prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu, sukladno posebnom odgovarajućem propisu. Također, ovdje se može izgraditi i jedna građevina ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa, kapaciteta najviše 50 postelja, isključivo vrste hotel. U ovoj zoni, planiranoj uz državu cestu D302 Poreč – Baderna (D21), mora se izgraditi građevina ili prostor u kojemu će klijenti šire zone moći dobiti potrebne informacije (info-punkt, agencija, rent-a-car i sl.), s pripadajućom parkirališnom površinom za osobne automobile i kamione odnosno autobuse koja isključivo po toj osnovi mora iznositi najmanje 2.000 m², čime nisu obuhvaćene potrebne parkirališne površine po osnovi eventualnih drugih djelatnosti.

Javna i društvena namjena – sve namjene (D)

Građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi na području obuhvata Plana u zonama gospodarske namjene mogu biti upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene. Uvjeti smještaja i gradnje građevina društvenih djelatnosti utvrđivat će se na temelju odredaba ovog Plana i odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) formirat će se uz državnu cestu D302 i dijelom uz sjevernu sabirnu prometnicu, s osnovnim ciljem međusobne zaštite planirane izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnice, kao i same prometnice od utjecaja koji mogu nastati upotrebom planiranih građevina. Zaštitno zelenilo će također biti formirano i prema drugim namjenama izvan obuhvata ovog Plana (stambene i druge), koje bi mogle biti pod negativnim utjecajima planiranih gospodarskih građevina. Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje. Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se uređivati i u zonama drugih namjena.

Prometne površine

Prometne površine namjenjene su gradnji kolnih i kolno-pješačkih prometnica te pješačkih i biciklističkih staza. Državna cesta D302 predstavlja glavnu prometnicu na razini razmatranja ovoga Plana, iako se nalazi izvan njegovog obuhvata. Sustavom planiranih prometnica, prikazanom u grafičkom dijelu Plana, obuhvaćene su sve planirane sabirne i ostale prometnice, ali se osim njih mogu graditi i druge ostale prometnice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, ali isključivo prema uvjetima iz ovog Plana. Prometnim je sustavom određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica, koji ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene prometnim površinama i zona drugih namjena.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture – trafostanice (TS) i plinska regulacijska stanica (PRS). Osim u zonama infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

Prometna i ulična mreža

Cestovna mreža

Prometne površine unutar područja obuhvata utvrđene su mrežom prometnica različitih dužina i poprečnih presjeka. Mreža prometnica je određena planiranim koridorom rezervacije prostora za gradnju (rekonstrukciju) prometnica i to za:

- glavnu ulicu (državnu cestu) u širini od 100 m;
- za sabirne ulice u širini 15 - 20 m;
- za ostale ulice u širini do 15 m.

Prometni sustav zone će biti povezan s javnom cestom (državnom cestom D302 Poreč-Baderna (D21)) preko četiri priključka i to:

- dva već izvedena priključka u sklopu realizacije I. faze;
- novog priključka D302 i sabirne prometnice S1, planiranog uz istočni rub 2. faze;
- planiranog rotora (kružnog toka) na spoju D302, prilazne ceste za Žbandaj i sabirne prometnice S2 u zoni (izvan obuhvata Plana).

Uz to će prometni sustav zone biti povezan i s javnom cestom-prilaznom cestom za Filipine:

- jednim već izvedenim priključkom u sklopu realizacije I. faze;
- planiranim priključkom sabirne prometnice S2.

Ulazno-izlazni polumjeri raskrižja koji definiraju ulaze u gospodarsku zonu s D302 definirani su čistom kružnom krivinom $r=25,0$ m, te trakrisom omjera 2:1:3 ($r_1=8,0$ m), dok su ulazno-izlazni polumjeri raskrižja koje međusobno čine sabirne i ostale ulice definirani čistom kružnom krivinom $r_{min}=15$ m. Na takav način utvrđeni ulazno-izlazni polumjeri raskrižja omogućuju nesmetano odvijanje prometa u raskrižjima kamiona sa prikolicom kao i tegljača s teškim teretom.

Isto tako se planirani rotor (kružni tok) samo dijelom nalazi u obuhvatu Plana, on se čitav nalazi unutar planiranog koridora rezervacije prostora za gradnju (rekonstrukciju) državne ceste D302, čija širina iznosi 100 m. Smatramo da je planiranje kružnog toka na ovoj lokaciji nužno, s obzirom na zatečenu nepovoljnu prometnu situaciju, koja će se dovršetkom izgradnje prometnog sustava zone dodatno pogoršati. Naime, križanje D302 i prilazne ceste naselju Žbandaj je izvedeno pod malim kutem (svega oko 15^0), te iz tog razloga nepregledno i stoga potencijalno opasno za sudionike u prometu. Također, svega 50-tak metara istočno od ovog križanja, nalazi se križanje prilazne ceste naselju Žbandaj i prilazne prometnice zoni. Isto tako, svega 50-tak metara zapadno od križanja D302 i prilazne ceste naselju Žbandaj planira se još jedno križanje-spoj D302 i zone. Iz ovog je vidljivo da se na vrlo malom razmaku, od svega 100 m, nalaze ili planiraju čak tri križanja, od toga dva križanja s državnom cestom, što je tehnički neizvedivo prema važećim propisima. Stoga se ovim Planom predlaže na ovoj lokaciji izgradnja kružnog toka (rotora), koji bi jedino mogao zadovoljiti tehničke uvjete i omogućiti sigurno odvijanje prometa.

Sabirne i ostale ulice zbog vozila koja će se po njima kretati trebaju imati kolničku konstrukciju dimenzioniranu za promet 40-tonskih vozila. Konačno rješenje prometnica definirat će se idejnim rješenjem, odnosno projektom u postupku izdavanja (ishođenja) lokacijske dozvole, rješenje o uvjetima građenja i drugih akata u skladu sa Zakonom. Pri oblikovanju prometnica treba se pridržavati Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Javna parkirališta i garaže

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvata Plana određivat će se posebnom odlukom Grada Poreča. Potreban broj parkirališnih mjesta za sve zaposlene i klijente mora se osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola. Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m, a izrađena su od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki, s najvećim uzdužnim i poprečni nagibom od 5,0%. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima načelno se utvrđuje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
trgovacki prostori robe široke potrošnje za svakodnevnu opskrbu stanovništva	15 m ² bruto površine građevine
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	30 m ² bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100 m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela	1 smještajna jedinica
ugostiteljstvo – restorani i barovi (i sve ve podvrste prema posebnom propisu)	15 m ² bruto površine građevine, odnosno 4 sjedećih mjesta
moteli	1 soba

Pješačke površine

Planom se predviđa uređenje pješačkih površina (pločnika) u koridorima prometnica. Pješačke staze moraju biti uzdignute iznad kolnika za 12-15 cm i od njega odvojene rubnjacima, a odvodnja se rješava poprečnim padom od 1,5-2,0 %.

Biciklističke staze

Planom se u koridoru sjeverne (rubne prometnice) planira uređenje biciklističke staze, koja će se dijelom nalaziti u koridoru planirane prometnice, a dijelom na trasi postojećeg kolnog puta. Na taj bi se način kroz sjeverni dio zone uredila biciklistička staza na pravcu D302-naselje Filipini.

Komunalna infrastrukturna mreža

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema

Planom su osigurani koridori za izgradnju podzemne distributivne telekomunikacijske mreže (DTK) do svih planiranih građevina, te njihovo povezivanje preko kablskih zdenaca pred svakim objektom s podcentralom (UPS-a) u naselju Žbandaj. Ukoliko postojeći UPS Žbandaj u konačnosti neće moći zadovoljiti sve potrebe zone, planirana je mogućnost gradnje nove podcentrale (UPS-a) površine 25,0 m² u prizemlju neke od većih građevina, uz osiguran direktni kolni pristup.

UPU-om Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" iz 2005. godine procijenjena je potreba izgradnje mreže elektroničkih komunikacija kapaciteta 235 priključaka.

Distributivna telekomunikacijska mreža (DTK) planirana je u prometnim koridorima (ispod pločnika ili u zelenom pojasu uz prometnice) i kroz nju su položeni telekomunikacijski vodovi odgovarajućeg kapaciteta prijenosa. Za svaku građevnu česticu će se izgraditi priključni TK ormari, koji će biti smješteni na granici građevne čestice i okrenuti prema prometnici. U svakoj građevini će se izgraditi telekomunikacijska instalacija, u sklopu koje će se izgraditi i podzemni priključak sa priključnog TK ormara građevne čestice.

Elektronička komunikacijska infrastruktura bez korištenja vodova

U obuhvatu Plana dozvoljena je postava elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima, unutar područja elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećeg antenskog stupa, u krugu radijusa 500 m, sukladno grafičkom prikazu PPUG-a Poreča. Unutar navedene površine moguće locirati samo jedan samostojeći antenski stup, takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera. Samostojeći antenski stup veličinom i oblikom ne smije narušavati vizure naselja, a udaljenost stupa od postojeće ili planirane građevine mora biti veća od njegove visine. Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu (antenske prihvate) moguće je postavljati na građevine u obuhvatu Plana. Visina antenskog prihvata može iznositi najviše 5 m, mjereno u odnosu na najvišu točku građevine na koju se prihvat postavlja.

Energetski sustav

Opskrba zemnim plinom

Prema PPIŽ srednjetačni plinovod prirodnog plina trebao bi dolaziti iz pravca MRS Poreč, koja će reducirati visoki tlak na srednji. Koridor tog plinovoda će biti položen uz Zonu gospodarske namjene "Buići-Žbandaj", u koridoru D302. Od vim planovog će se plinovoda odvajati ogranak prema gospodarskoj zoni. Na mjestu prihvata, u pojasu zaštitnog zelenog pojasa, biti će locirana plinska regulacijska stanica iz koje će se niskim tlakom prirodnog plina napajati potrošači u obuhvatu Plana. faze. Kapacitet PRS će se odrediti prema planiranoj potrošnji za područje cijele zone gospodarske namjene (faza I. i faza II.). Zaštitna zona PRS-a će biti naknadno određena, sukladno tipu izvedbe i tehničkim propisima. Razvod plinovodne mreže prikazan je u grafičkom dijelu Plana. Područje cijele zone će se opskrbljivati prstenastim razvodom. Za potrebe dimenzioniranja približnog kapaciteta PRS izvršen je okvirni proračun potrošnje plina cijele zone obuhvata (faza I. i faza II.), dok će se dimenzioniranje plinovoda i točan kapacitet PRS izvršiti kroz izradu idejnih, glavnih, odnosno izvedbenih projekata. Uz procjenjenu površinu izgrađenosti i specifičnu potrošnju topline, odnosno zemnog plina po m², za pripadajuće površine proizvodno-zanatske, trgovačke, uslužne i poslovne namjene, te uz primjenu koeficijenta istovremenosti, okvirni kapacitet PRS iznosi 2.000 m³/h zemnog plina.

Elektroopskrba

Zona gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" je spojena na 20 kV kabel položen u koridoru D302, a napaja se iz TS 110/35/10 kV Poreč. U dijelu područja obuhvata Plana izgrađena je i srednjenaponska i niskonaponska elektroenergetska mreža, kao i instalacije javne rasvjete. Područje obuhvata je priključeno na elektroenergetski sustav podzemnim srednjenaponskim kabelima SN 20 kV te trafostanicama TS 10(20)/0,4 kV (u obuhvatu 1. faze Plana planirana je izgradnja 7 trafostanica TS 10(20)/0,4 kV, od čega su dvije izgrađene). Trafostanice su međusobno vezane po sistemu "ulaz-izlaz" kabelom XHE-49A 3x1x150/25mm², 20 kV i ukupne dužine 1,8 km. Koridori za srednjenaponske kabele osigurani su unutar javnih neprometnih površina prometnica uz koje će biti locirane nove transformatorske stanice. Koridori potrebni za niskonaponsku mrežu i mrežu javne rasvjete osigurani su u koridorima novih prometnica.

UPU-om zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" iz 2005. godine izvršena je procjena opterećenja i vršne snage za planirane sadržaje u zoni, te je vršna snaga procijenjena na 7.800 kV. Slijedom toga je za I. fazu bila planirana izgradnja sedam novih trafostanica. Primjenom istih kriterija, za II. fazu (koja je nešto površinski veća), bilo bi potrebno izgraditi još 7 trafostanica. Međutim, kako se do ukupne realizacije očekuje uvođenje zemnog plina u zonu, te računajući na veće korištenje energije iz obnovljivih izvora, procjenjuje se potreba za izgradnjom 4 (četiri) nove trafostanice 10(20)/0,4 kV, 1(2)x630(2.000) kVA u obuhvatu II. faze kao i njihovo spajanje podzemnim kabelima 20 kV na izvedenu elektroenergetsku mrežu 1. faze. Sveukupno će dakle za obuhvat Plana trebati izgraditi još 9 trafostanica (5 trafostanica za I. fazu i 4 trafostanice za II. fazu). Izgradnja trafostanica treba pratiti popunjavanje zone novim gospodarskim i poslovnim sadržajima.

Sve nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće građevine na zasebnim parcelama. Trafostanice će biti tipske, sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (do četiri) vodna i jednim (do dva) trafo polja. Niskonaponski razvod sastojati će se iz NN trafo polja (do dva) s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam NN izvoda. Sve trase novih 20 kV kabela predviđene su po javnim površinama. Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina, uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova. Sve trafostanice, SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a.

U svim ulicama na području obuhvata Plana osigurani su koridori za mrežu javne rasvjete. Planirano je da javna rasvjeta prometnih površina bude usklađena sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija: klase javne rasvjete C (za sabirne i ostale ulice te kolno-pješačke površine).

Stupovi javne rasvjete u pravilu se smještavaju u zeleni pojas. Javna rasvjeta treba biti građena u skladu s preporukama CIE.

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Zona zahvata opskrbljuje se u zimskom režimu preko gravitacijskog cjevovoda DN 150 iz vodospreme Vežnaveri (kota izlaza 150,42 m), kapaciteta 250 m³. U ljetnom režimu zona se opskrbljuje preko magistralnog cjevovoda Gradole – Pula. Sekundarni cjevovod unutar zone je promjera DN 150 mm. U tijeku je rekonstrukcija cjevovoda Vežnaveri – Fazinka i rekonstrukcija vodospreme Vežnaveri (povećanje kapaciteta na 2.000 m³). Po završetku rekonstrukcije zona će se opskrbljivati u svim režimima (zimski i ljetni) isključivo iz vodospreme Vežnaveri. Također, u tijeku je i rekonstrukcija vodovodne mreže Veleniki – Buići (povećanje profila) koja je predviđena za potrebe zone zahvata.

Mjesto i način priključenja građevnih čestica na vodovodnu mrežu vidljivi su u grafičkom dijelu Plana. Razvod vodoopskrbne mreža 2. faze dnu treba izvesti prstenasto, a svi novi cjevovodi moraju biti od nodularnog lijeva. Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu parcele, oko 1,0 m iza regulacionog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacioni pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

Za potrebe izrade UPU-a Zone gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" je 2005. godine izvršen hidraulički proračun, koji se zadržava i za naredno razdoblje realizacije II. faze Plana. Prema tom proračunu, ukupna protoka za 1. fazu iznosi $Q_{uk} = 2,25 + 0,43 + 2,00 = 4,68$ l/s, a za čitavu zonu $Q_{uk} = 6,81 + 1,30 + 4,35 = 12,46$ l/s. Mjerodavna protupožarna potrošnja za cijelu gospodarstvenu zonu iznosi: $Q = 20$ l/s, što je mjerodavno za dimenzioniranje vodovodne mreže zone. Za potrebe ovog protoka odaran je cjevovod od nodularnog lijeva profila DN 150 mm.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda s predmetnog područja riješena je na načini da je zona priključena na glavni kolektor Dračevac-Žbandaj-Varvari-Poreč, dim. \varnothing 300 mm, koji se nalazi u koridoru državne ceste D302. Kanalizacijski sustav treba izvesti kao potpuni gravitacijski sustav, plastičnim PVC cijevima min. profila \varnothing 250 mm. Tehnološke otpadne vode se moraju pročistiti prije ispuštanja u sustav javne odvodnje. U sustav javne odvodnje nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda. U prijelaznom razdoblju, isključivo ukoliko se lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja ili drugi akti u skladu sa Zakonom izdaju 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.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Trase budućih javnih kanala sanitarnih otpadnih treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i točrtno i visinski ih uskladiti s drugim komunalnim instalacijama. Planirani objekti u obuhvatu Plana spajati će se na postojeće i buduće javne kanale u novoplaniranim prometnicama prema posebnim uvjetima. Projektiranje i izgradnja javnih kanala mora se izvoditi sukladno odredbama Zakona o vodama i Zakona o komunalnom gospodarstvu. Cjelokupni sustav javne odvodnje (kanali, priključci interne odvodnje, slivnici, priključci slivnika) treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno. Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda treba izvesti kontrolno okno na 1,0 m od ruba parcele. Hidrauličkim proračunom odvodnje oborinskih voda iz 2005. godine, ukupno fekalno opterećenje jednako je maksimalnoj potrošnji vode u vodovodnoj mreži i iznosi $Q_{uk} = 12,46$ l/s za čitavi obuhvat Plana, na temelju čega je su za odvodne kanale odabrane plastične cijevi DN 250 mm.

Odvodnja oborinskih voda

Odvodnja oborinskih voda predviđa se sa svih prometnica, platoa, manipulativnih i drugih nepropusnih površina. Sve oborinske vode zone ispuštati će se u podzemlje, putem upojnog bunara koji se nalazi izvan gospodarske zone, 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. Prije ispuštanja oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta), potrebno ih je prethodno pročistiti putem separatora ulja i masti.

Čiste oborinske vode s krovnih površina građevine mogu se upustiti izravno u javni sustav oborinske odvodnje ili do izgradnje javnog sustava u upojne bunare. Oborinske krovne vode građevine trafostanice kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikala i upustiti u teren.


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 vodili kanali otpadnih voda, a s druge vodovodna mreža.

Uređenje i korištenje voda

Zona gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" se nalazi izvan zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji te je odvodnju potrebno riješiti sukladno članku 67. i 68. Zakona o vodama te članku 103. Prostornog plana Istarske županije, a tehnološke vode treba prije upuštanja u sustav javne odvodnje zone pročistiti tako, da granične vrijednosti emisija otpadnih voda odgovaraju vrijednostima propisanim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).



Naručitelj:
**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD POREČ**



Izvršitelj:
CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE GOSPODARSKE NAMJENE
"BUIĆI - ŽBANDAJ"**

**1. KORIŠTENJE I NAMJENA
POVRŠINA**

TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA BENZINSKI SERVIS
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA INFO PUNKT
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- PROMETNE POVRŠINE - KORIDOR