

urbis.72

Općina Fažana
Općinsko vijeće

Knjiga 1

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja naselja Valbandon

Konačni prijedlog prostornog plana

(Službene novine Istarske županije broj 17/05)

Fažana, 2006.

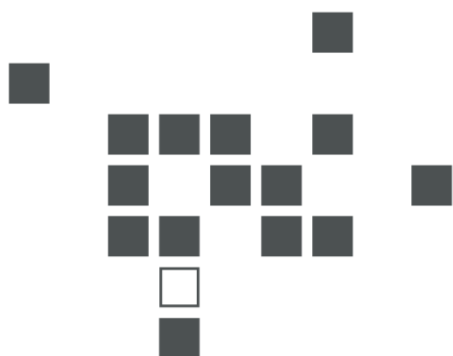
Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397

E-mail: urbis@urbis72.hr

www.urbis72.hr



županija:	Istarska županija
općina	Fažana
načelnica:	Dušanka Šuran
naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja naselja Valbandon
pravna osoba koja je izradila plan: direktor:	urbis 72 d.d. pula Giankarlo župić, dipl.ing.građ.
broj ugovora:	5668
godina izrade:	2006.
koordinatori plana:	Općina Fažana Dušanka Šuran
	urbis 72 d.d. pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
stručni tim u izradi plana:	
voditelj plana:	Josip Brezac, dipl.ing.arh.
planeri prometnica i infrastrukture:	Barbara Peruško, dipl.ing.građ. Senka Zarubica, dipl.ing.građ. Valter Nađ,ing.telek. Milan Damjanić, dipl.ing.el. Robi Milovan dipl.ing.str.
suradnice:	Nevenka Radolović, ing. građ.

program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Fažana za razdoblje od 2006.- 2009.

Službene novine Istarske Županije broj 17/05

odluka općinskog vijeća općine Fažana o donošenju prostornog plana:

pečat općinskog vijeća općine Fažana:

predsjednik općinskog vijeća Općine Fažana: Sandra Nakić-Pavlić

javna rasprava objavljena:

09. listopada 2006.

javni uvid održan:

Od 23. listopada 2006 do 22. studenog 2006.

pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

suglasnost na prostorni plan prema članku 26b. Zakona o prostornom uređenju (nn 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04):

suglasnost na prostorni plan prema članku 45.a zakona o prostornom uređenju (nn 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04):

istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL
PROČELNICA
Margareta Stipančić, dipl.iur.

pečat nadležnog tijela:

Sadržaj

Tekstualni dio:

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru općine Fažana
 - 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 (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 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 Gradskog 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 dijela naselja
 - 2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja
 - 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 grada 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
 - 3.6. 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

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
4. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Grafički dio:

0.	postojeće stanje	1:2000
1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.1.	Prometna mreža	1:2000
2.2.	Telekomunikacije	1:2000
2.3.	a. Elektroenergetika- srednji napon	1:2000
2.3.	b. Elektroenergetika- niski napon	1:2000
2.3.	c. Javna rasvjeta	1:2000
2.4.	Vodoopskrba	1:2000
2.5.	Plinoopskrba	1:2000
2.6.	a.Odvodnja otpadnih voda	1:2000
2.6.	b.Odvodnja oborinskih voda	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina	1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	1:2000

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Uvod

Općina Fažana je izradila Izvješće o stanju u prostoru općine Fažana, te Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (Službene Novine Istarske Županije br.17 od 23.12.2005 godine. Pomenutim dokumentima iskazana je potreba izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Valbandon. Obaveza izrade UPU-a utvrđena je člankom 123 Odredbi za provođenje PPU općine Fažana dok je područje prikazano na kartografskom prikazu 3.4. PPU općine Fažana.

Obaveza izrade utvrđena je i Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (N.N.br.128/04).

Ugovorom između Općine Fažana i URBIS-a 72 d.d. Pula, broj 5668, pristupilo se realizaciji zacrtanih ciljeva, te izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Valbandon (u daljnjem tekstu Plan)

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA, ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE FAŽANA

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Naselje Valbandon teritorijalno pripada općini Fažana, statistički jedno je od četiri izdvojeni naselja općine Fažana, a katastarski u cjelini je unutar k.o. Fažana. Općina Fažana smještena je na jugozapadnom dijelu Istarskog poluotoka a samo naselje Valbandon smješteno je uz županijsku cestu Ž-5115, cestu koja povezuje Fažanu i Pulu. Prostor obuhvata Plana obuhvata dio naselja Valbandon smješten sjeverno od županijske ceste Ž-5115 i iznosi 68.6 ha od kojih je 62.5 ha Prostornim planom uređenja općine Fažana utvrđeno kao građevinsko područje a unutar je ZOP iz Uredbe o ZOP.

Postojeće stanje u zoni obuhvata Plana utvrđeno je analizom i snimanjem postojećeg stanja terena i objekata, te kroz suradnju s nadležnim komunalnim i javnim poduzećima te postojećim korisnicima prostora prikazano na kartografskom prikazu 0.

Temeljem analiza proizlazi korištenje prostora kako slijedi:

<u>Ukupna površina područja obuhvaćenog analizom (Plan)</u>	<u>68,6 ha</u>	<u>100%</u>
Prometne površine	5.69 ha	8,28%
Zone gospodarske namjene	0.37 ha	0,54%
Zone stanovanja	28.94 ha	42,18%
Zelene površine i pašnjaci	7.34 ha	10.70%
Poljoprivredne površine	26.00 ha	37.90%
Mješovita namjena	0.23 ha	0,33%
Nepoznata namjena	0.03 ha	0,07%

Broj stambenih objekata 399

Po dostupnim podacima u naselju Valbandon je evidentirano 1667 stalno

nastanjenih stanovnika što daje gustoću stanovanja $G_{st} = 57,61$ st/ha te gustoću stanovništva $G_{nst} = 24;30$ st/ha.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Naselje Valbandon počelo se razvijati od sredine sedamdesetih godina prošlog stoljeća kao "stambena zona obiteljskih kuća" grada Pule uz cestu Fažana-Pula na temelju Plana uređenja naselja Valbandon. Na temelju istog izvršena je parcelacija zemljišta ne rješavajući istovremeno vlasničke odnose. Proces rasta je stalan i zadnjih desetak godina prerastao je okvire Plana uređenja naselja Valbandon u širenju prema stanici Barbo i Šuridi parcelacijom zemljišta prema interesima vlasnika zemljišta i kupaca, vršeći svojom gradnjom pritisak na značaj županijske ceste Fažana-Pula (Ž-5115). U morfološkom smislu zadnjih godina primjetna je gradnja naselju stranih višestambenih zgrada na neodgovarajućim lokacijama.

U smislu namjene to je čisto stambeno naselje, "satelitskog karakera" u odnosu na grad Pulu jer je gravitacijski utjecaj matične općine Fažana u ovom pravcu vrlo mali. Unutar naselja postoje objekti mješovite namjene sa napomenom da je druga namjena okrenuta području usluga odnosno ugostiteljskoj djelatnosti. Cijelo naselje okrenuto je ponudi apartmanskog smještaja tijekom turističke sezone.

Analizom dostignute gustoće cijele općine Fažana a u njoj naselja Valbandon, brutto gustoća iznosi oko 30 st/ha.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna mreža

Na području naselja Valbandon, sukladno *Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste* (NN br. 79/99, 111/00 i 98/01), razvrstana je javna cesta – županijska cesta Ž 5115 Pula (Veli Vrh) - Fažana - Peroj - TN Barbariga koja se ne nalazi u obuhvatu plana, ali njen zaštitni pojas u širini od 15 m prodire u zapadnu granicu plana.

Naselje Valbandon je smješteno uz županijsku cestu kao njegovu jedinu poveznicu sa svojom okolicom.

Obzirom da na području Općine Fažana nema državnih javnih cesta, ne provode se redovita brojanja prometa.

Stoga se, kao okvirni podatak iz PPŽI navodi da je tijekom lipnja 1996. Istarska županija izvršila jednokratno 24-satno mjerenje prometa na dionici Pula - Fažana, te je tom prilikom zabilježen promet od 3075 vozila u oba smjera.

Obzirom da je u međuvremenu TN BI - Village započelo s poslovanjem, što je zasigurno izazvalo povećanje obima lokalnog prometa na dionici Pula - Fažana, može se dati procjena maksimalnog ljetnog dnevnog prometa od cca 4.800 - 5.000 vozila, PLDP-a (prosječnog ljetnog dnevnog prometa) 4.500 - 4.800 vozila, te PGDP-a (prosječnog godišnjeg dnevnog prometa) od 2.800 do 3.000 vozila.

Kad je riječ o Valbandonu, riječ je o nedovršenom naselju, kojem nedostaju glavni javni i komunalni objekti. Naselje je doživjelo snažan rast od početka 80-ih godina na ovamo (temeljem tada važećeg PUMN-a), a od početka 90-tih godina građeno je

bez urbanističkog plana. Danas u skladu sa spomenutim planom, glavnu cestovnu okosnicu čini županijska cesta Ž5115 koja naselje Valbandon u cijelosti linijski tangirala sa njegove zapadne strane, te nerazvrstana cesta koja od te županijske ceste vodi promet do Stancije Barbo. Na te prometnice se priključuju sabirne ceste naselja koje se nadalje radialno pružaju i zaokružuju pojedine zone naselja i sakupljaju promet sa postojeći stambenih ulica. Nažalost sabirne i stambene ulice najčešće su dijelomično realizirane i nedovršene, pa danas čine slijepe ceste.

Iz katastarskih planova je vidljivo, da je za većinu postojećih cesta i kolnih pristupa postojećim obiteljskim kućama i višestambenim objektima provedena parcelacija sukladno spomenutom PUMN-u, no imovinsko pravni odnosi nisu rješavani. Kao što je već rečeno ceste su nerijetko dijelomično izgrađene, te su im asfaltirane samo kolne trake prosječne širine 5,5 m, bez izgrađenih (planom utvrđenih) nogostupa, oborinske odvodnje i sl.

Nakon stavljanja PUMN-a izvan snage, koridor koji je bio osiguran za izgradnju ceste punog profila, postaje okučnica okolnih stambenih građevina. Jedan od razloga su neriješeni imovinsko – pravni odnosi, dok se sa druge strane radi o bespravnoj izgradnji na općinskom zemljištu.

Takvo neriješeno stanje je Općina Fažana po svom formiranju pokušala sanirati i u tom smislu izradila stručne podloge za prometnice naselja Valbandon, St. Barbo i naselja Šurida temeljem kojih je ishodovana i lokacijska dozvola.

U zoni obuhvata zbog prostornih ograničenja – postojeća će izgradnja značajno utjecati na buduća prometna rješenja.

1.1.3.2. Telekomunikacijska opremljenost naselja

TK mreža

Na području naselja Valbandon postoji izgrađena korisnička TK mreža, koja je u funkciji spajanja telefonskih preplatnika naselja u telekomunikacijski sustav. Mreža je većim dijelom podzemna, sa trasama u javnim prometnim površinama. TK priključci objekata su najvećim dijelom nadzemni.

Kapaciteti postojeće korisničke TK mreže zadovoljavaju trenutne potrebe postojeće izgrađenosti.

Korisnička mreža je dimenzionirana i za potrebe naselja Barbo istočno od Valbandona, kao i za odmaralište MUP-a. Vanjskim rubom granice obuhvata (uz županijsku cestu Pula-Fažana) prolazi magistralni telekomunikacijski (SVK) kabel Pula-Umag.

ATC

U naselju Valbandon ne postoji instalirana telefonska centrala. Postojeća korisnička TK mreža naselja Valbandon spojena je na automatsku digitalnu telefonsku centralu – Udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) Fažana, instaliranog kapaciteta 2000 telefonskih priključaka. Postojeći kapacitet zadovoljava i trenutne potrebe naselja Valbandon.

Prijenos

ATC Fažana je vezana sa glavnom centralom Pula digitalnim prenosnim sustavom putem podzemnog međumjesnog spojnog optičkog kabela (uz županijsku cestu

Pula-Fažana).

Pokretne (mobilne) telekomunikacije

Na području naselja Valbandon, te u neposrednoj blizini ne postoji instalirana bazna radijska stanica pokretne telefonije. Područje je pokriveno signalom sa baznih stanica u Fažani, na Velom Vrhu (Pula) i sa otoka Brijuni.

1.1.3.3. elektroenergetika

Područje Valbandona napaja se preko jednog nadzemnog 10(20) kV voda iz postojeće transformatorske stanice TS 35/10(20) kV Fažana. Postojeća 10(20) kV mreža na razmatranom području je uglavnom nadzemna, a samo djelomično kabelska.

Unutar predmetnog područja nalaze se četiri transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV sa instaliranim snagama transformatora od od 160 kVA do 630 kVA (Valbandon-2, Valbandon-3, Valbandon-4 i Pozo Fioran).

Niskonaponska mreža razmatranog područja izvedena je samo djelomično kao nadzemna a u većini područja kao kabelska. Nadzemna niskonaponska mreža izvedena je pretežno samonosivim kabelskim snopovima (SKS) presjeka $3 \times 70 + 71,5 + (2 \times 16) \text{ mm}^2$, $3 \times 35 + 71,5 + (2 \times 16) \text{ mm}^2$ i $4 \times 16 \text{ mm}^2$. Kabelska niskonaponska mreža izvedena je niskonaponskim kabelima 0,6/1kV i to PP00-A $4 \times 150 \text{ mm}^2$, PP00 $4 \times 95 \text{ mm}^2$ i PP00-A $4 \times 50 \text{ mm}^2$, pri čemu se kabeli PP00-A $4 \times 150 \text{ mm}^2$ i PP00 $4 \times 95 \text{ mm}^2$ koriste za tzv. primarnu niskonaponsku mrežu a ostali kabeli koriste se za tzv. sekundarnu niskonaponsku mrežu odnosno priključke. Postojeća javna rasvjeta izvedena je samo uz dio glavnih prometnica unutar razmatranog područja.

1.1.3.4. plinoopskrba

U zoni naselja Valbandon prema postojećem stanju ne postoji izgrađena distributivna plinovodna mreža i postrojenje za distribuciju plina, te se ne može govoriti o postojanju djelatnosti opskrbe potrošača plinom.

Potrošnja plinskog energenta eventualno postoji korištenjem ukapljenog naftnog plina, UNP-a, u bocama ili spremnicima postojećih potrošača na parcelama istih.

1.1.3.5. vodoopskrba

Vodoopskrba naselja Valbandon osigurana je iz sustava izvorišta „Gradole“ preko vodospreme „Magornja“. Na području naselja izgrađena je vodovodna mreža koja prolazi postojećim prometnicama. Vodovodna mreža je u većem dijelu izvedena kao prstenasta čime se osigurava dotok vode iz dva smjera. Postojeći profili cijevovoda kreću se od $\varnothing 250$ do $\varnothing 80$ dok je mali dio cjevovoda profila manjeg od $\varnothing 80$.

1.1.3.6-a odvodnja otpadnih voda

Na području naselja Valbandon izgrađen je javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Sanitarne otpadne vode naselja gravitacijskim sustavom se odводе u crpnu stanicu CS Valbandon. Crpna stanica nalazi se u području zaljeva Ribnjak uz samu obalu, s havarijskim ispustom u more. Kapaciteta crpne stanice iznosi 42 l/s. Od nje se otpadne vode naselja odводе do gravitacijskog cjevovoda od kojeg se priključuju na sustav odvodnje naselja Fažane. Dalje se otpadne vode sustavom gravitacijskih i tlačnih cjevovoda odводе prema centralnom uređaju za mehaničko pročišćavanje otpadnih voda Peroj. Uređaj je predviđen za izgradnju u dvije faze, a lociran je sjeverno od mjesta Peroj u Općini Vodnjan. U njemu se pročišćavaju sve otpadne vode naselja Vodnjan, Galižana, Barbariga, Štinjan, Valbandon i Fažana.

Na postojeću mrežu odvodnje otpadnih voda naselja Valbandon priključuju se i otpadne vode dijela Stancije Barbo. Cijela mreža naselja je izvedena cjevovodima profila Ø200 i Ø250, a glavni odvodni kolektor prema crpnoj stanici je profila Ø300.

U dijelu naselja Valbandon koji nema izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda, otpadne vode se zbrinjavaju kroz izgradnju individualnih septičkih jama pojedinog stambenog i sl. objekta.

1.1.3.6-b odvodnja oborinskih otpadnih voda

Naselje Valbandon u dijelu obuhvata plana nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

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

Prostor obuhvata Plana predstavlja transformirani odnosno antropogenizirani krajobraz gdje se spajaju nedavno urbanizirano tj. izgrađeno područje i kultivirani agrarni krajolik. Jedine razlikovni prirodni element u tom prostoru predstavlja produžetak prostora Ribnjaka ispod ceste Ž-5115 u izgrađeno područje naselja Valbandon. Iz tog razloga ovaj dio prostora potrebno je posebno valorizirati i hortikulturno osmisliti.

Na istočnim rubnim dijelovima naselja Valbandon najnovija neplanska gradnja grubo osvaja kultivirane dijelove agrarnog krajolika i taj proces treba planski osmisliti čuvajući neke od prostornih vrijednosti agrarnog krajolika jugozapadne Istre. Na području obuhvata Plana, na sjeverozapadnom najstarijem dijelu inače mladog naselja Valbandon istraživanjem 1986-1988 godine utvrđeno je arheološko nalazište ranosrednjovjekovne crkvice. Arheološki lokalitet je preventivno zaštićen kao kulturno dobro rješenjem Konzervatorskog odjela u Puli od 23.04.2004. i upisan u Registar kulturnih dobara RH- Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara pod brojem P-799. Nalazište je konzervirano ali je potrebno omogućiti sistematsko istraživanje i konzervaciju te prezentaciju lokaliteta.

Dio naselja najranije izgrađen sukladno Planu uređenja naselja Valbandon predstavlja određenu prepoznatljivu matricu izgradnje stambenog naselja obiteljskih kuća u nizu koja se današnjom gradnjom višestambenih objekata narušava. Ovaj bi proces trebalo kritički analizirati.

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

Obzirom na plansku dokumentaciju višeg reda u sklopu obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Valbandon potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

Korištenje i namjena prostora utvrđena je PPUO Fažana.

U datim granicama obuhvata Plana, u planskom razdoblju do 2010 godine potrebno je planerski osigurati prostor za gradnju stambenih objekata za planirani broj 1990 povremenih i stalnih stanovnika naselja Valbandon.

Planom treba unutar građevinskog područja osigurati diversifikaciju namjene prostora odnosno osigurati prostore za kompleks rekreacijske zone naselja Valbandon, za polivalentnu građevinu pretežno kulturne namjene, za sakralni objekt.

Donja granica bruto gustoće stanovanja je 33 stanovnika / ha građivog dijela građevnog područja naselja Valbandon. Pravilnik o sadržaju, mjerilima, kartografskim prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (N.N. 106/98, 39/04 i 45/04) brutto gustoću stanovanja definira kao odnos broja stanovnika i zbroja površina uže i šire stambene namjene.

Javne površine unutar naselja (kolne i pješačke prometnice, trgovi, parkovi i pojasevi zaštitnog zelenila uz prometnice, te otvorene negrađive rekreacijske površine) iznose najmanje 30% površine građevinskog područja naselja Valbandon.

Ograničiti strogo rast građevinskog područja nadzorom svim dostupnim mjerama (projekcijom demografskog rasta, postignutom stupnju izgrađenosti građevinskog područja, postignutoj gustoći naseljenosti i bruto gustoći stanovanja

Zaštiti krajobrazne vrijednosti područja

Odredbama za provođenja PPUO Fažana utvrđene je granična veličina građevinskih parcela, izgrađenost i koeficijent iskorištenosti građevinskih parcela, visina i broj etaža, vrsta i nagib krovova kao i vrsta pokrova.

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

Demografija pokazuje neznatan ali stalan rast stanovnika općine Fažana od popisa 1971 godine na ovamo. Taj rast je rezultat migracije jer je općina Fažana a u njoj posebno naselje Valbandon migracijsko područje zahvaljujući činjenici da Valbandon postaje stambena zona grada Pule sa intenzivnom dnevnom migracijom stanovništva na relacija Valbandon-Pula. Trend rješavanja stambenog pitanja građenjem vlastitog doma i dalje je aktivan. Praćenjem broja izdatih građevinskih dozvola u zadnjim godinama naslućuje se da će planirani broj stanovnika (1990) Valbandon dostići prije 2010 godine pa se može očekivati kritični nedostak prostora za zadovoljavanje rasta naselja.

Razvoj naselja Valbandon nije ovisan (do sada) o gospodarstvu naselja Valbandon

već je taj razvoj bio refleksija gospodarstva grada Pule gdje je preko 2/3 svih zaposlenih stanovnika Valbandona radilo van općine Fažana.

Restrukturiranjem gospodarstva zadnjeg desetljeća gdje su uslužne djelatnosti popraćene novim tehnologijama generator razvoja a u njima ugostiteljstvo i turizam nositelji, naselje Valbandon i izgrađena struktura obiteljskih objekata pruža određene mogućnosti za razvoj malog obrtništva i poduzetništva. Takve gospodarske aktivnosti biti će okrenute turizmu, uslugama gradu Puli i poljoprivredi. Time se stvaraju uvjeti za samosvojan razvoj Fažane i naselja Valbandon.

Za takav razvoj postoje prostorne mogućnosti koje treba pratiti i infrastruktura tj gradnja prije svega prometnica.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Povećanje stupnja integriranosti prostora općine Fažana uz istovremen razvoj uslužnih, servisnih i prometnih djelatnosti u funkciji jačanja središnjih funkcija naselja uz istovremeno umanjivanje sada dominantne uloge grada Pule kao generatora razvoja naselja Valbandon širi je cilj prostornog razvoja.

2.1.1. Demografski razvoj

Postojeći broj stanovnika naselja Valbandon iznosi 1667 a planirani broj stanovnika (uključujući i povremene stanovnike) za plansko razdoblje do 2010 godine iznosi 1990 stanovnika što je porast od 327 stanovnika odnosno 16.7%. Cilj je Plana stvoriti prostorne uvjete koji će omogućiti planirani demografski razvoj uvažavajući sve uvjete odnosno standarde planova višeg reda.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Cilj odabira prostorne strukture je osiguravanje uvjeta za skladani i uravnoteženi razvoj naselja Valbandon sa osnovnom namjenom stanovanja u objektima obiteljskog stanovanja na vlastitim građevinskim parcelama.

Cilj je planirati prostore za diversifikaciju namjene prostora planiranjem zone mješovite namjena i gospodarske namjene ugostiteljsko turističke djelatnosti.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

U svrhu pravilnog i funkcionalnog određivanja prometnice, čvorišta ili nekog drugog prometnog objekta, nužno je takav objekt predhodno dovesti u vezu sa svrhom koju mora zadovoljiti.

Prometne površine moraju zadovoljiti potrebe korisnika predmetne gospodarske zone i ukopiti se u cjelovitost prometnog sustava prometnica, a sve u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Paralelno je potrebno zonu priključiti na vodove komunalne i druge infrastrukture kako bi se omogućilo njeno funkcioniranje.

Pod tim se posebno podrazumijeva:

-osigurati prometnu povezanost sa okolnim prometnicama te riješiti prometnu mrežu unutar zone koja će omogućiti kvalitetnu povezanost i opskrbu svih korisnika

-osigurati opskrbljenost zone vodom, električnom energijom i TK kapacitetom

-planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Jedan od ciljeva ovoga plana je mogućnost fazne izgradnje sukladno razvojnim programima i društveno – ekonomskim prilikama .

Za sve građevne zahvate u zoni potrebno je ishodovati lokacijske dozvole na osnovu idejnih rješenja (projekata).

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Naselje Valbandon prepoznato je kao stambeno naselje obiteljskih kuća i tu prepoznatljivost treba sačuvati.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

Osnovna postavka Plana predviđa da se danas heterogeno izgrađeni dijelovi prostora naselja Valbandon povežu u jedinstveni urbani organizam primjeran tipu stambenog naselja. Disperznu izgradnju, odnosno pojedine dijelove naselja, predviđeno je povezati prometnicama i na funkcionalan način povezati pojedine dijelove naselja. Predviđa se potpuna infrastrukturna opremljenost cijelog prostora, kako prometna, tako i komunalna.

U okvirima odabrane prostorne strukture cilj je omogućiti poduzetništvo u području usluga, obrtništva i male privrede

Sukladno odredbama plana višeg reda u naselju je potrebno izvršiti rezervaciju prostora za razvoj socijalno-integrativnih funkcija naselja radi zadovoljavanja potreba odgoja, zdravstva, sporta, kulture i religije.

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.

Prostornim planiranjem osiguravaju se uvjeti za gospodarenje, zaštitu i upravljanjem prostorom pa je preduvjet za racionalno korištenje i zaštitu prostora uspostavljanje sustava permanentnog (kontinuiranog) planiranja u okvirima koje dozvoljava plan višeg reda što predpostavlja permanentno planiranje na svim razinama planiranja omogućujući istovremeno i permanentno planiranje i po vertikali odnosno interakciju planova višeg i nižeg reda.

Kriteriji za racionalno korištenje i zaštitu prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoća stanovanja utvrđeni su planovima višeg reda i isti predstavljaju ciljeve Plana a navedeni su u točki 1.1.5. obrazloženja Plana.

Obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina utvrđena su u poglavlju Polazišta obrazloženja Plana. Polazištima su istovremeno i potvrđena vrijednosti utvrđene u planovima višeg reda.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

U području prometne i komunalne infrastrukture cilj je podići tehnički nivo i kvalitetu postojeće infrastrukture, omogućiti dostupnost na svakom dijelu naselja planirane infrastrukture (prometnice, telekomunikacije, elektroenergetike, vodoopskrbe, odvodnja otpadnih i oborinskih voda), uvesti zemni plin kao energent odnosno planirati plinsku mrežu za distribuciju i potrošnju zemnog plina.

Svu mrežu planirati voditi u trupu javnih prometnica i javnih površina.

U pogledu sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada organizirati komunalnu službu na način da se otpad selekcionira već u fazi sakupljanja.

Telekomunikacijski sustav

Razvoj telekomunikacija na području naselja Valbandon mora se poklapati sa postavkama za županijsku i općinsku razinu, te biti prilagođen sagledivim potrebama stanovnika naselja sa ciljem da se svim korisnicima podigne standard telekomunikacijskih veza i usluga.

Za podizanje standarda telekomunikacija potrebno je kontinuirano podizati kvalitetu i pouzdanost telekomunikacijske mreže i pratiti razvoj telekomunikacijske tehnologije.

U mreži pokretnih komunikacija cilj je omogućiti povećanje kapaciteta i kvalitetne dostupnosti, kao i uvođenje novih telekomunikacijskih usluga.

Razvoj telekomunikacija će se odvijati u pravcu sve većeg stupnja decentralizacije, zamjeni tehnologije, približavanju priključnih točaka korisniku, uvođenju i pružanju novih usluga, što uvjetuje izgradnju novih komutacijskih čvorova, izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće korisničke mreže i baznih stanica mobile telefonije.

Telekomunikacije su bile, jesu, te će biti pokretač i nosioc daljnjeg razvoja, zbog čega je nužno omogućiti pravodoban i nesmetani razvoj telekomunikacija u skladu s općim razvojem naselja.

Plinoopskrba

Osigurati opskrbljenost zone prirodnim plinom kada se za to budu stvorili uvjeti (plinifikacija prirodnim plinom grada Pule).

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Polazišta za izradu Urbanističkog plana uređenja naselja Valbandon izrađena su na temelju analiza postojećeg stanja, podataka o prostoru, na temelju obaveza iz prostornih planova šireg područja. Na osnovu smjernica i kriterija razvoja naselja, definiranih od strane općinskog poglavarstva, izrađen je program gradnje i uređenja prostora. Putem organiziranja prethodnih rasprava, program se pretočio u nacrt prijedloga, a zatim i u prijedlog plana, koji je upućen na javnu raspravu.

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 koji će udovoljiti sa aspekta sigurnosti, kapaciteta, ekonomičnosti, te ambijentalnosti sa svim elementima zaštite okoliša.

Uzimajući u obzir ovaj prethodni osvrt na promet u planu se nastojalo usaglasiti i prihvatiti ove smjernice.

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

Zone javnih parkinga namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju. Javni parking potrebno je urediti ozelenjavanjem.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planom šireg područja, rješenjem infrastrukture a primjenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

Područje obuhvata Plana sastoji se od jedinica namjene površina - zona i lokacija (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje, u skladu s grafičkim dijelom Plana.

Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem.. Razgraničenje pojedinih zona i lokacija u grafičkom dijelu Plana, načelno prolazi granicom odgovarajuće katastarske čestice.

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- stambena namjena
- mješovita namjena
- javna i društvena namjena
- gospodarska namjena, ugostiteljsko –turistička djelatnost
- sportsko rekreacijska namjena
- rekreacija
- zaštitne zelene površine
- infrastrukturni sustavi
- javne prometne površine
- javni parking
- obrađivo tlo

Zone stambene namjene –

stanovanje - namjenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju: obiteljske kuće prema odredbama posebnih propisa.

Uz osnovnu namjenu postoji mogućnost gradnje i prostorija gospodarske – poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati javne zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

Zone mješovite namjene

Namijenjene su gradnji građevina mješovite – pretežito stambene namjene. Pojedinačne lokacije i dio građevina u ovim zonama može biti namjenjen gospodarskoj - općoj poslovnoj namjeni te javnoj i društvenoj namjeni. U zonama mješovite namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, objekti infrastrukture kao i uređivati javne zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

Zone gospodarske namjene

Zone gospodarske namjene namijenjene su gradnji građevina gospodarske namjene – turističko ugostiteljske djelatnosti u uvjetima utvrđenim prostornim planom višeg reda.

U sklopu ovih građevina moguća je izgradnja max 1 stambene jedinice po građevnoj čestici.

U okviru gospodarske namjene mogu se ugostiteljsko turističke djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene 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.

Zone sportsko-rekreacijske namjene

Zone sportsko-rekreacijske namjene namijenjene su gradnji objekata i uređivanju otvorenih, nenatkrivenih sportskih i rekreacijskih igrališta.

Zone rekreacije

Zone rekreacije uređivat će se kao zone javnih zelenih površina, parkova. U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala. U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

Zone zaštitnih zelenih površina

Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza postavljanje prometne signalizacije, reklamnih natpisa i bukozaštitnih barijera.

Zone infrastrukturnih sustava

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture i odgovarajuće uređenje površina.

Zone javnih prometnih površina

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica sa pripadajućim objektima, postavljanje reklamnih natpisa, objekata urbane opreme.

Zona javnog parkinga

Zona javnog parkinga namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju. Javni parking potrebno je urediti ozelenjavanjem, odnosno neasfaltiranjem površine ukoliko se to ne smatra nužnim. U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, predviđa se postavljanje pergola i drugih sunčanih zaštita. U zoni javnog parkinga mogu se graditi i površine sportsko rekreacijske namjene, objekti infrastrukture kao i uređivati javne zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

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

ISKAZ NAMJENA POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
STAMBENA NAMJENA	38.68	56.38
MJEŠOVITA NAMJENA	2.43	3.55
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	0.76	1.10
GOSPODARSKA NAMJENA, UGOSTITELJSKO TURISTIČKA DJELATNOST	1.05	1.53
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	1.19	1.74
REKREACIJA	8.09	11.79
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	0.19	0.28
JAVNE PROMETNE POVRŠINE	9.23	13.45
JAVNI PARKING	1.28	1.87
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	0.05	0,07
GRAĐEVINSKO PODRUČJE	62.95	91.76
JAVNE PROMETNE POVRŠINE VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	0.28	0.41
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	0.87	1.27
OBRADIOVO TLO (VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA)	4.50	6.55
UKUPNI OBUHVAT PLANA	68.6	100
JAVNE POVRŠINE UNUTAR NASELJA IZ ČI. 47 ODREDBI PPUO FAŽANA	18.79	potrebno 0.3 x 62.9 = 18.8 ha

ISKAZ BROJČANIH PROSTORNIH POKAZATELJA U ODNOSU NA TIP STAMBENE GRADNJE

NAMJENA	BROJ STANOVNIKA	POVRŠINA (ha)	PROSTORNI POKAZATELJ			
			G _{st}	G _{ust}	G _{bst}	G _{nst}
STAMBENA NAMJENA	1990	37.84	52.59			
STAMBENA NAMJENA I PRATEĆE STAMBENE FUNKCIJE	1990	56.61		35.15		
STAMBENA NAMJENA I ŠIRE STAMBENE FUNKCIJE	1990	57.98			34.32	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE	1990	62,95				31.66

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Za potrebe prostornog i prometnog planiranja treba uzeti u obzir kombinaciju više kriterija klasifikacije cestovnih prometnih površina (svrha i prometno značenje, položaja prostora, funkcija, vrsta prometa, prostorno oblikovanje, privredno i društveno značenje itd.). Kod toga težimo što većoj sigurnosti prometa, te osiguravanju što manjeg negativnog utjecaja na okolinu i što ekonomičnijem prometu i prometnom sustavu. Uzimajući u obzir ovaj prethodni osvrt na promet u Planu se nastojalo usaglasiti i prihvatiti ove smjernice.

kategorizacija cesta

Urbanističkim planom uređenja naselja Valbandon prometna mreža se dijeli na :

- glavne mjesne ulice
 - sabirne ulice
 - ostale stambene ulice
- Glavne mjesne ulice na području naselja Valbandon su postojeće ceste:
 - javna cesta - županijska cesta Ž 5115 (izvan obuhvata plana)
 - nerazvrstana cesta – ulica Pineta (od Ž 5115 do St. Barbo)
 - Glavne mjesne ulice su u grafičkom prilogu prikazane sa svojim postojećim koridorima jer svećim dijelom nalaze u izgrađenom području naselja.
 - Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.
 - Za županijsku cestu 5115 koja tangira naselje Valbandon, te sa koje je planirano više priključaka pripadajućih sabirnih ulica naselja, potrebno je u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Postojeća i planirana križanja treba uređivati trakama za lijeve skretače.

Zaštitni pojas za županijske ceste koje prolaze u neizgrađenom dijelu je 15 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa .

PPUO-om se predviđaju novi zahvati u cestovnom sustavu na području općine, koji imaju utjecaj na zonu obuhvata plana, ali se nalaze izvan njegovog obuhvata.

Realizacijom planiranih zahvata iz Prostornog plana Istarske županije bitno će se izmijeniti uvjeti prometovanja na području općine Fažana.

Izgradnja dijela državne ceste D-3 (Istarski ipsilon) , tj. dionice Vodnjan - Pula, uključuje i izgradnju čvora Vodnjan - jug, te izgradnju pristupne ceste od tog čvora do čvora Marana, lokalnih cesta L 50178 (Vodnjan - Fažana) i L 50158 (Marana - Peroj); nakon izgradnje tog čvora, dolazeći promet s ceste D-3 biti će direktno usmjeren prema Fažani, odnosno prema Peroju i TN Barbariga, te se očekuje smanjenje tranzitnog prometa na dijelu županijske ceste Ž 5115 (Pula - Fažana).

Značajniji novoplanirani zahvat je obilaznica naselja Šurida, Valbandon I St. Barbo, koja je PPUO planirana uz istočnu i jugoistočnu granicu općine obilazeći spomenuta naselja a koja se planira spojiti na postojeću lokalnu cestu L 50161 Fažana – D3 (kanal kod Galižane) – “Galižanska cesta”.

Galižanska cesta se potom spaja na južni krak obilaznice naselja Fažana I nastavno sa postojećom županijskom cestom Ž 5115 novoplaniranim cestovnim čvorom u dvije razine, između naselja Fažana i Valbandon. Na taj način da se i izgrađeni dio priključne ceste i kružnog toka turističkog naselja BI Village u Valbandonu uključi u rješenje čvora. Ulica Pineta koja prolazi središnjim dijelom naselja Valbandon I koja završava St. Barbo na krajnjem istoku općine priključiti će se na spomenutu obilaznicu.

sabirne ulice

U kategoriji sabirnih ulica određuju se :

- Priključak Vočarske ulice na Ž5115 do križanja sa Ulicom Lavanda
- Ulica Lavanda do raskrižja sa Ulicom Pineta
- Ulica Mala vala
- Ulica Kuntrada od Ulice Mala vala do križanja sa ulicom Pineta (na krajnje istočnom dijelu naselja), te novoplanirani produžetak iste do sportskorekreativnog centra i zone javno društvene namjene.
- Novoplanirani priključak stambene i turističke zone – sjever na Ž5115
- Novoplanirana sabirna cesta od križanja sa Ulicom Pineta, nastavno uz istočnu granicu naselja do raskrižja sa ulicom Mala Vala odnosno južni priključak na Ž5115

Sabirne ulice – kao postojeće ceste će se rekonstruirati sukladno profilima unutar planiranih koridora. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5 m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5 m. Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

stambene (ostale) ulice

Stambene (ostale) ulice su ulice u izgrađenim stambenim dijelovima naselja na koje se neposredno priključuju građevinske čestice i koje promet odvođe do sabirnih odnosno glavnih mjesnih ulica.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se kolno – pješačkim pristupnom (ostale ceste) minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom

prometnicom - stambenom cestom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m.

Neposredni pristup do građevinskih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici – (stambenoj ulici) od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti slijepa, niti može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake.

Izuzetno, širina postojećih javno prometnih površina –postojećih koridora (pk) može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Ostale prometnice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

Ostale stambene ulice, koje nisu utvrđene u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati, ukoliko je prvo susjedno raskrižje sa cestom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60m od tog priključka

Kod građevnih parcela uz križanja glavnih I sabirnih ulica, kolni ulaz mora biti udaljen min. 10,00 m od križanja ulica, odnosno kod ostalih stambenih ulica kolni ulaz mora biti udaljen min 5,0 m . Širina kolnog ulaza građevne parcele je max. 6,00 m.

Oblik i veličinu građevnih čestica prometnih površina predstavljaju elementi osovine, križanja i poprečni profili sa pripadajućim usjecima, nasipima i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora.

Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se idejnim rješenjem, odnosno projektom u postupku izdavanja (ishodovanja) lokacijske dozvole.

pješačke površine

Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti maksimalne širine od 2 m) te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.

pješačko-biciklističke staze

Pješačko-biciklističke staze tangiraju zonu obuhvata ovog Plana, PPU Općine Fažana planiraju se:

- od granice s Gradom Pula na Puntželi do granice s Općinom Vodnjan na kraju obuhvata Fažanske pinete
- od postojećeg odmarališta MUP-a Valbandon do mosta na Ž 5155 u Valbandonu, uz južnu obalu Ribnjaka
- od Bi Villagea do mosta na Ž 5155 u Valbandonu, uz sjevernu obalu Ribnjaka
- od mosta na Ž 5115 u Valbandonu do turističkog punkta uz planirani etno-park (trasa pješačko-biciklističke staze ne ulazi u zonu obuhvata ovog plana)
- od planirane lokacije receptivnog punkta NP Brijuni u Fažani do postojećeg autobusnog stajališta u Valbandonu

Pješačko-biciklističke prometnice izvesti će se u min. širini od 3,0 m.

mirujući promet

Analiza mirujućeg prometa bazira se na međusobnom odnosu parkirnih mogućnosti, parkirne upotrebe i parkirnih potreba .

Parkirne mogućnosti predstavljaju raspoložive površine određene regularno uz javne ulice ili na posebnim platoima. U parkirne mogućnosti ne brojimo površine gdje je parkiranje moguće ali nije sa prometnom signalizacijom dozvoljeno. Parkirna upotreba predstavlja količinu vozila koja su normalno u određenom vremenskom razdoblju parkirana na regularnim površinama ili zabranjenim mjestima. Parkirna potreba predstavlja količine potrebnih parkirnih mjesta za neku djelatnost određenu na osnovu iskustvenih podataka ili direktno dobivenih podataka.

Javna parkirališta uređuju se na slijedeći način:

- izgrađene površine parkirališta mogu zauzimati najviše 80 % površine građevne čestice, a preostali dio uređuje se kao zelena površina
- na 4 PM treba zasaditi 1 stablo
- na javnim parkiralištima treba osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. Telekomunikacije

Za zadovoljavanje telekomunikacijskih potreba područja UPU-a Valbandon planom se predviđa daljnja izgradnja telekomunikacijske mreže, u skladu sa planskim postavkama namjene površina.

Korisnička TK mreža

Za potrebe priključenja novih telefonskih preplatnika, te u cilju povećanja kvalitete i pouzdanosti će se :

- izgraditi nova i proširiti postojeća kabela TK mreža u dijelovima naselja gdje nije izgrađena,
- rekonstruirati postojeća TK mreža.

Izgradnja i rekonstrukcija TK mreže je planirana na način da :

- cjelokupna bude građena u distributivnoj kabelskoj kanalizaciji (DTK),
- trase su gotovo u cijelosti u javnim površinama – prometnicama,
- dijelovi postojeće mreže koje se nalaze na površinama namijenjenim izgradnji se ukidaju i izmještaju,
- priključci građevina su podzemni sa cijevima spojenim na DTK,
- u građevine se ugrađuju telekomunikacijski kućni priključni ormari (TKPO).

ATC

U naselju Valbandon je planirana jedna ili više komutacijskih objekata, zavisno od potreba, razvoja tehnologije i telekomunikacijskog tržišta.

Planom su definirane dvije moguće lokacije za samostalne komutacijske objekte, koje se moraju promatrati isključivo kao ideja, te ne smiju biti ograničavajući faktor i za drukčija rješenja.

Komutacijski objekti se, osim kao samostalne građevine, mogu smještati i u druge građevine mješovite namjene i javnih sadržaja.

Pokretne (mobilne) telekomunikacije

Gradnja antenskih sustava baznih stanica pokretnih telekomunikacija (antenski stupovi i prostor za opremu) nije planirana unutar građevinskog područja naselja. Za isključive potrebe naselja Valbandon bazne stanice moguće je planirati uz vanjsku

stranu granice naselja Valbandon.

3.5.2. Elektroopskrba

Za područje obuhvaćeno ovim planom uz postojeće četiri transformatorske stanice predviđena je izgradnja još tri nove transformatorske stanice TS 10(20)/0,4 kV nazivnih snaga 1x630(1000) kVA (nova TS Valbandon-2 kao zamjena za postojeći «tornjić» TS Valbandon-2 i nova TS Valbandon-3 kao zamjena za postojeću stupnu TS Valbandon-3). Nakon izgradnje novih TS, navedene postojeće TS će se eliminirati.

Radi povećanja pouzdanosti napajanja te radi planirane izgradnje novih transformatorskih stanica planira se izgradnja nove kabelačke veze 10(20) kV iz napojne transformatorske stanice 35/10(20) kV Fažana, te povezivanje svih postojećih i novih transformatorskih stanica 10(20) kV kablom. Nakon izgradnje navedenih kabela moguće će biti rušenje dijela postojeće 10 kV nadzemne mreže. Isto tako u planu je predviđeno povezivanje 10(20) kV kablom iz TS 10(20)/0,4 kV Valbandon pineta naselje (ili MUP Valbandon), čime će se ostvariti i druga kabelačka veza iz TS 35/10(20)/0,4 kV Fažana.

Kao i dosada, glavno 10(20) kV napajanje predmetnog područja ostati će iz postojeće TS 35/10(20) kV Fažana.

Primarna niskonaponska mreža je planirana iz novih ali i iz postojećih transformatorskih stanica koja će povezivati nove ali i postojeće samostojeće razvodne ormare (SSRO) i uzidane razvodne ormare (ROZ). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prstenasto napajanje, tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom.

Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti sve postojeće prometnice kod kojih nije bila izvedena kao i sve buduće prometnice. Glavni prometni pravci kroz naselje svrstani su u klasu javne rasvjete "B1(B2)", a sabirne su ceste u naselju svrstane u klasu javne rasvjete "C". Staze, okoliši, javne zelene površine i prolazi svrstani su u klasu javne rasvjete "D". Rasvjeta klase "B1" ima stupove visine h=10 m, sa zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase "B2" ima stupove visine h=8 m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase "C" ima stupove visine h=6 m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine h=3-4 m, s nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima uz granice parcela.

Orijentacione jedinične cijene planiranih elektroenergetskih građevina su slijedeće:

-TS 10(20)/0,4 kV ; 1x630 kVA	1 kom	a'	50.000EUR
-SN 20 kV mreža (kabelačka)	1 km	a'	70.000 EUR
-Primarna NN mreža (06/1 kV)	1 km	a'	45.000 EUR
-Javna rasvjeta	1 km	a'	55.000 EUR

3.5.3. plinoopskrba

Prema projektu "Idejni projekt plinifikacije grada Pule prirodnim plinom" od prosinca

2004. godine u kojem se uz plinifikaciju grada Pule predviđa i plinifikacija okolnih naselja predviđen je koridor plinovoda i količina potrošnje za naselje Valbandon. Planirano je da se naselje Valbandon opskrbljuje iz mjerno regulacijske stanice MRS1, te da se dalje napajaju daljnja naselja (Fažana, Peroj i Barbariga).

Jednako tako prema prostornom planu uređenja općine Fažana (plan višeg reda) planira se lokalni distributivni plinovod srednjeg tlaka (4 bar) koji prolazi u koridoru uz naselje Valbandon.

Ovim planom poštivala su se rješenja predviđena gore navedenom dokumentacijom.

U pogledu plinoopskrbne infrastrukture planirano je da naselje Valbandon čini jednu funkcionalnu cjelinu sa naseljima Šurida i stancijom Barbo koje nisu u zoni obuhvata ovog urbanističkog plana uređenja.

Razvodna plinska mreža

Plinoopskrba naselja Valbandon se izvodi spojem na lokalni distributivni plinovod koji se napaja iz mjerno regulacijske stanice MRS1 u Puli. Razvodna plinska mreža planira se na način da se veći ogranci spajaju u prstenasti razvod koji omogućuje istovremeno napajanje potrošača s dvije strane. Manji ogranci izvode se kao slijepi ogranci prema potrošačima. Plinovod se smješta podzemno u trup ceste naselja. Tlak plina kojima se napajaju potrošači iznosi 4 bara.

Dimenzioniranje plinovoda i konzum potrošnje plina izvršiti će se izradom projektne dokumentacije (idejna, glavna i izvedbena projektna dokumentacija). Pri izradi istih potrebno je uzeti u obzir faktore koji utječu na potrošnju i dimenzioniranje mreže (opterećenje, istovremenost, faktor priključenja), kao i planirani broj stanovnika za dulje vremensko razdoblje. Pri izradi istih potrebno je pridržavati se smjernicama iz projektne dokumentacije "Idejni projekt plinifikacije grada Pule prirodnim plinom" od prosinca 2004. godine.

Mogućnost priključenja

Mogućnost priključka na plinsku mrežu predviđena je za sve sadašnje, kao i za buduće potrošače u planiranim zonama izgradnje naselja. Lokalni distributer plina odrediti će svoje uvjete priključenja na mrežu.

3.5.4. vodoopskrba

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

- potrošnja vode za domaćinstva (podmirenje životnih potreba) – za planirano proširenje stambenih zona
- potrošnja vode za planirane zone sportsko rekreacijske namjene
- potrošnja vode za planirane zone gospodarske namjene - turističko ugostiteljske
- potrošnja vode u komunalne svrhe
- potrošnja vode za gašenje požara

Područje predviđeno obuhvatom plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način.

Postojeći cjevovodi koji su zadovoljavajućih profila će se zadržati, a dio mreže ukoliko je to potrebno zbog povećanja profila ili dotrajalosti cjevovoda potrebno je rekonstruirati. Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene

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

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu naselja koja imaju izgrađen vodoopskrbni sustav hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka. Planom se predviđa proširenje vodovodne mreže do planiranih zona. Razvod unutar zona će se vršiti na osnovu lokacijskih dozvola ili planova nižeg reda.

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

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

Svi novi cjevovodi se razvode po postojećim ili prometnicama predviđenim planom. 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.

hidraulički proračun

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

Potrošnja vode za sanitarne potrebe

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

- stanovnici

$$q_{\text{spec}} = 200 \text{ l/dan}$$

- gosti u hotelima

$$q_{\text{spec}} = 400 \text{ l/dan}$$

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

Postojeći broj stanovnika naselja Valbandon iznosi 1667, a planirani za plansko razdoblje do 2010 godine iznosi 1990 stanovnika.

Specifična potrošnja vode po stanovniku: $q_{\text{spec}} = 200 \text{ l/dan}$

Srednja dnevna potrošnja: $Q_{\text{sr,dn}} = 200 * 1990 = 398\ 000 = 398 \text{ m}^3/\text{d}$

Maksimalna dnevna potrošnja: $Q_{\text{max,dn}} = Q_{\text{sr,dn}} * k_{\text{max,dn}}$

Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti $k_{\text{max,dn}}$

Za naselje gradskog tipa $k_{\text{max,dn}} = 1,5$

$$Q_{\text{max,dn}} = 398\ 000 * 1,5 = 597\ 000 = 597 \text{ m}^3/\text{d}$$

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

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

Za naselje gradskog tipa $k_{\text{max,sat}} = 1,8$

$$Q_{\max, \text{sat}} = (597\,000/24) * 1,8 = 44\,775 = 44,775 \text{ m}^3/\text{sat}$$

$$= 44\,775/3600 = 12,43 \text{ l/s}$$

Za planiranu zonu gospodarske i ugostiteljsko turističke namjene (T1)

Planirani broj kreveta za zonu T1 - 80 kreveta

Specifična potrošnja vode: $q_{\text{spec}} = 300 \text{ l/dan}$

Srednja dnevna potrošnja: $Q_{\text{sr, dn}} = 400 * 80 = 32\,000 = 32 \text{ m}^3/\text{d}$

Maksimalna dnevna potrošnja: $Q_{\max, \text{dn}} = Q_{\text{sr, dn}} * k_{\max, \text{dn}}$. Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti $k_{\max, \text{dn}}$, za turističke objekte $k_{\max, \text{dn}} = 1,4$

$$Q_{\max, \text{dn}} = 32\,000 * 1,4 = 44\,800 = 44,8 \text{ m}^3/\text{d}$$

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

Koeficijent maksimalne satne neravnomjernosti $k_{\max, \text{sat}}$, Za turističke objekte $k_{\max, \text{sat}} = 2,5$

$$Q_{\max, \text{sat}} = (44\,800/24) * 2,5 = 4\,667 = 4,67 \text{ m}^3/\text{sat}$$

$$= 4\,667/3600 = 1,29 \text{ l/s}$$

Prostornim planom planiraju se ukupno tri zone T1 pa je maksimalna satna potrošnja za sve tri zone

$$Q_{\max, \text{sat}} = 3,90 \text{ l/s}$$

za projektiranje vodoopskrbnog sustava plansko razdoblje iznosi min. 20 godina pa se za godišnji prirast stanovništva od 2% može dobiti broj stanovnika na osnovu:

$$N_k = N_0 (1+P/100)^{R_p}$$

Prema tome, potrošnja vode na kraju planskog razdoblja (za 20 g.) odredit će se za broj stanovnika $N_k = 2245$ stanovnika.

U ukupnu potrošnju vode za naselje potrebno je dodati i potrošnju vode za vlastite potrebe cjevovoda, a koja iznosi 5-10% srednje dnevne potrošnje.

Protupožarna potrošnja

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

3.5.5. odvodnja

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

3.5.5.1. odvodnja otpadnih (sanitarnih) voda

U naselju Valbandon se planira buduće novoizgrađene zone priključiti na postojeći sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Na postojećem sustavu naselja Valbandon se planira izmještanje pojedinih kolektora u trup planiranih prometnica.

Dio stambene zone u zapadnom dijelu naselja Valbandon nema mogućnost gravitacijskog spajanja na postojeći odvodni sustav pa se predviđa izgradnja crpne

stanice i tlačnog cjevovoda. Crpna stanica bit će smještena u zoni infrastrukturnih sustava IS.

Planiranjem odvodnje sanitarnih otpadnih voda naselja Valbandon potrebno je uzeti u obzir mogućnost priključenja otpadnih voda područja Stancije Barbo koja postojećim planom prometnica i konfiguracijom terena gravitira prema naselju Valbandon.

Glavni odvodni kolektor naselja Valbandon Ø300 zadovoljava postojeće i planirane potrebe.

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

Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni.

3.5.5.2. odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode planiraju se odvoditi sa svih postojećih i planiranih prometnica te s površina platoa i krovova građevina s građevinskih parcela koje se neposredno priključuju na javne prometnice. Oborinska odvodnja predmetnog područja će se riješiti na način da se sve oborinske vode sakupljaju sa slivnih područja te gravitacijskim kolektorima odvede obalnim ispustima u more.

Područje naselja Valbandon može se podijeliti u dva glavna sliva. Oborinske vode s jednog sliva (u daljnjem tekstu S-1) koji obuhvaća veći dio naselja odvede se prema postojećem otvorenom kanalu kojim se dalje odvede prema zaljevu Ribnjak. Oborinske vode sliva koje obuhvaća južni dio naselja Valbandon (u daljnjem tekstu S-2) odvodit će se prema postojećem otvorenom kanalu u područje zaljeva Runci ili kolektorom prema hidrobazi uz granicu obuhvata Općine Fažana gdje će se ispuštati u more putem obalnog ispusta.

Manji dio oborinskih voda dijela naselja koje nije moguće gravitacijski odvoditi u spomenute odvodne kanale planiraju se upuštati u podzemlje putem upojnih bunara čije su lokacije prikazane u grafičkom dijelu plana.

Planiranjem oborinske odvodnje naselja Valbandon potrebno je uzeti u obzir mogućnost priključenja oborinskih voda područja Stancije Barbo koje postojećim planom prometnica i konfiguracijom terena gravitira prema naselju Valbandon.

Dio Kontrade (područja pod utjecajem obilnih kiša) zbog nepovoljne konfiguracije terena u smislu gravitacijske odvodnje treba rješavati zasebnim sustavom, s tim da je omogućeno priključenje tog područja na planiranu odvodnju naselja.

Sva oborinska kanalizacija planira se izgraditi u trupu postojećih i budućih prometnica, a usvojeni minimalni promjer cjevovoda je Ø300.

Sve trase sanitarne i oborinske kanalizacije određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža.

hidraulički proračun

Sanitarna odvodnja otpadnih voda

Za dimenzioniranje odvodnje otpadnih voda planiranih zona uzet će se 80 – 90% dnevne specifična potrošnja vode po osobi i maksimalne satna potrošnja u satu

najveće potrošnje što dodatno bitnije ne opterećuje postojeći sustav. Proizlazi da postojeći glavni odvodni cjevovod $\Phi 300$ zadovoljava.

Oborinska odvodnja

Za mjerodavni intenzitet oborina koristit će se ITP krivulja za područje Pule za dvogodišnji povratni period. Predmetno područje pri određivanju mjerodavnih količina oborinskih voda za dimenzioniranje objekata odvodnje oborinskih voda treba u svom većinskom dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa malim udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristit će se racionalna metoda.

$$Q = C * i * A$$

Q - vršni protok (l/s)

i - intenzitet oborina (l/s/ha)

A - slivna površina (ha)

C - koeficijent otjecanja

Površina dijela naselja koji ulazi u slivno područje S-1; P = 61 ha

Površina dijela naselja koji ulazi u slivno područje S-2; P = 9 ha

Koeficijent otjecanja ovisi o karakteristikama slivne površine, a iznosi:

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

beton => 0,80 do 0,95

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

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

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

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

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Dugoročne osnove razvoja date su planovima višeg reda i ovim Planom, gdje se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina iskazuju kroz oblike korištenja i kroz mjere zaštite prirodnih i kulturnih dobara. Sve to je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, dok su posebne mjere zaštite prostora i uređenja prostora predviđene za prostor Ribnjaka, arheološkog lokaliteta i zaštitnog pojasa županijske ceste Ž-5115.

Planom su razgraničene (uglavnom postojeće izgrađene zone objekata u nizu) od zona planirane gradnje slobodnostojećih objekata kojom se nastoji zaštititi ambijentalne vrijednosti ruralnog krajobraza.

Planom višeg reda utvrđeno je odnos javnih površina unutar naselja (kolne i pješačke površine, trgovi, parkovi, pojasevi zaštitnog zelenila uz prometnice te otvorene negradive rekreacijske površine) i površine građevinskog područja i uvjetovani i Planom postignuti odnos je 0.3.

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi i urediti kao kolno pješačka površina ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana

na sustav javnih cesta. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u datim uvjetima. Nije dozvoljena izgradnja objekata i ograda, te podizanje nasada koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

Donji prag brutto gustoća stanovanja za plansko razdoblje do 2010 godine utvrđen je planom višeg reda i iznosi 33 st/ha) dok je Planom dostignuta bruto gustoća stanovanja je 34.3 st/ha.

Oblik i veličina građevne čestice utvrđivati će se lokacijskim dozvolama, određene su u granicama utvrđenim planom višeg reda a utvrđene Odredbama za provođenje Plana.

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi i urediti kao kolno pješačka površina ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Posebni uvjeti priključenja na javne ceste, gradnju, rekonstrukciju, održavanje i uređenje prostora u zaštitnom pojasu određenom Zakonom o javnim cestama moraju se ishoditi od nadležne uprave za ceste, a nerazvrstane ceste od nadležne općinske službe.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Urbanističko-arhitektonskoj tradicionalnoj izgradnji novu neprimjerenu izgradnju ili adaptaciju treba sprječavati određivanjem uvjeta građenja korištenjem onih građevinskih i oblikovnih elemenata koji su karakteristični za već izgrađeni dio naselja a koji se iskazuje upotrebom odnosno ritmičkim ponavljanjem građevinskih i oblikovnih elemenata gradnje stambenog niza i slobodnostojećeg stambenog objekta koji građevinskim i oblikovnim elementima izražava suštinu življenja u kući i okućnici čime bi se trebao poštivati i tradicionalni oblik čestice i položaj građevine unutar čestice, te međudnos susjednih građevina, i na kraju obrada pročelja, koja je uobičajena za dotična naselja uz respektiranje orijentacije građevine u odnosu na strane svijeta.

Planom su utvrđena tri načina gradnje:

- način gradnje objekata u nizu uvjetuje gradnju objekata u nizu morfoloških odgovarajućih postojećim objektima stambenog niza.
- način gradnje slobodnostojećih objekata uvjetuje izgradnju slobodnostojećih objekata koji odgovaraju tipu slobodnostojećeg objekta obiteljskog stanovanja
- mješoviti način gradnje dozvoljava gradnju u pravilu slobodnostojećeg objekta, veličine veći od prethodnih i slobodnijeg arhitektonskog izraza kojim se naglašava položaj u naselju i namjena objekta

Urbanističko-tehnički uvjeti gradnje utvrđivati će se lokacijskim dozvolama, određeni su u granicama utvrđenim planom višeg reda i propisima sa područja gradnje a većina istih utvrđena Odredbama za provođenje Plana.

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

Posebni uvjeti korištenja površina postavljeni su odredbama Zakona o javnim cestama (N.N. 180/04) temeljem kojeg je uspostavljen zaštitni pojas javne ceste širine 15 m od zemljišnog pojasa javne ceste županijskog značaja (Ž-5115). Uz županijsku cestu potrebno je ispitati stanje buke i sukladno utvrđenom stanju predvidjeti mjere zaštite.

Posebni uvjeti korištenja i zaštite postavljeni su na području preventivno zaštićenog arheološkog lokalitet upisanog u Registar kulturnih dobara RH- u Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara pod brojem P-799. Zaštitom će se omogućiti sistematsko istraživanje i konzervaciju te prezentaciju lokaliteta.

Prostor Ribnjaka kao prepoznata prirodna posebnost krajobraza štiti se kao krajobraz i kao dio sustava za odvodnju oborinskih voda pa se za ovaj prostor zahtijeva idejno rješenje uređenja otvorenog kanala u postupku ishođenja lokacijske dozvole lokacija ovog prostora.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Nepovoljni utjecaj na okoliš planira se u slijedećim područjima:

- zrak,
- tlo i podzemne vode
- buka,
- Ionizirajuće i neionizirajuće zračenje
- požar, elementarne nepogode i ratne opasnosti

Do pojave aerozagađenja u prostoru dolazi od nečiste industrije, prometa, deponija otpada i sl. U obuhvatu Plana, takve industrije, deponije nema niti se planira a pa se Planom ne propisuju posebne mjere zaštite uz one propisane zakonima.

Tranzitni promet županijskom cestom Ž-5115 je takvog inteziteta da u određenoj mjeri ispušni plinovi u mirnoj atmosferi stvaraju koncentracije CO₂ i time ugrožavaju dijelove naselja koji su smješteni neposredno uz prometnicu i planom višeg reda planiranom raskršću, pa se problem aerozagađenja planira riješiti zelenim koridorima uz prometnice. Zagađenje zraka pećima za grijanje objekata na kruta i tekuća goriva znatno će se smanjiti planiranom plinifikacijom naselja.

U naselju Valbandonu u obliku predviđenom Planom nema direktnog izvora buke, osim one uzrokovane prometom Ž-5115 a ona se planira riješiti utvrđivanjem nultog stanja buke i uređivanjem zelenih pojasa i gradnjom odgovarajućih zvukozaštitnih barijera.

Unutar naselja Valbandon nije planirano postavljanje antenskih sustava.

Deponiranje otpada riješit će se odlaganjem u centralno odlagalište otpada, koje je locirano izvan područja obuhvata Plana. Način zbrinjavanja otpada reguliran je posebnim općim i gradskim propisom.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti regulirane su Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86). Sklanjanje osoba od ratnih

opasnosti i elementarnih nepogoda obavljat će se sukladno važećim zakonima i ostalim propisima.

Temeljne odredbe zaštite od požara određene su Zakonom o zaštiti od požara (NN 58/93) i posebno odredbama o vanjskoj hidrantskoj mreži iz Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (N.N. br.8/06)

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.1.

Urbanistički plan uređenja naselja Valbandon (dalje u odredbama: Plan), kao dijela konurbacije Fažana Valbandon, obuhvaća veći dio građevinskog područja naselja Valbandon (sjeveroistočno od županijske ceste Ž 5115, Pula-Fažana) određenog Prostornim planom uređenja Općine Fažana. (Sl. N. Istarske Županije xxx/xxx) Granice obuhvata Plana utvrđene su kartografskim prikazom 3.4. PPUO a obaveze izrade člankom 123 Odredbi za provođenje PPUO

Granice građevinskog područja utvrđene su kartografskim prikazom 4. PPUO.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora.(N.N.br.128/04)

0.2.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

0.3

Svi elementi navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu lokacijskih dozvola za zahvate u prostoru obuhvata Plana.

0.4

Plan je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (Sl.N. Istarske Županije br.17/05) utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području naselja Valbandon za razdoblje do 2010. godine.

0.5

Planom se utvrđuju osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja u skladu sa ciljevima i zadacima društveno gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

0.6.

Ovim Planom se omogućuje gradnja građevina na temelju važećih, pravomoćnih, lokacijskih dozvola izdatih do dana donošenja Plana.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

Organizacija i namjena površina data je ukupnim Planom a grafički utvrđena kartografskim prikazom 1. Plana a primjenjena terminologija, pak, zasniva na važećoj zakonskoj regulativi.

1.2.

Namjena područja van granica građevinskog područja a unutar granica obuhvata Plana utvrđena je PPUO.

1.3.

Osnovno razgraničenje površina po namjeni postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobiveni blokovi između mreže javnih prometnih površina raščlanjuju se na površine javnih namjena (javne i društvene namjene, sportsko-rekreacijske namjene, javnog parkirališta, zaštitnog zelenila i rekreacije, infrastrukturnih sustava) i drugih namjena (stambene namjene, mješovite namjene, obradivog tla i gospodarska namjena, ugostiteljsko-turističke djelatnosti)

1.4.

Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i odgovarajući tehnički propisi.

1.5

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

Odnos javnih površina unutar naselja (kolne i pješačke površine, trgovi, parkovi, pojasevi zaštitnog zelenila uz prometnice te otvorene negradive rekreacijske površine) i površine građevinskog područja iznosi 0.3.

stambena namjena

1.6.

Zone stambene namjene namjenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u odredbama: gradnja) obiteljskih stambenih građevina i njima pripadajućih pomoćnih građevina.

Obiteljska stambena građevina je građevina na zasebnoj građevinskoj parceli sa Planom utvrđenim brojem stambenih jedinica i drugim uvjetima i načinom gradnje.

1.7.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i uređenja gospodarskih i poslovnih prostorija, prostorija javne i društvene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine stambene namjene, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica sve sukladno posebnim propisima i pod uvjetom da

svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene 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. U okviru poslovnih prostorija ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

1.8.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, uređivati okućnice kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

1.9.

U zonama stambene namjene postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

1.10.

Zone stambene namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na podzone stambene namjene građevina:

- zonu građevina građenih u nizu,
- zonu slobodnostojećih građevina.

1.11.

Zona građevina građenih u nizu prema Planu predstavljaju zonu na kojoj su u pravilu već izgrađene građevine u nizu ili neizgrađene građevine u nizu na već oformljenim građevinskim parcelama iz Plana uređenja naselja Valbandon iz 1980 godine.

1.12.

Zona slobodnostojećih građevina prema Planu predstavlja zonu već izgrađenih slobodnostojećih građevina na oformljenim građevinskim parcelama ili zonu neizgrađenih slobodnostojećih građevine na još neoformljenim građevinskim parcelama i neutvrđenim lokacijskim dozvolama

mješovita namjena

1.13.

Zone mješovite namjene namjenjene su gradnji poslovnih građevina na samostalnim građevnim česticama, višestambene građevina na samostalnim građevinskim česticama, u kojima se mogu, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i poslovne prostorije, te poslovnih građevina u kojima će se, u manjem dijelu ukupne površine, graditi, stambene jedinice i objekti infrastrukturnih instalacija.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi, rekonstruirati i održavati i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i

javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

1.14.

U zonama mješovite namjene postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

1.15.

U zoni mješovite namjene mogu se graditi i obiteljske građevine na vlastitim građevinskim parcelama po uvjetima koji se odnose na način gradnje slobodnostojećih (stambenih) građevina i na mješovit način gradnje.

1.16.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i uređivati javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, uređivati okućnice kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

1.17.

U zoni mješovite namjene gradnja se planira sukladno posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene 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. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

javna i društvena namjena

1.18.

Zona javne i društvene namjene namjenjene su gradnji građevina sa upravnom, socijalnom, zdravstvenom, kulturnom i vjerskom namjenom.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostorija namjenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostorije druge javne i društvene namjene osim vjerske.

1.19

U zoni javne i društvene namjene postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

1.20

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, uređivati okoliš kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička djelatnost

1.21.

Zone gospodarske namjene, ugostiteljsko turističke djelatnosti namjenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine Hoteli prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli

1.22.

U zonama gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke djelatnosti postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

zona sportsko rekreacijske namjene

1.23.

U zoni sportske i rekreacijske namjene mogu se graditi građevine namjenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska igrališta-borilišta sa pratećim građevinama, sadržajima i parkiralištima.

zona rekreacije

1.24.

U zonama namjenjenoj rekreaciji mogu se uređivati, otvorene površine za različite vrste rekreacije i sporta opremljene potrebnim rekvizitima, parkovne površine sa, pješačkim stazama, dječja igrališta opremljena potrebnim rekvizitima, te saniranje postojećih i sadnja odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U području otvorenog kanala između dva mosta prostorno će se zaštititi koridor otvorenog kanala bujičnih voda i izvora vode, te hortikulturno urediti širi prostor otvorenog kanala.

zona zaštitnog zelenila

1.25.

Zone zaštitnog zelenila uz županiojsku cestu Ž 5115 uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređenjem pješačke staze i postavljanje odnosna gradnja bukozaštitnih objekata.

1.25.

Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

zone javnih prometnih površina

1.27.

Zone javnih prometnih površina namjenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih, servisnih i pješačkih prometnica i postavljanje objekata urbane opreme, i reklama.

1.28.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana, koja se smatra shematskom, određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Oznaka tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja lokacijske dozvole za javnu prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu javnu prometnu površinu, pri čemu oni mogu i odstupiti od planiranog koridora rezervacije prostora prikazanog u grafičkom dijelu Plana.

1.29.

Do izdavanja lokacijskih dozvola za javne prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine. Po izdavanju lokacijskih dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice javne prometne površine.

Zona javnog parkinga

1.30.

Zona javnog parkinga namjenjena je gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe suvremenog prometa. U zoni javnog parkinga moguće je postavljati objekte urbane opreme i zaštite od sunca, klupe za odmor, graditi infrastrukturne objekte i odgovarajuće hortikulturno uređivati prostor.,

Zone infrastrukturnih sustava

1.31.

Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji građevina telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSE NAMJENE, UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE DJELATNOSTI

2.1.

Smještajni kapacitet pojedinačne građevine za smještaj utvrđen je Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (N.N. br.128/04)

2.2.

Gradnja se planira sukladno posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i korisnika.

2.3.

Površina građevne čestice utvrđuje se sukladno veličini i namjeravanom zahvatu u prostoru na način da sa jedne strane zahvat u prostoru zadovolji sve potrebe za prostorom unutar građevne čestice a sa druge strane zahvat ne predstavlja opterećenje u zatečenom širem prostoru.

2.4.

Minimalna površina građevne čestice za gradnju građevine za smještaj iznosi 2000m², koeficijent izgrađenost građevne čestice (k-ig) ne može biti veća od 0.25, koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k-is) max. 0.8, 40 % površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3, visina građevine do 10 m, a za svaku smještajnu jedinicu iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (N.N. br. 48/02, 108/02, 132/03 i 73/04) osigurati po jedno parking mjesto na građevnoj čestici.

2.5.

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

2.6.

Svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina ugostiteljsko turističke djelatnosti utvrđivat će se na temelju Plana, crpiti iz, Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

2.7.

Uvjeti utvrđeni za građevine gospodarske namjene odgovarajuće se primjenjuj i na građevine poslovne namjene.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene.

3.2.

U zonama javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i vjerske) urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina utvrđivat će se, na temelju Odredbi Plana, odnosno svi elementi lokacijske (građevne) dozvole crpiti, iz Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

3.3.

Gradnja se planira sukladno posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti

emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i korisnika.

3.4.

Površina građevne čestice utvrđuje se sukladno veličini i namjeravanom zahvatu u prostoru na način da sa jedne strane zahvat zadovolji sve potrebe za prostorom unutar građevne čestice a sa druge strane zahvat ne predstavlja opterećenje u zatečenom užem susjedstvu.

3.5.

Minimalna površina građevne čestice utvrđuje se sa 1000m², dozvoljeni koeficijent izgrađenost građevne čestice (k-ig) do 0.2, koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k-is) do 0.5, dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3, jedno parkirališno mjesto na 40 m² bruto površine građevine a 30 % površine parcele mora biti hortikulturno uređeno.

3.6.

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.

U zonama stambene namjene urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina utvrđivat će se, na temelju Odredbi Plana, odnosno elementi lokacijske (građevne) dozvole crpiti, iz Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

4.2.

Stambene građevine mogu se graditi odnosno rekonstruirati kao slobodnostojeće, ili kao građevine u nizu.

4.3.

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

4.4.

Posebno se određuju neki elementi temeljem kojih će se utvrđivati uvjeti gradnje odnosno izdavati lokacijske dozvole za namjeravani zahvat u prostoru i to:

4.4.1.

U zonama načinom gradnje utvrđena kao zona načina gradnje građevina u nizu posebno se uvjetuje:

-oblik i veličina građevinske čestice katastarski je već utvrđena parcelecijom provedenom na temelju Plana uređenja Valbandona iz 1980 godine i mogućom

manjom korekcijom temeljem formiranja građevinskih čestica prometnica.

-broj stambenih jedinica uključujući apartmane	do 3
-koeficijent izgrađenosti (k-ig)	do 0.65
-koeficijent iskorištenosti (k-is)	do 1.5
-broj nadznenih etaža	do 3
-visina građevine	do 9 m
-broj parkirališnih/garažnih mjesta na građ. parceli po stamb. jedinici	2

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

4.4.2.

U zonama načinom gradnje utvrđena kao zona gradnje slobodnostojećih građevina posebno se uvjetuje:

-oblik i veličina građevinske čestice utvrđuje se sukladno veličini i namjeravanom zahvatu u prostoru na način da sa jedne strane zahvat zadovolji sve potrebe za prostorom unutar građevne čestice a sa druge strane da zahvat ne predstavlja opterećenje u zatečenom širem prostoru a predstavlja doprinos očuvanju krajobraznih vrijednosti naselja Valbandon.

za veličina građevinske parcele od 600m² do 2000m²

-širina građevinske parcele	min. 15 m
-broj stambenih jedinica uključujući apartmane	do 3
-koeficijent izgrađenosti (k-ig), srazmjerno odnosu 600 prema 2000	od 0.30 do 0.20
-koeficijent iskorištenosti (k-is), srazmjerno odnosu 600 prema 2000	od 1 do 0.80
-broj nadznenih etaža	do 3
-visina građevine	do 9 m
-broj parkirališnih/garažnih mjesta na građ. parceli po stamb. jedinici	2

za veličinu građevinske parcele od 400m² do 600m²

-širina građevinske parcele	min. 13.50 m
-broj stambenih jedinica uključujući apartmane	do 2
-koeficijent izgrađenosti (k-ig), srazmjerno odnosu 400 prema 600	od 0.40 do 0.30
-koeficijent iskorištenosti (k-is), srazmjerno odnosu 400 prema 600	od 1 do 0.8
-broj nadznenih etaža	do 2
-visina građevine	do 6 m
-broj parkirališnih/garažnih mjesta na građ. parceli po stamb. jedinici	2

za veličinu građevinske parcele od 250m² do 400m²

-broj stambenih jedinica uključujući apartmane	1
-koeficijent izgrađenosti (k-ig),	do 0.40
-koeficijent iskorištenosti (k-is),	do 1
-broj nadznenih etaža	do 1
-visina građevine	do 4 m
-broj parkirališnih/garažnih mjesta na građ. parceli po stamb. jedinici	2

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

4.5.3.

U zonama mješovite namjene kao i u zonama utvrđenim mješovitim načinom gradnje mogu se graditi i slobodnostojeće višestambene stambene građevine na vlastitim građevinskim parcelama.

Oblik i veličina građevinske čestice utvrđuje se sukladno veličini i namjeravanom zahvatu u prostoru na način da sa jedne strane zahvat zadovolji sve potrebe za prostorom unutar građevne čestice a sa druge strane zahvat predstavlja doprinos očuvanju krajobraznih vrijednosti naselja Valbandon.

Za ove slučajeve dodatno se uvjetuje

-veličina građevinske parcele min	1200m ²
-širina građevinske parcele	min. 15 m
-broj stambenih jedinica uključujući apartmane	do 6
-koeficijent izgrađenosti (k-ig)	do 0.25
-koeficijent iskorištenosti (k-is),	do 0.9
-hortikulturno uređene površine građ. parcele	min 20%
-broj nadzenih etaža	do 3
-visina građevine	do 9m
-broj parkirališnih/garažnih mjesta na građ. parceli po stamb. jedinici	2

Građevna čestica odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.0.1.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola.

(2) Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

5.0.2.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju

tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) .

(3) Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

(4) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, graditi se mogu i ostale stambene ulice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana. Te ulice ne smiju biti "slijepe", već obavezno moraju biti prometno povezane s najmanje 2 prometnice prikazane u grafičkom dijelu Plana. Minimalne tehničke karakteristike ostalih stambenih ulica istovjetne su tehničkim karakteristikama stambenim ulicama iz ovoga Plana.

5.0.3.

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će potrebe područja obuhvata Plana u planskom razdoblju.

(2) Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.0.1.

(1) Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim (građevnim) dozvolama za prometnice, izdatim temeljem odredaba ovog Plana, te odredaba posebnih propisa. Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana lokacijskom (građevnom) dozvolom naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

5.1.0.2.

(1) Širina zaštitnog pojasa razvrstanih cesta i način njegovog uređivanja određeni su odredbama važećeg zakona o javnim cestama.

(2) Prilikom projektiranja glavnih, sabirnih i ostalih prometnica te raskrižja potrebno je pridržavati se slijedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o gradnji NN 175/03, 100/04
- Zakon o sigurnosti prometa na cestama (NN 105/04)
- Zakon o javnim cestama (NN 180/04)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (NN 53/02)
- Pravilnik o održavanju i zaštiti javnih cesta (NN 25/98, 162/98)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 33/05, 64/05, 155/05)

- Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05)
 - Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (sl. list 10/96)
 - Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98)
 - Pravilnik o autobusnim stajalištima (NN 48/99)
 - v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.
- (3) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

5.1.0.3.

1) Ovim se planom prometna mreža naselja Valbandon dijeli na :

- glavne mjesne ulice
- sabirne ulice
- stambene (ostale) ulice

GLAVNE MJESNE ULICE

5.1.0.4.

(1) Glavne mjesne ulice na području naselja Valbandon jesu postojeće ceste:

- javna cesta - županijska cesta Ž 5115 (izvan obuhvata plana)
- nerazvrstana cesta – ulica Pineta (od Ž 5115 do St. Barbo)

(2) Glavne mjesne ulice su u grafičkom prilogu prikazane sa svojim postojećim koridorima I profilima jer svećim dijelom nalaze u izgrađenom području naselja.

(3) Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te

u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.

(4) Za županijsku cestu 5115 koja tangira naselje Valbandon, te na koju je planirana dodatnih priključaka pripadajućih sabirnih ulica naselja, potrebno je u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Postojeća i planirana križanja treba uređivati trakama za lijeve skretače.

(5) Zaštitni pojas za županijske ceste koje prolaze u neizgrađenom dijelu je 15 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa .

(6) Najmanja širina kolnika novoplaniranih prometnica je 5,5 m. Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa je 1,5m.

(7) Pristup građevinskih parcela koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

SABIRNE ULICE

5.1.0.5.

(1) U kategoriji sabirnih ulica određuju se :

- Priključak Vočarske ulice na Ž5115 do križanja sa Ulicom Lavanda
- Ulica Lavanda do raskrižja sa Ulicom Pineta
- Ulica Mala vala

- Ulica Kuntrada od Ulice Mala vala do križanja sa ulicom Pineta (na krajnje istočnom dijelu naselja), te novoplanirani produžetak iste do sportskorekreativnog centra i zone javno društvene namjene.

- Novoplanirani priključak stambene i turističke zone – sjever na Ž5115

- Novoplanirana sabirna cesta od križanja sa Ulicom Pineta uz istočnu granicu naselja do raskrižja sa ulicom Mala Vala odnosno južni priključak na Ž5115

(2) Sabirne ulice – kao postojeće ceste će se rekonstruirati sukladno profilima unutar planiranih koridora. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5 m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5 m.

(3) Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

OSTALE STAMBENE ULICE

5.1.0.6.

(1) Ostale stambene ulice su ulice u izgrađenim stambenim dijelovima naselja na koje se neposredno priključuju građevinske čestice i koje promet odvođe do sabirnih odnosno glavnih mjesnih ulica.

(2) Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana.

(3) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se kolno – pješačkim pristupnom (ostale ceste) minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m. Uzdužni nagib pristupa ne smije biti preko 12%. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

(4) Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom prometnicom - stambenom cestom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

(5) Neposredni pristup do građevinskih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici – (stambenoj ulici) od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti slijepa, niti može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake.

(6) Izuzetno, širina postojećih javno prometnih površina – postojećih koridora (pk) može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

(7) Stambene ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

(8) Ostale stambene ulice, koje nisu utvrđene u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati, ukoliko je prvo susjedno raskrižje sa cestom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60m od tog priključka.

(9) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu plana moguće je i rješenje prilaznih prometnica za pojedinačne parcele uz prethodnu suglasnost općine u toku ishodovanja lokacijske dozvole za te prometnice.

(10)U slučaju kada se između građevinske i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine /parkiralište, zeleni pojas, odvodni jarak i drugo/ kolni i pješački ulaz se omogućava preko tih javnih površina.

5.1.0.7.

(1) Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
 - elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine,
- u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana.

(2) Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

5.1.0.8.

(1)Kod građevinskih parcela uz križanje prometnica nižeg reda - stambene ulice i sl., kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija 5 m od križanja.

(2)Kod građevinskih parcela uz križanje prometnica sabirnih I glavnih mjesnih ulica, kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 10 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

5.1.0.9.

(1)Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz može biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita.

(2)Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih ulica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

5.1.0.10.

(1)Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

(2)Prometnice projektirati za računsku brzinu $V=50$ km/h iznimno $v= 40$ km/h.

(3)Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoide", te međupravicima.

(4)Niveletu prometnica treba utvrditi na način da prati postojeću okolnu izgrađenost, postojeće priključke, konfiguraciju terena, te da zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/2001).

(5)Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice.

(6)Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

(7)Preporučuje se nagib nogostupa 2.00%, sa nagibom prema kolniku, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju.

(8)Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana je poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

5.1.0.11.

(1) Kolne i pješačke površine koji su prikazani u grafičkom dijelu plana izraditi će se od asfaltnih materijala, a rubove završiti ivičnjakom.

5.1.0.12.

(1) Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa.

(2) Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

5.1.0.13.

(1) Do izdavanja lokacijskih dozvola za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine.

(2) Po izdavanju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

5.1.0.14.

Prometno rješenje u tvrditi će se prometnim projektom a sve u skladu sa Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama (NN 33/2005).

PJEŠAČKE POVRŠINE

5.1.0.15.

(1) Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti maksimalne širine od 2 m) te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.

(2) Pješačko-biciklističke prometnice izvesti će se u min. širini od 3,0 m.

5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

5.1.1.1.

(1) U području obuhvata Plana omogućava se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

(2) Parkirališna mjesta za osobne automobile su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

Javna parkirališta uređuju se na slijedeći način:

-izgrađene površine parkirališta mogu zauzimati najviše 80 % površine građevne čestice, a preostali dio uređuje se kao zelena površina

-na 4 PM treb zasaditi 1 stablo

-na javnim parkiralištima treba osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću.

5.1.1.2.

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

NAMJENA - DJELATNOST	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m ² BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m ² BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m ² BPP
ugostiteljska	1 / na 20 m ² BPP, odnosno 40 / na do 1000 m ² BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika

Iznimno za javne i društvene sadržaje, te sportsko rekreacijske sadržaje potrebni kapaciteti mogu se osigurati na javnim parkiralištima i garažama udaljenim do 200 m od građevne čestice.

5.1.1.3.

U zoni javnog parkirališta uz zonu javne i društvene namjene urediti okretište za autobuse kao završetak pristupne prometnice.

5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

5.1.2.1.

(1)Unutar granice obuhvata Plana u sklopu urbanističkog rješenja zona namjenjenih društvenim i dr. sportsko rekreacijskih zona utvrditi će se i uvjeti za uređenje trgova i pješačkih zona, staza i sl.

(2)Pješački putevi i staze uređuju se i u sklopu površina zaštićenog zelenila, rekreacijskih zona i poljoprivrednih površina, primarno koristeći postojeće puteve.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

5.2.1.

UPU naselja Valbandon se u dijelu telekomunikacija svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogućiti nesmetani razvoj i izgradnju telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

5.2.2.

Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za

telekomunikacijski infrastrukturni koridor dozvoljeno je ukoliko je to tehnički ispravno.

5.2.3.

UPU određuje:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- mogući razmještaj područnih telefonskih centrala,

5.2.4.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni. Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

5.2.5.

Za telekomunikacijski priključak građevina, iste moraju imati izgrađenu :

- telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine
- priključni telefonski ormar u građevini
- kvalitetno izvedeno uzemljenje telefonskog ormara
- privodne cijevi od granice građevinske parcele do telefonskog ormara.

5.2.6.

Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primjenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

5.2.7.

Komutacijski objekti mogu se smještati u zasebne građevine samo za tu namjenu, a mogu biti smještene i u građevinama za druge namjene.

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.

Javne telefonske govornice smještavaju se u i uz građevine javnog sadržaja, na javnim površinama uz prometnice u naselju, tj. na mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi.

5.2.8.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica pokretnih telekomunikacija (antenski stupovi i prostor za opremu) nije planirana unutar građevinskog područja naselja.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. *elektroenergetika*

5.3.1.1.

Sve nove transformatorske stanice predviđene su kao slobodnostojeće građevine na posebnim građevnim parcelama. Transformatorske stanice, tvornički predfabricirane, okvirnih dimenzija 4,2 x 2,2 m sa kosim krovom. Sadržati će transformator nazivne snage do 630(1000) kVA, srednjenaponski blok sa 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 do dvanaest NN izvoda.

5.3.1.2.

Trase polaganja nove srednjenaponske 10(20) kV kabelske mreže i primarne niskonaponske kabelske mreže predviđene su po javnim površinama uglavnom u pločnicima ili zelenim površinama uz prometnice. Ukoliko to u određenim slučajevima ne bude moguće, polaganje će se izvršiti bočno u trupu ceste sa obveznim polaganjem kabela u PEHD cijevima na odgovarajućoj dubini.

5.3.1.3.

Kako su na razmatranom području u tijeku pripreme za skorašnji prelazak sa sadašnjeg sustava napajanja tj. (110)/35/10 kV na (110)/35/20 kV (odnosno 110/20 kV) dakle na postepeno ukidanje 10 kV naponske razine i uvođenje nove 20 kV naponske razine, sve planirana srednjenaponska oprema treba biti predviđena za 20 kV naponsku razinu (srednjenaponski dio transformatorskih stanica i srednjenaponski kabele). U slučaju rekonstrukcija postojećih transformatorskih stanica ili postojeće mreže treba planirati zamjenu eventualno postojeće 10 kV opreme s 20 kV opremom.

5.3.1.4.

Novu primarnu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa XP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV odnosno 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 (ROZ).

5.3.1.5.

Sve transformatorske stanice , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

5.3.2. *plinoopskrba*

5.3.2.1.

Kao tehnički propisi plinovodnih sustava i koridori plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisanih koridora plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi.

5.3.2.2.

Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom DIN.

5.3.2.2.

Izradom idejnih (u postupku ishođenja lokacijske dozvole), glavnih i izvedbenih projekata odrediti će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski, sa spojem na srednjetačni plinovod preko glavnog zapornog ventila, kada će se znati točan položaj srednjetačnog plinovoda i tlak u cjevovodu na mjestu spajanja na navedeni cjevovod te profil cjevovoda.

5.3.3. *Vodoopskrba*

5.3.3.1

Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu parcele oko 1 metar iza regulacionog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacioni pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

5.3.4. *Odvodnja otpadnih voda*

5.3.4.1.

Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

5.3.4.2.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora.

5.3.4.3.

Na području naselja postoji i planirana je proširenje sustava javne odvodnje otpadnih voda, za građevine iz kojih se ispuštaju otpadne vode obavezno je priključenje na mrežu sustava odvodnje otpadnih vode bez mogućnosti izgradnja septičkih (sabirnih) jama.

5.3.4.4.

Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, kao i oborinskih 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 izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

5.3.4.5.

Na području obuhvata plana zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je sustav odvodnje izveden kao razdjelni.

5.3.4.6.

Usvojeni min. profil cjevovoda javne oborinske odvodnje je $\varnothing 300$. Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda –slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

Planirana trasa oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

Prilikom projektiranja odvodnje oborinskih voda u podzemlje putem upojnih bunara, potrebno je ispitati njihovu upojnost.

Omogućava se prolaz tranzitnih cjevovoda kao i ostale infrastrukture kroz zonu obuhvata ukoliko isti ne utječe na postojeće i planirane cjevovode unutar zone.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

6.1.

Unutar zone rekreacije uređuju se javne zelene površine kao:

- javni parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine i drvoredi.

Građevna čestica javnih zelenih površina odnosno građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

Parkirališne površine planirane u zoni rekreacije urediti na način da se ne umanjí karakter i značaj javne zelene površine.

U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište.

6.2.

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

6.3.

Na uređenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planiranog uređenja javne zelene površine.

6.4.

Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba

sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa, odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe - kamen ili beton), te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

6.5.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne pralezi dubinu 50cm. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2m od podzemne infrastrukture.

6.6.

Prilikom podizanja drvoreda vrste saditi na međusobnom razmaku od najmanje 10m i najmanje 1m od ruba tvrde površine.

6.7.

Prilikom podizanja novih zelenih površina obavezno predvidjeti plodni sloj zemlje minimalne debljine 30cm.

6.8.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1.

U području obuhvata Plana uspostavlja se zaštita nad područjem Ribnjaka kao dio prirodnog krajobraza lokalnog značaja. Zaštitom se postavlja zahtjev izrade idejnog rješenja hortikulturnog rješenja uređenja područja Ribnjaka, uređenje postojećeg otvorenog vodotoka. Donošenjem idejnog rješenja od Hrvatskih voda utvrđuju se mjere zaštite prirodnih vrijednosti područja Ribnjaka unutar granica obuhvata Plana.

7.2.

Istočno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost kao kultivirani agrarni krajolik devastiran nekontroliranim gradnjom. Planom se uvjetuje način gradnje i kvantificiranim pokazateljima se štiti ambijentalna vrijednost zatečenog kultiviranog agrarnog krajolika.

7.3.

Prema ostalim nepokretnim kulturnim dobrima, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

7.5.

Sukladno propisu arheološki lokalitet Vela Boška je preventivno zaštićen kao kulturno dobro rješenjem Konzervatorskog odjela u Puli od 23.04.2004. i upisan u

Registar kulturnih dobara RH- u listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara do 2008 godine, pod brojem P-799. Za lokalitet se uspostavlja šira zona zaštite u radijusu od oko 100 m od nalazišta.

Po eventualnom isteku režima preventivne zaštite područje lokaliteta namjenjuje se stanovanju uz zahtjev osiguranja prometnog koridora između ulice Dragonje i zone rekreacije.

7.6.

Mjere zaštite za zahvate u prostoru koji se nalaze u mogućim arheološkim područjima utvrđuju se na sljedeći način:

Svi zahvati u arheološkim područjima uvjetovani su prethodnim istraživanjima. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevnih radova.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1.

Namjeno prostora odnosno gradnjom građevina predviđenih namjena na prostoru obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

8.2.

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 Zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području općine Fažana.

8.3.

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.

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

9.2.

Na području obuhvaćenom Planom ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan

utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina. Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu (NN 12/94).

9.3.

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje i što podrazumijeva upotrebu zemnog plina kao energenata.

9.4.

Shodno važećim propisima iz oblasti zaštite okoliša za zahvate u prostoru definirane posebnim propisom potrebno je izraditi studije o utjecaju na okoliš koje će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja ovih zahvata na njega.

Građevne dozvole za zahvate u prostoru iz stavka 1. ove točke ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvata u prostoru.

9.5.

Postojeći povremeni potoci ili bujice moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Sve zahvate na istima, kao i u dodiru s njima, izvoditi uz obaveznu suradnju s Hrvatskim vodama.

9.6.

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 u poslovnim građevinama, raznim kotlovnica, mehaničkih radionica i ostalih prostora gdje se javlja tehnološka otpadna voda potrebno je izgraditi odgovarajuće predtretmane voda prije priključenja na odvodni sustav naselja. 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.

9.7.

Lokacijskim dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara i zaštite okoliša.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.01.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.

10.02.

Praćenje provedbe ovog Plana odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u pripremi, izradi, donošenju i provođenju prostornih planova. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite čovjekovog okoliša u općini Fažana. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuje se Općinsko poglavarstvo Općine Fažana.

10.03.

Ostvarivanjem planiranog broja stanovnika naselja Valbandon prije isteka planiranog perioda za koji se Plan donosi ostvaruju se uvjeti za izmjenu Plana.

10.04.

Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih dozvola prema postupku iz zakona i ostalih propisa. Za zahvate u prostoru za koje se temeljem posebnih propisa ne izdaje lokacijska dozvola, a izdaje se građevna dozvola, Plan će se provoditi izdavanjem građevnih dozvola, prema postupku iz zakona i ostalih propisa.

10.05.

Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishodu lokacijskih dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih ažuriranje stanja katastarske izmjere.

10.06.

Za sve zahvate u prostoru koji temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavljaju kulturno dobro, ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za izdavanje građevne dozvole).

10.07.

Lokacijskim dozvolama za zahvate u prostoru za koje je, temeljem posebnih propisa, obavezna procjena utjecaja na okoliš propisat će se obaveza izrade studija o utjecaju na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti njihovog utjecaja na okoliš.

10.08.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici, kao i infrastrukturni sustavi mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

10.09.

Za građevine i zahvate od interesa za razvoj, uređenje i afirmaciju pojedinih lokacija i cjelina Općinsko poglavarstvo Općine Fažana izrađuje prostorna rješenja, urbanistiško-arhitektonska rješenja, projekte i druge dokumente radi komparativne analize, provjere kvalitete, odnosno izbora alternativnih rješenja.

10.10.

Izgradnja skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Općine Fažana, koje su određene sukladno odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91).

Izgradnja objekata iz stavka 1. ove točke omogućuje se na svim Planom određenim zonama zelenih površina, kao i zelenim površinama koje će se uređivati u zonama drugih namjena.

10.11.

Uvjeti rekonstrukcije (izgrađenost) postojećih stambenih građevina koje su Planom utvrđene načinom gradnje slobodnostojećih građevina a koje se odredbama plana šireg područja smatraju postojećim i čija površina građevinske čestice nije u skladu sa tč.4.4.2. odredbi za provođenje Plana, mogu se rekonstruirati prema izgrađenosti utvrđenoj odgovarajućim odredbama za provđenje PPU općine Fažana.

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

10.1.1.

Za prostor obuhvata Plana ne postavlja se obveza izrade detaljnih planova uređenja.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

10.2.1.

Sve građevine, koje se sukladno odredbama prostornog plana šireg područja smatraju postojećima, a nalaze se u zonama drugih, njima neodgovarajućih, namjena, mogu se ili uklanjati ili (do usklađenja s planiranom namjenom) rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja odnosno rada u njima.

Lokacijske dozvole za rekonstrukciju građevina iz stavaka 1. ove točke izdavat će se temeljem odredbi prostornog plana šireg područja.

10.2.2.

Rekonstruirati se ne mogu one građevine koje su prostornim planovima šireg područja predviđene za rušenje

10.2.3.

Građevine čija je gradnja protivna planiranom načinu gradnje a smatraju se prema

točki 10.2.1. postojećim, mogu se ukloniti ili rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja ili rekonstruirati prema planiranom načinu gradnje.