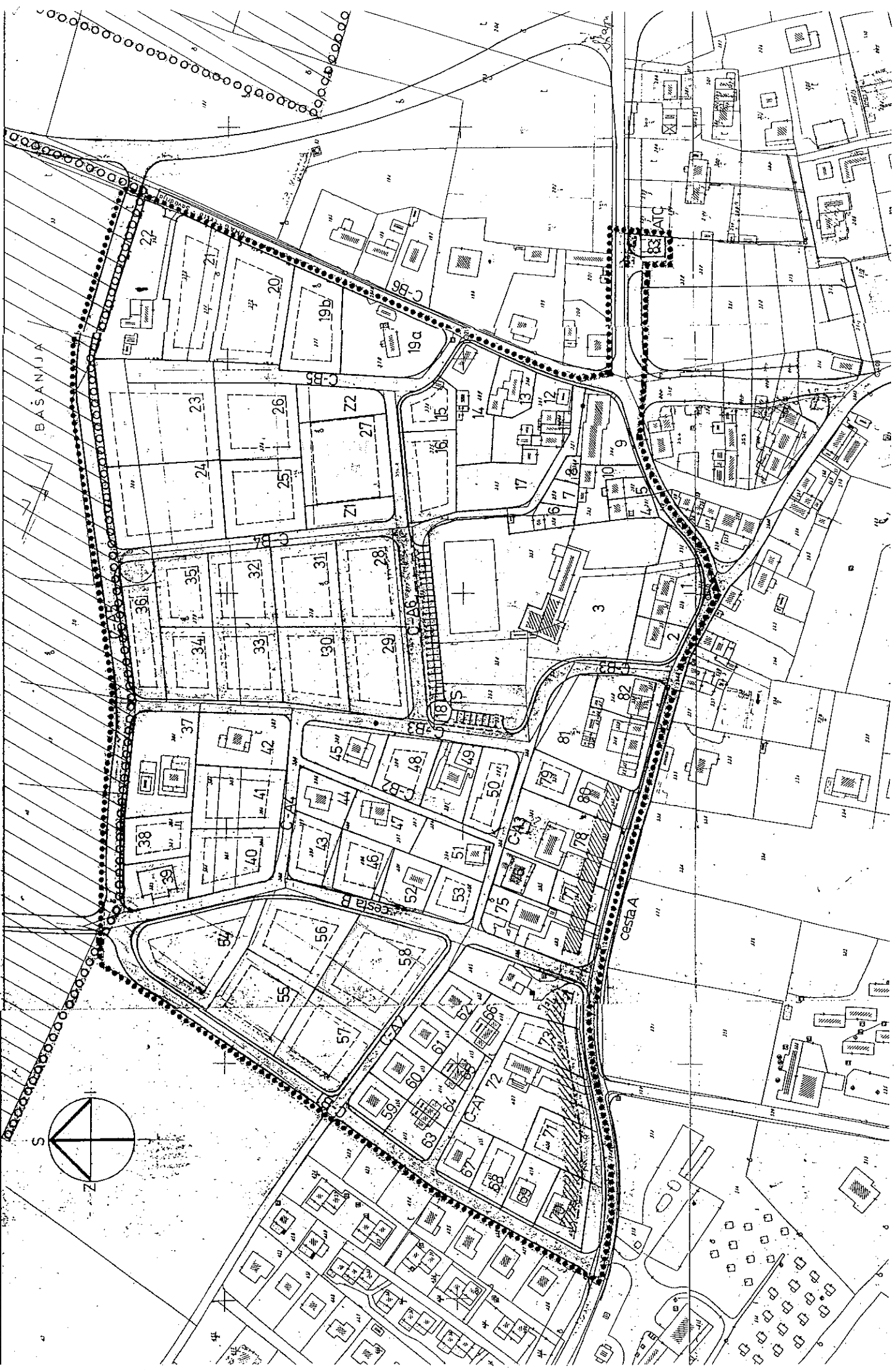

DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA
BAŠANIJA - SJEVER

UMAG, lipanj 1995.



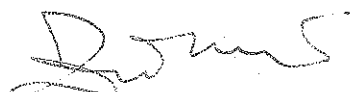
INVESTITOR: OPĆINA UMAG
IZVRŠILAC: "UMAGPROJEKT" d.d. UMAG
PROJEKT: DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA
BAŠANIJA - SJEVER
ELABORAT BROJ: 4/6/94
DATUM: lipanj 1995.

DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA BAŠANIJA - SJEVER
IZRADILA JE RADNA GRUPA U SASTAVU

PROJEKTANT VODITELJ: FRANKO GERGORIĆ, dipl. inž.arh.
URBANIZAM: FRANKO GERGORIĆ, dipl.inž.arh.
LJILJANA UZELAC, građ.teh.
IDEJNO RJEŠENJE
ELEKTROOPSKRBE: BRANKO POSEDEL, dipl.inž.el.
IDEJNO RJEŠENJE
VODOOPSKRBE I
KANALIZACIJE: DUBRAVKA MARKOVIĆ, dipl.inž.građ.
IDEJNO RJEŠENJE
TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE: ALOJZ ŠAINA, dipl.ing.el.
GEODETSKO KATASTARSKA
PODLOGA: URED ZA KATASTARSKO-
GEODETSKE POSLOVE
BUJE

"UMAGPROJEKT"
d.d. za urbanizam i
projektiranje,
UMAG, Trgovačka 1

Direktor:
ZVONIMIR KOVAČIĆ



SADRŽAJ:

I. ODLUKA O DONOŠENJU DETALJNOG PLANA UREĐENJA NASELJA BAŠANIJA - SJEVER

II. PLAN

A/ TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

1.1. Razlozi za izradu plana

1.2. Područje obuhvata plana

2. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA TE CILJEVI I ZADACI KOJI SE PLANOM TREBAJU OSTVARITI

3. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA

3.1. Osnovna namjena prostora i građevina

3.2. Režimi uređenja prostora

3.3. Infrastruktura

3.3.1. Elektroopskrba

3.3.2. Vodoopskrba

3.3.3. Odvodnja fekalnih voda

3.3.4. Telekomunikacijska mreža

3.4. Mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova okoliša

3.5. Smjernice i urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina i uređaja

3.5.1. Tabelarni podaci

B/ GRAFIČKI DIO

0. Geodetsko - katastarska podloga	1 : 1000
1. Detaljna namjena površina i građevina	1 : 1000
2a. Idejno rješenje elektro mreže	1 : 1000
2b. Idejno rješenje vodovodne mreže	1 : 1000
2c. Idejno rješenje kanalizacije	1 : 1000
2d. Idejno rješenje telekomunikacijske mreže	1 : 1000

OPĆINSKO VIJEĆE

16

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 30/94), točke 15. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Umag ("Službene novine Općine Umag", broj 4/95) i članka 26. Statuta Općine Umag, Općinsko vijeće Općine Umag na sjednici 06. lipnja 1995. godine, donosi

ODLUKU
o donošenju detaljnog plana uređenja naselja
Bašanija-sjever

I. TEMELJNE ODREDBE**Članak 1.**

Ovom Odlukom donosi se detaljni plan uređenja naselja Bašanija-sjever (u nastavku teksta: Plan) koji je izradio "Umagprojekt" d.d. Trgovačka 1, elaboratom broj 4/6/1994.

II. DIJELOVI PLANA**Članak 2.**

Plan je sastavni dio ove odluke, a sastoji se od:

A) Tekstualnog dijela s poglavljima:

1. Uvod,
2. Ocjena mogućnosti uređenja prostora te ciljevi i zadaci koji se planom trebaju ostvariti,
3. Planirano detaljno uređenje prostora

B) Grafičkog dijela s nacrtima:

1. Detaljna namjena površina s urbanističko-tehničkim uvjetima u mjerilu 1:1000,
2. Idejna rješenja infrastrukturnih građevina (prometnice, vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, PTT mreža) u mjerilu 1:1000.

Članak 3.

Plan je izrađen u šest primjeraka od kojih se jedan čuva u Općinskom vijeću, a ostali se stavljaju na raspolaganje radi provedbe Upravnom odjelu, Županijskim tijelima nadležnim za prostorno uređenje i javnim komunalnim poduzećima.

Sastavne dijelove Plana iz članka 2. ove Odluke potpisuje Predsjednik Općinskog vijeća.

III. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA**Članak 4.**

Ovom Odlukom utvrđuju se odredbe za provođenje Plana u svezi s detaljnom namjenom površina i građevina, izgrađenošću parcela, urbanističko-tehničkim uvjetima za izgradnju i rekonstrukciju građevina, prometnom i komunalnom infrastrukturom, javnim, zelenim i športsko-rekreativnim površinama, te režimima uređenja prostora kako slijedi:

1. Opće odredbe

Detaljni plan uređenja naselja Bašanija-sjever (u daljnjem tekstu: Plan) je srednjoročni planski dokument koji, u skladu s ciljevima i zadacima utvrđenim Prostornim planom općine (SN, 6/91, 9/91, 3/92, 4/92, 6/92, 7/92, 1/93) i ovim Planom, a na temelju urbanističke i pejzažne valorizacije, uređuje prostorne, gospodarske, kulturno-povijesne i druge odnose, te uvjete korištenja, uređenja i zaštite prostora na dijelu područja naselja Bašanija u općini Umag.

Ostvarivanje i razrada ciljeva i zadataka Plana, te koncepcije korištenja prostora provodit će se u trajnom procesu politike razvoja općine Umag, te zaštitom i uređivanjem prostora u skladu s ovim Planom putem tijela lokalne samouprave i javnih poduzeća.

Pod uređivanjem prostora podrazumijeva se:

- priprema zemljišta za izgradnju,
- izgradnja komunalnih građevina i uređaja,
- izgradnja ostalih planskih sadržaja od hortikulture do građevinskih objekata.

Obuhvat Plana utvrđen je prethodnom Odlukom o izradi izmjena Provedbenog urbanističkog plana stambeno-turističkog naselja Bašanija (Službene novine Općine Buje br.1/93) u površini od cca 10 ha, a granice obuhvata prikazane su na grafičkom prikazu br.1.

Ovim odredbama razrađuju se organizacija prostora i namjena površina, osnova i mjere za provođenje Plana i izradu prostorne dokumentacije nižeg reda, te prava i dužnosti vlasnika zemljišta i građevina, odnosno nositelja planiranja na području u obuhvatu Plana.

U konačnoj prostornoj distribuciji pojedinih namjena i aktivnosti Planom su predviđene mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava u smislu ispunjenja zadataka definiranih u fazi izrade osnova Plana, a to su:

- usklađivanje izgradnje stambenog dijela naselja s izmjenjenim vlasničko-pravnim odnosima
- usklađivanje prometnih tokova s postojećim i planiranim sustavom prometnica
- kvalitetnije i racionalnije korištenje stvorenih vrijednosti prostornih cjelina,
- mogućnost otvaranja poslovnih jedinica unutar stambene zone radi unapređenja gospodarstva,
- određivanje režima zaštite graditeljske baštine, te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti.
- izrada dovoljno elastične planske osnove za očekivani i neočekivani razvoj svih aktivnosti u promatranom prostoru.

2. Namjena površina

Zasebnim tabelarnim prikazom dati su kvantificirani pokazatelji namjene građevinskog zemljišta, kao i planiranog stanja.

Namjena površina utvrđena planskim podacima u tablicama prikazana je u grafičkim prikazima plana putem građevinskih parcela za izgradnju:

- prometnica (oznaka C),
- parkirališta (oznaka PM),
- zelenih površina i parkova (oznaka Z),
- sportsko-rekreacijskih sadržaja (oznaka R),
- komunalnih građevina (oznake TS,ATC),
- drugih stambenih ili poslovnih građevina (brojčana oznaka).

Navedene namjene utvrđuju se osnovnim ili pretežitim, u okviru kojih je moguće razvijati i ostale kompatibilne djelatnosti odnosno namjene detaljnije određene ovim odredbama.

Stanovanje znači pretežitu namjenu unutar koje je moguće razvijati i ostale gospodarske funkcije (npr. poslovnu, uslužnu, zanatstvo i slično), a sve u okviru dopustivih mjera i standarda zaštite osnovne funkcije.

Pod stanovanjem podrazumijevaju se i građevine za odmor i rekreaciju (sekundarno stanovanje).

Poslovne djelatnosti podrazumijevaju izgradnju građevina u okviru kojih se predviđa prvenstveno razvoj ugostiteljske i turističke djelatnosti, djelatnosti usluga u turizmu i sl., s mogućnošću izgradnje i manjih stambenih prostora.

Ovim planom utvrđeni su sustavi, trase i koridori vodovodnih, kanalizacijskih, energetskih i telekomunikacijskih građevina, čija su idejna rješenja prikazana u grafičkom prikazu br. 2.

Cestovni prometni sustav definiran je koridorom nerazvrstanih cesta (glavne, sabirne i pristupne ulice i putovi), te mirujućeg prometa (parkirališta).

3. Režimi uređivanja prostora

Ovim Planom određuju se sljedeći režimi uređivanja prostora:

- 3.1. režim izgradnje i uređenja zemljišta
- 3.2. režim zaštite postojećih građevina ambijentalne arhitekture,
- 3.3. režim zaštite infrastrukturnih građevina,
- 3.4. režim privremenog zaposjedanja.

3.1. Režim izgradnje i uređenja zemljišta

Izgradnja i rekonstrukcija građevina, uređenje javnih i zelenih površina, ulica, kao i uređenje komunalne i prometne infrastrukture vršiti će se u skladu sa urbanističko-tehničkim uvjetima definiranim grafičkim priložima, tekstualnim odredbama plana i ovom Odlukom.

Lokacijska dozvola za izgradnju i rekonstrukciju građevina i uređenje površina predviđenih planom izdat će se uz uvjet izrade:

- programske skice za sve novoplanirane građevine,
- idejnog rješenja za sve intervencije na postojećim građevinama,
- idejnog hortikulturnog rješenja za uređenje parka i rekreacijskih površina u sklopu kompleksa Društvenog doma i škole,
- idejnog rješenja uređenja partera za uređenje ulica.

Za građevine koje su od interesa za razvoj, uređenje i afirmaciju pojedinih lokacija i cjelina, Poglavarstvo daje mišljenje na prostorna arhitektonsko-urbanistička rješenja, projekte ili stručne osnove za definiranje, provjeru kvalitete ili izbor alternativnih rješenja. Ova odredba odnosi se na lokacije na kojima se prema Planu predviđa izgradnja i formiranje uličnog niza objekata (lokacije sa oznakom parcele: 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 80), te za rekonstrukciju Društvenog doma, odnosno škole (lokacija sa oznakom parcele br.3).

Na parcelama sa oznakom "Z" i "R" mogu se graditi bazeni, vrtni paviljoni, pomoćni objekti i sl. koji su u funkciji s osnovnom namjenom parcele.

Realizacija planirane namjene prostora uvjetovana je opremanjem prostora komunalnom infrastrukturom koja treba u pravilu biti cjelovita.

Javne površine potrebno je urediti, rekonstruirati i opremiti odgovarajućom tipiziranom uličnom opremom.

Korisnik ili vlasnik parcele dužan je po okončanju izgradnje građevine urediti okoliš i pridržavati se posebnih općinskih odluka.

3.2. Režim zaštite postojećih građevina ambijentalne arhitekture

U zoni obuhvaćenoj planom nema registriranih spomenika kulture niti ima saznanja o arheološkim nalazištima.

Postojeće građevine, građene tradicionalnim autohtonim elementima ambijentalne arhitekture, u načelu trebaju zadržati postojeći izgled.

Iste se mogu rekonstruirati pod uvjetom da se ne narušavaju izvorne karakteristike građevine, odnosno da se prilikom rekonstrukcije koriste tradicionalni elementi regionalne arhitekture, kako u kompoziciji tako i u detalju.

3.3. Režim zaštite infrastrukturnih građevina

Režim zaštite koridora odnosno trasa, postojećih i planiranih infrastrukturnih objekata, određeni su posebnim propisima.

3.4. Režim privremenog zaposjedanja

Privremene građevine i naprave (kiosci, štandovi, zabavni parkovi i sl.) mogu se u obuhvatu Plana postaviti u skladu s odredbama posebnih propisa.

4. Smjernice i urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina i uređaja

Urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina i uređaja pojedinačno su razrađeni tekstualno i tabelarno te prikazani na grafičkim priložima koji čine sastavni dio Plana.

4.1. Oblik i veličina građevinske parcele

Oblik parcele u pravilu je trapezast, pravokutan ili razvedene površine, a identificira se iz grafičkih prikaza.

Planska veličina građevinske parcele određena je površinom u kvadratnim metrima (m²), a simbolički je označena pojedinačnim brojevima od 1 do n (n=broj parcela) ili slovima (C-An, C-Bn).

Površine parcela u tabelarnim prikazima su orijentacione a točne površine parcela utvrđuju se parcelacijskim elaboratom.

Identifikacija parcela vrši se prema broju katastarske čestice za zatečeno stanje i prema oznaci za plansku parcelu.

Ukoliko izvod iz katastarskog operata tijela državne uprave nadležnog za katastar i geodetske poslove ima drugu identifikaciju brojeva u odnosu na grafički prikaz iz Plana, primjenjivat će se podaci nadležnog organa uprave, a numerički podaci za planiranu izgrađenost parcela prilagodit će se stvarnom stanju.

4.2. Građevinska linija

Građevinska linija je linija koja određuje maksimalni opseg tlocrtne projekcije planirane izgradnje na parceli, a prikazana je grafički kao građevinska linija i obvezna građevinska linija.

Građevinska linija sa strane pristupne ceste određuje minimalnu udaljenost građevine prema ulici.

Obvezna građevinska linija znači uvjet izgradnje građevine na toj liniji radi postizanja oblikovnih struktura ulica.

Površina koju građevinske linije omeđuju na grafičkim prikazima Plana nije maksimalno dozvoljena izgrađenost, već omogućuje slobodu postavljanja objekta na onu lokaciju koja pruža najpovoljnije smještajne uvjete u odnosu na pogled, osunčanje i sl.

4.3. Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granice parcele i s maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele

Površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine s udaljenostima te površine od granice parcele i s maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele određena je tabličnim i grafičkim prikazom Plana.

Tlocrt građevine se može razviti samo unutar dozvoljene površine (osim ako se primjenjuju posebne odredbe iz točke 4.3.1.), u veličini maksimalne dozvoljene tlocrtne izgrađenosti koja u specifičnim okolnostima može biti samo jednaka ili manja od maksimalne dozvoljene površine.

U slučajevima gdje je postojeća izgrađenost parcele manja od minimalno planirane, ista će se smatrati minimalnom.

U slučajevima gdje je postojeća izgrađenost parcele veća od maksimalno planirane, ista će se smatrati maksimalnom, osim ako inspeksijskim postupkom nije utvrđeno rušenje ili uvjetovana rekonstrukcija postojeće građevine.

U izgrađenost parcele ne uračunavaju se krovni vijenci, prometne površine, terase u prizemlju do 1,0 metara visine od zaravnatog okolnog terena, podzemne građevine ispod razine konačno zaravnatog okolnog terena i površinski obrađenog kao okolni teren koje nisu sastavni dio glavne građevine (septičke jame, cisterne, bazeni i sl.).

Svaka novoplanirana građevinska parcela određena simboličkom oznakom, sadrži na grafičkom prikazu Plana i podatke o minimalnoj udaljenosti planske tlocrtne površine građevine od granice parcele.

Kod postojećih građevina površina unutar koje je moguće razviti tlocrt građevine s minimalnim udaljenostima građevine od granice parcele određuje se kao i za novoplanirane građevine, temeljem ovih odredbi i podataka o maksimalnoj izgrađenosti iz tablica.

Minimalna udaljenost građevine od granice parcele određena je u pravilu na 4,0 metra od granice susjedne parcele, a od strane pristupne ceste najmanje 5,0 metara.

4.3.1. Posebne odredbe

Udaljenost građevine od granice susjedne parcele može biti manja 4,0 metara ili na samoj granici parcele u slijedećim slučajevima:

- na temelju odredbi Plana,
- kad vlasnici susjednih parcela dogovorno žele graditi građevine, dijelove građevina ili pomoćne objekte na samoj granici parcela radi racionalnijeg iskorištavanja prostora.

U tom slučaju investitori zajednički prilažu projekt za ishođenje lokacijske dozvole, ili suglasnost na projekt.

- kad vlasnik dviju ili više parcela želi graditi građevinu ili niz građevina na tim parcelama.

- kad vlasnik susjedne parcele dozvoli takvu izgradnju jer mu se time ne pogoršavaju uvjeti korištenja vlastite parcele ili građevine (osunčanje, pogled i sl.)
Za slučajeve iz ovog stavka maksimalna izgrađenost pojedine parcele ne mijenja se.

U slučajevima iz stavka 1. ove točke grafički prikaz odredbe vezane za granice površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine prilagođava se tim uvjetima.

Ako su udaljenosti postojećih građevina do granice parcele manje od 4,0 m od susjedne parcele, odnosno 5,0 m od ceste, iste se zadržavaju osim ako nije utvrđeno rušenje ili je uvjetovana rekonstrukcija postojeće građevine.

4.4. Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne građevine i javni put

Planski svaka građevinska parcela graniči s javnom cestom (ulica, pristupni put).

U slučaju gdje je pristup moguć s cesta različitog ranga priključak se u pravilu određuje s ceste nižeg ranga. Ako za postojeće građevine nije moguće udovoljiti gornjoj odredbi, odnosno ako to iziskuje bitnije rekonstrukcije same građevine ili zatečenog stanja na parceli, zadržava se postojeći priključak.

Priključivanja na komunalne građevine vrše se priključnim ormarićima ili šahtovima na mjestima uvjetovanim od strane komunalnih ili javnih poduzeća.

4.5. Namjena građevine

Namjena građevine određena je u tabelarnom prikazu.

Stambenom građevinom smatra se građevina čija je pretežita namjena stambena, a u kojoj se mogu obavljati poslovne djelatnosti kompatibilne sa stanovanjem.

Namjena građevina određena u tablicama putem djelatnosti koja nije isključivo stambena smatra se poslovnom.

Poslovnom građevinom smatra se građevina čija je pretežita namjena poslovna. Poslovnost se očituje u raznim vidovima gospodarskih grana i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem.

Poslovna namjena parcele upisana u tablicama je usmjeravajućeg značaja, a moguće je dozvoliti obavljanje svih djelatnosti predviđenih Prostornim planom općine, ukoliko se poslovnošću ne prekoračuje dozvoljivo opterećenje planskih sadržaja (kapacitet, parking, prometna i kom. infrastruktura, emisije i sl.)

4.6. Maksimalna ili obvezna visina građevine mjerena od određene nivelacione kote i broj etaža.

Visina građevine je utvrđena brojem nadzemnih etaža navedenih u tablicama.

Sve građevine mogu imati podrum ili suteran. Podrum i suteran ne smatraju se nadzemnom etažom u smislu ovog Plana.

U smislu ovog Plana etažom se smatra uređeno potkrovlje, ako zadovoljava visine prostorija prema posebnom propisu.

Maksimalnom visinom stambenih i poslovnih građevina smatra se visina do donjeg ruba vijenca (najvišeg vijenca ako građevina ima više vijenaca) mjereno od linije konačno uređenog terena neposredno uz građevinu.

Maksimalna visina utvrđuje se za:

- građevine etažnosti P 4,00 m,
- građevine etažnosti P+1 7,00 m,
- građevine etažnosti P+1+M 8,00 m,
- građevine etažnosti P+2 9,00 m,
- građevine etažnosti P+2+M 11,00 m,

Visine građevina određene se tabelarno kroz max. broj etaža i kroz nivelacionu kotu poda prizemlja građevine, koji je principu 0,5-1,0 m viši od kote pristupne ceste.

Od nivelacione kote građevine moguće je odstupiti ako je to potrebno zbog mikrolokacije okolnog terena ili uvjeta priključivanja na infrastrukturu.

4.7. Vrste krova, nagib i vrste pokrova

Krovovi u pravilu mogu biti kose ravnine kao jednostrešne, dvostrešne ili višestrešne plohe. Nagib krovnih ploha zavisi od vrste pokrova.

Pokrov je u pravilu kupa kanalice ili mediteran crijep, odnosno bakreni lim.

Na manjoj površini krova dozvoljavaju se krovna terasa, plohe za sunčane kolektore, antenske štapove ili satelitske, te gromobranske instalacije i sl.

Krovna terasa sa strane vijenca krova treba sadržavati elemente pokrova dubine najmanje 1 m od ruba vijenca.

Istaknutost krovnog vijenca može biti maksimalno 30 cm mjereno od pročelja u slučaju ravnog vijenca, do 50 cm u slučaju profiliranog vijenca, odnosno 80 cm ako je građevina oblikovana kao vila, sa karakterističnim istakom vijenca za ovu vrstu građevine.

4.8. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Kod arhitektonskog oblikovanja građevine potrebno je poštivati povijesno i ruralno nasljeđe naselja što se prvenstveno odnosi na skladnost mjerila i proporcija arhitekture, njenog volumena i detalja. Ovo se naročito odnosi na novoplanirane građevine koje tvore niz i stvaraju uličnu fasadu (br. parcela od 70 do 75 te 77, 78 i 80)

Za sve građevine dozvoljavaju se oblikovne strukture novogradnje uz poštivanje autohtonosti podneblja od ambijenta, preko objekta do detalja.

Reklame, natpisi, izlozi i vitrine moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, materijala i boja, jezično ispravni i u skladu s općinskim propisima.

4.9. Uvjeti za smještaj vozila

Smještaj vozila može biti u sastavu građevine obiteljske kuće ili u okviru okućnice.

Kod poslovnih građevina vozila se trebaju smjestiti ispred okućnice građevine neposredno do pristupne ulice u vidu parkirnog prostora (osim za cestu sa oznakom A) ili na mjestu javnog parkirališta.

Na parceli sa oznakom broj 3 (Društveni dom i škola) moguće je u sklopu projekta rekonstrukcije, izgradnje ili uređenja okoliša predvidjeti posebno parkiralište unutar parcele, s ciljem iznalaženja najpovoljnijeg rješenja.

Parkirni prostor je dio javne prometne površine namijenjen smještaju motorkotača i osobnih vozila. U okolišu, to je uređen, otvoreni prostor koji može biti pokriven laganom nadstrešnicom pokrivenom zelenilom, platnom, mrežom, trstikom i sl., visine od 2.2 do 3.0 metara.

4.10. Uvjeti za izgradnju ograda, pomoćnih građevina te postavljanje privremenih građevina

Ograde se mogu izvoditi kao kamene, zidanožbukane, u kombinaciji niskog punog zidića i transparentne metalne ograde ili živice.

Maksimalna visina ograde prema susjednim parcelama i ulici treba biti u skladu sa posebnim općinskim propisima.

Oblikovanje ograda mora biti u funkciji ukupnog kvalitetnog oblikovanja okoliša.

Pomoćne građevine (spremišta, garaže i sl.) moguće je izvesti u sklopu ili zasebno od osnove građevine u okvirima dozvoljene maksimalne planske izgrađenosti.

Maximalna izgrađenost parcele može se povećati za najviše 20 m² u svrhu izgradnje prizemne garaže ili spremišta, pod uvjetima definiranim ovim odredbama.

Privremeni objekti (kiosci, štandovi i sl.) mogu se u obuhvatu Plana postaviti u skladu s odredbama posebnih općinskih propisa.

4.11. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Svaka građevina mora imati osigurano mjesto za zbrinjavanje otpada u vidu posuda, kanti, vaza ili sl.

Posude ili spremnici za odlaganje smeća moraju biti dostupni sa javne površine i u pravilu zaklonjeni od pogleda s ulice tj. smješteni u posebnim pregrađenim prostorima.

U sklopu parcele preporučljivo je izgraditi posebnu kompostanu za razgradljivi kućni otpad pod uvjetom da je ista redovito propisno održavana i zaklonjena od pogleda sa susjednih parcela.

Uvjetuje se da vlasnik uredi pitanje održavanja čistoće s nadležnim javnim poduzećem prije početka korištenja građevine.

Ostale uvjete zaštite, u skladu s odredbama plana šireg područja, posebnim propisom nadležnog tijela, kao i izvodima iz znanstvenih časopisa vezanih za zaštitu okoliša, određuje tijelo državne uprave nadležno za izdavanje lokacijske dozvole.

Višak materijala od iskopa i drugi otpadni građevinski materijal (šuta) mora se deponirati na mjesta koja odredi nadležno tijelo.

4.12. Uvjeti za izgradnju skloništa

U objektima u obuhvatu Plana ne planira se izgradnja javnih skloništa, već se sklanjanje ljudi i materijalnih dobara vrši u podrumima objekata i putem zaklona koji se grade u neposrednoj ratnoj opasnosti.

5. Posebni uvjeti građenja na temelju drugih zakona ili propisa donesenih na osnovi zakona

U planske odredbe ugrađeni su svi uvjeti koje je izrađivač Plana prikupio u postupku izrade Plana od nadležnih organa.

Posebni uvjeti građenja koji nisu sadržani u ovom Planu, a utvrđuju se na temelju posebnih zakona ili propisa, sastavni su dio lokacijske dozvole.

Vatrootpornost građevine mora iznositi najmanje dva sata.

Građevine u nizu kao i dvojne građevine moraju imati uz susjedni zid izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata.

Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

Zapaljive tekućine i plinovi moraju se držati u građevinama i posudama koje odgovaraju propisanim tehničkim uvjetima i standardima.

Zatvoreni prostor koji se koristi za skladištenje zapaljivih tekućina i plinova mora imati odgovarajuće provjetranje.

Rezervoari i druge građevine, te posude koje se koriste za skladištenje zapaljivih tekućina i plinova mogu se graditi odnosno držati samo na mjestu koje odobri nadležno tijelo državne uprave za protupožarnu zaštitu.

Kada se u okviru građevina odnosno parcele trebaju graditi građevine odnosno uređivati prostori za držanje posuda iz prethodnog stava, potrebno je ishoditi suglasnost na tehničku dokumentaciju.

Stambena građevina mora u svakom stanu imati najmanje jedan dimovodni priključak na štednjak ili peć na kruto gorivo.

Kod građevina s javnom namjenom tehnička dokumentacija mora biti usklađena s odredbama Pravilnika o prostornim standardima i urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera ("Narodne novine" br. 47/82).

6. Mjere za provođenje Plana

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Umag te drugim srednjeročnim i godišnjim planovima uređenja građevinskog zemljišta utvrditi će se dinamika izgradnje i radovi u vezi s pripremom i izgradnjom građevinskog zemljišta, kao i uređenjem javnih površina, parkova, ulica, te uređenjem prometne i komunalne infrastrukture.

U vođenju politike razvitka u prostoru, prioritetne moraju biti odluke, koje će u realizaciji rezultirati stimulacijom uravnoteženog razvoja cijelog naselja.

Dinamika ostvarivanja utvrđenih prioriteta te izrade studija ili projekata, biti će definirana srednjoročnim ili godišnjim planovima komunalnog uređenja naselja koje će donositi Poglavarstvo.

7. Način praćenja i nadzor nad provođenjem Plana

Za provođenje plana nadležna su tijela lokalne samouprave Općine Umag i županijska tijela državne uprave.

Nadzor nad provedbom ovog Plana vrši urbanistička inspekcija u skladu s posebnim propisima.

Za tumačenje planskih rješenja ovlašćuje se Poglavarstvo Općine Umag.

IV. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 5.

U roku od jedne godine po donošenju Plana potrebno je donijeti od strane općinskih tijela i pravnih osoba javnih poduzeća:

- program pripreme građevinskog zemljišta,
- program izgradnje komunalne infrastrukture.

Rok realizacije programa iz prethodnog stavka je do pet godina.

Članak 6.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti tekstualne i grafičke odredbe Provedbenog urbanističkog plana stambeno-turističkog naselja Bašanija ("Službene novine", broj 20/82, 30/85, 11/86, "Službene novine Općine Buje" 7/92, 1/93) u obuhvatu ovoga Plana.

Donošenjem ovog Plana prestaju važiti uvjeti uređenja prostora odnosno lokacijske dozvole utvrđene prije stupanja na snagu ovog Plana samo ako su u suprotnosti s Planom.

Članak 7.

Ovlašćuje se Poglavarstvo Općine Umag za donošenje manjih izmjena ovog Plana, koje nisu u suprotnosti s osnovnom koncepcijom i intencijama Plana, a koje mogu biti rezultat izmjenjenih propisa, nepredviđenih situacija, neusklađenosti katastarskih podloga sa stvarnim stanjem u prostoru ili posebnih zahtjeva investitora.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenim novinama Općine Umag.

KLASA: 350-02/95-01/66
Umag, 06. lipnja 1995.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE UMAG



PREDSEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Giuseppe Rota, v.r.

PLAN

A/ TEKSTUALNI DIO

A/TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Izradi Detaljnog plana uređenja naselja Bašanija - sjever (u daljnjem tekstu: Plan) pristupilo se na temelju Odluke Skupštine općine Buje o izradi izmjena provedbenog urbanističkog plana stambeno turističkog naselja Bašanija (S.N općine Buje, br.1/93) kojom su određeni obuhvat i ciljevi izrade izmjena provedbenog urbanističkog plana.

Istom odlukom određeno je da se organizacija izrade Plana povjerava Zavodu za prostorno uređenje općine Buje, te da "Zavod može stručne poslove u svezi izrade plana obavljati u suradnji sa drugim subjektima registriranim za obavljanje tih poslova."

U tijeku priprema za izradu Plana koje je obavljao Zavod za prostorno uređenje općine Buje, došlo je do značajnih zakonskih promjena, tako da je u skladu sa Zakonom o lokalnoj samoupravi i upravi (N.N.br.90/92) u travnju 1993. godine konstituirana općina Umag kao jedinica lokalne samouprave Republike Hrvatske, u čiji je sastav ušlo naselje Bašanija.

Obzirom da je općinsko Vijeće općine Umag pri konstituiranju donijelo odluku o preuzimanju akata bivše općine Buje, te da je Zavod za prostorno uređenje prestao djelovati prije nego je započeo za izradom izmjena PUP-a Bašanija, općina Umag povjerila je izradu plana "Umagprojektu" d.d. iz Umaga.

Usvajanjem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (Sl.N. općine Umag br.4/95), utvrđeno je da će se umjesto izrade izmjena Provedbenog urbanističkog plana stambeno turističkog naselja Bašanija, izraditi: Detaljni plan uređenja naselja Bašanija - sjever.

Ciljevi za izradu Plana ostali su neizmjenjeni dok se obuhvat sasvim neznatno povećao kako bi se omogućila izgradnja automatske telefonske centrale čija je lokacija predviđena u neposrednoj blizini prvobitne granice obuhvata.

Po održanom javnom uvidu i javne rasprave na prijedlog Plana, u travnju 1995. godine u Društvenom domu Bašanija, na prijedlog općinskog Poglavarstva, Općinsko Vijeće općine Umag na svojoj sjednici od 06. lipnja 1995. donijelo je Odluku o donošenju detaljnog plana uređenja naselja Bašanija, koja je priložena ovom tekstualnom dijelu Plana.

1.1. Razlozi za izradu plana

Provedbeni urbanistički plan stambeno - turističkog naselja Bašanija bio je izrađen 1982. godine od strane Urbanističkog instituta SR Hrvatske iz Zagreba po narudžbi tadašnjeg OSIZ-a za komunalne djelatnosti i urbanizam iz Umaga i RO "Istraturist", a pokriva područje od Monteneta do Savudrijskog svjetionika.

U razdoblju od 13 godina izrađene su dvije izmjene PUP-a i to 1985. godine radi usklađenja programa potencijalnog investitora turističkog dijela naselja jugoistočno od Pinete, i 1986. godine radi usklađenja mogućnosti rekonstrukcije stambenih građevina u starom dijelu naselja Bašanija.

Osnovni razlozi za pokretanjem inicijative za izmjenu PUP-a bili su:

- želja i potrebe vlasnika parcela da se nakon izmjenjenih vlasničko - pravnih odnosno zakonskih odnosa, omogući izgradnja stambenih i poslovnih građevina na vlastitom zemljištu,
- da se preispita realnost, ekonomska opravdanost i funkcionalnost planskih rješenja, naročito prometnih i parcelacijskih, zbog kojih se godinama nije našla mogućnost realizacije plana.

Gore navedeno bilo je evidentirano u obliku zahtjeva vlasnika parcela za pokretanjem inicijative za izmjenom plana. Stoga je u prvotnoj odluci o izmjeni PUP-a u članku 2. zapisano:

"Ciljevi izrade plana su:

- usklađivanje izgradnje stambenog dijela naselja s izmjenjenim vlasničko - pravnim odnosima,
- usklađivanje prometnih tokova s postojećim sustavom prometnica."

1.2. Područje obuhvata plana

Područje Plana obuhvaća površinu od približno 8.5 ha sjevernog dijela naselja Bašanija. Istočna granica je Savudrijska ulica, zapadna je ulica 6.Maja, južna je Istarska ulica i trg Marije i Line, a sjeverna granica proteže se po pravcu iza najsjevernijih postojećih kuća u naselju. Detaljan prikaz granica sastavni je dio grafičkog dijela plana.

2. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA TE CILJEVI I ZADACI KOJI SE PLANOM TREBAJU OSTVARITI

U uvodnom dijelu opisani su razlozi za izradu Plana iz kojih je vidljivo da se postojeći planski dokument potrebno uskladiti sa novim potrebama i zahtjevima.

Stoga je prije svega bilo potrebno, izvršiti analizu postojeće prostorno planske dokumentacije, identificirati razloge zbog kojih se ista nije započela realizirati u prostoru u razdoblju dužem od jednog desetljeća, sagledati koja je uloga predmetnog dijela naselja i kakav je njegov odnos sa kontaktnim dijelovima naselja, naseljem Bašanija u cjelini i širini prostorom Savudrijskog poluotoka.

Analizom postojećeg planskog dokumenta dolazimo do zaključka da se isti nije realizirao iz razloga jer predviđa:

- postavljanje potpuno nove mreže cesta i ulica,
- izgradnju parkovno - rekreacijske površine na zemljištu koje je u privatnom vlasništvu,
- postavljanje takve mreže parcela koja u velikoj mjeri ne uzima u obzir postojeće stanje.

Ako navedenom pridodamo ukupne društvene odnose (ekonomske, socijalne, imovinske...) u kojima se plan trebao realizirati, dobivamo jasnu sliku zašto do toga nije došlo.

Iz toga razloga, a poštivajući plansko rješenje okolnog područja koje ostaje na snazi, postavljeni su ciljevi koji se Planom trebaju ostvariti, a temelje se na odrednicama i to:

1. Obzirom na karakter dijela naselja obuhvaćenim Planom koje u osnovi ostaje stambena zona, potrebno je maksimalno poštivati zatečeno stanje i stvoriti uvjete za spontani razvoj naselja.
2. Oblikovati takvu mrežu prometnica koja će uz poštivanje postojećih cesta i ulica, te novoplaniranih cesta u kontaktnim zonama, u datim okolnostima omogućiti optimalno prometno rješenje.
3. Da se u glavnoj, Istarskoj ulici, koja vodi prema moru omogući oblikovanje uličnog niza građevina sa poslovnim sadržajima što bi obogatilo ponudu i stvorilo uvjete za osiguranje kontinuiteta postojeće tipologije izgradnje naselja.

U skladu s ovim temeljnim odrednicama određena je osnovna namjena prostora i građevina, te urbanističko - tehnički uvjeti izgradnje i rekonstrukcije građevina i uređenje zemljišta, što je prikazano u grafičkom dijelu plana u nastavku ovog tekstualnog dijela plana, tabelarnim prikazima i odredbama za provođenje plana.

3. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA

3.1. Osnovna namjena prostora i građevina

Namjena prostora i građevina vidljiva je iz priloženog grafičkog dijela plana, nacrt br.2.

Namjena i urbanističko - tehnički uvjeti izgradnje i rekonstrukcije građevina prikazani su u grafičkom dijelu plana, a opisani su u priloženim tablicama i odredbama za provođenje plana koje su sanitarni dio Odluke o donošenju detaljnog plana uređenja naselja Bašanija - sjever.

Planom su predviđene mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava u smislu ispunjenja sljedećih zadataka:

- usklađivanje izgradnje stambenog dijela naselja s izmjenjenim vlasničko - pravnim odnosima,
- usklađivanje prometnih tokova s postojećim i planiranim Sustavom prometnica,
- kvalitetnije i racionalnije korištenje stvorenih vrijednosti prostornih cjelina,
- mogućnost otvaranja poslovnih jedinica unutar stambene zone radi unapređenja gospodarstva,
- određivanje režima zaštite graditeljske baštine, te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti,
- izrada dovoljno elastične planske osnove za očekivani i neočekivani razvoj svih aktivnosti u promatranom prostoru.

Za ispunjenje navedenih zadataka polazi se od opredjeljenja da se postojeći i budući razvoj treba usmjeriti ka poboljšanju kvalitete življenja.

Kvantificirani pokazatelji namjene površina pokazuju da u obuhvatu Plana ima:

- 45 postojećih izgrađenih građevinskih parcela ukupne površine.....	3.27 ha
- 37 novoplaniranih građevinskih parcela ukupne površine.....	3.33 ha
- cesta i drugih prometnih površina (oznaka C) ukupne površine.....	1.6 ha
- 35 javnih parkirnih mjesta (oznaka PM) ukupne površine.....	0.05 ha
- posebnih zelenih površina (oznaka Z) ukupne površine.....	0.09 ha
- 1 objekat elektrodistribucije, trafostanice (TS)	
- 1 objekat telefonije (oznaka ATC)	
<hr/>	
Sveukupno:	8.34 ha
<hr/>	

Napomena: Zelene površine u sklopu građevinskih parcela nisu posebno specificirane.

Navedene namjene određuju se osnovnim ili pretežitim, u okviru kojih je moguće razvijati i druge kompatibilne djelatnosti odnosno namjene, detaljnije određene provedbenim odredbama.

Stanovanje znači pretežitu namjenu unutar koje je moguće razvijati i ostale funkcije (npr. poslovnu, uslužnu, zanatsku i sl.) a sve u granicama dopustivih mjera i standarda zaštite osnovne funkcije.

U okviru stanovanja podrazumijevaju se i objekti za odmor i rekreaciju (sekundarno stanovanje).

Poslovne djelatnosti podrazumijevaju izgradnju građevina u okviru kojih se predviđa prvenstveno razvoj ugostiteljske i turističke djelatnosti, usluge u turizmu i sl. u sklopu kojih je moguće organizirati i stambeni prostor.

Ovim Planom predviđena je mogućnost rekonstrukcije Društvenog doma radi proširenja i obogaćivanja društvenih aktivnosti, rekonstrukcija parka u sklopu parcele i povećanje sportskih i rekreacijskih sadržaja.

Ovim planom definiran je cestovni prometni sustav koji se nadovezuje na sustave rješene drugim planovima.

Cestovni i prometni sustav se sastoji: od koridora regionalne ceste, koridora nerazvrstanih cesta (glavne, sabirne i pristupne ulice i putevi), te mirujućeg prometa (parkirališta).

Također, ovim Planom utvrđeni su sustavi, trase i koridori vodoprivrednih, elektroenergetskih i telekomunikacijskih objekata, čija su idejna rješenja prikazana u grafičkim prikazima br. 2a, 2b, 2c i 2d.

3.2. Režimi uređenja prostora

Ovim Planom određuju se sljedeći režimi uređivanja prostora:

- Režim izgradnje i uređenja zemljišta
- Režim zaštite postojećih građevina ambijentalne arhitekture
- Režim zaštite infrastrukturnih građevina
- Režim privremenog zaposjedanja

Detaljni opis za svaki pojedini režim opisan je u odredbama za provođenje Plana.

3.3. INFRASTRUKTURA

3.3.1. Elektroopskrba

I. Sadašnje stanje

Područje obuhvaćeno planom sjeverno - istočnog dijela stambene zone naselja BAŠANIJA napaja se električnom energijom iz postojeće TS 10/0,4 kV Bašanija snage 250 kVA.

Trafostanica je zidana tipa "Tornjić".

TS 10/0,4 kV Bašanija je prolazno - rasklopna. Napaja se iz TS 35/10 kV Katoro mješovitim zračno - kabelskim 10kV vodom.

Iz TS izlaze dva 10 kV voda od kojih jedan napaja područje Medigije, dok drugi napaja pretežno hotelsko - turističko područje Mojmira i Borozije.

Nisko naponska mreža napajana iz TS 10/0,4 kV Bašanija je mješovitog tipa, nadzemna izvedena golim vodičima, samonosivim kabelskim snopom i podzemna izvedena kabelima tipa PPOO-A presjeka 150 i 45 mm².

II. Procjena buduće potrošnje električne energije

A. Kućanstva

Za kućanstva su odabrane slijedeće energetske veličine:

specifična potrošnja električne energije	5.500 kWh/god.
specifično opterećenje:	
- na razini TS 110/20 kV	1,5 kW/kuć.
- na razini voda 20(10)kV	1,9 kW/kuć.
- na razini TS 10(20)/0,4 kV	2,5 kW/kuć.
- na razini niskonaponske mreže	3,0 kW/kuć.

Ovome odgovara vršno opterećenje jednog kućanstva od oko 7,5 kW/kuć. a instalirana snaga od oko 17 kW.

Na promatranom području predviđa se još izgraditi novih 30 stambenih objekata, što uz postojeća 32 iznosi 62 stambena objekta. Za pretpostaviti je da svaki stambeni objekat ima po dva stana, što ukupno iznosi 124 stana (kućanstva). Na osnovi toga vršno opterećenje kategorije kućanstvo iznosi:

na razini TS 110/20 kV	126 kW
na razini TS 10(20)/10 kV	310 kW

Ukupna potrošnja električne energije u kućanstvu, iznosila bi 682.000 kWh.

B. Poslovno - stambeni objekti

Poslovno stambeni objekti su veličine P+1, tako da je za pretpostaviti da će svaki objekat imati po jedan stan i jedan poslovni prostor.

Na planiranom području nalazilo bi se 16 poslono - stambenih objekata.

Za svaki poslovni prostor predviđa se snaga od 7,5 kW. Na osnovu toga predviđa se za svaku poslovno - stambenu jedinicu opterećenje od 10 kW. Ukupno vršno opterećenje iznosi:

na razini TS 110/20 kV	96 kW
na razini TS 10(20)/0,4 kV	160 kW

Ukupna potrošnja stambeno - poslovnih objekata uz uporabno vrijeme poslovnih prostora od 2500 sati/god. iznosila bi 388.000 kWh.

C. Javna rasvjeta

Prognozirano opterećenje javne rasvjete iznosilo bi:

- glavna cesta	15 kW
- sporedne ceste u naselju	10 kW
- parkirališta	5 kW

Ukupno vršno opterećenje javne rasvjete predviđa se oko 30kW a potrošnja električne energije 90.000 kWh.

Rekapitulacija vršnog opterećenja i potrošnje električne energije

Redni broj	Vrsta potrošača	Vršno opterećenje na razini TS110/20kW u kW	Vršno opterećenje na razini TS10(20)/0,4kV u kW	Potrošnja el.energije u kWh/god.
1.	kućanstva	126	310	682.000
2.	poslovno-stambeni	96	160	388.000
3.	javna rasvjeta	18	30	90.000
4.	Ukupno	240	500	1.160.000

Uz faktor istodobnosti između pojedinih grupa potrošnje od 0,85 ukupnog vršno opterećenje na razini TS 110/20 kV iznosilo bi 204 kW, a potrošnja električne energije 1.160.000 kWh.

III. Izbor pojmih točaka 20/0,4 kV

Na temelju izračunatog vršnog opterećenja i prostornog rasporeda opterećenja predviđa se na promatranom području jedna TS 10(20)/0,4 kV, ukupne instalirane snage od 630 kVA. Transformatorska stanica je kablenskog tipa, za smještaj transformatora do 630 kVA. Lokacija transformatorske stanice je odabrana tako da bude približno u središtu svog opterećenja, da se uklapa u okolicu i da ima povoljan raspjet.

IV. Mreža 20 kV

Mreža 20 kV predviđena je kao kabela s radijalnim pogonom. Svi novi kabeli 20 kV predviđeni su u jednožilnoj izvedbi tipa XHE -49A presjeka $3 \times 1 \times 150/25 \text{ mm}^2$.

Situacija električne mreže prikazana je na priloženoj slici u mjerilu 1 : 1000.

V. Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža 380/220 V predviđena je u kabelskoj izvedbi.

Glavna niskonaponska mreža izvesti će se u kablovima tipa PPOO - A $4 \times 150 \text{ mm}^2$. Glavna razvodna mreža napaja slobodnostojeće razvodne ormare, iz kojih se izvode priključci za objekte, kablovima PPOO - A $4 \times 35 \text{ mm}^2$ i kablovima PPOO - A $4 \times 70 \text{ mm}^2$.

VI. Javna rasvjeta

Rješenje javne rasvjete promatranog područja temelji se na "Osnovnom rješenju javne rasvjete grada Umaga" što ga je izradio Industrijski projektni zavod, Zagreb, 1982. godine.

Na situaciji koja je u prilogu u mjerilu 1 : 1000 prikazana je klasifikacija prometnica (obilazna cesta i ulice).

Cesta A i cesta C - B6 svrstane su u klasu B2 visine 8 m, dok su komunikacijske seste unutar naselja svrstane u klasu C visine 4 m.

Kao nosač svjetiljki predviđeni su čelični stupovi visine 8 i 4 m.

Rasvjeta parkirališta izvesti će se također stupovima visine 4 m, te prozirnim balonom sa ugrađenim rasterom protiv bljeskanja.

Za spojne kabele od transformatorske stanice do stupova te veza između stupova predviđa se kabel PPOO- $4 \times 16 \text{ mm}^2$. Za usponske vodove od razvodne ploče u stupu do priključnih stezaljki svjetiljke koristiti kabel PPO-Y $3 \times 2,5 \text{ mm}^2$.

Predviđa se centralizirani sistem upravljanja javnom rasvjetom (uključivanje, isključivanje, mjerenje i sl.), te polunoćni režim rada.

3.3.2. Vodoopskrba

I. Općenito

Predmet ovog elaborata je rješenje vodoopskrbe i protupožarne zaštite sjeverno - istočnog dijela stambene zone naselja Bašanija.

Prema prognozama po PPO, Buje 85 za 2015. godinu broj stanovnika za kompletno naselje iznosio bi 500 stanovnika, a planirani broj privatnog smještaja iznosit će 1000 ljudi.

Sredinom urbanizirane zone prolazi magistralni cjevovod ϕ 200 mm koji se napaja vodom iz vodospreme "Romanija". Na predmetnom području postoje i dva cjevovoda manjih profila TPE ϕ 110 i 90 mm.

Novi planirani magistralni cjevovod ϕ 400 mm tangira zonu obuhvata Plana sjevero-istočnim dijelom.

II. Planirano rješenje

Opskrba vodom naselja Bašanija riješena je u sklopu regionalno istarskog vodovoda.

Opskrbnu vodovodnu mrežu naselja predviđeno je priključiti na postojeći cjevovod ACC ϕ 200 mm, na nekoliko mjesta. Naselje Bašanija visinski je smješteno na kotama 3-25 m.n.m., a dio naselja u zoni obuhvata PUP-a 15-25 m.n.m, pa minimalna kota vode u vodospremi "Romanija" 49,86 m.n.m. osigurava dovoljan tlak u mreži.

Na raskrižjima i odvojcima pojedinih cjevovoda, te priključcima na postojeći cjevovod predviđeni su zasuni kojima se mogu pojedini djelovi isključiti iz pogona. Zasuni su smješteni u betonskim oknima, tako da je olakšana revizija.

Za javne potrebe gašenja požara, pranje i poljevanje ulica i zaljevanje nasada predviđeni su požarni hidranti (nadzemni) ili podzemna varijanta ako su smješteni u betonska okna u dogovoru sa protupožarnom službom.

Hidranti su projektirani na razmacima do 80 m, a spoj sa cjevovodom izvodi se preko zasuna. Vodovodna mreža je projektirana tako da je omogućena i etapna izgradnja naselja. Srednja dubina ukapanja cjevovoda predviđena je na 1,20 m od postojećeg terena.

III. Opis objekta

Cjevovod

Cjevovod ϕ 200 mm predviđa se izvesti od ljevano-željeznih cijevi, a cjevovodi profila ϕ 150, ϕ 100 i ϕ 80 mm od PVC-a.

U iskopani i isplanirani rov potrebno je razastrti sloj pijeska debljine 10 cm, a zatrpavanje do 40 cm iznad tjemena cijevi izvesti pažljivije, da ne bi došlo do oštećenja cijevi.

Fazonski komadi su odabrani prema potrebama i u skladu sa normama.

Postojeći cjevovodi ϕ 200 mm izrađen je od ACC-a, a ϕ 110 i ϕ 90 mm od TPE cijevi.

Zasunska okna

Zasunska okna se predviđaju izvesti prema tipskim nacrtima komunalnog poduzeća "Istarski vodovod" od betona MB-20, armirano-betonskim pločama i tipskim ljevano-željeznim poklopcem.

Unutrašnjost okna predviđeno je ožbukati cementnim mortom, a za silaz u okna potrebno je ugraditi željezne stupaljke (penjalice).

Protupožarni hidranti

Protupožarni hidranti su tipski ϕ 80 mm, postavljeni su na razmacima do 80 m. Požarni hidranti su predviđeni kao nadzemni, ali u dogovoru sa protupožarnom službom MUP-a može se ugraditi i podzemna varijanta, ali smještena u betonska okna.

Spoj sa osnovnim cjevovodom izvodi se preko zasuna. Oznake položaja hidranata postavljaju se na obližnje kuće ili ogradu.

IV. Hidraulički proračun

Potreba vode (za cijelo naselje)

Broj stanovnika

stanovnici	500
privatni smještaj	1000

Norme potrošnje

stanovnici	250 l/dan/st.
privatni smještaj	300 l/dan/st.

Srednja dnevna potrošnja

$$Q_{sm/dan} = 500 \times 250 = 125000 \text{ l/dan}$$
$$1000 \times 300 = 300000 \text{ l/dan}$$

$$425000 \text{ l/dan}$$
$$425 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Max dnevna potrošnja

$$Q_{max/dan} = 1,5 \times 425000 = 637500 \text{ l/dan}$$

Max sat potrošnja (mjerodavna za dimenzioniranje vodova)

$$Q_{\max/\text{sat}} = \frac{0,10 \times 637000}{3600} = 17,71 \text{ l/s}$$

Protupožarna potreba vode

Predviđa se istovremeni rad dvaju susjednih hidranata (5+5 = 10 l/s) $Q = 10,0 \text{ l/s}$.

PUP-om je obuhvaćen dio cjevovoda naselja Bašanija te će se ti cjevovodi provjeriti na požarnu potrebu (mjerodavna).

$$\begin{array}{llll} \phi 150 \text{ mm} & Q = 10,0 \text{ l/s} & v = 0,61 \text{ m/s} & I = 0,00258 \\ \phi 100 \text{ mm} & Q = 10,0 \text{ l/s} & v = 1,29 \text{ m/s} & I = 0,0157 \end{array}$$

Cjevovod V-1 spaja postojeći magistralni cjevovod ACC $\phi 200 \text{ mm}$ i budući $\phi 400 \text{ mm}$, te njegovu propusnu moć možemo provjeriti na $Q_{\max/\text{sat}} = 17,71 \text{ l/s}$.

$$\phi 200 \text{ mm} \quad Q = 17,71 \text{ l/s} \quad N = 0,53 \text{ m/s} \quad I = 0,00144$$

Kad se izgradi novi magistralni cjevovod tlakovi u mreži će se kretati od 1,5 - 5,0 bara u ovisnosti o potrošnji i visinskom položaju.

3.3.3. Odvodnja fekalnih voda

I. Opis rješenja

Pri izradi Idejnog rješenja odvodnje fekalnih voda naselja Bašanija korišten je Prostorni plan bivše Općine Buje (1985.).

Za naselje Bašanija odabran je razdjelni sustav kanalizacije.

Fekalne vode odvođe se do uređaja za pročišćavanje Savudrija, dok se oborinske vode odvođe najkraćim putem u more.

Dimenzioniranje fekalne kanalizacije provedeno je na osnovu usvojene specifične potrošnje vode, stoga je kao minimalni profil odabrana PVC cijev $\phi 250 \text{ mm}$, radi mogućnosti dobrog održavanja kanalizacije.

Izgradnjom PVC kanalizacijskih cijevi osigurat će se vodonepropusnost kanalizacijskog sustava.

Za fekalni kolektor odabrana su klasična betonska revizionna okna veličine 80x80 cm. Kineti u oknima oblikovana je prema smjeru tečenja vode da se smanjili otpori protjecanja i izbjeglo zadržavanje krutih komponenti.

Zidovi i dno su debljine 20 cm i izvode se u betonu MB-30.

Poklopci na oknima su ljevano-željezni veličine 60x60 cm i nosivosti 15 Mp.

Iskop rova vrši se strojno i ručno, ovisno o terenu.

Stranice rovova izvode se u pokosu 5:1 ili sa ravnim zasijecanjem strana uz eventualno potrebno razupiranje kod iskopa na prometnicama.

Širina rova ovisi o dubini polaganja i profilu kolektora i izračunava se po obrascu:

$$\check{s} = 0,6 + h/5 + d(m)$$

Prije polaganja kanalizacijskih cijevi dno iskopanih kanala treba očistiti od krupnog materijala i posteljicu izvesti u sloju pijeska debljine 15 cm.

Slojem pijeska u visini od 30 cm iznad tjemena cijevi potrebno je zaštititi cijev, a potom zatrpati rov materijalom iz iskopa, bez većeg kamenja kako bi se ostvarili uvjeti za mogućnost sabijanja materijala, što doprinosi stabilnosti položaja postavljene kanalizacije.

Kanalizacija sjeveroistočnog dijela stambene zone naselja Bašanija priključuje se na crpnu postaju Bašanije, odnosno na uređaj za pročišćavanje u Savudriji.

II. Hidraulički proračun

Osnovni podaci za dimenzioniranje uzeti su iz Prostornog plana bivše Općine Buje (1985.), koji predstavljaju najnoviji urbanistički plan za predmetno područje.

Specifično hidrauličko opterećenje usvojeno je prema osnovnoj analizi normi potrošnje iz elaborata "Idejno rješenje odvodnog područja Bašanija (br. elaborata 53100/85) poštujući na taj način hidrauličke odnose u dijelom već izgrađenom jedinstvenom sustavu odvodnje zone Umag - Savudrija.

KORISNICI	Specifično hidrauličko opterećenje l/dan, osobi	Dnevno opterećenje l/dan
- stanovništvo 500	200	100.000
- privatni smještaj 1000	225	225.000
UKUPNO:		325.000

Prema standardnim preporukama za dimenzioniranje kanalizacijske mreže usvojen je faktor neravnomjernosti 1/6 u svezi veličine naselja.

Mjerodavni dotok

$$Q_{mj} = \frac{325000}{6 \times 3600} = 15,05 \text{ l/s}$$

Dimenzioniranje kolektora

za sjeveroistočni dio stambene zone naselja Bašanija.

- priključeni korisnici: 77 kuća

U sezoni (staanovništvo + privatni smještaj) pretpostavljeno 5 osoba po kući tj. cca 385 osoba.

Dnevno opterećenje

$$Q_{dan} = 385 \times 0,225 = 86,6 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Mjerodavno satno opterećenje

$$Q_{mj} = \frac{86,60}{6} = 14,4 \text{ m}^3/\text{h} = 4,0 \text{ l/s}$$

Za usvojenu mjerodavnu protoku $Q_{mj} = 4,0 \text{ l/s}$ i minimalni pad $I = 5\%$ proizlazi:

$$Q_{stv} = 4,0 \text{ l/s}$$

$$\text{za } K_b = 0,4 \text{ mm}$$

PVC ϕ 250 mm

$$Q_{pp} = 50,6 \text{ l/s}$$

$$V_{pp} = 1,03 \text{ m/s}$$

$$4,0 / 50,6 = 0,08$$

$$\frac{h}{d} = 0,188$$

$$h = 0,05 \text{ m}$$

$$\frac{v}{v_{pp}} = 0,61$$

$$v = 0,63 \text{ m/s}$$

$$v_{vv}$$

Usvojen je minimalni profil ϕ 250 mm, a samo na izuzetno kratkim ograncima sekundarne mreže (individualne kuće) profil ϕ 200 mm.

Iz hidrauličkog proračuna je vidljivo da će se na pojedinim dionicama gdje su usvojeni minimalni padovi ($I = 5\%$), vršiti povremeno propiranje cjevovoda jer će brzine toka otpadne vode na tim dionicama biti ispod količine tj. ispod one kod koje nastaje taloženje.

3.3.4. Telekomunikacijska mreža

I. Općenito

Telekomunikacije, pored ostale infrastrukture, čine bitan segment u opremanju i funkcioniranju nekog područja. Ovo je izrazito izraženo u urbanim sredinama kao što je i područje naselja Bašanija-sjever. Današnji stupanj razvoja nezamisliv je bez kvalitetno rješene telekomunikacijske infrastrukture. Daljnjim razvojem društva u cjelini, značaj telekomunikacija postajati će još izrazitiji.

Tehnološki razvoj na području telekomunikacija, u posljednjim decenijama, revolucioniran je, što ima za posljedicu znatno povećanje osnovnih telekomunikacijskih usluga (telefonija) i brzo uvađanje novih telekomunikacijskih usluga. Pored značajnog porasa telekomunikacijskog prometa, bitan pomak učinjen je na njegovoj kvaliteti. Analognu telekomunikacijsku mrežu zapanjujućom brzinom zamjenjuje telekomunikacijska mreža u digitalnoj tehnologiji.

Planiranje telekomunikacijskih kapaciteta za pojedino područje, a isto se odnosi i na područje naselja Bašanija-sjever, postaje kompleksan problem. Brzi razvoj i uvođenje novih telekomunikacijskih usluga za koje postoje samo pretpostavke o veličini i tehnologijama za njihovu realizaciju, ne omogućuju uhodane metode planiranja telekomunikacijske mreže. Da bi se odgovorilo novim zahtjevima u telekomunikacijama, tj. omogućio prijelaz iz sadašnjeg procesa gradnje integrirane digitalne mreže (IDN) u buduću mrežu s integriranim uslugama (ISDN), potrebno je planirati i graditi elastične telekomunikacijske mreže, koje omogućuju uvađanje novih usluga i tehnoloških rješenja bez većih fizičkih zahvata u izgrađene segmente mreže.

Fizičku strukturu telekomunikacijske mreže općenito, a tako i područja naselja Bašanija - sjever, čini njezina mjesna telekomunikacijska mreža, koja treba omogućiti svakom korisniku priključak na javnu telekomunikacijsku mrežu. Procjenjuje se da će se, u bliskoj budućnosti, do zadovoljenja osnovnih telekomunikacijskih usluga baziranih na prijenosu govornih informacija, graditi distributivni dio mjesnih telekomunikacijske mreže klasičnim kabelima s bakarnim vodičima. Paralelno raste spoznaja da će se primjena kabela sa svjetlovodnim vlaknima primjenjivati, pored relacija između komutacijskih čvorova, i u mjesnim telekomunikacijskim mrežama.

II. Postojeći telekomunikacijski kapaciteti

Područje naselja Bašanija - sjever dio je mjesne telekomunikacijske mreže Savudrija, s jednim komutacijskim čvorom (telefonskom centralom) lociranom u Bašaniji. Izgrađeni kapacitet distributivne telekomunikacijske mreže naselja je cca 25x4 (50 parica).

Cijelo područje obuhvata uređenja naselja pokriveno je distributivnom telekomunikacijskom mrežom, koja zadovoljava sadašnje osnovne potrebe. Priključak pojedinog objekta na telekomunikacijsku mrežu ostvaren je ili podzemnim ili zračnim kabelima.

III. Planirani kapaciteti telekomunikacijske mreže

Na osnovi planiranog broja stambenih i gospodarskih objekata naselja za područje naselja Bašanija - sjever procjenjuje se potreba gradnje distributivne telekomunikacijske mreže klasičnim kabelima kapaciteta cca 250x4 (500 parica).

IV. Konceptija rješavanja telekomunikacijske mreže

Postojeća mjesna telekomunikacijska mreža na području naselja Bašanija - sjever, u svom osnovnom kapacitetu, uz korištenje rezervi u kabelima zadovoljavati će početnu fazu izgradnje planiranog naselja. Na svim novim dionicama gradnje telekomunikacijske mreže, kao i dionicama gdje postojeći kapacitet telekomunikacijske mreže ne zadovoljava, potrebno je graditi kabelsku kanalizaciju. Konačno rješenje telekomunikacijske mreže naselja bazirati će se na kabelskoj kanalizaciji u koju će se uvlačiti svi potrebni telekomunikacijski kabeli.

Na osnovnoj trasi (od lokacije zgrade za telekomunikacije do naselja), potrebno je graditi kabelsku kanalizaciju kapaciteta 8 cijevi PVC 110 mm i 3 cijevi PEHD 50 mm, s kabelskim zdencima dimenzija 2.2x2.0x1.9m.

Na sekundarnim pravcima telekomunikacijske mreže (po rubu naselja) treba graditi mini kabelsku kanalizaciju kapaciteta 5 cijevi PVC 110 mm i 3 cijevi PEHD 50 mm s kabelskim šahtovima dimenzija 1.4x0.7x0.7m i 0.7x0.7x0.7 m.

Na pravcima distributivne telekomunikacijske mreže (kroz naselje) treba graditi mini kabelsku kanalizaciju kapaciteta 3 cijevi PVC 110 mm i 3 cijevi PEHD 50 mm s kabelskim šahtovima dimenzija 1.4x0.7x0.7m i 0.7x0.7x0.7m.

Priključak objekata ostvarit će se podzemnim telekomunikacijskim kabelima u cijevima min 2 PEHD 50 mm.

Kabelska kanalizacija i položene cijevi na svim trasama gradnje mjesne telekomunikacijske mreže omogućiti će, pored uvlačenja klasičnih telekomunikacijskih kabela i uvlačenje svjetlovodnih kabela za uvođenje novih telekomunikacijskih usluga, kao i distribuciju kabelske televizije.

3.4. Mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova okoliša

Na području obuhvata Plana nema ugroženih dijelova okoliša, a ukoliko se pojavi, mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova provoditi će se u trajnom procesu u skladu sa svim propisima koji su relevantni za ovu domenu.

U zoni obuhvata Plana nema registriranih spomenika kulture niti ima saznanja o arheološkim nalazištima. Također nema registriranih spomenika prirode.

Plan i smjernice za njegovo provođenje sačinjeni su u smislu očuvanja i unapređenja kulturnog krajolika.

3.5. Smjernice i urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina i uređaja.

Urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja prikazani su u grafičkom dijelu Plana (nacrt br.1) a razrađeni su tabelarno za svaku građevinsku parcelu, te izraženi kao provedbene odredbe u sastavu Odluke o donošenju Plana.

Urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevinu i uređaja razrađeni su za slijedeće elemente:

- oblik i veličinu građevinske parcele,
- građevinsku liniju,
- površinu unutar koje se može razviti tlocrt građevine s udaljenostima te površine od granice parcele,
- maksimalnu i minimalnu izgrađenost parcele,
- mjesto i način priključivanja parcele i građevine na komunalne objekte i javni put,
- namjenu površina i građevina,
- maksimalne ili obaveznu visinu građevina,
- vrstu krova, nagib i vrstu pokrova,
- arhitektonsko oblikovanje,
- smještaj vozila,
- izgradnju ograda i pomoćnih građevina, te postavljanje privremenih objekata, građevina i naprava,
- zaštitu okoline i oblikovanje okolišta,
- izgradnju skloništa,
- posebne odredbe.

Osim toga, ovim Planom daje se i slijedeće objašnjenje zamišljene koncepcije:

- na građevinskim parcelama može biti više građevina ako njihova površina ne prelazi maksimalnu dozvoljenu izgrađenost parcele.

3.5.1. Tabelarni podaci

DETALJNI PLAN UREDJENJA NASELJA BAŠANIJA – SJEVER
TABELARNI PRIKAZ

POST.STANJE	PLANSKE VELIČINE							
	BROJ K.C.	OZNAKA GRADEVINSKE PARCELE	POVRŠINA PARCELE m ²	IZGRADENOST PARCELE U %		MAX ETAZNOST GRADEVINE	OSNOVNA NAMJENA GRADEVINE	NAPOMENA
				MIN	MAX			
331, 332, 333 334, 336	1	766	--	35	P+1	STAMB.	*	
335, 336	2	380	--	35	P+1	STAMB.	*	
351, 352, 353 354, 355	3	6330	--	15	P+2+M	JAVNO		
361	4	180	--	POST.	POST.	STAMB.		
362	5	162	--	POST.	POST.	STAMB.	*	
358	6	252	--	30	POST.	STAMB.		
359	7	144	--	20	P	POMOĆNA		
360	8	95	--	25	P	POMOĆNA		
364	9	582	--	50	P+1	POSLOVNO	*	
363	10	397	--	30	P+1	STAMB.	*	
366	11	87	--	100	POST.	STAMB.		
367	12	629	--	30	P+1	STAMB.		
368	13	402	--	35	P+1	STAMB.		
369	14	839	--	30	P+1	STAMB.	*	
374	15	410	15	30	P+1+M	STAMB.	* N	
375	16	780	10	30	P+1+M	STAMB.	* N	
365	17	870	--	30	P+1+M	STAMB.		
352, 356	18	65	--	30	P	TRAFO ST.		
370	19a	1220	--	30	P+1+M	STAMB.	*	
371	19b	997	10	30	P+2	STAMB.	N	
372/3	20	1451	10	30	P+1	STAMB.	N	
372/1, 372/2	21	1375	10	30	P+2	STAMB.	N	
373	22	1366	10	30	P+2	STAMB.		
380/3, 376/6	23	2180	10	30	P+2+M	STAMB.	N	
380/2, 376/5	24	1645	--	25	P+2	STAMB.	N	
376/4, 376/1	25	1122	10	30	P+1+M	STAMB.	N	
376/7, 376/1	26	1121	10	30	P+1+M	STAMB.	N	
376/3, 376/1	27	1373	10	30	P+1+M	STAMB.	N	
377, 378	28	980	10	30	P+1+M	STAMB.	N	
377, 378	29	1000	10	30	P+1+M	STAMB.	N	

POST.STANJE		PLANSKE VELIČINE					
BROJ K.C.	OZNAKA GRADEVINSKE PARCELE	POVRŠINA PARCELE m ²	IZGRADENOST PARCELE U %		MAX ETAZNOST GRADEVINE	OSNOVNA NAMJENA GRADEVINE	NAPOMENA
			MIN	MAX			
378	30	950	10	30	P+1+M	STAMB.	N
378	31	960	10	30	P+1+M	STAMB.	N
378, 379	32	880	10	30	P+1+M	STAMB.	N
378, 379	33	870	10	30	P+1+M	STAMB.	N
379	34	680	10	30	P+1+M	STAMB.	N
379	35	680	10	30	P+1+M	STAMB.	N
380/1	36	650	10	30	P+1+M	STAMB.	N
381	37	1336	--	30	P+1	STAMB.	
382	38	539	10	30	P+1+M	STAMB.	N
383	39	531	10	32	P+1+M	STAMB.	N
384, 385, 386	40	960	10	30	P+1+M	STAMB.	N
384, 385, 386	41	988	10	30	P+1+M	STAMB.	N
387	42	1033	--	30	P+1+M	STAMB.	*
399	43	543	10	30	P+1	STAMB.	*
398	44	435	--	30	P+1	STAMB.	*
389	45	620	--	30	P+1	STAMB.	
400	46	545	10	30	P+1	STAMB.	N
397	47	549	--	30	P+1	STAMB.	
390	48	573	10	30	P+1	STAMB.	N
391	49	572	--	30	P+1	STAMB.	
392	50	580	10	30	P+1	STAMB.	* N
396	51	552	--	30	P+1	STAMB.	
401	52	457	--	30	P+1	STAMB.	
402	53	402	10	30	P+1	STAMB.	* N
44/3, 44/4 44/5, 44/2	54	1300	10	30	P+1+M	POSL-STAMB	N
44/2, 44/6 44/7	55	1120	10	30	P+1+M	POSL-STAMB	N
44/2, 44/8 44/9	56	1113	10	30	P+1+M	POSL-STAMB	N
44/6, 44/10 44/11	57	1080	10	30	P+1+M	POSL-STAMB	N
44/11, 44/12 44/12	58	1536	10	30	P+1+M	POSL-STAMB	N

POST.STANJE		PLANSKE VELIČINE					
BROJ K.C.	OZNAKA GRADEVINSKE PARCELE	POVRSINA PARCELE m ²	IZGRADENOST PARCELE U %		MAX ETAZNOST GRADEVINE	OSNOVNA NAMJENA GRADEVINE	NAPOMENA
			MIN	MAX			
420	59	328	---	30	POST.	STAMB.	*
419	60	371	---	30	POST.	STAMB.	
418	61	370	---	30	POST.	STAMB.	
417	62	400	---	30	POST.	STAMB.	
413	63	336	---	30	POST.	STAMB.	*
414	64	338	---	30	POST.	STAMB.	
415	65	301	---	30	POST.	STAMB.	
416	66	392	---	30	POST.	STAMB.	
421	67	396	---	30	POST.	STAMB.	*
411	68	400	15	30	P+1	STAMB.	*
410	69	410	---	30	P+1	STAMB.	*
409	70	490	---	40	P+1	STAMB-POSL	*UN
408	71	570	15	40	P+1	STAMB-POSL	*UN
407	72	1421	---	30	P+1	STAMB-POSL	*UN
406	73	496	15	40	P+1	STAMB-POSL	N, UN
405	74	945	---	30	P+1	STAMB-POSL	*UN
403	75	950	---	30	P+1	STAMB-POSL	*UN
395	76	401	---	35	P+1	STAMB.	
394	77	344	15	35	P+1	STAMB-POSL	*UN
393	78	1272	---	30	P+1	STAMB-POSL	*UN
350	79	384	10	30	P+1	STAMB.	N
349	80	450	15	35	P+1	STAMB-POSL	*UN
339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 348	81	1470	---	30	P+1	STAMB-POSL	*
337, 338/112, 3-348	82	490	---	30	P+1	STAMB-P	*
322	83	90	---	30	P	TELEF.CENTR.	N

N : NOVOPLANIRANE GRADJEVINE
 * : MOGUĆNOST SMANJENJA PARCELE ZBOG KORIDORA CESTE (NOGOSTUPA)
 UN : MOGUĆNOST IZGRADNJE ULICNOG NIZA OBJEKATA PRETEZNO
 POSLOVNOG-SADRŽAJA RADI FORMIRANJA "ULICNE FASADE"

NAPOMENA: POVRSINE PARCELA SU APROKSIMATIVNE
 TOCNE POVRSINE ODREĐUJU SE PARCELACIONIM ELABORATOM

