

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Grada Umaga (Službeni glasnik Grada Umaga broj 03/04, 09/04, 06/06, 08/08 – pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Bašanija istok (Službene novine Grada Umaga broj 10/19) izrađuje se Urbanistički plan uređenja Bašanija istok (u daljnjem tekstu: Plan).

Razlozi za donošenje Plana su osiguranje preduvjeta za uređenje prostora dijela naselja Bašanija u skladu s namjenom površina utvrđenom planom višeg reda – smještaj građevina stambene namjene, a zatim i svih drugih građevina i sadržaja, koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba.

Područje obuhvata Plana utvrđeno je Prostornim planom uređenja Grada Umaga i obuhvaća pretežito neizgrađeno neuređeno građevinsko područje od 8,9 ha. Obuhvat Plana nalazi se unutar prostora ograničenja ZOP-a.

Izrada Plana odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Programsko analitički dio (radni sastanci)
- III. Nacrt prijedloga Plana
- IV. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- V. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- VI. Konačni prijedlog Plana
- VII. Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službeni glasnik Grada Umaga broj 03/04, 09/04, 06/06, 08/08 – pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst)
- Ostali propisi koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina.*

Područje obuhvata prema načinu gradnje definirano je kao:

- stambena namjena – S
- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- mješovita namjena – povremeno stanovanje -M3
- sport i rekreacija – R1
- površine infrastrukturnih sustava – IS

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
• stambena namjena	5,92	67,4
• mješovita namjena - pretežito stambena	0,47	5,3
• mješovita namjena – povremeno stanovanje	1,57	17,8
• sport i rekreacija	0,11	1,2
• površine infrastrukturnih sustava	0,71	8,3
Ukupno	8,78	100,0

Ulična mreža

Unutar obuhvata Plana određena je kategorizacija prometnica i prometnih površina, te su određeni uvjeti za gradnju cesta i ulica, kao i smještaj vozila u mirovanju.

Unutar predmetnog koridora karakterističnog poprečnog presjeka A, planirane su dvije prometne trake (dvosmjerni promet) širine 2 x 2,75 m.

Unutar predmetnog koridora karakterističnog poprečnog presjeka B, planirane su dvije prometne trake (dvosmjerni promet) širine 2 x 2,75 m, te pješačka staza minimalne širine 1,50 m s jedne strane.

Unutar predmetnog koridora karakterističnog poprečnog presjeka C, planirane su dvije prometne trake (dvosmjerni promet) širine 2 x 2,75 m, te obostrano pješačke staze minimalne širine 1,50 m.

Promet u mirovanju odnosno parkirne površine bit će riješena u okviru građevnih čestica za svaku posebno.

Pošta

Ovaj Plan ne definira točan položaj budućih jedinica poštanske mreže, ali omogućuje uređenje odnosno izgradnju istih u okviru sadržaja kojima je namijenjen obuhvat Plana.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolaze sljedeći vodovi transmisije mreže: magistralni svjetlovodni kabel Pula – Rovinj – Poreč – Umag (TK više razine), od

kojeg je izgrađeni odvojak do komutacijskog čvora-područne telefonske centrale , te lokalni svjetlovodni kabel Umag – Bašanija - Alberi.

Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati omogućen priključak na EKI mrežu.

Vodopostroba

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolazi vodopostrobni cjevovod Ø75. Sredinom obuhvata Plana, u smjeru sjeverozapad – jugoistok, prolazi vodopostrobni cjevovod više razine, Ø150, kojeg je potrebno izmjestiti.

Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodopostrobne mreže.

Odvodnja

Unutar obuhvata planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda. Planirane zgrade moraju biti spojene na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Otpadne vode se moraju pročistiti do nivoa kućnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav javne odvodnje otpadnih voda.

Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave sukladno važećem zakonu. Granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik, trebaju biti u skladu s važećim zakonom, propisima.

Elektroopostroba

Opstroba električnom energijom na području obuhvata Plana planirana je spajanjem na elektroenergetsku mrežu naselja Bašanija. Obuhvatom Plana, u smjeru sjever-jug, prolazi kabelski vod 20(10) kV kojeg je potrebno izmjestiti u koridore planiranih prometnica.

Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

Plinopostroba

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka.

Uvjeti i način gradnje

Odredbama za provođenje Plana definirani su uvjeti gradnje za građevine stambene, gopsodarske i društvene namjene unutar obuhvata Plana.

Obuhvat Plana namjenjen je prvenstveno **stambenoj namjeni**. Površine namjenjene stambenoj gradnji razgraničene su na više prostornih cjelina, ovisno o namjeni, načinu i tipu gradnje, minimalnoj površini građevne čestice i maksimalnoj izgrađenosti građevne čestice:

Prostorna cjelina	Namjena	Način gradnje	Tip gradnje	Minimalna površina građevne čestice (m ²)	Maksimalna izgrađenost građevne čestice
1.1.	S	jednoobiteljske višeobiteljske	samostojeće	300	0,40
1.2.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće	600	0,30
1.3.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	Samostojeće	1000	0,30
1.4.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće poluugrađene ugrađene	600 400 300	0,30
2.1.	M1	obiteljske višeobiteljske	samostojeće	1000	0,30
2.2.	M3	jednoobiteljske obiteljske	samostojeće poluugrađene ugrađene	300 240 200	0,40 0,50 0,60

Najviša dozvoljena visina stambenih građevina iznosi 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže. Sve građevine mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene se mogu graditi pomoćne građevine: drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine, vrtna sjenica, samostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica tlocrtnne površine do 15m² (osim garaža), te bazen tlocrtnne površine do 100m², podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za potrebe osnovne građevine.

Građevine **gospodarskih djelatnosti** moguće je planirati u poslovnim građevinama u zonama namjene M1, M3. Kao prateći sadržaj moguće ih je planirati i u stambenim građevinama u zonama namjene M1 i S, prema uvjetima gradnje za stambene građevine.

Pod gospodarskim djelatnostima podrazumjevaju se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljske i slične 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 korisnika.

Gradnja poslovnih građevina namijenjenih za uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti moguća je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice za nove građevine iznosi 500 m²
- za postojeće čestice manje od 500 m² dozvoljava se zadržavanje istih
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine KigN=0,35
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti KigP=0,5
- maksimalni koeficijent iskoristivosti Kis=1,55

- maksimalna katnost građevine iznosi 2Po+P+2, a maksimalna visina građevine iznosi 10,0m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

Društvene djelatnosti (upravne, socijalne, obrazovne, kulturne, zdravstvene i sl.) mogu se smještati unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene, M1. Društvene djelatnosti mogu se smještati unutar stambene, poslovne građevine ili samostalne građevine društvenih djelatnosti, na način da ne ometaju stanovanje kao osnovnu, odnosno prateću namjenu. Samostalne građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice iznosi 1000m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $K_{igN}=0,35$
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{igP}=0,5$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $K_{is}=1,55$
- maksimalna katnost građevine iznosi 2Po+P+2, a maksimalna visina građevine iznosi 10,0m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

Područje namjene **sport i rekreacija**, oznake R1, namijenjeno je uređenju otvorenih površina rekreacijske namjene, manjih sportskih terena i dječjeg igrališta te gradnji građevine za smještaj pratećih sadržaja (svlačionica, sanitarije). Uređenje zone moguće je prema sljedećim uvjetima:

- površina čestice odgovara površini zone
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,1$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $K_{is}=0,1$
- maksimalna katnost P (prizemlje)
- maksimalna visina građevine 4m
- potreban broj parkirališnih mjesta za korisnike zone osigurava se na čestici.