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).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Grad Umag nalazi se u sjeverozapadnom dijelu priobalnog područja istarskog poluotoka. Smješten je između Piranskog zaljeva i uvale Kanova, obronaka Bujštine i Jadranskog mora. Radi se o visoko urbaniziranom priobalnom i pograničnom području, što se posebno očituje u izgrađenosti priobalnog područja turističko-ugostiteljskim, rekreativnim i servisnim sadržajima, sa relativno značajno zastupljenom industrijskom djelatnošću (tvornica cementa, eksploatacija mineralnih sirovina).

Naselje Bašanija nalazi se u sjevernom dijelu Grada Umaga. Od centralnog naselja Umaga udaljeno je cca 6,5km. U sklopu naselja nalazi se veći broj zaseoka ili stancija koji se tretiraju kao dijelovi naselja. Prema podacima iz PPUG Umag površina građevinskog područja za naselje Bašanija iznosi 42,82 ha. Od toga površina izgrađenog dijela iznosi 24,70 ha. Naselje Bašanija predstavlja manje lokalno (poticajno razvojno) središte, odnosno naselje I. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Područje na kojem je smješteno naselje Bašanija ima kontinuitet življenja još od prapovijesti. Pod kraj Austrijske uprave dolazi do razvoja turizma s izgradnjom obiteljskih pansiona, aktivnosti koja se nastavlja i u vrijeme Italije. 1924 je otvorena i prva trgovina namirnica u Bašaniji. U vrijeme bivše države došlo je do organskog bujanja naselja u turističke namjene sa izgradnjom vikendica i odmarališta. Izgradnja se nastavila i poslije Domovinskog rata velikim pritiskom gradnje na turistički zanimljivo područje.

Područje obuhvata Plana smješteno je u jugoistočnom dijelu naselja Bašanija. Južni dio obuhvata ulazi u područje naselja Zambratija. Površina obuhvata Plana iznosi 8,9 ha. Obuhvatu Plana pristupa se sa zapadne strane, sa državne ceste D75. Područje obuhvata Plana u smjeru sjever-jug iznosi cca 580 m, a u smjeru zapad-istok iznosi cca 230 m.

Najviša točka područja obuhvata Plana nalazi se na cca 24 mnv, a najniža točka Plana nalazi se na cca 12 mnv. Prosječna nadmorska visina u najvećem dijelu obuhvata Plana iznosi između 12 mnv do 15mnv.

Područje obuhvata Plana, kao i čitavo područje grada Umaga, ima značajke sredozemne klime sa suhim i toplim ljetima, te blagim i vlažnim zimama.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine naselje Bašanija broji 196 stanovnika. Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Grada Umaga planirani broj stanovnika za naselje Bašanija iznosi 295 stanovnika.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata Plana neizgrađeno je i neuređeno građevinsko područje i predstavlja prostor za širenje naselja Bašanija. S južne i zapadne strane na obuhvat se nastavljaju izgrađeni dijelovi naselja Bašanija, a sa sjeverne i istočne strane omeđuju ga negradive površine i to vrijedno obradivo tlo te ostalo poljoprivredno i šumsko tlo.

Obuhvat Plana komunalno je neopremljen. S obzirom da se nadovezuje na izgrađeni dio naselja Bašanija, prostor se treba razvijati kao sastavni dio šire cjeline i povezati se u postojeći prometni sustav i druge postojeće sustave infrastrukture.

Čitav prostor obuhvata, s obzirom na potpunu neizgrađenost, mogućnost vezanja na postojeće infrastrukturne sustave i povoljne karakteristike terena, može se iskoristiti za planiranje novih sadržaja, bez ograničenja.

Obuhvat Plana je rubni dio građevinskog područja pa prilikom planiranja prometne i infrastrukturne mreže treba predvidjeti moguće širenje mreže u budućnosti na sadašnje negradive dijelove.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet
Obuhvat Plana potpuno je neopremljen prometnom mrežom.

Obuhvatu Plana pristupa se sa zapadne strane, preko nerazvrstane prometnice koja povezuje glavnu prometnicu u naselju, državnu cestu D75 (D200-Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Vrsar-Vrh lima-Bale-Pula (D400) sa središnjim dijelom obuhvata Plana.

Sjevernim rubom obuhvata prolazi neuvjetna nerazvrstana prometnica (Ul. Dvori), u naravi makadamski put.

Telekomunikacijska mreža
Obuhvat Plana potpuno je neopremljen telekomunikacijskom mrežom.

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolaze sljedeći vodovi transmisijske 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.

Komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži (područna telefonska centrala u naselju Bašanija), izgrađeni su u digitalnoj tehnologiji.

U izgrađenom dijelu naselja Bašanija evidentirana je postojeća jedinica poštanske mreže.

Odvodnja
Obuhvat Plana potpuno je neopremljen sustavom odvodnje otpadnih voda. Unutar obuhvata Plana nema izgrađenog sustava oborinske odvodnje.

Sustav odvodnje otpadnih voda naselja Bašanija pripada kanalizacijskom sustavu Savudrija-južni dio. Otpadne vode odvode se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Savudrija", s ispustom lociranim uz svjetionik koji se pruža još 1500m u more.

Vodoopskrba
Sredinom obuhvata Plana, u smjeru sjeverozapad – jugoistok, prolazi vodoopskrbni cjevovod više razine, Ø150, kojeg je potrebno izmjestiti.

Vodoopskrbni sustav Grada Umaga opskrbljuje se vodom iz magistralnih cjevovoda, odnosno iz sustava Gradole, te sustava Sveti Ivan, preko kojih se vodom opskrbljuju sva naselja na zapadnoj obali Istre.

Magistralni cjevovod koji pripada sustavu Gradole profila 500mm i 600mm prolazi istočno od Grada Umaga u smjeru sjever – jug i na njega se umaški podsustav priključuje preko vodospreme Romanija (Savudrija, Katoro). Viši dijelovi područja Grada Umaga snabdijevaju se direktno iz Gradolskog cjevovoda.

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolazi vodoopskrbni cjevovod Ø75.

Elektroopskrba
Obuhvatom Plana, u smjeru sjever-jug, prolazi kabelski vod 20(10) kV kojeg je potrebno izmjestiti u koridore planiranih prometnica.

Područje Grada Umaga napaja se elekričnom energijom iz TS 110/35/10(20)kV KATORO preko dvije TS 35/10kV KATORO i UMAG. Od TS 110/35/10(20)kV KATORO do izgrađenog dijela naselja Bašanija napajanje se vrši preko kabelskog voda 10(20) Kv.

Plinoopskrba
Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađena plinovodna mreža, kao ni na području čitavog naselja Bašanija.

Na području Grada Umaga izgrađen je magistralni plinovod Pula (Vodnjan) – Umag (DN 300 radnog tlaka 50 bara) i mjerno redukcijska stanica (MRS). Osim toga, planiran je magistralni plinovod za međunarodni transport Umag – Muggia (republika Italija)

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

Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ali postoji evidentirano kulturno dobro – arheološki lokalitet Mandalor.

U svrhu točnog ubiciranja (reambulacije) navedenog lokaliteta izvršen je arheološki pregled terena u zoni obuhvata Plana (Kantharos doo, Hvar, studeni 2019.). S obzirom da je područje zaraslo i prekriveno raslinjem koje ne dopušta pregled tla, utvrđeno je da se na području obuhvata ne može sa sigurnošću zaključiti da nema relevantnih arheoloških ostataka. Propisane su sljedeće mjere zaštite:

- Lokvu pronađenu na sjevernom dijelu obuhvata UPU Bašanija istok

potrebno je očistiti, obnoviti kao etnografski lokalitet te prezentirati.
- Prilikom bilo kakvih radova iskopa na predmetnom području predlaže se propisivanje arheološkog nadzora.
- Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla na području obuhvata Plana, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Umaga (Službeni glasnik Grada Umaga br. 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst,12/17,18/17-pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: PPUG) određena je granica obuhvata Plana i osnovna namjena površina unutar područja obuhvata te osnovni uvjeti gradnje i mjere zaštite.

Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:25000, područje je označeno kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja. Na kartografskom prikazu 4.1 Granice građevinskih područja – Granice obalnog područja (Savudrija, bašanija, Crveni Vrh i Zambratija), u mjerilu 1:5000, dodatno je označeno kao neuređeni dio neizgrađenog građevinskog područja (manje područje označeno kao izgrađeno i manje područje označeno kao uređeno neizgrađeno), za koje je sukladno Zakonu o prostornom uređenju obavezna izrada urbanističkog plana uređenja.

Na kartografskim prikazima infrastrukturnih sustava označeni su osnovni elementi prometnog, energetskog, vodnogospodarskog sustava te sustava elektroničkih komunikacija na koje će se infrastrukturni sustavi u obuhvatu Plana vezati.

Na kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora -Područja posebnih uvjeta korištenja, u mjerilu 1:25000, prikazan je neprecizno ubicirani pojedinačni arheološki lokalitet Mandalor.

Na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju, u mjerilu 1:25000, obuhvat Plana nalazi se unutar vodonosnog područja – državne rezerve podzemnih voda treće razine te unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa.

Na kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Posebne mjere, u mjerilu 1:25000, označen je obuhvat izrade prostornog plana – UPU-a.

U Odredbama za provođenje PPUG-a detaljno su propisani uvjeti gradnje građevina unutar građevinskog područja naselja. U čl. 90. Odredbi stambene građevine razvrstane su na jednoobiteljske, obiteljske kuće, višeobiteljske, te višestambene.

U čl.95. detaljno je definirana najveća dozvoljena izgrađenost građevina, ovisno o površini građevne čestice i tipologiji gradnje (samostojeće, poluugrađene, ugrađene građevine).

U čl.104. definirana je dozvoljena visina građevina koja kod jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najviša iznosi 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže.

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

Prema podacima iz službenih popisa stanovništva Državnog zavoda za statistiku, broj stanovnika u gradu Umagu u razdoblju 2011.g. - 2021.g. smanjio se broj stanovnika za 5,2%, s 13 467 na 12 767 stanovnika. S gustoćom naseljenosti od 152 stanovnika/km², Umag spada među gušće naseljene jedinice lokalne samouprave u Istarskoj županiji, s gustoćom stanovništva znatno većom od prosjeka Republike Hrvatske (78 stan/km²) i Istarske županije (73,96 stan/km²).

Broj stanovnika u naselju Bašanija se u razdoblju 2011. – 2021., smanjio s 256 na 196. Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Grada Umaga planirani broj stanovnika za 2020.g. iznosi 295 stanovnika.

Prema podacima iz Strategije razvoja Grada Umaga za razdoblje 2016.-2021., izrađene 2015.g., glavna gospodarska grana Grada Umaga je turizam, odnosno djelatnost pružanja smještaja i prehrane. Značajan turistički potencijal predstavljaju privatni iznajmljivači.

Osnovni prostorni pokazatelji područja obuhvata Plana su:
- povoljna morfologija terena bez većih nagiba
- povoljni mediteranski klimatski uvjeti
- neopterećenost postojećom izgradnjom, mogućnost kvalitetnog planiranja prometne mreže s obzirom na neizgrađen teren i povoljne reljefne karakteristike
- neopremljenost prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Demografski, gospodarski i prostorni pokazatelji omogućuju razvoj unutar obuhvata Plana bez većih ograničenja. Nedostatak prometne i komunalne infrastrukture ne predstavlja veće ograničenje s obzirom da se obuhvat nadovezuje na izgrađeni dio naselja Bašanija koji je pretežito prometno i komunalno opremljen.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Prioritetni ciljevi u demografskom smislu su: povećanje prirodnog prirasta stanovništva, kao i privlačenje i useljavanje novog stanovništva; poticanje demografskog razvoja

prvenstveno kroz gospodarski razvoj koji je osnovni interaktivni preduvjet, podizati kvalitetu i standard življenja stanovništva i kućanstava.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je u prvom redu zaštitit i postojeće vrijednosti prostora.

Odabir prostorno razvojne strukture proizlazi iz sljedećeg:
- naslijeđena suburbana struktura okolnog područja i fizičke datosti prostora
- racionalno korištenje zemljišta, u skladu sa karakteristikama terena
- aktualni procesi urbanizacije ovog prostora
- restrukturiranje gospodarstva
- politika korištenja i uređenja prostora.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav
Planom je potrebno definirati kompletnu prometnu mrežu unutar obuhvata Plana kao i predvidjeti rekonstrukciju neuvjetnih prometnica kojima se pristupa obuhvatu Plana. Prostor je potrebno opremiti pješačkim komunikacijama i biciklističkim trakama. Prilikom definiranja prometne mreže treba osigurati mogućnost proširenja prometne mreže prema istoku, na prostor mogućeg širenja naselja u budućnosti.

2.1.3.2. Pošta i telekomunikacije
Temeljni cilj dugoročnog razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne kanalizacije do svih korisnika u urbanom području, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

2.1.3.3. Energetika

Elektroopskrba
Područje obuhvata potrebno je vezati na postojeći sustav elektroopskrbe grada Umaga. Potrebno je definirati mrežu elektroopskrbe u obuhvatu i predvidjeti potreban broj trafostanica. Kabelski vod 20(10) kV koji prolazi obuhvatom Plana u smjeru sjever-jug potrebno je izmjestiti u koridore planiranih prometnica.

Plinoopskrba
Cilj razvoja energetske infrastrukture je opskrba potrošača plinom odnosno izgradnja srednje tlačnih plinovoda.

2.1.3.4. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba
Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata Plana mora ostvariti sljedeće ciljeve:
- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve stanovnike i potrošače,

- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Odvodnja
Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda unutar obuhvata Plana su:
- osigurati priključke na javnu kanalizacijsku mrežu za sve korisnike na području obuhvata kroz izgradnju razdjelnog sustava odvodnje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Osnovni cilj Plana je zaštititi građevinska područja naselja, kao ograničenog resursa, onemogućavajući neopravdanu disperziju izgradnje te iznaći kvalitetna rješenja za buduću izgradnju građevinskog područja naselja unutar obuhvata Plana.

S obzirom da se novi dio naselja nadovezuje na postojeći izgrađeni dio, cilj je uklopiti se u postojeću matricu radi stvaranja skladne cjeline uz stvaranje novih vrijednosti za širi prostor naselja.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja 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

Unutar obuhvata Plana cilj je stvoriti novo stambeno naselje i unutar njega osigurati pretpostavke za kvalitetan načina življenja te razvoj gospodarskih struktura.

Uvjete gradnje unutar obuhvata Plana potrebno je uskladiti s postojećim i planiranim brojem stanovnika naselja Bašanija te s obilježjima izgrađenih struktura na koje se Plan nadovezuje. S obzirom na malo povećanje broja stanovnika naselja Bašanija, planirano planovima višeg reda, treba izbjeći prekomjernu izgradnju u obuhvatu. Cilj je planirati stambeno naselje visokog standarda življenja, koje će iskoristiti sve prirodne, kulturne i gospodarske prednosti ovog područja.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture odvija se kroz:
- rekonstrukciju postojeće i gradnju planirane prometne mreže,
- gradnju planirane infrastrukturne mreže i priključenje na postojeće infrastrukturne sustave grada Umaga,

- zoniranje funkcija i vrsta građevine unutar dijela naselja s ciljem ravnomjernog i kvalitetnog razvoja
- gradnju građevina uz poštivanje zatečenih krajobraznih značajki i vrijednosti prostora.

Cilj Plana je odrediti uvjete izgradnje građevina i uređenja pripadajućih građevnih čestica, elemente osnovne ulične mreže, ulica, kolno-pješačkih i pješačkih površina, parkirališta, ostalih javnih i zelenih površina, infrastrukturnih koridora i površina te uvjete komunalnog opremanja uz poduzimanje svih mjera zaštite i unapređenja okoliša.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obaveza iz Prostornog plana uređenja Grada Umaga.

Unutar obuhvata Plana prvenstveno se planira smještaj stambenih građevina, različitih tipologija, prema uvjetima iz plana višeg reda. Osim osnovne stambene namjene, unutar obuhvata moguć je smještaj sadržaja javne i društvene namjene te poslovne namjene. Planira se potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata.

3.2. 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

3.3. 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**

Unutar obuhvata Plana (8,78 ha) površine za gradnju objekata stambene(S) i mješovite – pretežno stambene namjene (M1) zauzimaju 6,39ha ili 72,8% površine obuhvata.

Očekivana GBP svih izgrađenih objekata na području obuhvata je cca 12 000m2, s obzirom na ograničenje minimalne površine građevne čestice (300m2 do 1000m2 ovisno o prostornoj cjelini) i ograničenje maksimalne GBP od 400m2.

Broj stanovnika dobiven je prema kriteriju 80 m2 GBP-a po stanovniku, što iznosi cca 150 stalnih i povremenih stanovnika.

Očekivana gustoća naseljenosti zone stambene i mješovite namjene na području obuhvata iznosi:

- gustoća stanovanja Gst = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine
  Gst = 150 st/6,47ha = 23 st/ha
- gustoća stanovanja Gust = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)
  Gust = 150 st/7,45ha= 20 st/ha
- gustoća stanovanja Gnst = odnos broja stanovnika i površine obuhvata plana
  Gnst = 150 st/8,89ha = 17 st/ha

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Ulična mreža

Prometna mreža u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. *Promet.*

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.

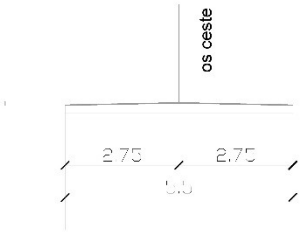
Promet u mirovanju odnosno parkirne površine bit će riješena u okviru građevnih čestica za svaku posebno prema Odredbama za provođenje ovog Plana.

Prometna (ulična) mreža postavljena je tako da sve građevne čestice budu dostupne opskrbnim i servisnim vozilima, osobnim vozilima i pješacima.

Za sve javne površine uvjetuje se izvedba bez urbanističko arhitektonskih barijera.

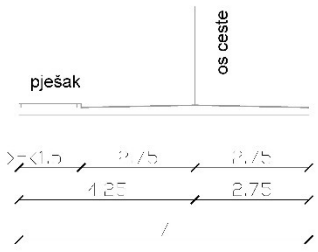
KARAKTERISTIČAN POPREČNI PRESJEK A

M 1:200



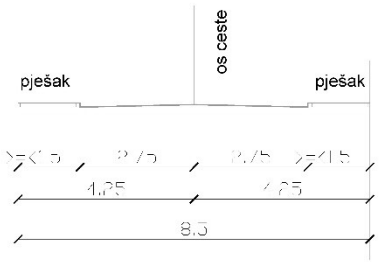
KARAKTERISTIČAN POPREČNI PRESJEK B

M 1:200



KARAKTERISTIČAN POPREČNI PRESJEK C

M 1:200



3.4.2. **Pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura**

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
Elektronička komunikacijska infrastruktura u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetski sustav.*

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolaze sljedeći vodovi transmisijske 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.

Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti propisane posebnim propisima.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora te je planirana postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

Unutar obuhvata Plana nije moguće postavljanje antenskih stupova.

Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar građevinskih područja naselja, izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, niti na udaljenosti manjoj od 400m od granica tih građevinskih područja.

Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 400m od postojećih i planiranih škola, dječjih vrtića, zdravstvenih ustanova i sl., zaštićenih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske te groblja. Zatečeni samostojeći antenski stup izgrađen na udaljenosti manjoj od 400m od postojećih i planiranih škola, dječjih vrtića, zdravstvenih ustanova i sl. mora se ukloniti.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav*.

Vodoopskrbni sustav Grada Umaga opskrbljuje se vodom iz magistralnih cjevovoda, odnosno iz sustava Gradole, te sustava Sveti Ivan, preko kojih se vodom opskrbljuju sva naselja na zapadnoj obali Istre.

Magistralni cjevovod koji pripada sustavu Gradole profila 500mm i 600mm prolazi istočno od Grada Umaga u smjeru sjever – jug i na njega se umaški podsustav priključuje preko vodospreme Romanija (Savudrija, Katoro). Viši dijelovi područja Grada Umaga snabdijevaju se direktno iz Gradolskog cjevovoda.

Koridorom ceste D75 u blizini obuhvata Plana prolazi vodoopskrbni cjevovod Ø75.

Sredinom obuhvata Plana, u smjeru sjeverozapad – jugoistok, prolazi vodoopskrbni cjevovod više razine, Ø150, kojeg je potrebno izmjestiti.

Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže. Prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama namjenjenim za građenje, tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

Trase cjevovoda koje se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

Protupožarnu zaštitu područja unutar obuhvata Plana riješiti postavljanjem hidrantske mreže prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

3.5.2. Odvodnja

Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav.*

Sustav odvodnje otpadnih voda naselja Bašanija pripada kanalizacijskom sustavu Savudrija-južni dio. Otpadne vode odvode se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda “Savudrija”, s ispustom lociranim uz svjetionik koji se pruža još 1500m u more.

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.

Koridori komunalne infrastrukture planirani su uglavnom unutar koridora kolnih i kolno – pješačkih prometnica. Predviđeni su zatvoreni kanali, uglavnom okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahte – okna s pokrovnom pločom na koju se ugrađuje poklopac, vidljiv na prometnoj površini, s istom kotom nivelete kao prometnica.

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.

Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene važećim pravilnikom, u suprotnom predvidjeti odgovarajući predtretman.

3.5.3. Elektroopskrba

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetski sustav.*

Područje Grada Umaga napaja se elekričnom energijom iz TS 110/35/10(20)kV KATORO preko dvije TS 35/10kV KATORO i UMAG. Od TS 110/35/10(20)kV KATORO do izgrađenog dijela naselja Bašanija napajanje se vrši preko kabelskog voda 10(20) Kv. Opskrba 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.

Na čitavom području Grada Umaga kako je predviđeno programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV i to isključivo kabliranjem unutar građevinskog područja naselja. Sve planirane trafostanice 10(20)kV/04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja.

Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja tranformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se neće smatrati izmjenom ovog Plana. U slučaju gradnje nove transformatorske stanice, minimalna udaljenost od susjedne čestice mora iznositi 1m, a od ceste (puta) 3m. Minimalna površina čestice za trafostanicu iznosi 35 m2 (7x5). Čestica mora imati kamionski pristup s javne prometne površine. Transformatorske stanice se mogu izvesti i u sklopu novih građevina.

Konzum zone
Odabrani normativ potrošnje u stambenoj (S) i mješovitoj zoni (M1-pretežno stambena; M3-povremeno stanovanje) iznosi 45W/m2 btto izgrađene površine pa je ukupni konzum Pv=12000x45= 540kW.

Odabrani normativ potrošnje u mješovitoj zoni (M3 – povremeno stanovanje) iznosi 30W/m2 btto izgrađene površine pa je ukupni konzum Pv=5000x30= 150kW.

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi Pvu=Pv x 1,1 = 690kW x 1,1= 759kW.

Uz faktor snage 0,95 angažirana snaga na promatranom području iznosi na srednjenaponskoj razini Svu=Pvu x 0,95=721kVA.

Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 KV na području obuhvata:
S=721/0,9x0,95= 843kVA.

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1 000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebne ukupno 1 transformatorska stanica 1 000 kVA.

3.5.4. Plinoopskrba

Mreža plinoopskrbe prikazana je na grafičkom prikazu 2.2. *Telekomunikacijska mreža i energetski sustav*.

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjetlačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka. Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetlačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

3.6. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina

3.6.1. 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 (m2)	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 tlocrtne površine do 15m2 (osim garaža), te bazen tlocrtne 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.

Uvjeti uređenja i gradnje detaljno su propisani odredbama za provođenje Plana.

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 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.

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 Kig=0,1
- maksimalni koeficijent iskoristivosti Kis=0,1
- maksimalna katnost P (prizemlje)
- maksimalna visina građevine 4m
- potreban broj parkirališnih mjesta za korisnike zone osigurava se na čestici.

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

Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ali postoji evidentirano kulturno dobro – arheološki lokalitet Mandalor.

U svrhu točnog ubiciranja (reambulacije) navedenog lokaliteta izvršen je arheološki pregled terena u zoni obuhvata Plana (Kantharos doo, Hvar, studeni 2019.). S obzirom da je područje zaraslo i prekriveno raslinjem koje ne dopušta pregled tla, utvrđeno je da se na području obuhvata ne može sa sigurnošću zaključiti da nema relevantnih arheoloških ostataka. Propisane su sljedeće mjere zaštite:

- Lokvu pronađenu na sjevernom dijelu obuhvata UPU Bašanija istok potrebno je očistiti, obnoviti kao etnografski lokalitet te prezentirati.
- Prilikom bilo kakvih radova iskopa na predmetnom području predlaže se propisivanje arheološkog nadzora.
- Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla na području obuhvata Plana, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti unutar obuhvata Plana:

- Uređenje prostora i izgradnju treba koncipirati na način da se supostavi

harmoničan odnos s okolnim prostorom, ali i među samom novoplaniranom izgradnjom.
- Nova gradnja ne smije ponavljati nekvalitetnu tipsku arhitekturu koja imitira tradicionalan način gradnje, već je potrebno planirati kvalitetnu arhitekturu koja će visinom, oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uvažiti sve vizure te na taj način postići uklapanje u okolni krajolik.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Djelatnosti koje se obavljaju u zoni ne smiju proizvoditi infektivne, karcinogene toksične otpade, te otpade koji imaju svojstva nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Osnovne mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:
- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetski učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i senzorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Odredbama za provođenje detaljno su propisane mjere zaštite tla, zraka, voda, zaštita od buke, požara te od prirodnih i drugih nesreća.