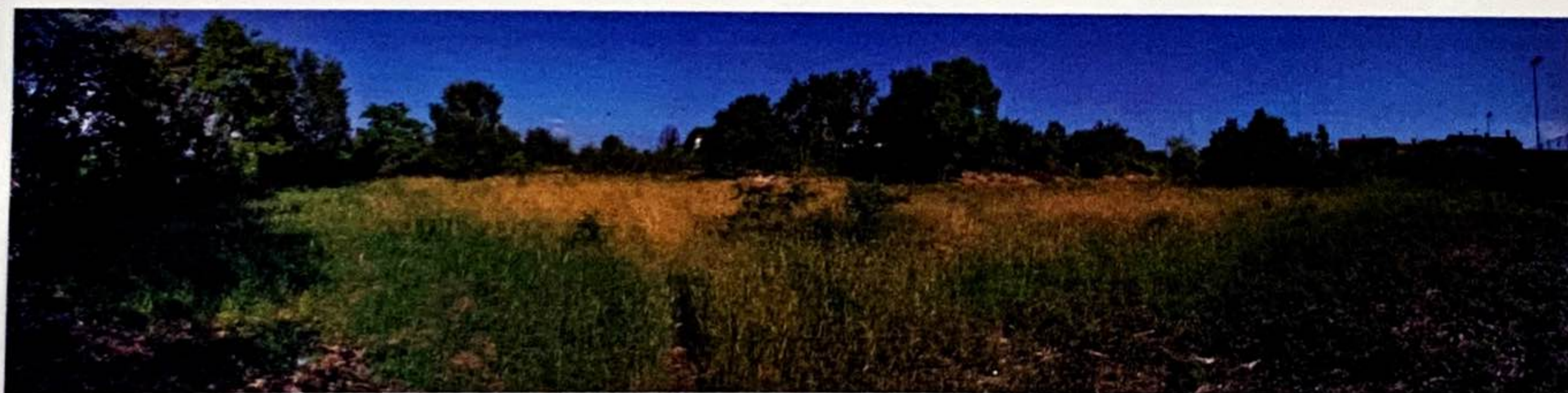


## PROSTORNO PROGRAMSKE OSNOVE

za zonu stambene namjene koju čine

k.č.5764/1, 5764/2, 5764/3,

5764/4, 5764/5, k.o.Vodnjan

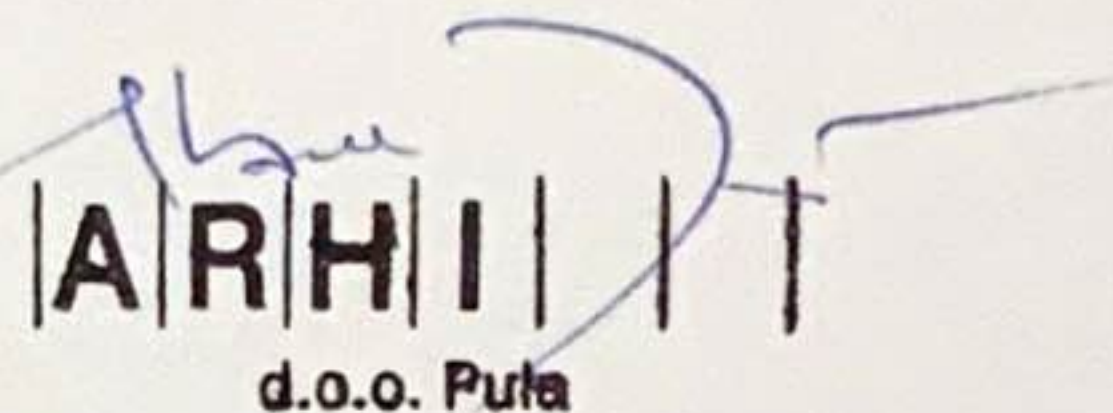


Naručitelj:

Tison gradnja d.o.o. Vodnjan

Stručni izrađivač:

Arhi d.o.o. Pula



Direktorica:

Bojana Alavuk Pustijanac, dipl.ing.arh.

Naziv dokumentacije:

Prostorno programske osnove za zonu stambene namjene koju čine k.č.5764/1, 5764/2, 5764/3, 5764/4, 5764/5, k.o.Vodnjan

Broj ugovora:

14-2022

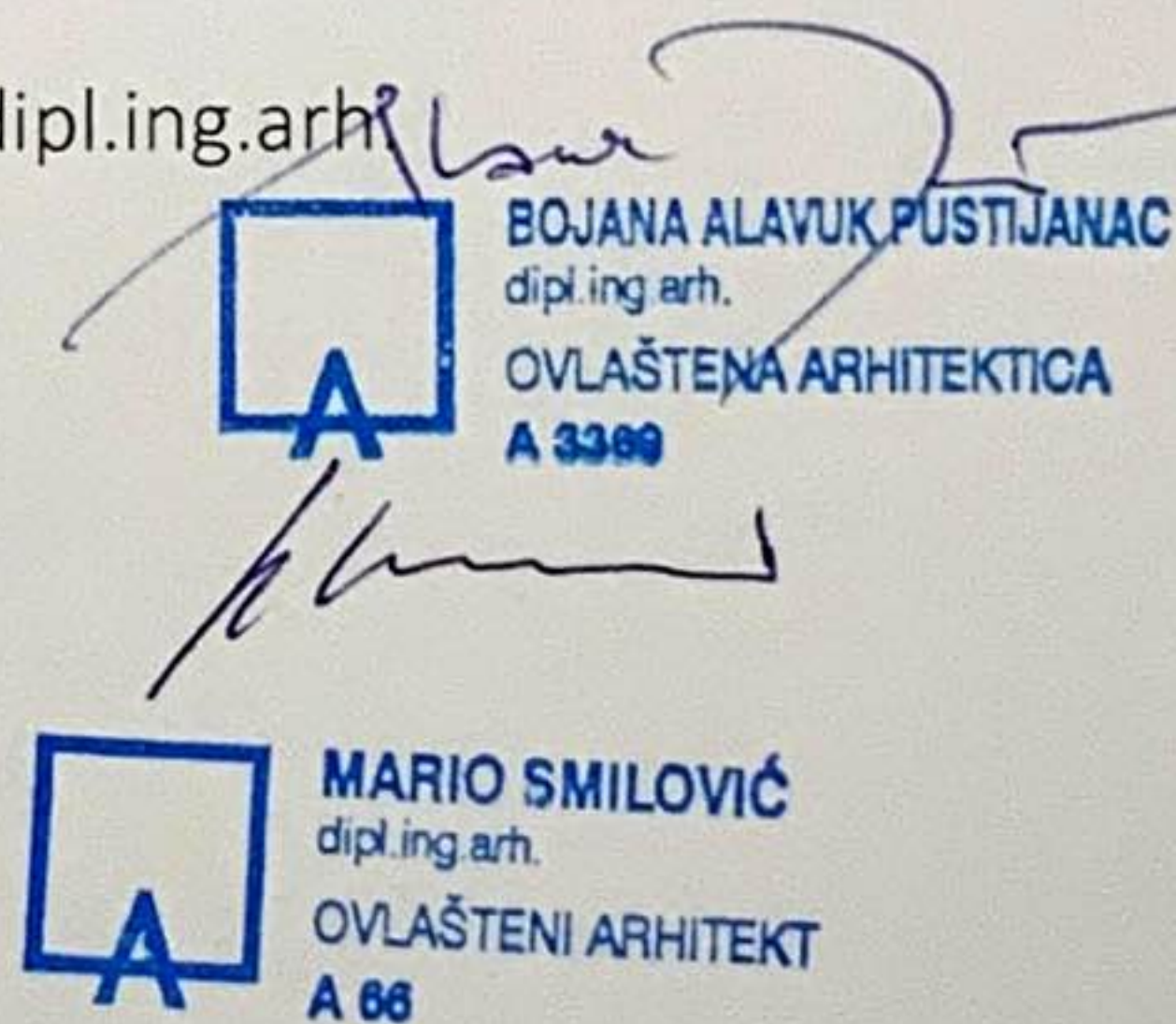
Datum izrade:

06/2022.

Stručni tim:

Bojana Alavuk Pustijanac, dipl.ing.arh.

Mario Smilović dipl.ing.arh



## SADRŽAJ:

- A. TEKSTUALNI DIO
  - 1. UVOD
  - 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
  - 3. ANALIZA POSTOJEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE
  - 4. PROGRAM SADRŽAJA I PROGRAMSKI MODEL IZGRADNJE
  
- B. GRAFIČKI DIO
  - 1. POSTOJEĆE STANJE
  - 2. KONCEPCIJA I ORGANIZACIJA PROSTORA
    - a) varijanta 1 – 5 građevnih čestica
    - b) varijanta 2 – 4 građevne čestice
    - c) varijanta 3 – 4 građevne čestice

## A. TEKSTUALNI DIO

### 1. UVOD

Elaborat prostorno programske osnove za zonu stambene namjene (građevinsko područje naselja) u Vodnjanu je separatno stručno rješenje izrađeno s ciljem ispitivanja mogućnosti gradnje u odnosu na stanje na terenu, i uvjete iz referentne prostorno planske dokumentacije.

Elaborat obuhvaća zonu stambene namjene - dio građevinskog područja naselja Vodnjan određenog važećim Prostornim planom uređenja grada Vodnjana ("Službene novine Grada Vodnjana – Dignano", br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15,06/15, 07/15-ispravak, 12/18 i 06/19).

### 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Područje obuhvata se nalazi u rubnom istočnom dijelu naselja Vodnjan izvan zbijene strukture povijesne jezgre Vodnjana.



Lokacija obuhvaća k.č. 5764/1, 5764/2, 5764/3, 5764/4 i 5764/5 sve k.o. Vodnjan ukupne površine od 5633m<sup>2</sup>.

Područje je u isključivom vlasništvu investitora. Vlasnička struktura područja obuhvata i okolnog zemljišta je vidljiva iz grafičkog prikaza u nastavku.

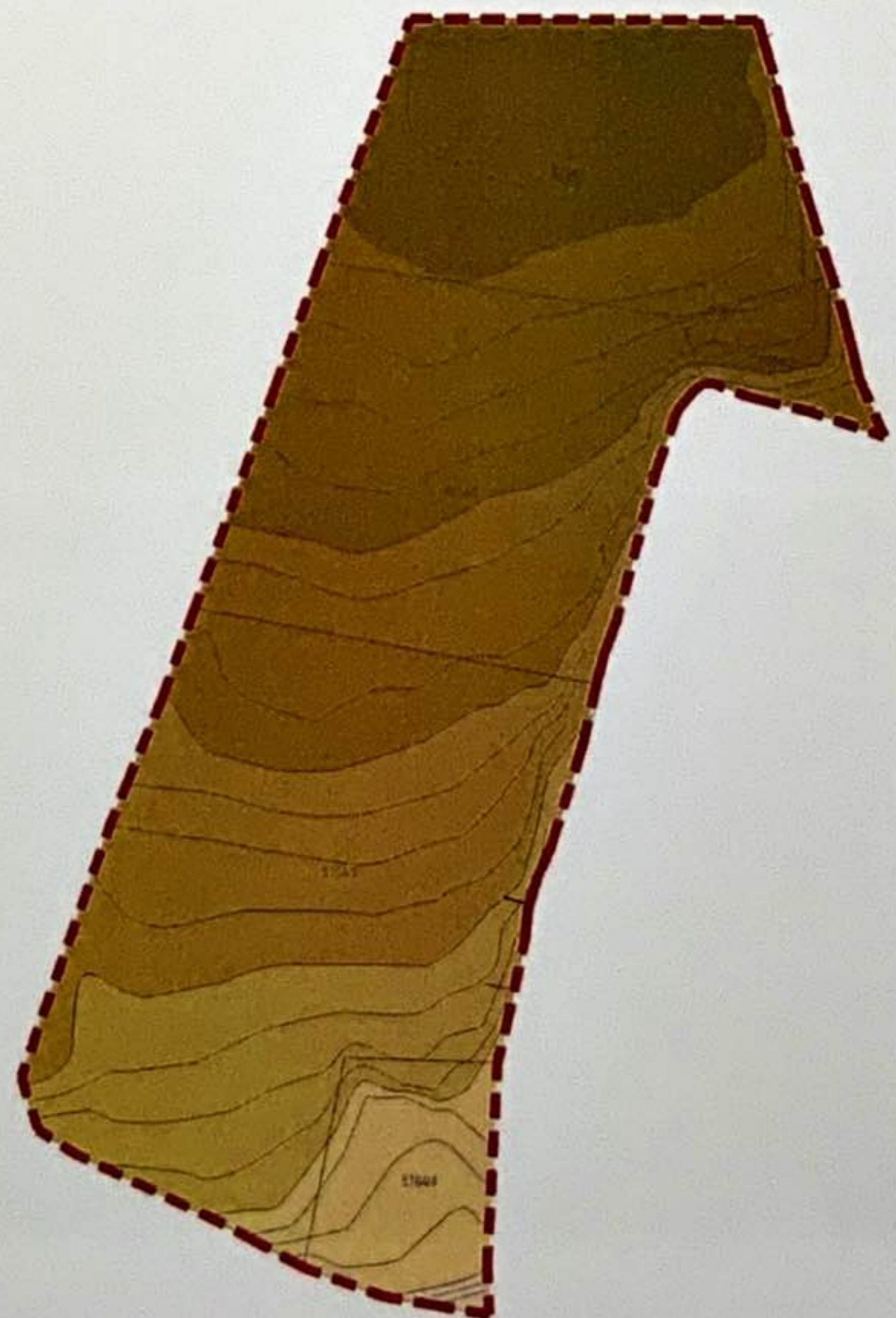


U neposrednoj blizini, na udaljenosti od cca 500m južno se nalazi Osnovna škola i Dom zdravlja Vodnjan. Na udaljenosti od cca 800m se nalazi veći trgovački centar.



Područje je u potpunosti neizgrađeno, bez prisutnosti značajnijeg zelenila osim rubno. Na lokaciji postoje dijelovi suhozida obrasli zelenilom.

Područje karakterizira blagi nagib terena prema sjeverozapadu, u prosjeku 4%.



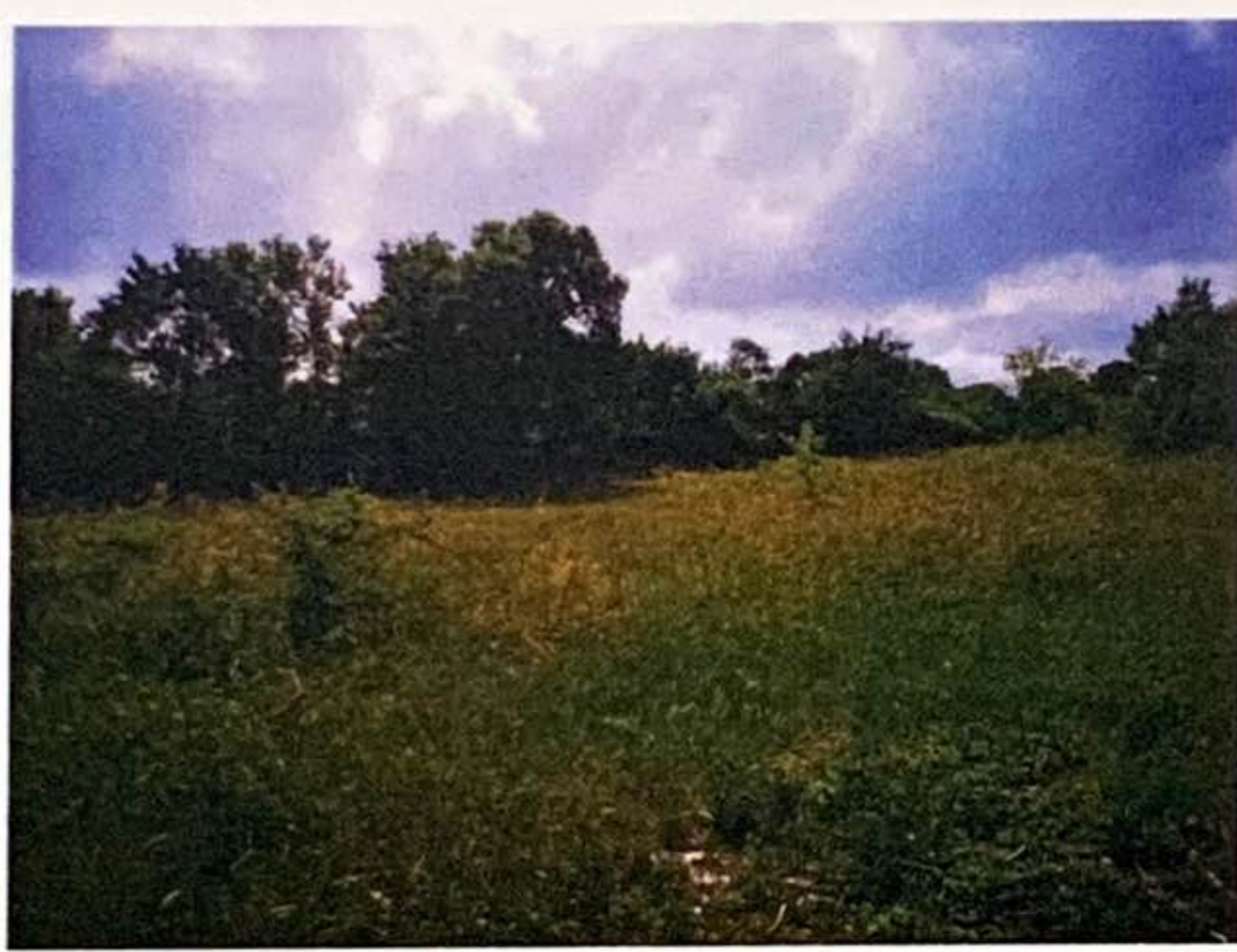
Infrastrukturalna opremljenost lokacije, kao i mogući uvjeti priključenja u ovom postupku nisu ispitivani.

Obzirom da se lokacija nalazi u okruženju izgrađenih zona pretpostavka je da uvjeti priključenja postoje.

Prema podacima iz geodetske podloge u ulici Gradina je izgrađena vodovodna i kanalizacijska mreža.

Lokacija se prometno priključuje na širi prometni sustav grada Vodnjana putem postojeće ulice Gradina koja se spaja na Istarsku ulicu koja je razvrstana kao državna cesta (D22).

Postojeće stanje je vidljivo iz fotodokumentacije u nastavku.



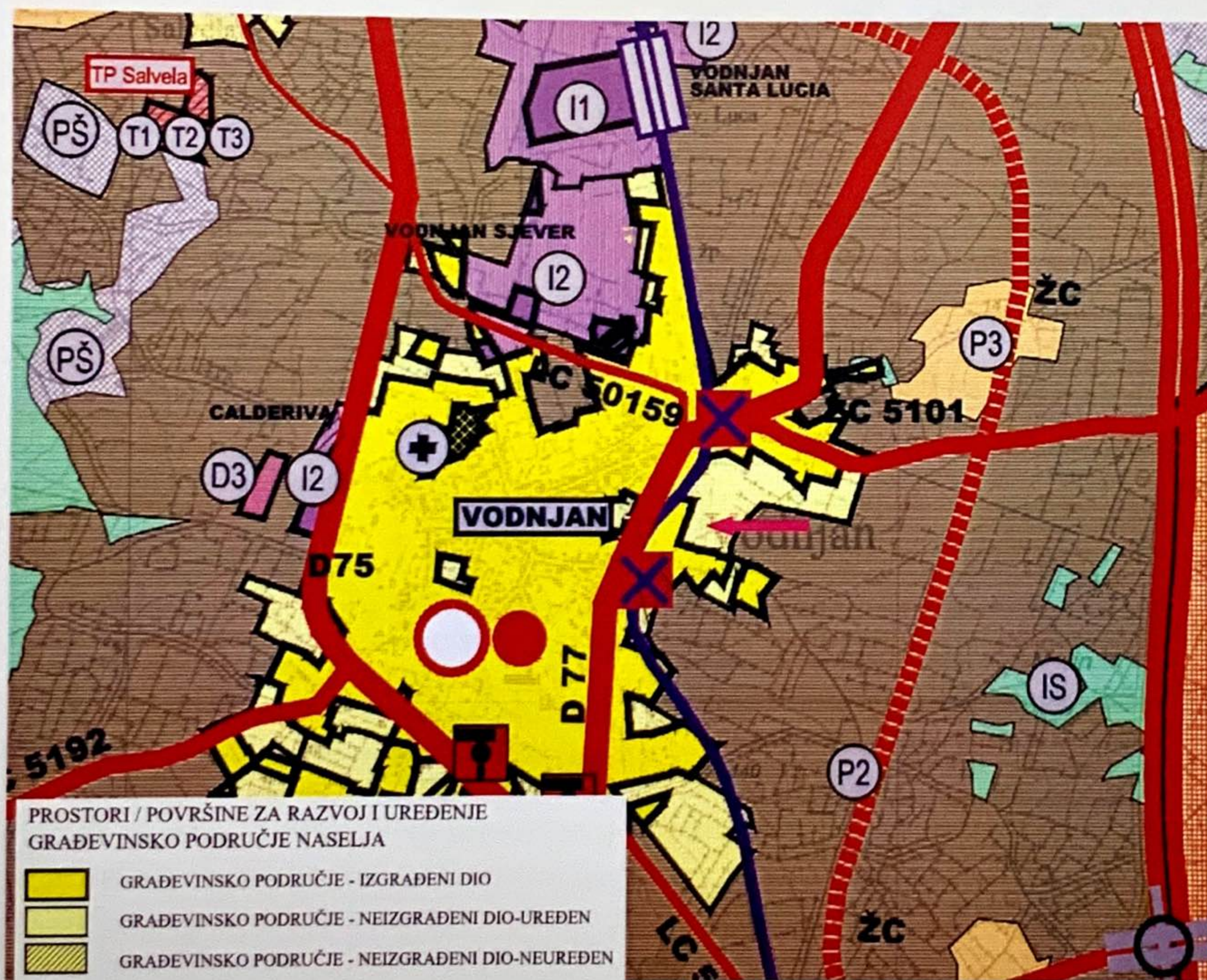
### 3. ANALIZA POSTOJEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za područje obuhvata referentan prostorno planski dokument je:

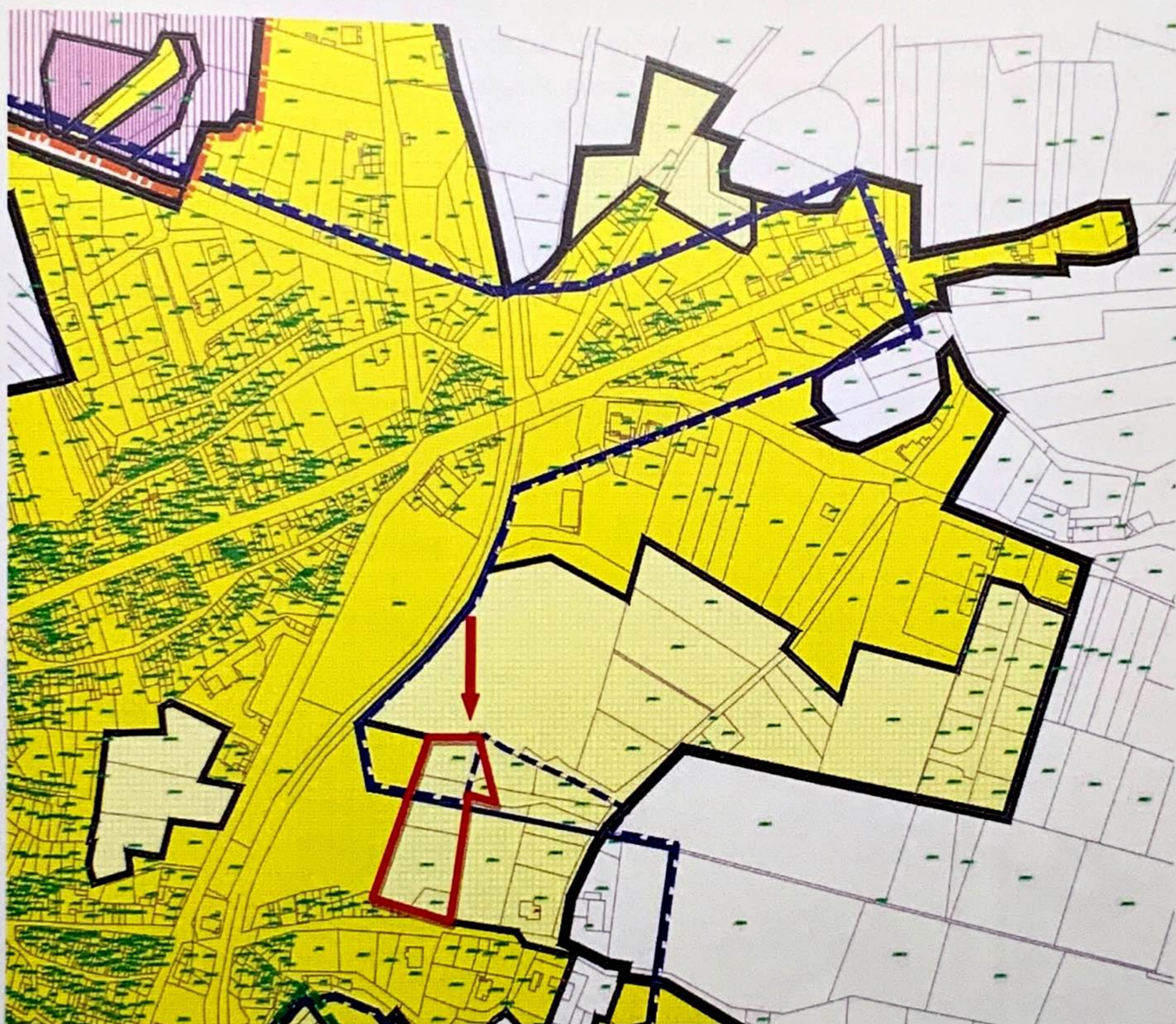
- Prostorni plan uređenja grada Vodnjana ("Službene novine Grada Vodnjana-Dignano" br. 04/07, 5/12, 06/13, 01/15, 06/15, 07/15 – ispravak, 12/18 i 06/19)

Prilagođeni izvod iz PPUG-a Vodnjana dati su u nastavku.


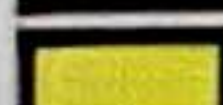

Korištenje i namjena površina



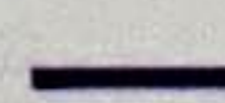

## Građevinska područja



### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO-UREĐEN
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO - NEUREDEN

### PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

-  ZAŠTIĆENA URBANA CJELINA
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE

Prema rješenju iz PPUG Vodnjana lokacija se nalazi unutar neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja Vodnjan.

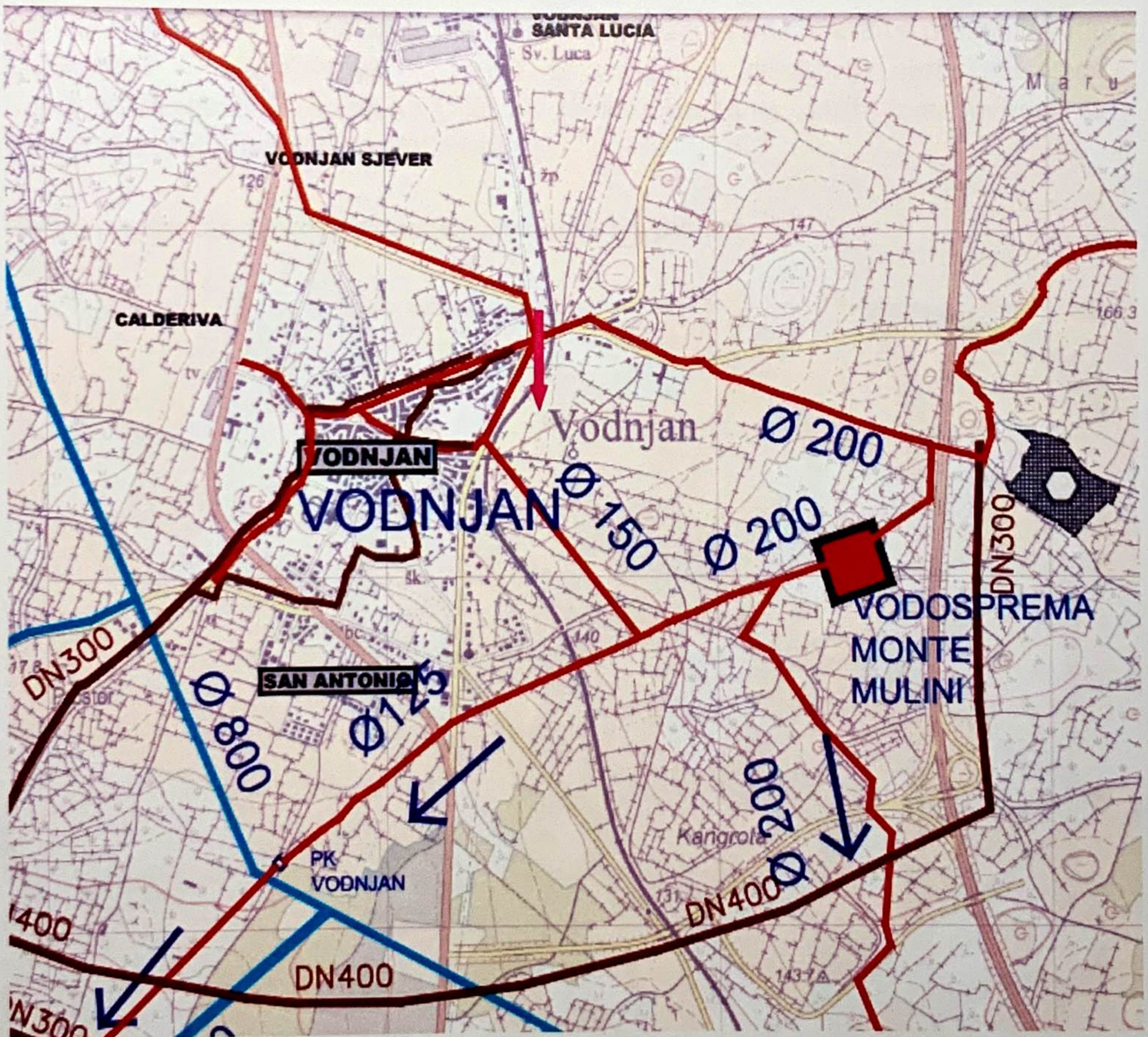
U odnosu na prethodno navedeno te na odredbu članka 79. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine 53/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) za područje ne postoji obveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine koje mogu imati prostorije namijenjene vršenju javnih i poslovnih djelatnosti, a koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i poslovne građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namijenjene stanovanju.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi i građevine gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene na samostalnim građevnim česticama. U okviru takve namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti.

### Vodoopskrba i odvodnja



Sustav vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati na osnovi usvojenih koncepcija. Sve trase vodovodne mreže kao i profili vodovodne mreže u ovom prostornom planu određene su na bazi idejnog rješenja te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan kapacitet i položaj instalacija vodovodne mreže, kako situaciono tako i visinski.

Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata moguće je djelomično odstupanje od Planom utvrđenog rješenja vodoopskrbe ako se u tim projektima pokaže da je predloženo rješenje ekonomičnije i funkcionalnije i ako se isto usuglasi sa Vodovodom Pula.

Unutar građevinskih područja, na području gdje je predviđena izgradnja sustava javne odvodnje, a sustav nije izgrađen, za odvodnju stambenih građevina (osim višestambenih) iz kojih se upuštaju isključivo sanitarne vode, obvezna je izgradnja trokomornih septičkih jama, a za građevine veće od 12 ES obvezan je priključak na sustav javne odvodnje. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dozvoljava se priključak na trokomornu septičku jamu za građevine do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja, te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima i Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Sl. 12/05 i 2/11).

Telekomunikacija, elektroenergetika, plinoopskrba, promet



Planom su prikazani objekti elektroenergetske infrastrukture naponske razine od 35 kV na više. Izuzetak čine koridori 20 kV zračnih vodova iz trafostanice 110/10(20)kV "Vodnjan-Guran" obzirom na njihov značaj i potrebu da se već ovim Planom rezervira potreban prostor.

Prilikom planiranja elektroenergetske mreže svih naponskih nivoa ( 220kV,110 kV,35kV) obvezno je pridržavati se važeće zakonske regulative. Planom se određuju slijedeće veličine koridora za električne vodove:

- 400 kV = 50 m
- 220 kV = 40 m
- 110 kV = 30 m
- 35 kV = 20 m

#### Područja posebnih uvjeta korištenja



Lokacija se nalazi unutar registrirane kulturne cjeline - Vodnjan - gradsko naselje, i panoramske vrijednosti krajobraza.

Za sve evidentirane povijesne cjeline, njihove dijelove i građevne sklopove potrebno je provesti dodatna istraživanja i izraditi konzervatorski elaborat.

Za nadzor provođenja navedenih mjera i prijedloga za daljnja istraživanja i zaštitu nadležan je Konzervatorski odjel u Puli.

Evidentirana arheološka nalazišta, lokaliteti i građevine prikazani su odgovarajućim simbolom na kartografskom prikazu 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Uvjeti korištenja" u MJ 1: 25000 a registrirana kulturna dobra i područja pod preventivnom zaštitom u odgovarajućim kartografskim priložima granica građevinskog područja u MJ 1:5000.

Prostornim planom uređenja grada Vodnjana za gradnju građevina stambene namjene u građevinskim područjima naselja su propisani osnovni lokacijski uvjeti dati u nastavku.

Pod građevinama stambene namjene, smatraju se građevine i prostori koje su u cjelini ili većim dijelom namijenjene stanovanju (više od 51%) i zadovoljavaju uvjete utvrđene posebnim propisima.

Građevine stambene namjene su: obiteljska kuća, višeobiteljska građevina i višestambena građevina.

Višestambenom građevinom, se smatra građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju, a koja ima 4 do najviše 6 funkcionalnih jedinica.

#### **VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

Najmanja veličina građevne čestice kod višestambenih građevina iznosi 800 m<sup>2</sup>.

#### **IZGRAĐENOST I ISKORISTIVOST**

Izgrađenost građevne čestice (kig-koeficijent izgrađenosti), je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže). Izgrađenost građevne čestice iskazuje se kao koeficijent izgrađenosti.

U izgrađenost građevne čestice ubraja se vertikalna projekcija svih izgradnji vidljivih na zemljištu i to osnovne građevine, građevine za smještaj vozila i pomoćnih građevina. U izgrađenosti građevne čestice, prema ovim odredbama, ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okoliša građevne čestice, kao što su cisterne i septičke jame, otvoreni bazeni, otvoreni sportski tereni i dr.

Iskoristivost građevne čestice (iskazuje se kao: kis-koeficijent iskoristivosti) je odnos građevinske (brutto) površine građevine i površine građevne čestice.

Kod višestambenih građevina izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi najviše 0.3 a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi najviše 0.8.

## **GRADIVI DIO**

Pod gradivim dijelom građevne čestice, smatra se dio građevne čestice unutar kojeg se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici osim izgradnje koja predstavlja uređenje okućnice.

Gradivi dio građevne čestice određuje se tako da je građevina od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 5,0 m (za sve građevine bez obzira na broj etaža).

Izvan granice gradivog dijela čestice mogu se izvoditi elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i slični arhitektonski elementi do najviše 50 cm istaka, a sve u okviru građevinske čestice.

Kod izgradnje na regulacijskom pravcu na udaljenosti do 1,0 m izvan granice gradivog dijela čestice mogu se, pored prethodnog, izvoditi i balkoni, loggie i sl. arhitektonski elementi na visini većoj od 4,5 m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu česticu i uz uvjet da se ne umanjuje slobodni profil prometnice minimalne širine 5.5 m.

## **VISINA I ETAŽNOST**

Maksimalna visina građevina jest visina koja se mjeri od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do najviše kote poda potkrovlja odnosno vijenca. Kod građevina koje imaju najvišu etažu s kosim podgledima maksimalna visina se mjeri od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutarnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i podgleda krovne plohe koja se sječe s tim zidom.

Konačno zaravnatim terenom, ne smatra se ulazna rampa maksimalne širine 5 metara za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice maksimalne širine 1,5 metara uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

Maksimalna dozvoljena visina višestambenih građevina iznosi 10,0 metara.

Iznad maksimalne dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,50 metara do visine sljemena.

Ograničenje se ne odnosi na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka) komunikacijske instalacije te slične elemente tehnološke opreme.

Nadzemnom etažom građevine, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1m na ravnom terenu

Nadzemnom etažom građevine, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2m na kosom terenu .

Pod nagibom terena podrazumijeva se prosječan pad terena, između apsolutno najviše i najniže točke na građevnoj čestici i to neovisno o tome ,da li je teren konačno zaravnat u padu ili terasasto. Ravan teren je teren nagiba manjeg od 10% ili 18%. Kosi teren je teren nagiba većeg od 10% ili 18%.

Nadzemnom etažom građevine, smatra se i potkrovlje namijenjeno stanovanju ili poslovnoj djelatnosti.

Potkrovljem, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i kod koje se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne konstrukcije nalazi na visini manjoj od 0,6m.

Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

Višestambene građevine mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 1 ili više podzemnih etaža .

## **GRAĐEVNI PRAVAC**

Građevni pravac građevina stambene namjene određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacione linije.

## **OBLIKOVANJE**

Nove zgrade funkcionalno i oblikovno saživjeti sa postojećim urbanim prostorom , dajući mu urbanu matricu formiranu suvremenim urbanističkim i arhitektonskim izrazom, odgovarajućim vremenu nastajanja .

Poželjna je primjena tradicionalnih materijala i arhitektonskih elemenata ili njihova dizajnerska reinterpretacija. Kao karakteristični naročito se ističu elementi zaštite od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole, tende, trijemovi i sl., arhitektonski elementi kao kolonade, natkrivene ili nenatkrivene terase , te od materijala kamen i specifični opekarski proizvodi kao kanalice.

Krovovi mogu biti kosi oblikovani jednom ili više kosih krovnih ploha, nagibom krovnih ploha prema pokrovu odnosno važećim tehničkim propisima .  
Preporučuje se pokrov kanalicom, naročitu u kontaktnoj zoni sa zgradama tradicionalne arhitekture.

Uvažavanjem specifičnosti svake građevine i postojeće okolne izgradnje može se oblikovati i druga vrsta krova. U skladu s principima arhitektonskog oblikovanja , ukoliko oblikovanje zgrade zahtijeva definiranje volumena ili pojedinih dijelova volumena, drugačijom vrstom krova od prethodno opisanog, dopuštena je primjena drugačijeg oblikovanja krovova odgovarajućim materijalima, ali cjelokupni postupak mora imati uporište prvenstveno u kvaliteti arhitektonske kompozicije.

Krovovi mogu ,u skladu s namjenom građevine, biti oblikovani i kao prohodne krovne terase . Izvedba zatvorenog pristupa takvoj terasi stubištem ne smatra se etažama. Na manjem dijelu krovne terase moguća je izvedba pergola i takve pergole se ne smatraju etažom.

U cilju korištenja dopunskih izvora obnovljive energije , moguća je na dijelu krova izvedba pomoćnih konstrukcija za postavljanje kolektora čija površina ukupno ne može biti veća od 10% površine krova, a ukoliko se solarni kolektori konstruktivno ugrađuju u krovne površine sukladno odredbama ovog plana, istima može biti pokrivena cijela krovna površina.

#### **UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

Na građevnim česticama namijenjenim izgradnji višestambenih građevina najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo (osim građevnih čestica infrastrukturnih sustava).

#### **PARKIRANJE**

Smještaj vozila kod građevinskih čestica namijenjenih gradnji građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevinske čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu primjenom normativa od minimalno jednog parkirnog mjesta po stambenoj / funkcionalnoj jedinici (stanu, apartmanu i sl).

Ako se u okviru građevne čestice ne može osigurati broj parkirnih mjesta ograničava se djelatnost po kapacitetu odnosno smanjuje se gradivi dio čestice i izgrađenost građevne čestice na obim i veličinu za koju se može osigurati parkirni prostor na građevnoj čestici.

## PRISTUP

Neposredni pristup građevnim česticama za izgradnju građevina osigurava se pristupnom prometnicom profila 7.0 m s okretištem na kraju u skladu sa posebnim propisima i standardima, ako ukupna dužina pristupne prometnice od spoja sa javnom prometnicom, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 150,0 m, od čega je kolnik 5,5 m i nogostup minimalne širine 1.5m.

Dužina kolnog pristupa iznosi najmanje 6,0 m.

## 4. PROGRAM SADRŽAJA I PROGRAMSKI MODEL IZGRADNJE

Urbanističko rješenje je izrađeno s ciljem uspostave osnovne organizacije prostora, planiranjem prometnica te analizom mogućnosti formiranja budućih građevnih čestica stambene namjene.

Rješenjem su u odnosu na mogućnosti koji proizlaze iz PPUG Vodnjana planirane građevne čestice za novoplaniranu višestambenu gradnju.

Obzirom da predmetne građevne čestice imaju ukupnu površinu obuhvata veličine 5633 m<sup>2</sup>, a pojedina građevna čestica mora biti minimalne veličine 800 m<sup>2</sup>, analizirao se smještaj građevnih čestica za 4 i za 5 višestambenih građevina.

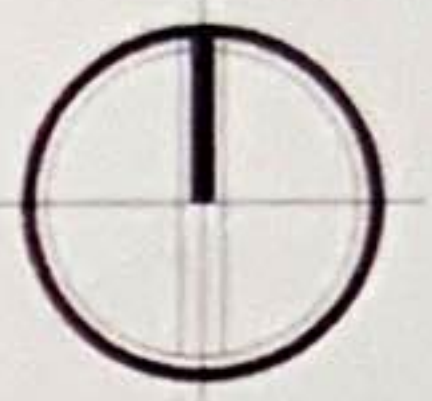
Kako bi se zadovoljili uvjeti iz prostornog plana, svaka građevna čestica će zadovoljiti slijedeće:

- veličina građevne čestice je veća od 800 m<sup>2</sup>
- izgrađenost građevne čestice je manja od 0.3
- iskoristivost građevne čestice nije veća od 0.8
- građevni pravac je na udaljenosti od max 15m, a građevina je od svih ostalih granica građevne čestice udaljena minimalno 5 m
- maksimalna visina građevina je 10 m
- građevina će imati 3 nadzemne etaže (P+2), te 6 stambenih jedinica
- najmanje 40 % površine građevne čestice će se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- u okviru svake građevne čestice će se osigurati 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici (iako je prema prostornom planu normativ jedno parkirno mjesto po stambenoj jedinici)

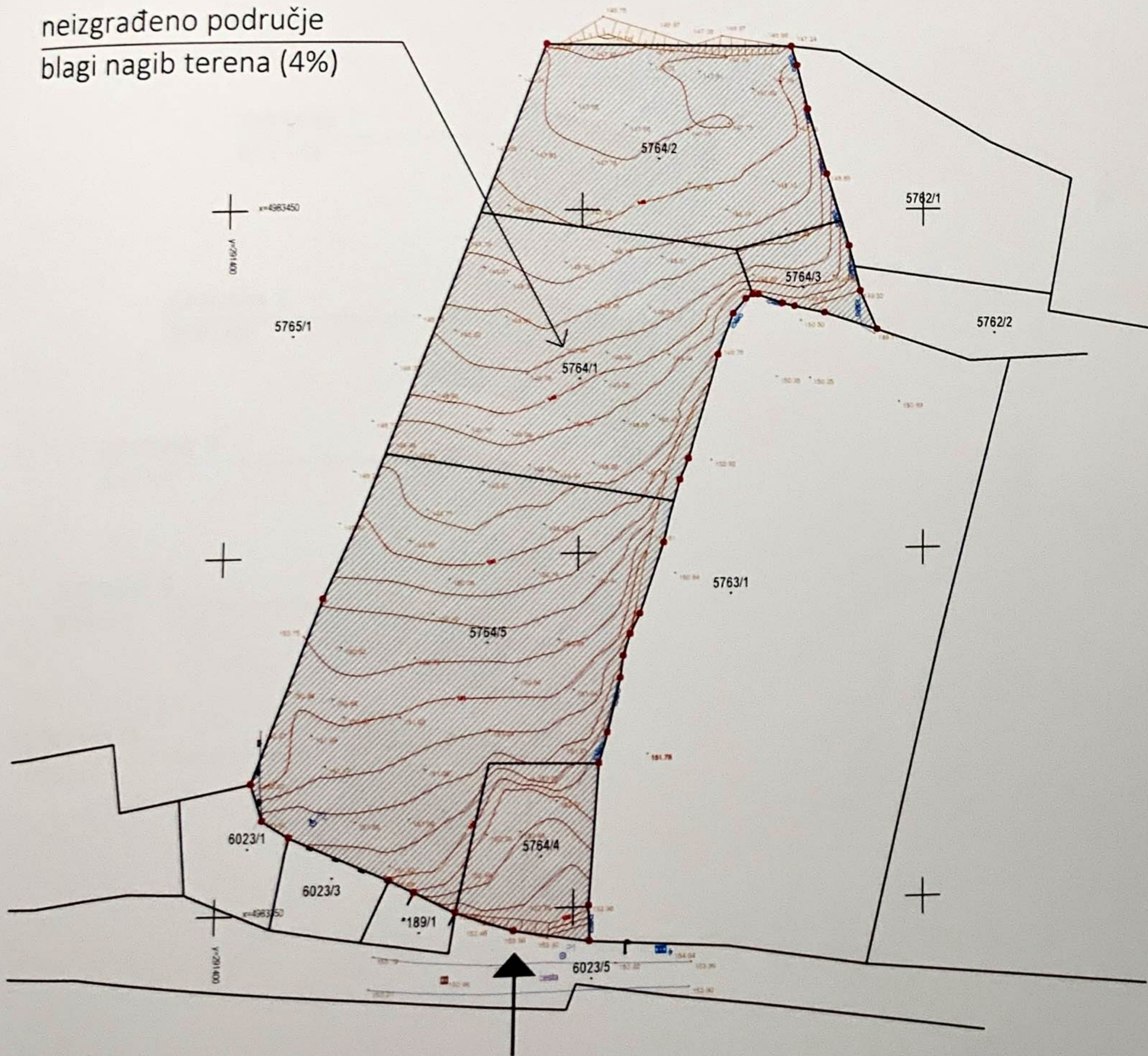
## B. GRAFIČKI DIO

# 1. POSTOJEĆE STANJE

M. 1: 1000



neizgrađeno područje  
blagi nagib terena (4%)



kolni pristup - postojeća ulica Gradina

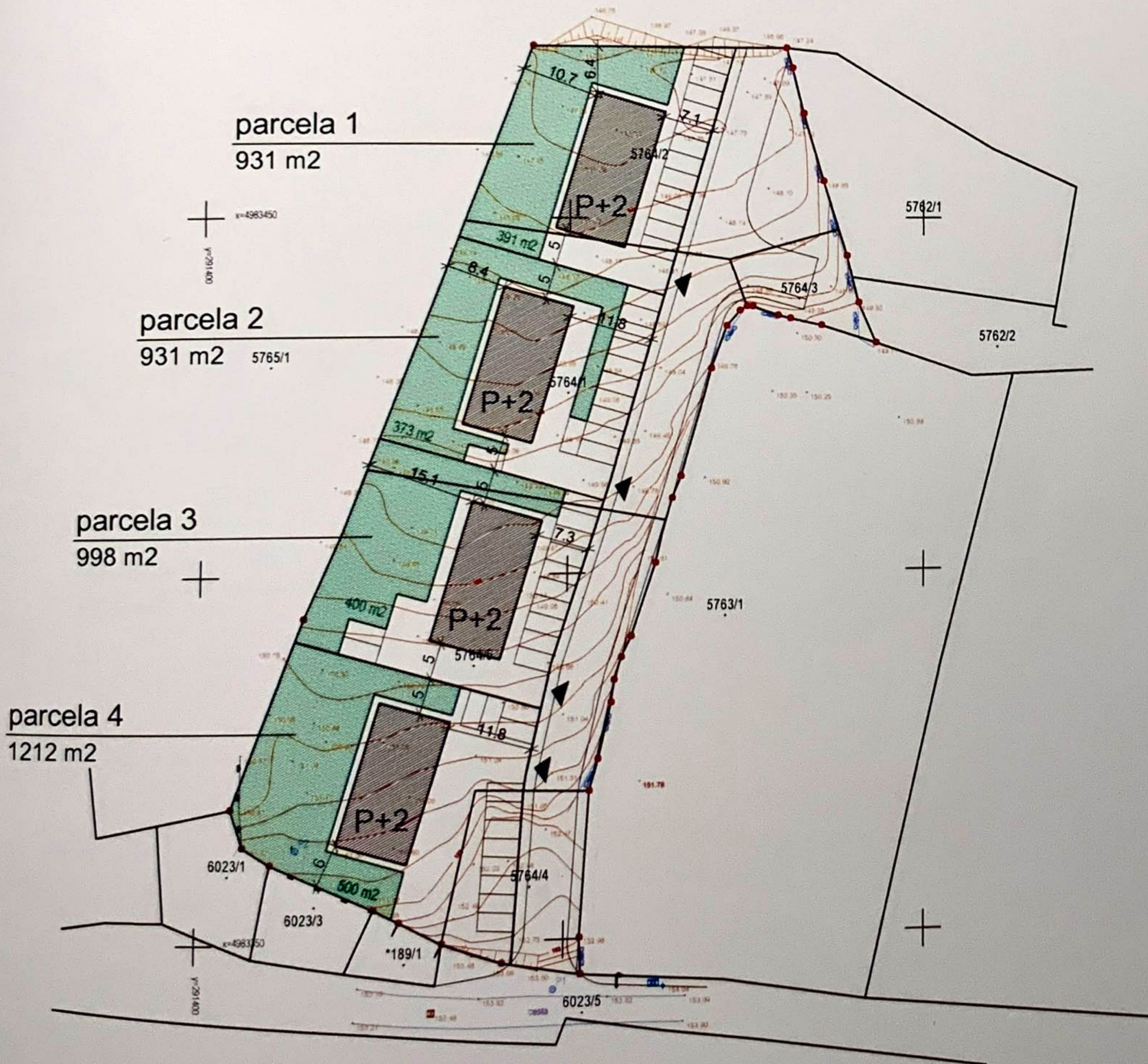
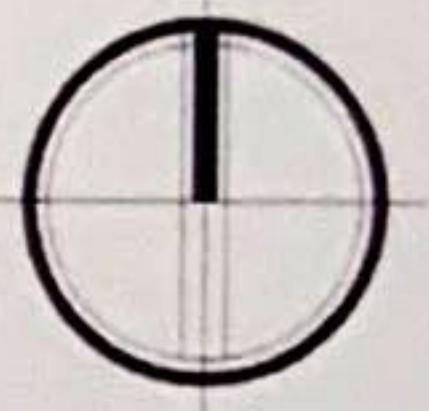
Lokacija obuhvaća k.č. 5764/1, 5764/2,  
5764/3, 5764/4 i 5764/5 sve k.o. Vodnjan  
ukupne površine od 5633m<sup>2</sup>.



## 2.KONCEPCIJA I ORGANIZACIJA PROSTORA

b/ varijanta 2 - 4 građevne čestice

M. 1: 1000

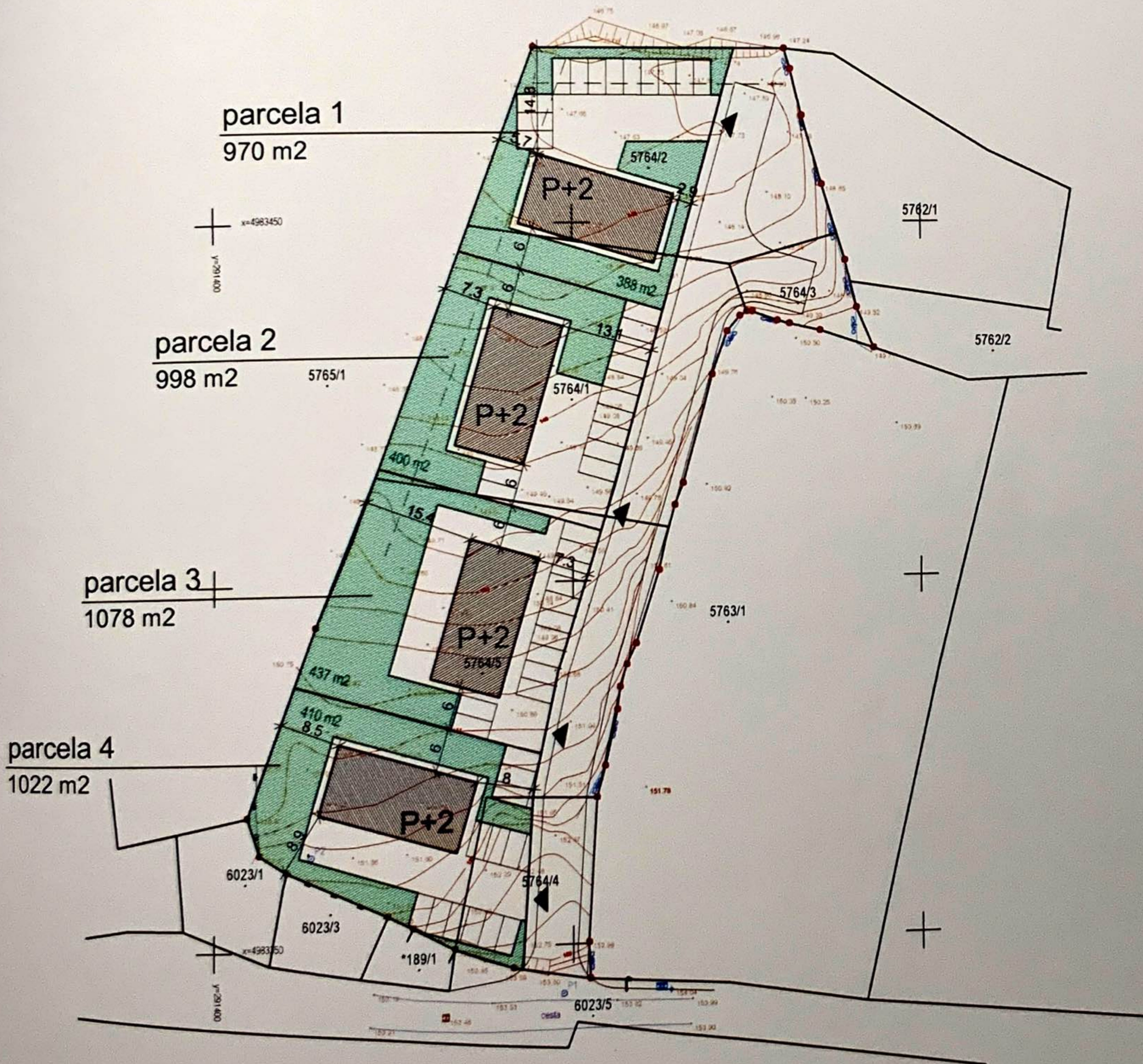
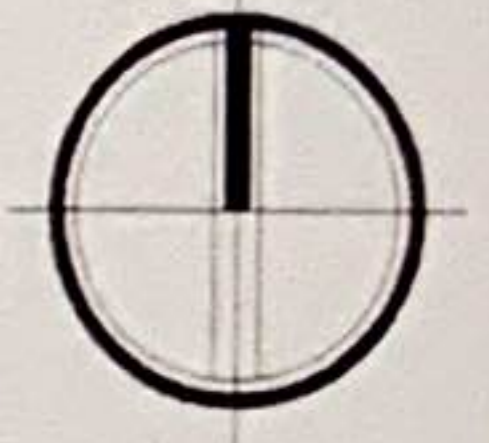


4 građevne čestice - prednosti:  
- 2 PM / stambenoj jedinici  
- može se osigurati 40% za prirodno zelenilo

## 2.KONCEPCIJA I ORGANIZACIJA PROSTORA

c/ varijanta 3 - 4 građevne čestice

M. 1: 1000



- 4 građevne čestice - prednosti:
- 2 PM / stambenoj jedinici
  - može se osigurati 40% za prirodno zelenilo
  - veći razmak među zgradama