



Općina Kršan  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

# Urbanistički plan uređenja Stipani

Faza izrade: prijedlog za javnu raspravu

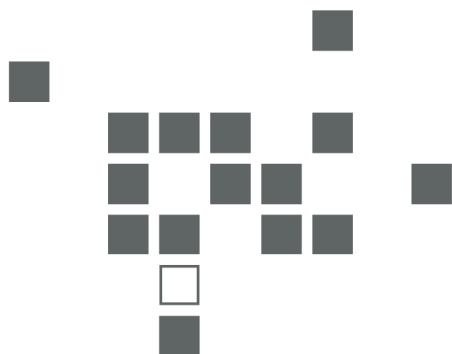
## SAŽETAK ZA JAVNOST

Kršan, listopad 2016.

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

Tel: +385 52 591200, 591 333

Fax: +385 52 591397



Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Kršan
Načelnik:	Valdi Runko
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja Stipani
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis d.o.o. Pula
Direktor:	Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.
Broj ugovora:	6821/16
Vrijeme izrade :	2016.
Odgovorni voditelj za izradu nacрта prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Boris Petronijević dipl.ing.arh Eli Mišan dipl.ing.arh. Sergej Banović građ.teh.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Jasna Perković, dipl.ing.grad. Smiljka Mamula, dipl.ing.el.

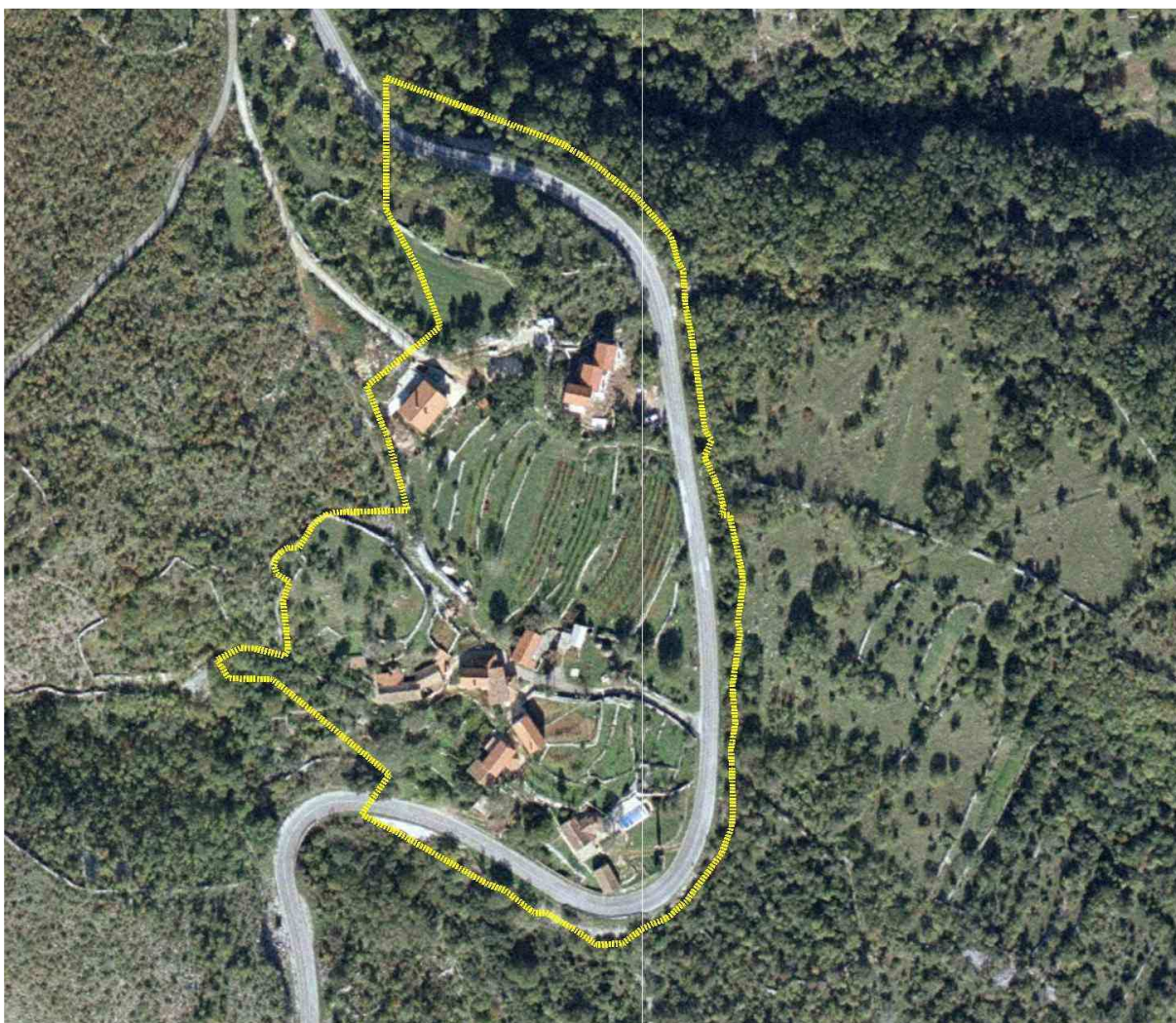
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Stipani	Službeno glasilo Općine Kršan br. 2/16
Odluka Općinskog vijeća Općine Kršan o donošenju prostornog plana:	Službeno glasilo Općine Kršan br.
Pečat Općinskog vijeća Općine Kršan	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Kršan:	Boris Babić
Faza izrade:	Prijedlog za javnu raspravu
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Vilma Stankić ing.građ.
Suglasnost na prostorni plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13):	KLASA: UR.BROJ: od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  Pečat nadležnog tijela:	

## UVOD

Potreba izrade Urbanističkog plana uređenja za dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje - Stipani utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni).

Važeći prostorni planovi uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen su Prostorni plan uređenja Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni) i Prostorni plan Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12 i 9/16) Urbanistički plan uređenja Stipani obuhvaća dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje - Stipani. Površina obuhvata UPU-a iznosi cca 2,85ha. Područje obuhvata UPU-a predstavlja u potpunosti izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

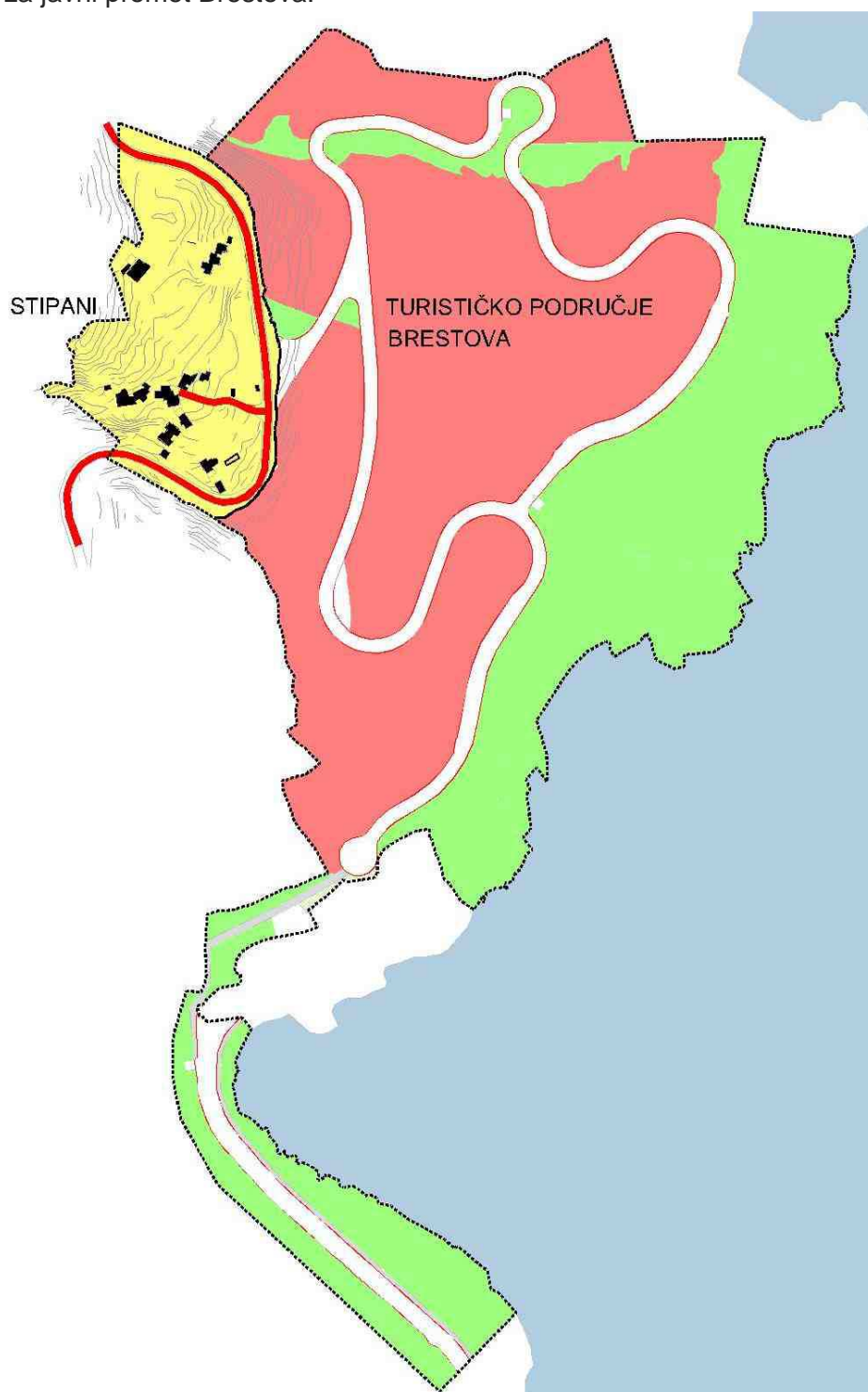
Granica obuhvata UPU-a prikazan je na ortofoto karti u nastavku.



## POLAZIŠTA

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja smješteno je na istočnoj obali Istre u općini Kršan, ispod državne ceste D-66 - Pula (D400) - Labin - Opatija - Matulji (D8) uz cestu koja vodi prema luci otvorenoj za javni promet Brestova.

Područje UPU-a se nalazi u nastavku PPUO-om Kršan planiranog izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Brestova. Od planiranog ugostiteljsko turističkog područja ga razdvaja postojeća državna cesta D402 koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova.



Postojeće stanje u bitnome je determinirano položajnim karakteristikama: istočna orijentacija, relativno strmi teren sa izravnatim platoima na mjestima postojeće gradnje te vizure na Kvarnerski zaljev i Rijeku.

Cijelo područje je izloženo jakim udarima bure i to najčešće u zimskom razdoblju. Osunčanost područja je uvjetovana orijentacijom i nagibom terena. Središnji izgrađeni dio karakterizira zbijena gradnja ruralnog karaktera.

Nadmorska visina varira od 103 m n/v do 132 m n/v.

Područje obuhvata UPU-a je temeljno u privatnom vlasništvu.

Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja "Stipani" je važećim prostornim planom šireg područja – Prostorni plan uređenja Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni) definirano kao dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje kojemu je tim Prostornim planom za 2015. utvrđen okvirni broj od 220 stanovnika.

Građevinsko područje obuhvaća selo Stipani i Prostornim planom je određeno kao potpuno izgrađeno.

Posebnost planskog područja se prvenstveno ogleda u njegovom atraktivnom položaju, prirodnom okruženju te dobrom povezanošću sa Rijekom i širim područjem.

#### Infrastrukturna opremljenost

##### PROMET- cestovni promet

Prometna dostupnost područja obuhvaćenog UPU-om se ostvaruje putem postojeće prometnice koja se dijelom nalazi unutar područja obuhvata UPU-a, a koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova - državna ceste D402 i spaja se na državnu cestu D66 - Pula (D400) - Labin - Opatija - Matulji (D8).

##### Elektronička komunikacijska infrastruktura

U području Urbanističkog plana uređenja Stipani ima malo izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture. Elektronička komunikacijska infrastruktura se nalazi u izgrađenom dijelu.

##### Elektroenergetika

Područje obuhvata je djelomično pokriveno niskonaponskom električnom mrežom koja se napaja iz TS Stipani van obuhvata UPU-a

##### Vodopostroba

Područje obuhvata opskrbljuje se pitkom vodom iz PK-1, kota 181 m.n.v. i cjevovoda ductil profila 150. Od cjevovoda profila 150 koji se nalazi uz rub prometnice koja vodi prema luci otvorenoj za javni promet Brestova izveden je cjevovod NL ductil profila 100 koji vodi zapadno prema centru naselja.

##### Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Postojeće građevine priključene su na sabirne jame. Postoji djelomično izgrađena oborinska odvodnja to duž prometnice koja vodi prema luci Brestova za potrebe odvodnje oborinskih voda sa prometnice sa tri ispusta u teren na jugo-istoku. U samom naselju ne postoji izgrađen sustav javne odvodnje oborinskih otpadnih voda.

## **PLANSKO RJEŠENJE**

Građenje ili uređivanje prostora provodit će se temeljem osnovnih planskih pokazatelja kojima je definirana namjena površina, standardi komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti. Površina obuhvata UPU-a iznosi cca 2,85 ha. Obuhvat određuje građevinsko područje Stipani kao dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje, za koji je Prostornim planom uređenja Općine Kršan određena potreba izrade Urbanističkog plana uređenja.

Na promatranom prostoru je u većem dijelu obuhvata planirana gradnja građevina mješovite pretežito stambene namjene (prema tipologiji ugrađenih, poluugrađenih i samostojećih).

Planskim rješenjem su stvorene pretpostavke za osiguranje komunalnog i urbanog standarda područja obuhvata.

### **NAMJENA PROSTORA**

Organizacija i namjena prostora detaljno je obrađena u Odredbama za provedbu i u kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina“.

Osnovno razgraničenje površina po namjeni je postignuto definiranom mrežom prometnih, kolno pješačkih i pješačkih površina. Dobivene površine između mreže prometnih, kolno pješačkih i pješačkih površina su raščlanjene na površine sljedećih namjena

- mješovita pretežito stambena namjena (M1)
- prometne površine
- kolno pješačke površine
- pješačke površine
- zaštitne zelene površine (Z)

### **MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)**

Površine mješovite pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su gradnji stambenih građevina koje su većim dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

Unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1) moguće je prema rješenju iz ovog UPU-a i prostornog plana šireg područja graditi i kuće za odmor sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstaju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (“Narodne novine”, br. 9/16 i 54/16).

U okviru stambenih građevina, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), postoji i mogućnost gradnje prostorija gospodarske namjene (sekundarna namjena). Udio drugih namjena u građevinama stambene namjene iznosi manje od 50% ukupne bruto površine građevine,

U okviru sekundarne namjene u građevinama stambene namjene se mogu obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti te djelatnosti iz grupe javnih i društvenih djelatnosti.

## PROMETNE POVRŠINE

Prometno rješenje temeljeno je na uvažavanju i artikulaciji postojećeg stanja. bitno determiniranog postojećim većim nagibom terena.

Trase prometnica položene su uz uvjet maksimalnog prilagođavanja postojećem stanju. Dijelovi postojećih komunikacijskih površina na kojima se zbog tehničkih i prostornih ograničenja ne planiraju prometnice, planskim rješenjem se zadržavaju kao kolno pješačke ili pješačke površine.

## KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE

Unutar obuhvata UPU-a je planirano uređenje jedne kolno - pješačke površine koja povezuje naselje sa postojećom državnom cestom koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova.

UPU-om je kolno pješačka površina određena zbog potrebe naglašavanja pješačkog karaktera te potrebe valorizacije postojećeg stanja.

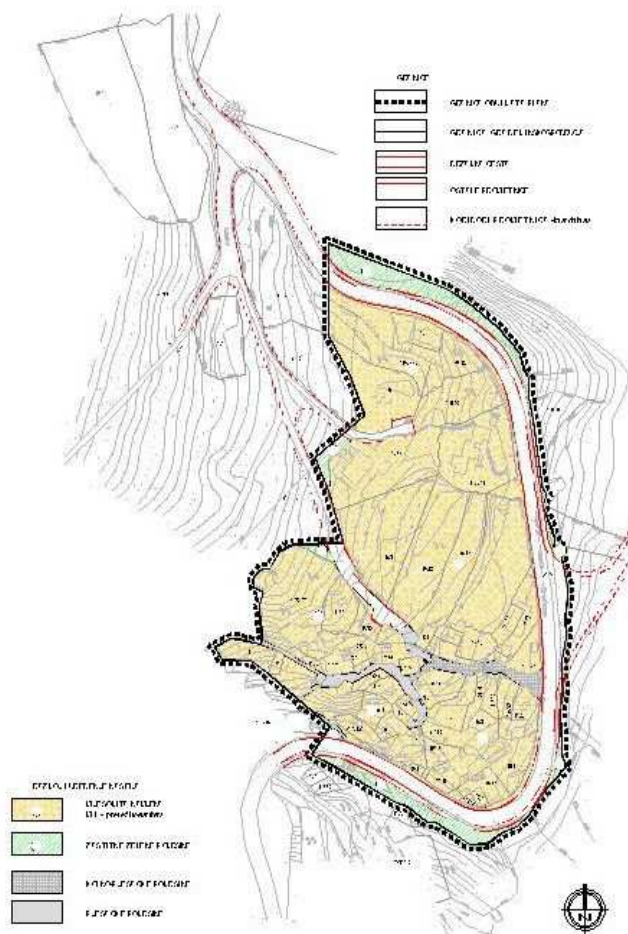
## PJEŠAČKE POVRŠINE

Pješačke površine su namijenjene pješačkoj komunikaciji koja će osigurati nesmetani pješački prilaz postojećim i novim (interpoliranim) stambenim građevinama unutar homogene morfološke cjeline koje zbog postojećeg stanja nemogu imati kolni pristup.

## ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju manje površine zelenila uz pristupnu prometnicu. koje se uređuju sadnjom niskog zelenila ili održavanjem postojećeg prirodnog zelenila.

Prilagođeni izvod iz kartografskog prikaza br.1 Korištenje i namjena površina.





## UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti gradnje u UPU-u su utvrđeni u okviru minimalnih i maksimalnih parametara utvrđenih Prostornim planom uređenja Općine Kršan.

Unutar područja obuhvata je u dijelu planiranja zona za gradnju građevina visokogradnje planirana samo mješovita pretežito stambena namjena (M1) u okviru koje je moguće graditi obiteljske stambene građevine i kuće za odmor.

Stambene građevine i kuće za odmor prema rješenju iz UPU-a graditi će se po istim uvjetima.

### Tipologija građevina

Unutar površina mješovite pretežito stambene namjene mogu se graditi ugrađene, poluugrađene i samostojeće stambene obiteljske građevine i kuće za odmor.

Pod obiteljskom građevinom se sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kršan smatra građevina s najviše 4 stambene jedinice.

Oblik i veličina građevne čestice

Veličina građevne čestice UPU-om je određena unutar minimalnih veličina u odnosu na primjenjenu tipologiju gradnje:

- samostojeće građevine - najmanje 300 m<sup>2</sup>
- poluugrađene građevine - najmanje 200 m<sup>2</sup>
- ugrađene građevine - najmanje 120 m<sup>2</sup>.

Maksimalna veličina građevne čestice planirane za gradnju građevina stambene namjene Planom nije ograničena.

### Građevni pravac

Najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca je 5 m, osim kada kod rekonstrukcija i interpolacija građevina postoje uvjeti da se, uvažavajući građevni pravac susjednih postojećih građevina, odredi manja udaljenost, pa i na samom regulacijskom pravcu

### Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice (k-ig) Planom je se utvrđena kako slijedi:

- slobodnostojeće građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,35,
- poluugrađene građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- ugrađene građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5

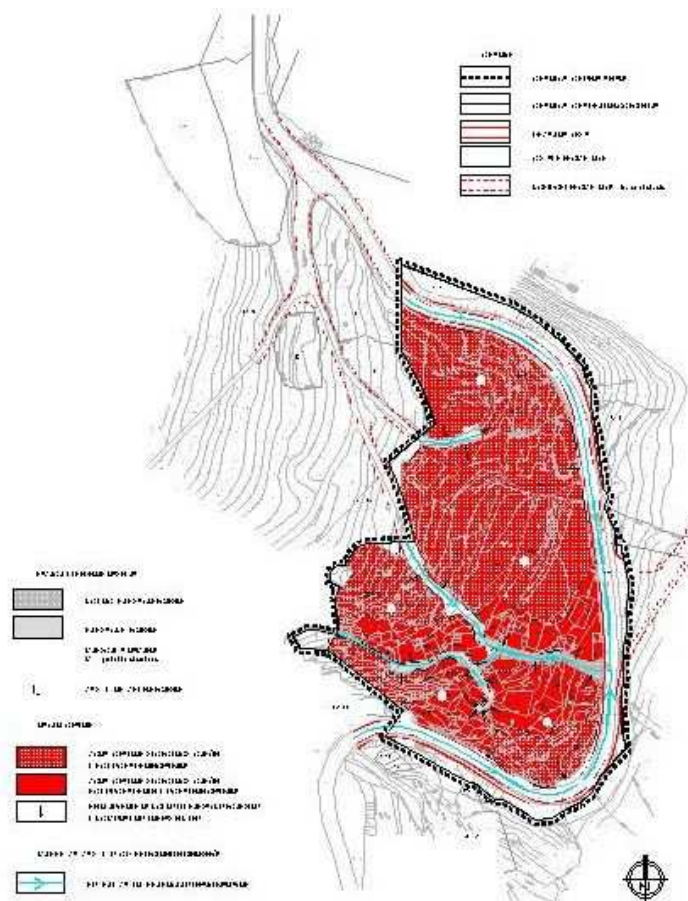
Iskorištenost građevne čestice određuje se kroz koeficijent iskorištenosti koji se izračunava kao umnožak koeficijenta izgrađenosti (k-ig) i dozvoljenog broja etaža.

### Visina građevina i broj etaža

Najviša visina građevina iznosi 9m uz najviše 3 nadzemne etaže.

Sve osnovne građevine mogu imati najviše jednu podzemnu etažu.

Prilagođeni izvod iz kartografskog prikaza br.4. Način i uvjeti gradnje daje se u nastavku



## Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Obuhvat plana ne zadire u zaštićena područja temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o zaštiti prirode ( Narodne novine, br. 80/13).

Obuhvat UPU-a ne nalazi se unutar područja ekološke mreže sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne novine“, br. 124/13 i 105/15)

U odnosu na blizinu područja Ekološke mreže - područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove - Plomin-Mošćenička draga HR3000002 odredbama za provedbu su utvrđene slijedeće mjere zaštite prirode:

- zahvati ne smiju uzrokovati gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti
- u najvećoj mogućoj mjeri očuvati krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- prilikom ozelenjavanja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te ih integrirati u krajobrazno uređenje

Unutar područja obuhvata Plana ne postoje registrirana kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, niti kulturna dobra evidentirana Prostornim planom uređenja Općine Kršan.



Općina Kršan  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

# Urbanistički plan uređenja Stipani

Faza izrade: prijedlog za javnu raspravu

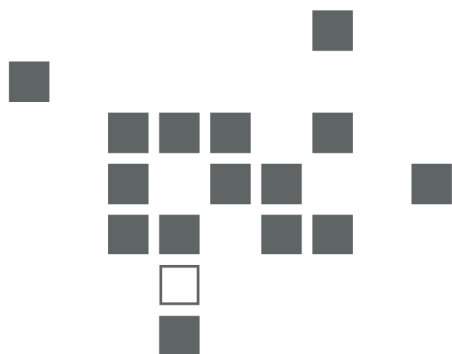
## SAŽETAK ZA JAVNOST

Kršan, listopad 2016.

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

Tel: +385 52 591200, 591 333

Fax: +385 52 591397



Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Kršan
Načelnik:	Valdi Runko
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja Stipani
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis d.o.o. Pula
Direktor:	Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.
Broj ugovora:	6821/16
Vrijeme izrade :	2016.
Odgovorni voditelj za izradu nacрта prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Boris Petronijević dipl.ing.arh Eli Mišan dipl.ing.arh. Sergej Banović građ.teh.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Jasna Perković, dipl.ing.grad. Smiljka Mamula, dipl.ing.el.

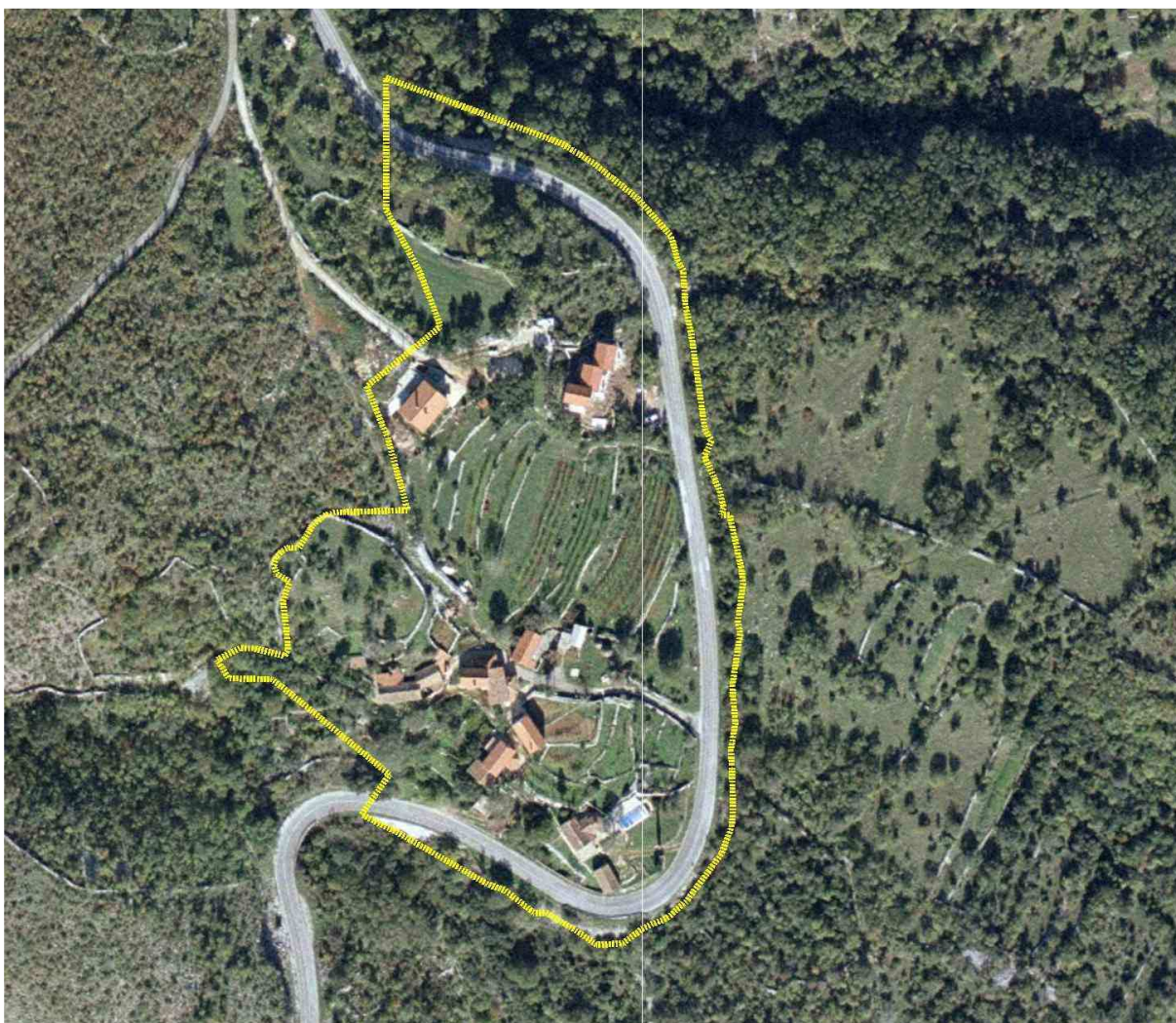
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Stipani	Službeno glasilo Općine Kršan br. 2/16
Odluka Općinskog vijeća Općine Kršan o donošenju prostornog plana:	Službeno glasilo Općine Kršan br.
Pečat Općinskog vijeća Općine Kršan	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Kršan:	Boris Babić
Faza izrade:	Prijedlog za javnu raspravu
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Vilma Stankić ing.građ.
Suglasnost na prostorni plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13):	KLASA: UR.BROJ: od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  Pečat nadležnog tijela:	

## UVOD

Potreba izrade Urbanističkog plana uređenja za dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje - Stipani utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni).

Važeći prostorni planovi uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen su Prostorni plan uređenja Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni) i Prostorni plan Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12 i 9/16) Urbanistički plan uređenja Stipani obuhvaća dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje - Stipani. Površina obuhvata UPU-a iznosi cca 2,85ha. Područje obuhvata UPU-a predstavlja u potpunosti izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

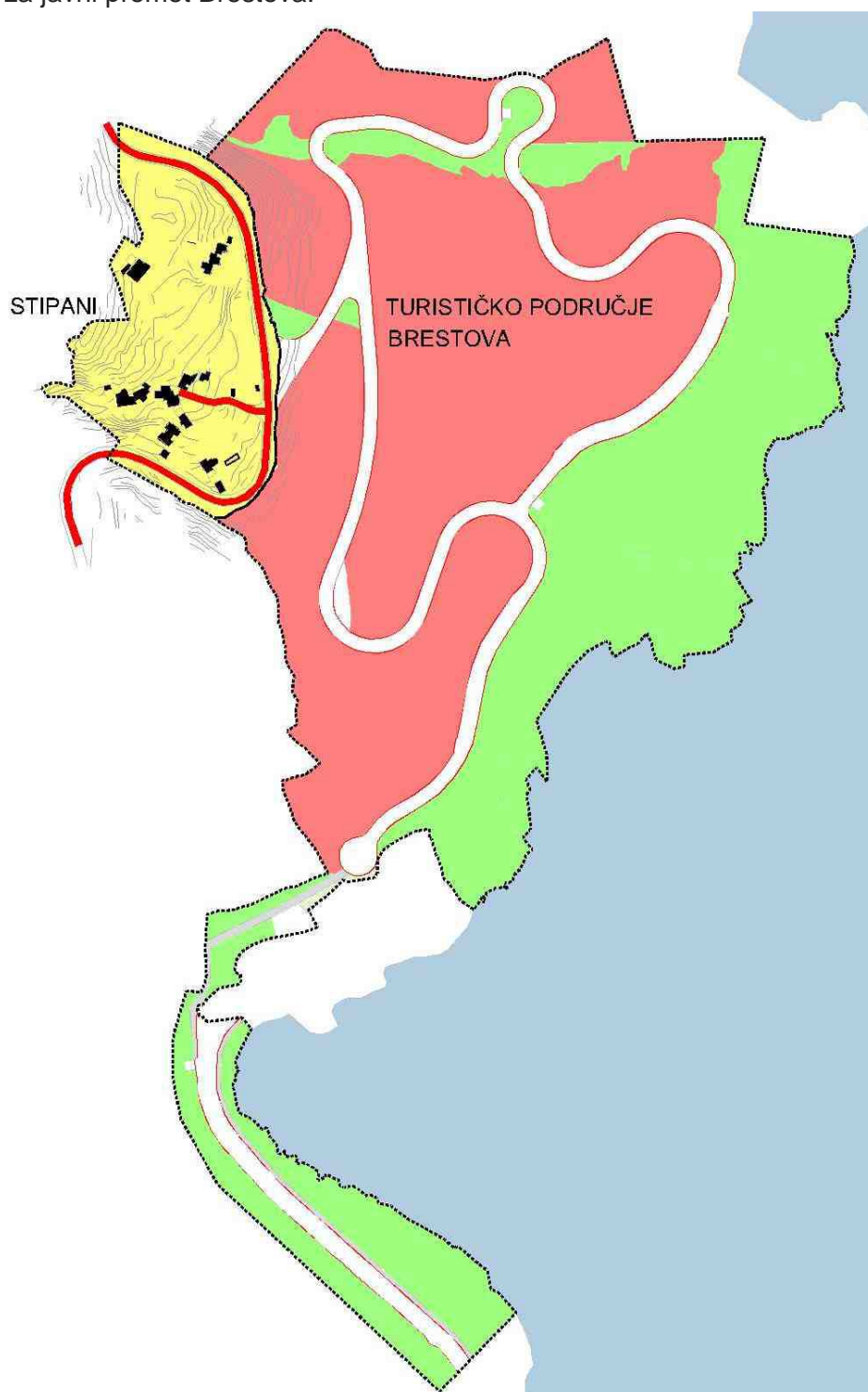
Granica obuhvata UPU-a prikazan je na ortofoto karti u nastavku.



## POLAZIŠTA

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja smješteno je na istočnoj obali Istre u općini Kršan, ispod državne ceste D-66 - Pula (D400) - Labin - Opatija - Matulji (D8) uz cestu koja vodi prema luci otvorenoj za javni promet Brestova.

Područje UPU-a se nalazi u nastavku PPUO-om Kršan planiranog izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Brestova. Od planiranog ugostiteljsko turističkog područja ga razdvaja postojeća državna cesta D402 koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova.



Postojeće stanje u bitnome je determinirano položajnim karakteristikama: istočna orijentacija, relativno strmi teren sa izravnatim platoima na mjestima postojeće gradnje te vizure na Kvarnerski zaljev i Rijeku.

Cijelo područje je izloženo jakim udarima bure i to najčešće u zimskom razdoblju. Osunčanost područja je uvjetovana orijentacijom i nagibom terena. Središnji izgrađeni dio karakterizira zbijena gradnja ruralnog karaktera.

Nadmorska visina varira od 103 m n/v do 132 m n/v.

Područje obuhvata UPU-a je temeljno u privatnom vlasništvu.

Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja "Stipani" je važećim prostornim planom šireg područja – Prostorni plan uređenja Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan broj 11/14 - pročišćeni) definirano kao dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje kojemu je tim Prostornim planom za 2015. utvrđen okvirni broj od 220 stanovnika.

Građevinsko područje obuhvaća selo Stipani i Prostornim planom je određeno kao potpuno izgrađeno.

Posebnost planskog područja se prvenstveno ogleda u njegovom atraktivnom položaju, prirodnom okruženju te dobrom povezanošću sa Rijekom i širim područjem.

#### Infrastrukturna opremljenost

##### PROMET- cestovni promet

Prometna dostupnost područja obuhvaćenog UPU-om se ostvaruje putem postojeće prometnice koja se dijelom nalazi unutar područja obuhvata UPU-a, a koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova - državna ceste D402 i spaja se na državnu cestu D66 - Pula (D400) - Labin - Opatija - Matulji (D8).

##### Elektronička komunikacijska infrastruktura

U području Urbanističkog plana uređenja Stipani ima malo izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture. Elektronička komunikacijska infrastruktura se nalazi u izgrađenom dijelu.

##### Elektroenergetika

Područje obuhvata je djelomično pokriveno niskonaponskom električnom mrežom koja se napaja iz TS Stipani van obuhvata UPU-a

##### Vodoopskrba

Područje obuhvata opskrbljuje se pitkom vodom iz PK-1, kota 181 m.n.v. i cjevovoda ductil profila 150. Od cjevovoda profila 150 koji se nalazi uz rub prometnice koja vodi prema luci otvorenoj za javni promet Brestova izveden je cjevovod NL ductil profila 100 koji vodi zapadno prema centru naselja.

##### Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Postojeće građevine priključene su na sabirne jame. Postoji djelomično izgrađena oborinska odvodnja to duž prometnice koja vodi prema luci Brestova za potrebe odvodnje oborinskih voda sa prometnice sa tri ispusta u teren na jugo-istoku. U samom naselju ne postoji izgrađen sustav javne odvodnje oborinskih otpadnih voda.



## **PLANSKO RJEŠENJE**

Građenje ili uređivanje prostora provodit će se temeljem osnovnih planskih pokazatelja kojima je definirana namjena površina, standardi komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti. Površina obuhvata UPU-a iznosi cca 2,85 ha. Obuhvat određuje građevinsko područje Stipani kao dio građevinskog područja statističkog naselja Zagorje, za koji je Prostornim planom uređenja Općine Kršan određena potreba izrade Urbanističkog plana uređenja.

Na promatranom prostoru je u većem dijelu obuhvata planirana gradnja građevina mješovite pretežito stambene namjene (prema tipologiji ugrađenih, poluugrađenih i samostojećih).

Planskim rješenjem su stvorene pretpostavke za osiguranje komunalnog i urbanog standarda područja obuhvata.

### **NAMJENA PROSTORA**

Organizacija i namjena prostora detaljno je obrađena u Odredbama za provedbu i u kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina“.

Osnovno razgraničenje površina po namjeni je postignuto definiranom mrežom prometnih, kolno pješačkih i pješačkih površina. Dobivene površine između mreže prometnih, kolno pješačkih i pješačkih površina su raščlanjene na površine sljedećih namjena

- mješovita pretežito stambena namjena (M1)
- prometne površine
- kolno pješačke površine
- pješačke površine
- zaštitne zelene površine (Z)

### **MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)**

Površine mješovite pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su gradnji stambenih građevina koje su većim dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

Unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1) moguće je prema rješenju iz ovog UPU-a i prostornog plana šireg područja graditi i kuće za odmor sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstaju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (“Narodne novine”, br. 9/16 i 54/16).

U okviru stambenih građevina, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), postoji i mogućnost gradnje prostorija gospodarske namjene (sekundarna namjena). Udio drugih namjena u građevinama stambene namjene iznosi manje od 50% ukupne bruto površine građevine,

U okviru sekundarne namjene u građevinama stambene namjene se mogu obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti te djelatnosti iz grupe javnih i društvenih djelatnosti.

## PROMETNE POVRŠINE

Prometno rješenje temeljeno je na uvažavanju i artikulaciji postojećeg stanja. bitno determiniranog postojećim većim nagibom terena.

Trase prometnica položene su uz uvjet maksimalnog prilagođavanja postojećem stanju. Dijelovi postojećih komunikacijskih površina na kojima se zbog tehničkih i prostornih ograničenja ne planiraju prometnice, planskim rješenjem se zadržavaju kao kolno pješačke ili pješačke površine.

## KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE

Unutar obuhvata UPU-a je planirano uređenje jedne kolno - pješačke površine koja povezuje naselje sa postojećom državnom cestom koja vodi do luke otvorene za javni promet Brestova.

UPU-om je kolno pješačka površina određena zbog potrebe naglašavanja pješačkog karaktera te potrebe valorizacije postojećeg stanja.

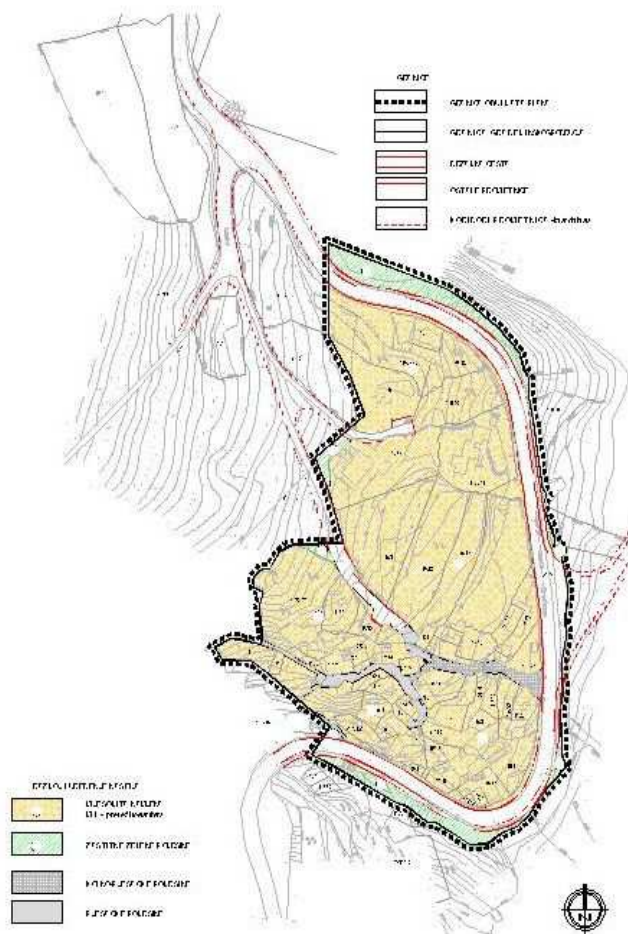
## PJEŠAČKE POVRŠINE

Pješačke površine su namijenjene pješačkoj komunikaciji koja će osigurati nesmetani pješački prilaz postojećim i novim (interpoliranim) stambenim građevinama unutar homogene morfološke cjeline koje zbog postojećeg stanja nemogu imati kolni pristup.

## ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine obuhvaćaju manje površine zelenila uz pristupnu prometnicu. koje se uređuju sadnjom niskog zelenila ili održavanjem postojećeg prirodnog zelenila.

Prilagođeni izvod iz kartografskog prikaza br.1 Korištenje i namjena površina.



## UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti gradnje u UPU-u su utvrđeni u okviru minimalnih i maksimalnih parametara utvrđenih Prostornim planom uređenja Općine Kršan.

Unutar područja obuhvata je u dijelu planiranja zona za gradnju građevina visokogradnje planirana samo mješovita pretežito stambena namjena (M1) u okviru koje je moguće graditi obiteljske stambene građevine i kuće za odmor.

Stambene građevine i kuće za odmor prema rješenju iz UPU-a graditi će se po istim uvjetima.

### Tipologija građevina

Unutar površina mješovite pretežito stambene namjene mogu se graditi ugrađene, poluugrađene i samostojeće stambene obiteljske građevine i kuće za odmor.

Pod obiteljskom građevinom se sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kršan smatra građevina s najviše 4 stambene jedinice.

Oblik i veličina građevne čestice

Veličina građevne čestice UPU-om je određena unutar minimalnih veličina u odnosu na primjenjenu tipologiju gradnje:

- samostojeće građevine - najmanje 300 m<sup>2</sup>
- poluugrađene građevine - najmanje 200 m<sup>2</sup>
- ugrađene građevine - najmanje 120 m<sup>2</sup>.

Maksimalna veličina građevne čestice planirane za gradnju građevina stambene namjene Planom nije ograničena.

### Građevni pravac

Najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca je 5 m, osim kada kod rekonstrukcija i interpolacija građevina postoje uvjeti da se, uvažavajući građevni pravac susjednih postojećih građevina, odredi manja udaljenost, pa i na samom regulacijskom pravcu

### Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice (k-ig) Planom je se utvrđena kako slijedi:

- slobodnostojeće građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,35,
- poluugrađene građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- ugrađene građevine - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5

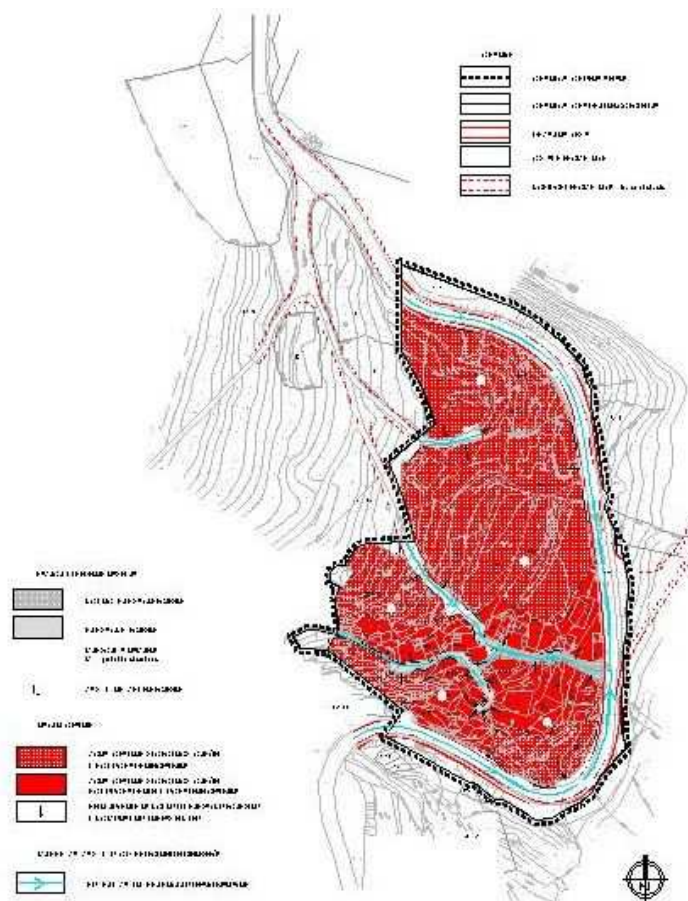
Iskorištenost građevne čestice određuje se kroz koeficijent iskorištenosti koji se izračunava kao umnožak koeficijenta izgrađenosti (k-ig) i dozvoljenog broja etaža.

### Visina građevina i broj etaža

Najviša visina građevina iznosi 9m uz najviše 3 nadzemne etaže.

Sve osnovne građevine mogu imati najviše jednu podzemnu etažu.

Prilagođeni izvod iz kartografskog prikaza br.4. Način i uvjeti gradnje daje se u nastavku



## Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Obuhvat plana ne zadire u zaštićena područja temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o zaštiti prirode ( Narodne novine, br. 80/13).

Obuhvat UPU-a ne nalazi se unutar područja ekološke mreže sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne novine“, br. 124/13 i 105/15)

U odnosu na blizinu područja Ekološke mreže - područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove - Plomin-Mošćenička draga HR3000002 odredbama za provedbu su utvrđene slijedeće mjere zaštite prirode:

- zahvati ne smiju uzrokovati gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti
- u najvećoj mogućoj mjeri očuvati krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- prilikom ozelenjavanja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te ih integrirati u krajobrazno uređenje

Unutar područja obuhvata Plana ne postoje registrirana kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, niti kulturna dobra evidentirana Prostornim planom uređenja Općine Kršan.