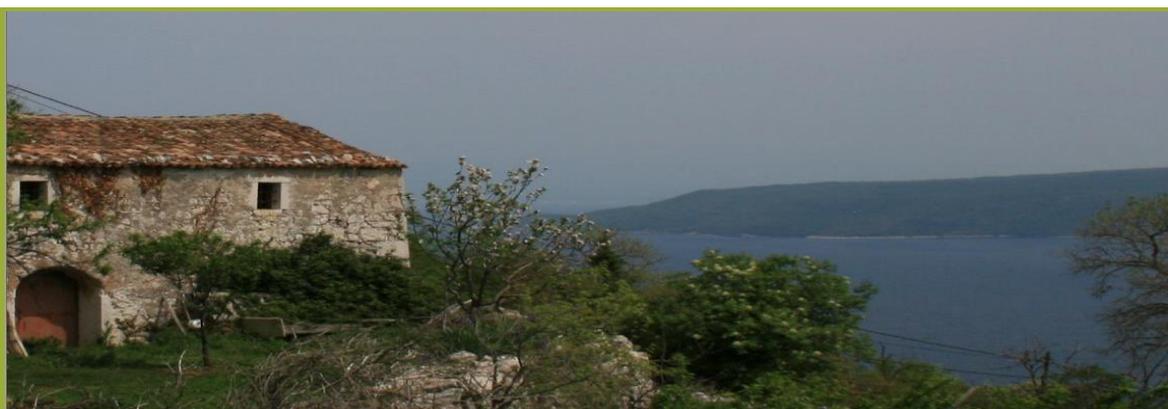


16



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DONADIĆI

III OBVEZNI PRILOZI / III-1 OBRAZLOŽENJE



Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/grad: OPĆINA KRŠAN	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DONADIĆI	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeno glasilo Općine Kršan broj 10/14	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeno glasilo Općine Kršan broj 5/16
Javna rasprava (datum objave): Glas Istre 17.11.2015. web stranica Općine Kršan 16.11.2015. web stranica MGPU 17.11.2015.	Javni uvid održan od: 25.11.2015. do: 24.12.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vilma Stankić (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13): klasa: 350-02/16-13/23 ur.broj: 531-05-16-3 datum: 31. ožujka 2016.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorni osoba: <u>Jasminka Pilar Katavić, dipl.ing.arh.</u> (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrta prijedloga plana: Suzana Vujčić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Jasminka Pilar Katavić, dipl.ing.arh. Mladen Kardum, ing.arh. Renata Filipović, dipl.ing.građ. Paula Štefan, dipl.ing.arh.	Suzana Vujčić, dipl.ing.arh. Julika Bjelobaba, dipl.iur. Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc. Nevenka Dolenc, prof.soc
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Boris Babić (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



NARUČITELJ: **ISTARSKA ŽUPANIJA**
OPĆINA KRŠAN

Načelnik: Valdi Runko

Nositelj izrade: Općina Kršan

IZVRŠITELJ: **URBANISTICA d.o.o.**

Direktor: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Koordinator: Suzana Vujčić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:
Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Suzana Vujčić, dipl.ing.arh.
Mladen Kardum, ing.građ.
Renata Filipović, dip.ing.građ.
Nevenka Dolenc, prof.soc.
Julika Bjelobaba, dipl.iur.
Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.
Paula Štefan, dipl.ing.arh.



SADRŽAJ

I. **Obrazloženje**

1. POLAZIŠTA	
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru općine Kršan.....	
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	
1.1.2. Prostorno -razvojne značajke.....	
1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost.....	
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja.....	
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja.....	
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	
2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....	
2.1.1.1. Demografski razvoj.....	
2.1.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	
2.1.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura.....	
2.1.2. Očuvanje prostornih posebnosti naselja.....	
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja.....	
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora.....	
2.2.1.1. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.....	
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	
3.1. Program gradnje i uređenja prostora.....	
3.2. Osnovna namjena prostora.....	
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina.....	
3.4. Prometna i ulična mreža.....	
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža.....	
3.5.1. Sustav telekomunikacija i pošte.....	
3.5.2. Vodnogospodarski sustav.....	
3.5.3. Energetski sustav.....	
3.6. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu površina.....	
3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje.....	
3.6.3. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	
3.7. Postupanje s otpadom.....	
3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	
3.9. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća.....	

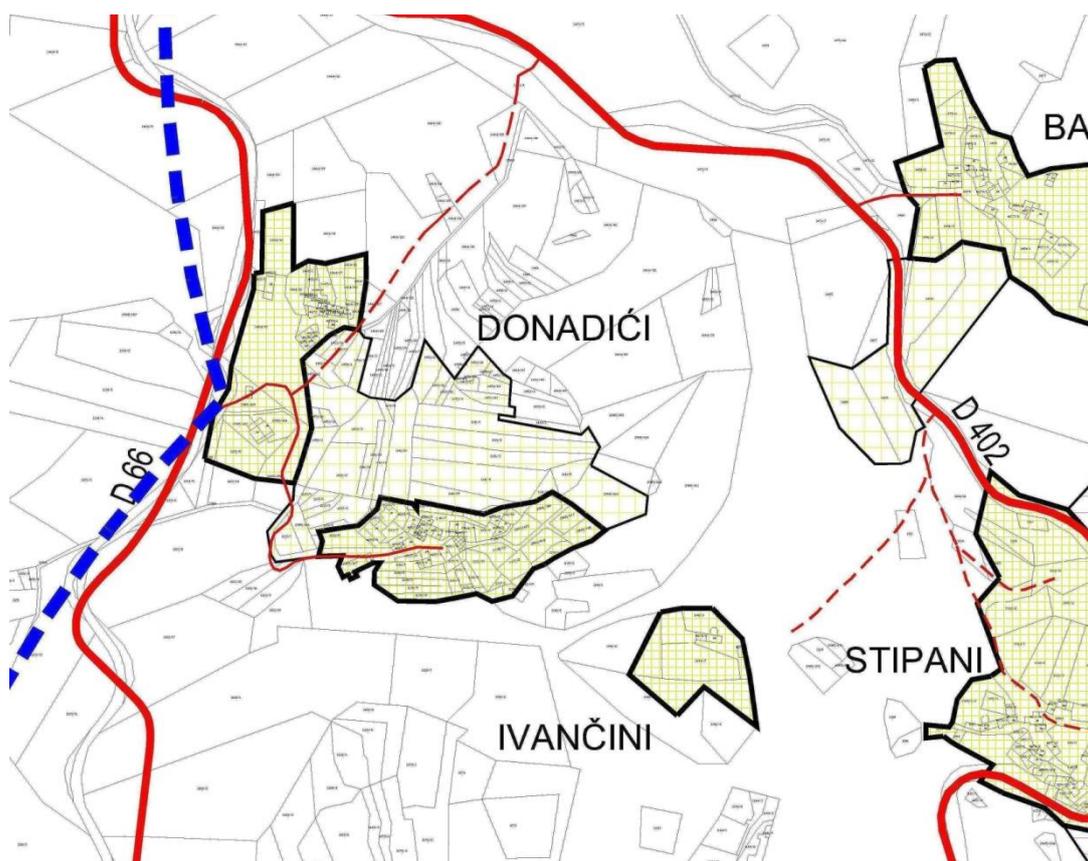
POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA U PROSTORU OPĆINE KRŠAN

Naseljska cjelina Donadići prostorno pripada naselju Zagorje u Općini Kršan. Obvezujući dokument prostornog uređenja za područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Donadići (u nastavku: Plan) je Prostorni plan uređenja Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 06/02, 01/08, 18/10, 2/11, i 14/12). PPUO Kršan odredio je za građevinsko područje naselja Donadići obavezu izrade urbanističkog plana uređenja (UPU).

Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Donadići ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 10/14) započela je izrada ovog Plana.

Građevinsko područje naselja Donadići nalazi se cijelom svojom površinom unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a), područja od posebne važnosti za Republiku Hrvatsku. Ukupna površina promatranog područja iznosi cca 5,1 ha.



Izvod iz PPUG Kršan, Karta 4. Građevinska područja MJ 1:5000

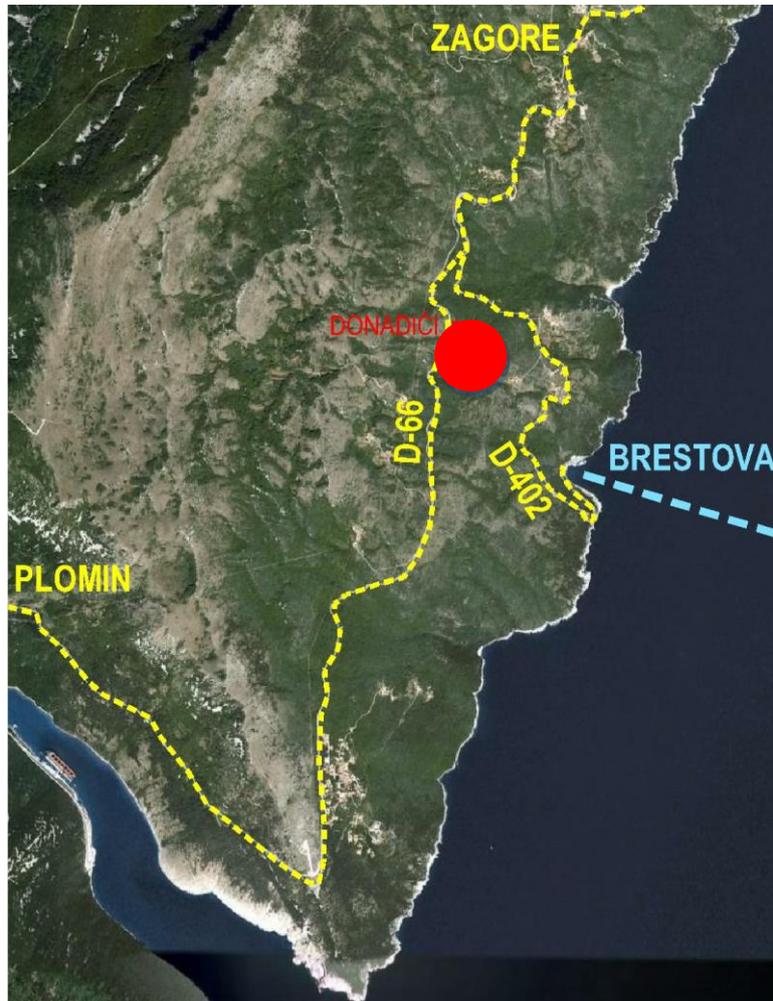
Naselje Donadići u PPUO Kršan određeno je kao građevinsko područje naselja, prvenstveno namijenjeno gradnji građevina stambene namjene. Naselje ima povoljan položaj u prostoru, dobro je prometno povezano, te komunalno opremljeno, sa izuzetno povoljnim klimatskim uvjetima, što pruža području značajne prednosti za budući razvoj, naročito u segmentu kvalitetnog stanovanja.



1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana - građevinsko područje naselja Donadići, nalazi se u istočnom priobalju Istarske županije, na području Općine Kršan, uz samu granicu Istarske županije prema području susjedne, Primorsko - goranske županije, na udaljenosti cca 800 m od morske obale.

Zapadno neposredno uz obuhvat Plana prolazi cesta državnog karaktera D-66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8).

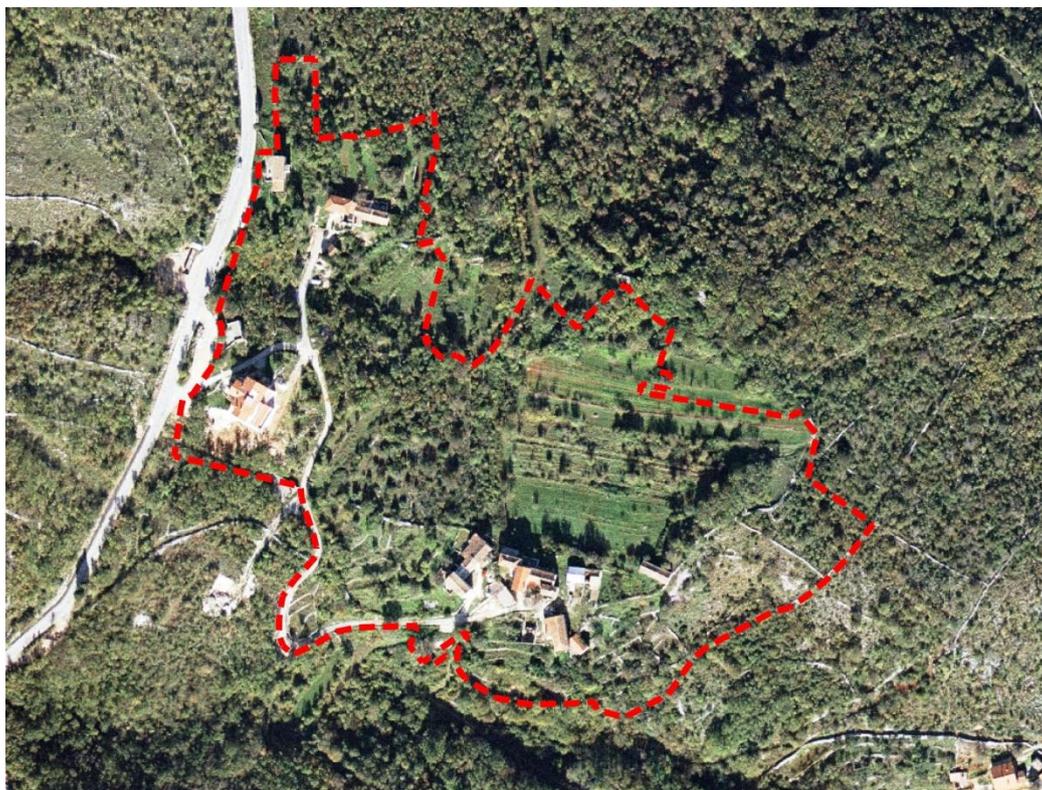


Položaj u regiji



Položaj

Površina obuhvata planskog područja iznosi 5,1 ha. Zona planskog područja (zona obuhvata) je nepravilnog oblika, raspona cca 185 x 335 metara na najširim dijelovima obuhvata.



Obuhvat plana (ortofoto karta)

Zona obuhvata planskog područja okružena je uglavnom šumskim te poljoprivrednim površinama sa sjeveroistočne strane.

Teren promatrane zone je u padu prema morskoj obali. Na zapadnom i istočnom rubnom području obuhvata teren je u izrazitom nagibu, dok je središnji dio obuhvata umjereno strm. Područje karakteriziraju i pojedine dijelovi u formi „platoa“. Raspon visinskih kota kreće se od 250 m.n.m. na zapadu do 198 m.n.m. na istočnom dijelu.

Prostornim planom uređenja Općine Kršan za naselje Donadići nije utvrđen postojeći broj stanovnika kao niti projekcija za razdoblje do 2015.god. Naselje je prostorno dio Plominskog Zagorja čiji je okvirni broj u PPUO Kršan iznosio 110 stanovnika. Procijenjena je da u naselju Donadići danas živi oko 20 stanovnika.

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

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

Područje obuhvata karakteriziraju povoljni prirodni i klimatski uvjeti i sačuvana kvaliteta okoliša te krajobraz u kojem prevladavaju slobodne zelene površine.

Neizgrađeni dio građevinskog područja smješten je centralno unutar obuhvata Plana, dok se postojeći izgrađeni dio nalazi sjeverozapadno te južno u padu prema morskoj obali. Glavnu prilaznu prometnicu predstavlja postojeća cesta D-66, koja prolazi uz zapadnu granicu obuhvata građevinskog područja, te s koje je i jedini ulaz u naselje.



Područje obuhvata Plana, kao i cijelo šire obalno područje Općine, ima sve karakteristike mediteranske priobalne regije, a specifičnost geoprometnog položaja pruža toj zoni značajne prednosti za razvoj.

Područje Općine se postupno profilira kao atraktivna turistička destinacija, a turističko gospodarstvo posljednjih godina bilježi uspon, posebno u području ugostiteljstva i agroturizma. Time se stvaraju dobri preduvjeti i za formiranje novih zona namijenjenih pretežno stambeno - turističkim sadržajima.

1.1.2.1. Karakteristike prirodnog prostora

Geološka građa i geotehnička prikladnost terena¹

Područje Općine Kršan izgrađeno je uglavnom od naslaga gornje krede, paleogena i kvartara. Najveći dio područja Općine pripada paleogenskim naslagama koje su se u Plominskom bazenu istaložile u naslage liburnijskih vapnenaca čiji sastav je breč, vapnenac i ugljen.

Područje obuhvata Plana djelomično je smješteno u slivu bujičnog vodotoka Stupova, a dijelom u slivu bujičnog vodotoka Brestova. Korito bujice Brestova dijelom je smješteno uz južnu granicu obuhvata Plana. Obzirom na vapnenačku podlogu i strmu konfiguraciju terena područje je podložno eroziji.

Seizmičnost

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni maksimalnog intenziteta 7⁰ MSK, prema seizmološkoj karti za povratni period 500 godina.

Zone sanitarne zaštite

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/2005). Također, lokacija Plana je na području za koje nije izrađen Plan upravljanja vodnim područjem.

Vegetacija

Područje obuhvata Plana pripada submediteranskoj zoni vegetacije, odnosno nižem i toplijem pojasu (do 350 m nadmorske visine), prevladavajuće vegetacije listopadnih (submediteranskih) šuma, šikara bjelograba i hrasta medunca.

Obuhvat Plana ne zahvaća površine državnih šuma.

Klimatska obilježja

Prema Köppenovoj klasifikaciji tipova klime ovaj prostor pripada području umjereno tople vlažne klime s toplim ljetom, čija srednja temperatura najtoplijeg mjeseca iznosi manje od 22 stupnja. Ovu klimu karakteriziraju mirna, suha i topla ljeta te razmjerno blaga, oblačna i kišovita zima. U priobalnom pojasu jači su maritimni utjecaji i prosječne mjesečne temperature iznose 3,6°C u siječnju te 21,9°C u srpnju. Prosječna godišnja količina oborina iznosi 72,8mm(svibanj) i 136,3 mm(studenj), dok je prosječna godišnja relativna vlažnost zraka između 74% i 89%. Najučestaliji vjetrovi su iz smjera sjeveroistoka, jugoistoka te istoka, dok je trećina godine potpuno bez pojave vjetra.

1.1.2.2. Razvojne značajke

Područje karakteriziraju povoljni prirodni i klimatski uvjeti te sačuvana kvaliteta okoliša (zrak I. kategorije, rahla izgrađena struktura s velikim udjelom zelenila). Budući da planirani razvitak Općine kreće pretežito od gospodarskih djelatnosti, ugostiteljstva i turizma, priobalni pojas sa svojim prostornim prednostima i dobrom prometnom povezanošću, otvara mogućnosti realizacije raznolikih sadržaja, te se zasigurno može se očekivati jačanje i poboljšanje gospodarske i demografske slike šireg prostora.

¹ Obzirom da je područje obuhvata Plana površinom relativno malo, podatke o prirodnim karakteristikama prostora potrebno je promatrati kroz šire područje



1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Postojeća cesta D-66 predstavlja zapadnu granicu obuhvata građevinskog područja s koje je i jedini ulaz u naselje Donadići preko postojećeg T raskrižja. U naselju se nalaze dvije ceste od kojih jedna vodi do izgrađenog dijela naselja na sjeveru, a druga do izgrađenog dijela naselja na jugu. Ceste unutar naselja nemaju kvalitetnu kolničku konstrukciju (samo djelomično asfaltirane), a prometno tehnički elementi istih nisu primjereni prometnim zahtjevima za sigurno odvijanje prometa unutar obuhvata plana. Širina postojećih cesta je uglavnom manja od 3 metra, pa na taj način nije zadovoljen prometni minimum za siguran prolaz interventnih i komunalnih vozila (vatrogasna, komunalna i sl. vozila). Obje ceste imaju slijepe završetke bez uređenog okretišta na krajevima.

Telekomunikacije

Priključenje naselja na telekomunikacijsku mrežu osigurano je priključenjem na korisnički telekomunikacijski vod u koridoru postojeće državne ceste D 66 na mjestu postojećeg T raskrižja (ulaz u naselje). Priključci građevina na telekomunikacijsku mrežu izvedeni su sa zračnim samonosivim instalacijskim kabelima postavljenim u pravilu po stupovima zračne telekomunikacijske mreže i po stupovima niskonaponske elektroenergetske mreže.

Vodoopskrba

Unutar naselja je nedavno izgrađena vodoopskrbna mreža čime su osigurane dovoljne količine pitke vode iz sustava javne vodoopskrbe za postojeće i buduće stanovnike naselja. Vodoopskrbni vod je položen u površini cesta do sjevernog i južnog dijela izgrađenog građevinskog područja. U sklopu vodoopskrbne mreže je izvedena hidrantska mreža za protupožarne svrhe.

Odvodnja otpadnih voda

Sustav javne odvodnje na području naselja nije izveden, a prihvat otpadnih voda riješen je individualno u sklopu izgrađenih građevnih čestica putem septičkih i sabirnih jama.

Elektroenergetika

Kroz naselje Donadići iz smjera zapada prema istoku prolazi 10(20) kV zračni vod od kojega se osigurava struja za stupnu trafostanicu u naselju Ivančini. Unutar naselja Donadići je izvedena niskonaponska 0.4 kV mreža kao nadzemna sa samonosivim kabelskim snopom na betonskim i željeznim stupovima. Javna rasvjeta zadovoljava sadašnje potrebe, a izvedena je u jednom dijelu kao zasebna na betonskim stupovima, u sklopu nadzemne niskonaponske mreže.

Opskrba plinom

Na području obuhvata Plana kao ni na širem područje nema izvedene distributivne plinske mreže.

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

Prirodna baština

Unutar područja obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13).

Krajobraz

Prostornim planom Istarske županije kao osobito vrijedan krajobraz identificirana je krajobrazna cjelina Istarsko priobalje, unutar koje prostorno spada i naselje Donadići. Prostorna pozicija smješta Donadiće na potez značajne panoramske vrijednosti.



Kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ili evidentiranih kulturno - povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12).

Naselje Donadići je bilo upisano u registar kulturnih dobara kao etnološka baština - etno zona Donadići - Paronići - broj upisa u registar kulturnih dobara 223. Registracija je ukinuta rješenjem Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine (Klasa: UP-I 612-08/10-06/0267; Ur.br. 532-04-01-1/4-10-1 od 27 rujna 2010.), te je utvrđen je prestanak svojstva kulturnog dobra.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

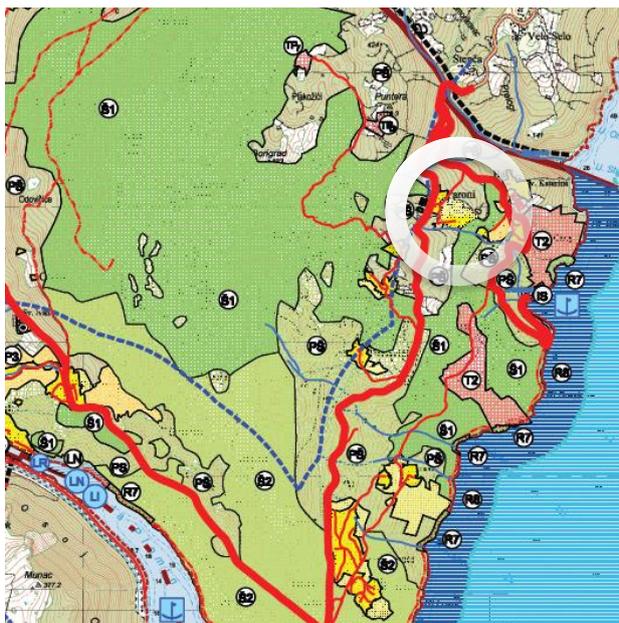
Prostorni plan uređenja Istarske županije (SGOK br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05, 10/08 i 07/10) utvrđuje slijedeće ciljeve prostornog uređenja u dijelu uređivanja građevinskih područja:

- građevinska područja naselja, tj. prostore u kojima se razvija najznačajniji dio rezidencijalnih, javnih (zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, upravnih, financijskih, obrazovnih i dnevnorekreativnih) i prometnih funkcija naselja, potrebno je mjerama prostorno planske politike, kao i mjerama politike razvijanja sustava prometne, komunalne i društvene infrastrukture racionalno razvijati i povećavati stupanj kakvoće života i rada u istima, te posebnim mjerama težiti smanjenju svih životnih rizika stanovnika, ali i urbanog/ruralnog ekosustava u cjelini,
- unutar građevinskih područja naselja potrebno je osigurati prostor za razvoj funkcija navedenih u prvoj alineji, a samo u izuzetnim slučajevima i iz specifičnih tehnološko-organizacijskih zahtjeva za navedene se funkcije prostor osigurava izvan građevinskih područja naselja, u za to utvrđenim zonama,
- veličinu građevinskog područja, odnosno rast građevinskih područja naselja u periodu do 2010.g. potrebno je strogo ograničiti i nadzirati svim dostupnim mjerama, a sukladno projekcijama demografskog rasta, razini centraliteta naselja, postignutom stupnju izgrađenosti građevinskih područja i postignutoj gustoći naseljenosti, odnosno bruto gustoći stanovanja,
- za kompleks naselja bez izraženog stupnja centraliteta, odnosno bez središnjih funkcija, kojih je većina u Istarskoj županiji, potrebno je posebnim sustavom mjera korištenja prostora omogućiti racionalno građenje mješovitih stambeno-gospodarskih objekata, a sukladno mjerama očuvanja osnovnih prirodnih resursa - prirodne vode, mora, poljoprivrednog zemljišta, šuma te biološkog diverziteta,
- razvoj građevinskih područja temeljiti prvenstveno na planerskoj dokumentaciji utvrđenoj propisima i ovim planom - prostornim planovima uređenja gradova i općina, generalnim urbanističkim planovima, urbanističkim planovima uređenja i detaljnim planovima uređenja

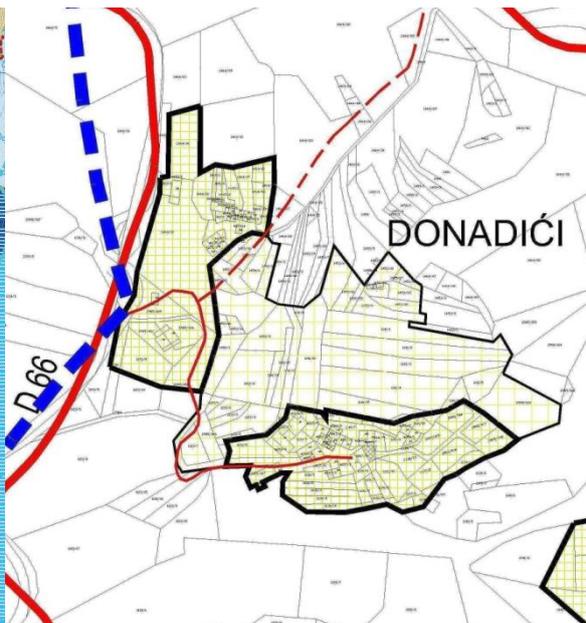
Prostorni plan uređenja Općine Kršan (SGOK br. 06/02, 01/08, 18/10, 2/11, 14/12) određeno je građevinsko područje naselja Donadići, za koje je određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Osnovni ciljevi razvoja područja Općine smještenog unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP):

- očuvanje i sanaciju ugroženih područja prirodnih, kulturno-povijesnih i tradicijskih vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te poticanje prirodne obnove šuma i autohtone vegetacije,
- određivanje mjera zaštite okoliša na kopnu i u moru te osobito zaštiti pitke vode,
- osiguranje slobodnog pristupa obali, prolazu uz obalu te javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra,
- uvjetovanje razvitka osobito javne infrastrukture zaštitom i očuvanjem vrijednosti krajolika,
- ograničavanjem međusobnog povezivanja i dužobalnog proširenja postojećih građevinskih područja, odnosno planiranje novih građevinskih područja izvan područja koja su u naravi šume,
- sanaciju napuštenih eksploatacijskih polja mineralnih sirovina i proizvodnih područja prvenstveno pejzažnom rekultivacijom ili ugošteljsko-turističkom i sportsko-rekreacijskom namjenom.



Izvadak iz PPUO Kršan; Kartografski prikazi br. 1.



Izvadak iz PPUO Kršan; Kartografski prikazi br. 4.16.

Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

U građevinskim područjima naselja mogu se graditi i građevine za povremeno stanovanje i odmor ("vikendice") osim u građevinskim područjima naselja unutar ZOP-a u kojima postotak stambenih jedinica koje se koriste za povremeno stanovanje prelazi 50% od ukupnog broja stambenih jedinica.

Prostornim planom uređenja Općine Kršan utvrđeni su slijedeći uvjeti za gradnju unutar građevinskog područja naselja koje je potrebno poštivati u ovom Planu:

- oblik i veličina građevne čestice,
- smještaj građevine na građevnoj čestici,
- izgrađenost građevinske čestice,
- maksimalna visina građevine,
- broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,
- uvjeti za smještaj vozila,
- uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina,
- mjesto i način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Prema odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kršan, pod pojmom „građevine stambene namjene“ koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja Donadići smatraju se stambene građevine sa najviše 4 stambene jedinice. Zbog zaštite graditeljske strukture ne predviđa se izgradnja višestambenih građevina (sa 5-16 funkcionalnih stambenih ili poslovnih jedinica).

Na području obuhvata Plana nije planirana površina društvene namjene, ali građevine i sadržaji društvenih djelatnosti se mogu graditi unutar površina mješovite namjene. Uvjeti gradnje istovjetni su uvjetima gradnje građevina stambene namjene.

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja.

Unutar planskog područja ne nalaze se građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku ili Županiju.

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

Na području unutar obuhvata Plana živi oko 20 stalnih stanovnika, a gustoća naseljenosti iznosi oko 16,4 st/ha (u izgrađenom dijelu naselja), odnosno 3,9 st/ha u odnosu na ukupnu površinu.

Osnovna karakteristika planskog područja jest da ono, uz danas postojeću izgrađenu strukturu, sadrži i značajne neizgrađene površine koje predstavljaju kvalitetnu osnovu za budući razvoj, uz uvjet da se odredi optimalan oblik i način korištenja, uređenja i zaštite prostora. Sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.



Dio izgrađene strukture unutar planskog područja



Dio neizgrađene strukture (lijevo: ravni plato; desno: stmi dio)

Plansko područje pripada priobalnom području Općine Kršan, koje se postupno profilira kao atraktivna turistička destinacija i stvaraju se dobri preduvjeti za formiranje novih zona namijenjenih pretežno stambeno - turističkim sadržajima. Lokacijske prednosti planskog područja za smještaj ovih sadržaja su povoljni prirodni i klimatski uvjeti, dobra prometna povezanost te visokokvalitetan prostor i okoliš (zrak I. kategorije, rahla izgrađena struktura s velikim udjelom zelenila).

Budući da planirani razvitak priobalnog područja kreće pretežito od gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma, na priobalnom području otvaraju se mogućnosti realizacije razolikih sadržaja, te se zasigurno može se očekivati jačanje i poboljšanje gospodarske i demografske slike tog prostora.



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1. Demografski razvoj

Naselje Donadići jedno je od građevinskih područja naselja Zagorje unutar sustava naselja Općine Kršan. Demografski je svrstano unutar područja obuhvata Plominskog Zagorja, koje obuhvaća naselja istočne obale Istre, smještena između naselja Plomin te same granice Istarske i Primorsko-goranske županije.

Broj stanovnika današnjeg naselja Donadići iznosi oko 20 stanovnika (što unutar građevinskog područja veličine 5,1 ha predstavlja gustoću stanovništva od oko 3,9 st/ha).

Obzirom na atraktivnost same lokacije naselja i prostorne rezerve za novu stambenu namjenu unutar obuhvata Plana, može se očekivati porast broja stanovnika u narednom razdoblju. Također obzirom na planirane sadržaje ugostiteljsko-turističke namjene, očekuje se i demografski doprinos povremenog stanovanja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna kao i gospodarska planska struktura proizlazi iz odrednica PPUO Kršan. Načelno, u PPUO Kršan utvrđeni su osnovni ciljevi budućeg razvoja, tj. odabira prostorno razvojne strukture.

Ciljevi prostornog uređenja unutar planskog područja utvrđeni odrednicama PPUO Kršan usmjereni su su prvenstveno prema razvoju kvalitetnog stanovanja. Izvod iz PPUO Kršan:

„Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.“

Stoga je potrebno težiti povećanju razine komunalne i društvene opremljenosti prostora, što će omogućiti dostizanje više razine urbanog standarda naselja. Jedan od osnovnih ciljeva ovog Plana je definirati prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu, odnosno priključke na prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu za svaki od planiranih zahvata, odnosno budućih građevnih čestica.

Ciljevi u planiranju prostornog razvoja područja obuhvata Plana su:

- osigurati prostorne preduvjete za gradnju i uređenje zone mješovite namjene,
- planirati uređenje javne prometne i komunalne infrastrukture, uz rješenje internih prometnica i prometa u mirovanju,
- u plansko rješenje ugraditi mjere zaštite,
- planirati zelene površine, kao uređene okućnice oko pojedinih građevina.

Prostorne resurse (danas neizgrađene dijelove unutar planskog područja) potrebno je izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost, kao i namijeniti novim sadržajima i funkcijama te povećati urbani standard, sadržajnost i kvalitetu turističke ponude. Pri tome treba težiti postizanju optimalnog i uravnoteženog odnosa između postojećeg i planiranog dijela naselja, uz određivanje takvog načina gradnje koji je primjeren području.



2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Cestovni promet

Područje obuhvata Plana potrebno je opremiti dodatnom prometnom mrežom kao bi se osigurao pristup do neizgrađenog građevinskog područja, a postojeće prometnice unutar obuhvata potrebno je rekonstruirati u smislu proširenja kolničke konstrukcije i poboljšanja prometno-tehničkih karakteristika. Unutar zone cilj je osigurati pješačke koridore radi sigurnijeg vođenja pješaka u sklopu samog naselja kroz izgradnju šetnica i nogostupa uz postojeće i planirane prometnice.

Telekomunikacijski sustav

Svrha izgradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture je spajanje naselja na postojeći sustav elektroničke komunikacijske mreže kroz izgradnju kabelaške kanalizacije. Gradnjom kabelaške kanalizacije potrebno je osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žični ili svjetlosni komunikacijski kabeli) u cijevi kabelaške kanalizacije.

Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta komunikacijske mreže, te uvođenje novijih tehnologija povezne opreme bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenjem svjetlosnog sustava prijenosa u komunikacijsku mrežu omogućava se korištenje svih novih usluga u komunikacijama uključujući i širokopolasne usluge (informatičke, video, TV i ostale usluge). Dodatni cilj je izgradnja novog komutacijskog čvorišta unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja radi podizanja kvalitete komunikacijskih usluga.

Vodoopskrba

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone potrebno je izvršiti dogradnju postojeće vodoopskrbne mreže i njeno proširenje na neizgrađeno građevinsko područje naselja.

Unutar obuhvata plana neophodno je osigurati dostatne količine vode za potrebe budućih potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu prometnih površina, za što se planom osiguravaju koridori za polaganje distributivnog vodoopskrbnog cjevovoda.

Odvodnja

Na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi razdjelni sustav odvodnje koji se sastoji od odvodnje sanitarnih otpadnih voda i odvodnje oborinskih otpadnih voda. Sanitarnu kanalizaciju potrebno je priključiti na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda unutar granice obuhvata plana ili odvesti izvan obuhvata prema lokaciji uređaja Brestova, a oborinsku vodu sa prometnih površina je potrebno pročistiti na separatoru za oborinske vode, a pročišćenu vodu potom kontrolirano ispuštati u okolni teren putem upojnog bunara.

Cjelokupni sustav odvodnje mora biti nepropustan, uz adekvatno pročišćavanje svih oborinskih i otpadnih voda. Unutar planiranih prometnih površina potrebno je osigurati koridore za izvedbu sustava odvodnje.

Elektroopskrba

Za buduću planiranu namjenu u sklopu naselja potrebno je predvidjeti jednu novu distributivnu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (stupnu ili tipsku betonsku) kao i niskonaponsku mrežu. Priključenje nove distributivne trafostanice u sustav elektroopskrbe potrebno je izvesti raspletom na srednjem naponu priključenjem na dalekovod koji ide u smjeru postojeće TS Ivančini. Od planirane trafostanice do novih građevina se treba razvesti niskonaponska mreža i urediti vanjska rasvjeta po nogostupu.



Nova distributivna mreža naponskog nivoa 20 i 0,4 kV treba se izvesti na način da se budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 20 kV vodove za potrebe napajanja trafostanice unutar zone treba graditi isključivo podzemnim kabelima. Niskonaponsku mrežu također treba razvijati u načelu podzemnim kabelima.

Plinoopskrba

Do izgradnje distributivne plinske mreže na području općine Kršan cilj je stvaranje preduvjeta za korištenje prirodnog plina kroz sve planske kategorije. Kroz odredbe Plana cilj je omogućiti svakom potrošaču korištenje plina kao energenta, za što je potrebno predvidjeti i mogućnost gradnje srednjotlačne/niskotlačne plinske mreže unutar površina planiranih prometnica. Do izgradnje plinoopskrbne mreže može se koristiti i ukapljeni naftni plin (UNP) za kuhanje, grijanje vode i prostorija i sl.

Obnovljivi izvori energije

Cilj je kroz plan stimulirati mogućnosti korištenja solarnih fotonaponskih panela u vidu manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Prirodna osnova glavni je nositelj povijesnog identiteta predmetnog prostora, te je potrebna njena sustavna valorizacija kao preduvjet svim budućim aktivnostima.

Prostor unutar obuhvata Plana danas najvećim dijelom čini prirodna, pretežno samonikla vegetacija. Na dijelu gdje su već izgrađene pojedinačne građevine potrebno je djelovati u cilju uređenja i dovršenja postojeće strukture. Uz određivanje tipologije i načina gradnje usklađenih sa ambijentom, cilj je osigurati dovršetak dijelova ulica i uređenje u njihovom punom profilu (uređenje nogostupa, javne rasvjete, opremanje elementima urbane opreme).

Kako se ne bi dogodila degradacija ambijentalnosti, buduća gradnja treba biti koncipirana na način da respektira osobitosti prostora (visok udio zelenih površina, građevine manje visine i izgrađenosti i sl.). Uz određivanje tipologije i načina gradnje usklađenih sa ambijentom, cilj je osigurati što višu razinu uređenja i urbanog opremanja naselja. Novu gradnju potrebno je pažljivo smjestiti u ovo prirodno okruženje, kako se ne bi narušila temeljna vrijednost ove zone – atraktivnost izgrađene strukture i prirodne osnove.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Unutar obuhvata Plana predviđeno je uređenje površina i planiranje gradnje građevina unutar danas neizgrađenih područja. Svi zahvati moraju biti u skladu sa zatečenim mjerilom i ambijentalnim vrijednostima prostora. Gradnji mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže, sa pripadajućim javno pješačkim površinama.

Procjena planiranog broja stanovnika, odnosno planirane gustoće stanovanja na području obuhvata Plana temelji se na planiranoj organizaciji unutar neizgrađenog dijela naselja (cca 3,9 ha).



Pretpostavka je da će se obzirom na kvalitetu prostora i planirane sadržaje, buduća izgradnja planirati na većim građevnim česticama (na kojim se može osigurati kvalitetan standard stanovanja i ugostiteljsko-turističke djelatnosti). Također, predviđa se da će se objekti većinom koristiti u ugostiteljsko - turističke svrhe, tj. da će se planirati da u jednom objektu budu ili 1 stan sa 2-3 apartmana, ili do 4 jedinice za povremeno stanovanje.

Prostorni resursi (neizgrađeni prostor) omogućavaju značajan porast broja stanovnika na planskom području, koji se međutim ne očekuje kao značajan porast stalnih stanovnika, već kroz doprinos povremenog stanovanja (očekivani broj povremenih stanovnika i korisnika višestruko je veći od današnjih 20-tak stalnih stanovnika).

Planska procjena broja stanovnika odnosi se na optimalni broj od cca 50-60 stanovnika (stalnih i povremenih) unutar planskog područja, odnosno na planiranu gustoću od cca 10 st/ha (a sustav komunalne infrastrukture, potrebno je planski dimenzionirati i za veće povećanje broja korisnika (što uključuje i turiste).

Prostorne resurse potrebno je izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora. Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, sačuvati i naglasiti prirodne i ambijentalne vrijednosti predmetnog područja.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim prirodnim vrijednostima i posebnostima krajobraza i ambijentalnih cjelina. Ulaskom rahle strukture u neizgrađeni zeleni prostor moguće je maksimalno sačuvati ambijentalnu kvalitetu, a pažljivim strukturiranjem izgradnje i unaprijediti kvalitetu prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Izgradnji na danas neizgrađenom području obuhvata Plana mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže (potrebno je predvidjeti optimalnu opskrbu svim infrastrukturnim sustavima neophodnim za funkcioniranje).

Građevinsko zemljište mora imati II. kategoriju uređenosti, što podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, propisani broj parkirališnih mjesta, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), priključak na vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

U sklopu građevnih čestica treba čuvati što je više moguće prirodnog terena i zelenila kao važnog ekološkog faktora u izgrađenoj strukturi.



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

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 Plana iznosi 5,1 ha. Obuhvat određuje građevinsko područje naselja Donadići za koji je Prostornim planom uređenja Općine Kršan određena obveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Na promatranom prostoru planirana je gradnja građevina stambene namjene sa mogućnošću smještaja sadržaja gospodarske namjene i gradnja smještajnih građevina ugostiteljsko-turističke namjene, te pripadajuće komunalne infrastrukture, uz osiguranje zelenih površina na vlastitoj čestici, odnosno uz osiguranje primjerenog urbanog standarda.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za:

- Površine mješovite namjene (M)
- Površine infrastrukturne namjene
 - površine prometnica (GU, SU, OU, KP)
 - površine komunalnih građevina (KG).

Površine mješovite namjene

Površine mješovite namjene, planske oznake M, namijenjene su smještaju građevina stambene namjene, u kojima je uz stambenu namjenu dopušten smještaj drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš: poslovne, ugostiteljsko - turističke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke, komunalno - servisne, proizvodne - zanatske te javne i društvene namjene.

Na površinama mješovite namjene, planske oznake M, mogu se graditi i građevine ugostiteljsko - turističke namjene, u kojima se uz ugostiteljsko-turističku namjenu mogu planirati i druge kompatibilne namjene: sportsko-rekreacijske, poslovne uslužne, ugostiteljske, zabavne, kulturne i slične namjene u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

Udio drugih namjena u građevinama stambene namjene iznosi manje od 50% ukupne bruto površine građevine, dok je udio drugih namjena kod građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene najviše 30% ukupne bruto površine građevine.

Površina mješovite namjene (M) zauzima površinu od 4,43 ha, tj. 86,8 % ukupne površine obuhvata Plana.

Površine infrastrukturne namjene

Površine infrastrukturne namjene - površine prometnica, su površine na kojima se grade i rekonstruiraju javne prometnice, koje su u okviru ulične mreže kategorizirane kao glavna ulica planske oznake GU - izvan obuhvata Plana, sabirne ulice planske oznake SU, ostale ulice planske oznake OU i kolno-pješačke površine KP. Na površinama prometnica vođeni su vodovi telekomunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje i energetske sustava.



Površine infrastrukturne namjene - površine komunalnih građevina, su površine na kojima se grade i rekonstruiraju komunalne građevine; KG1 (trafostanica planske oznake TS i udaljeni pretplatnički stupanj planske oznake UPS) i KG2 (uređaj za pročišćavanje planske oznake UP, separator planske oznake S i upojni bunar planske oznake UB).

Površine namijenjene izgradnji navedenih javnih sadržaja zauzimaju površinu od cca 0,67 ha, tj. 13,2% ukupne površine obuhvata Plana.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA		Oznaka	Ukupno (ha)
MJEŠOVITA NAMJENA		M	4,43
POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE	Površine prometnica	SU, OU, KP	0,65
	Površina komunalne građevine (trafostanica i udaljeni pretplatnički stupanj)	KG1	0,007
	Površina komunalne građevine (uređaj za pročišćavanje, separator i upojni bunar)	KG2	0,013
UKUPNO OBUHVAT PLANA			5,1

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

U sklopu naselja Donadići definiran je novi prometni sustav kojim se osigurava mogućnost priključenja najvećem broju građevnih čestica na prometnu površinu iz dva smjera. Unutar najvećeg dijela neizgrađenog građevinskog područja (južni dio naselja) položena je trasa nove ceste koja zatvara prometni prsten spajanjem na postojeću cestu. Svim planiranim prometnicama su poboljšani prometno tehnički elementi u smislu kvalitetnijeg horizontalnog i vertikalnog vođenja trase ceste. Proširene su postojeće ceste na prihvatljivu širinu kolnika 5,50 metar radi sigurnijeg odvijanja dvosmjernog prometa. Za potrebe pješačkog prometa definirane su pješačke površine uz cestu sa širinom nogostupa 1,50 m. Nogostup je planiran jednostrano. U jugo zapadnom dijelu obuhvata (uz postojeću cisternu) dio napuštene ceste nakon planirane rekonstrukcije se planiranim rješenjem pretvara u pješačku površinu širine 2,50 m. Za sve nove ceste koje su planirane sa slijepim završetkom predviđene su površine sa okretištim za interventna i komunalna vozila.

Planom je definirana površina, odnosno zona gradnje prometnica unutar koje će se formirati buduće građevne čestice (parcele) cesta. Navedena zona gradnje prometnica i način njihovog priključenja na postojeću i planiranu prometnu mrežu, definirane su kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Rješenje prometnog sustava unutar površina (zona gradnje) prometnica prikazano je na kartografskom prikazu br. 2a. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav". Unutar prometnih površina, ovisno o kategoriji prometnice, načelno je određen raspored i širina



prometnih traka, te položaj i širina nogostupa.

Na površinama namijenjenim cestovnom prometu dozvoljava se uređenje i izgradnja novih cesta s kolnim i pješačkim površinama. U zaštitnom pojasu državnih cesta dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture i građevina infrastrukture (trafo stanice i sl.) temeljem posebnih uvjeta Hrvatskih cesta, a sukladno Zakonu o javnim cestama.

- Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:
- glavna ulica (izvan obuhvata plana):
 - GU1 – postojeća državna cesta D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8),
 - sabirna ulica unutar naselja:
 - SU1- glavni ulaz u naselje Donadići sa državne ceste D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8) koja vodi do centralnog dijela naselja,
 - ostale ulice unutar naselja:
 - OU1- sjeverni odvojak sa sabirne ulice SU1 koji se ponovno spaja na sabirnu ulicu SU1 na istočnom dijelu naselja,
 - OU2- planirana slijepa ulica koja se spaja na ostalu ulicu OU1,
 - OU3- planirana slijepa ulica jugozapadno od sabirne ulice SU1,
 - OU4- postojeća slijepa ulica koja se spaja na sabirnu ulicu SU1 ispod spoja državne ceste D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8) i sabirne ulice SU1.

Glavna ulica (GU)

Za glavnu ulicu oznake GU1 Planom se zadržava postojeća širina poprečnog profila prometnice. Planom se predviđa izvedba pješačkog nogostupa uz istočni dio državne ceste D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8) radi povezivanja sa pješačkim prometom u naselju. Nogostup je planiran kao jednostrani širine 1,50 m.

Sabirna ulica (SU) i ostale ulice (OU)

Za sabirnu ulicu (SU1) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 2,75 m (iznimno na mjestima gdje nije moguće ostvariti punu širinu zbog postojeće izgradnje dozvoljava se 2,50 m), a na mjestu spoja sa ostalom ulicom OU1 planira se ulaz u površinu komunalnih građevina KG2 – uređaj za pročišćavanje otpadnih voda oznake (UP), separatora mineralnih ulja oznake (S) i upojnog bunara oznake (UB) .

Za ostale ulice (OU1, OU2, OU3 i OU4) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 2,75 m, a na kraju ostale ulice OU2 i OU3 planirano je okretište za interventna i komunalna vozila.

Kolno – pješačke površine (KP1 - KP3)

Dijelovi postojećih površina u centralnom dijelu naselja koji se koriste kao prilazi postojećim građevinama zbog neadekvatnih prometno-tehničkih elementa Planom su definirane kao kolno-pješačke površine.

Kolno-pješačke površine na najužem dijelu moraju imati minimalnu širinu 1,50m, a kolno-pješačka površina se može urediti kao asfaltirana površina ili se može izvesti od tipskih betonskih elemenata (opločenje).

Pješačke površine (PP1)

Dijelovi postojeće ceste uz planiranu sabirnu cestu SU1 su definirani kao pješačka površina. Pješačka površina PP1 na svom najužem dijelu smije imati minimalnu širinu 2,50 m, a hodna površina se može urediti kao površina nasuta prirodnim materijalima (sitnozrni šljunak) ili se može izvesti od tipskih betonskih elemenata (opločenjem).



Raskrižje

Postojeći priključak i prilaz na državnu cestu D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8) (oznaka GU 1) se rekonstruira i izvodi na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u sklopu akta kojim se dozvoljava gradnja, koji mora biti usklađen s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07). Planom je predviđeno zadržavanje T raskrižja. Minimalni dozvoljeni radijus zaobljenja rubnjaka na planiranom raskrižju iznosi 6 m.

Javni prijevoz

Područje obuhvata Plana mora se povezati u sustav javnog gradskog prijevoza putem postojećih autobusnih stajališta izvan obuhvata Plana (u koridoru državne ceste D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8)). Autobusna stajališta moraju imati minimalnu širina ugibališta 3,0 m.

Biciklistički promet

Unutar obuhvata Plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se može odvijati u sklopu postojećih i planiranih ulica ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Pješački promet

Za sigurnije odvijanje pješačkog prometa planirani su pješački nogostupi uz sve ulice. Minimalna širina pješačkih nogostupa iznosi 1,50 m, a planirani su jednostrano.

Pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu hodne površine, moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom, te na njihovoj površini treba riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Promet u mirovanju

U sklopu organizacije prometa u mirovanju na području obuhvata Plana ne planira se javno parkiralište.

Kriterij za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici građevine iznosi:

- za građevine stambene namjene - jedno PM (parkirno mjesto) na 1 stan,
- za restoran, zdravljak, slastičarnice i sl. - jedno PM na 4 sjedeća mjesta,
- za ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl. - jedno PM na 10 m²

GBP-a građevine. Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m.

Kolni i pješački pristupi građevinama ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i sukladno tome prilagoditi i broj odnosno veličinu parkirališnog prostora.

3.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Planom su osigurane površine i predviđeni osnovni pravci infrastrukturnih građevina i to za:

- sustav pošte i telekomunikacija;
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja);
- energetski sustav (elektroopskrba, obnovljivi izvori energije).

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina postojećih i planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući minimalne dozvoljene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Osim unutar površina iz prvog stavka, komunalna infrastruktura se unutar obuhvata Plana gradi i unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine komunalnih građevina, odnosno površine koje su kartografskim prikazom 4b. UVJETI I NAČIN GRADNJE, Način gradnje, određene kao zone gradnje komunalnih građevina (KG1 i KG2).



Unutar zone KG1 Planom je predviđen smještaj komunalnih građevina – trafostanice (TS) i kabinetskog komutacijskog čvorišta (UPS), dok je u sklopu zone KG2 Planom predviđen smještaj građevina: uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UP), separatora mineralnih ulja (S) i upojnog bunara (UB).

Unutar zona gradnje komunalnih građevina moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica, čiji će se oblik i veličina definirati odgovarajućim aktom kojim se odobrava gradnja, u postupku provođenja Plana.

Oblik i veličina navedenih građevnih čestica određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

Aktom kojim se dozvoljava gradnja odrediti će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

3.4.1. Sustav telekomunikacija i pošte

Nepokretna elektronička komunikacijska mreža gradi se unutar zone gradnje prometnica, definirane kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE. Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, prikazano je rješenje nepokretno elektroničke komunikacijske mreže.

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga.

Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, mogućnost izgradnje mreže za kablesku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Trasu kableske kanalizacije dozvoljeno je polagati mimo pravocrtne trase uz blagi luk koji će omogućiti uvlačenje telekomunikacijskih kabela.

Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD ili drugim jednakovrijednim cijevima promjera ϕ 50 i 75 mm, ili PVC ili drugim jednakovrijednim cijevima promjera ϕ 110 mm. Na mjestima izrade spojnica na položnim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica razmak mora biti min 1,0 m.

Od zdenaca trase kableske kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi ϕ 40 mm. za manji odnosno 3 za veći objekt. To ujedno predstavlja i pripremu objekta za podzemno priključenje na telekomunikacijsku mrežu i kablesku televiziju. ITO ormarić treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

Planom se omogućava smještaj komutacijskog čvora i aktivne opreme za potrebe pružanja telekomunikacijskih usluga unutar obuhvata Plana, unutar zone gradnje komunalne građevine KG1 na dijelu površine oznake UPS. Za novo kabinetsko komutacijsko čvorište (UPS-udaljeni pretplatnički stupanj) odnosno kontejner za UPS je potrebno osigurati prostor između 10-20 m².



3.5.2. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža gradi se unutar zone gradnje prometnica, definirane kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE. Rješenje sustava vodoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2c PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se unutar prometnih površina na nogostupu. Ukoliko to nije moguće, cjevovod treba položiti unutar kolnika.

Opskrbu pitkom vodom potrebno je izvesti priključenjem na postojeće cjevovode koji prolaze državnom cestom D66 Pula (D400)–Labin–Opatija–Matulji (D8) (oznaka GU1) i sabirnom ulicom SU1.

Priključne vodove vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti iz lijevano-željeznih i jednakovrijednih cijevi minimalnog profila DN 100 mm. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

Planom se dopušta rekonstrukcija postojeće vodoopskrbne mreže (zamjena cijevi, manje izmjene trase vodovoda i sl.)

Odvodnja

Sustav odvodnje otpadnih voda gradi se unutar zone gradnje prometnica, definirane kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE. Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda prikazano je na kartografskom prikazu 2c PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se planiranim kolektorima u smjeru planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (površina komunalne građevine KG2) ili prema planiranom uređaju Brestova izvan granica obuhvata Plana.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana. Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14).

Do izgradnje sustava javne kanalizacije iznimno se dopušta kod gradnje građevina isključivo stambene namjene pojedinačnog kapaciteta do 10ES u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, zbrinjavanje otpadnih voda u sabirnih jamama, isključivo kao prijelazna faza do izgradnje sustava odvodnje, a preko 10 ES potrebno je izvesti individualni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk i sl.). Po izgradnji javnog sustava odvodnje obaveza je priključenje svih građevina na izgrađeni sustav odvodnje.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako prikupljenu vodu treba spojiti na postojeći sustav oborinske odvodnje i potom preko separatora i



upojnog bunara ispustiti u okolni teren na istočnom dijelu obuhvata Plana (površina komunalne građevine KG2).

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.

Očekivane količine oborinskih voda sa predmetnog sliva se mogu načelno dimenzionirati preko slijedećeg izraza:

$$Q = C \times i \times A,$$

gdje je:

Q - količina protoka (l/s)

i – intenzitet oborina (l/s/ha)

A – slivna površina (ha)

C – koeficijent otjecanja

Ukoliko se uzme 20 minutni intenzitet oborina za povratni period od 2 godine za područje grada Rijeke (245 l/s/ha), sa koeficijentom otjecanja za prometne površine koji iznosi 0,9, a slivna površina samo prometnih i javnih površina od 0,67 ha, tada ukupna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q = 0,9 \times 245 \times 0,67$$

$$Q = 147 \text{ l/s}$$

U slučaju da se uzima cjelokupni obuhvat naselja koji iznosi cca. 5,10 ha i koeficijent otjecanja cijele zone sa 0,3 za isti intenzitet oborina količina otpadnih voda iznosi:

$$Q = 0,3 \times 245 \times 5,10$$

$$Q = 375 \text{ l/s}$$

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati i unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili drugih jednakovrijednih cijevi.

Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

Svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima, a temeljeni na Odluci o odvodnji otpadnih voda.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

3.5.3. Energetski sustav

Elektroopskrba

Rješenje sustava elektroopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2b PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav.

Buduća trafostanica 20/0,4 kV gradit će se unutar zone gradnje komunalne građevine oznake KG1 – na dijelu površine oznake TS. Kapacitet trafostanice 20/0,4 kV odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca i nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa kroz dokumentaciju za ishodaenje lokacijske dozvole. Trafostanica će se graditi kao samostojeća građevina za što je potrebno osigurati zasebnu česticu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice čestice i 2 m od kolnika.



Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Eventualna odstupanja od zadane trase biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža izvoditi će se kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

Javna rasvjeta cesta i pješačkih stepenica unutar Plana riješiti će se zasebnim projektima. Isti će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvijetljenosti.

Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli); dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina. Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina.

Plinoopskrba

Planom se dozvoljava izgradnja plinske mreže nakon provedbe plinifikacije cijele općine. Do izgradnje plinovoda planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Eventualne buduće plinovode treba smještati unutar površine planiranih ulica, pri čemu se cjevovodi moraju izvoditi kao srednje tlačni minimalnog tlaka 1 bar, a maksimalno 4 bara. Plinovod se planira od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a planirani promjeri plinovoda su $d=160$ mm, $d=110$ mm, $d=90$ mm, $d=63$ mm. Najmanji dozvoljeni razmak između plinske cijevi i ostalih uređaja i instalacija komunalne infrastrukture iznosi 1,0 m, od drvoreda i građevina iznosi 2,50 m, a najmanji dozvoljeni vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama iznosi 0,50 m.

Plinske cijevi se polažu na pješčanu posteljicu, a debljina nadsloja iznad cijevi iznosi najmanje 0,90 m. Ukoliko se cjevovod mora polagati na manjim dubinama od 0,90 m, plinske se cijevi zaštićuju sa dodatnom čeličnom cijevi u koju se uvlači planirani cjevovod kako bi se izbjeglo pucanje cijevi uslijed prometnog opterećenja.

3.6. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene M iz kartografskog prikaza broj 1. korištenje i namjena površina, utvrđuju se temeljem kartografskog prikaza broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE na kojem je prikazan grafički dio uvjeta i načina gradnje.

Na kartografskom prikazu broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE razgraničen je dovršeni i pretežito dovršeni dio ili dio za novu gradnju tj. određene su površine/zone za pojedine zahvate oznake M-I i M-II.

Osnovni oblici korištenja prikazani na kartografskom prikazu predviđaju u dovršenim i pretežito dovršenom dijelu održavanje, sanaciju, rekonstrukcija, uklanjanje ili zamjenu građevina, te izgradnju novih građevina. Dio za novu gradnju predstavljaju danas neizgrađeni dijelovi područja obuhvata Plana, za gradnju novih građevina.



Uvjeti gradnje novih građevina, određeni su prema smještaju u zoni oznake M-I ili M-II i prema vrsti građevina, za stambene ili ugostiteljsko turističke građevine.

Uvjeti smještaja građevina stambene namjene su slijedeći:

Površina građevne čestice

Površina građevne čestice (oblik i veličina) odrediti će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, prema geodetskoj izmjeri i u skladu sa uvjetima Plana.

Površina građevne čestice ne može se odrediti manja od 400 m².

Najveća površina građevne čestice nije određena.

Namjena građevina i objekata

Na građevnoj čestici može se graditi stambena građevina sa pratećim i pomoćnim sadržajima.

Stambena građevina je građevine individualne stambene izgradnje - obiteljska kuća sa najviše četiri (4) stambene jedinice.

Prateći sadržaji su poslovni, ugostiteljsko - turistički, uslužni, ugostiteljski, trgovački, komunalno - servisni, proizvodni - zanatski i javni i društveni, koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš.

Prateći sadržaji su i sportsko-rekreacijski sadržaji tipa teretana, gym, bazen i slično.

Pomoćni sadržaji su svi sadržaji u funkciji korištenja i održavanja - komunalni i infrastrukturni (infrastrukturni uređaji, parkirališta i garaže, spremišta, strojarnice, kotlovnice, spremnici goriva i slično neophodno za funkcioniranje).

Na građevnoj čestici mogu se uređivati prometne površine i druge površine za obavljanje djelatnosti (kolne i pješačke površine, površine za sportsku rekreaciju, parkovne površine i sl.). Mogu se postavljati privremeni objekti i potrebna oprema u funkciji stanovanja, obavljanja djelatnosti i uređenja prostora (urbana oprema, zakloni, nadstrešnice, dječja igrališta, skulpture, fontane i slično).

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

U zoni oznake M-I iz kartografskog prikaza broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE građevine mogu biti izgrađene na slobodnostojeći, poluugrađeni i ugrađeni način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama.

U zoni oznake M-II iz kartografskog prikaza broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE građevine moraju biti izgrađene na slobodnostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za slobodnostojeću izgradnju je 0,35, za poluugrađenu izgradnju je 0,4, za ugrađenu izgradnju je 0,5. Najmanji koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,05.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis)=1,4.

Prateći sadržaji su u sklopu osnovne građevine, osim otvorenog bazena do 100 m² vodene površine koji može biti zasebni objekt.

Pomoćni sadržaji su u sklopu osnovne građevine i/ili u zasebnim građevinama.

Najveća etažna visina stambenih građevina je 3 nadzemne i 1 podzemna etaža.

Najveća visina (V) je 10,0 m, odnosno 8,0 m.

Najveća etažna visina zasebnih pomoćnih građevina je 1 nadzemna etaža odnosno najviša visina (V) je 5,0 m.

Najviša dozvoljena ukupna visina građevina je najveća visina V uvećana 3,5 m za izvedbu kose krovne konstrukcije, uz uvjet da nagib kosog krova ne prelazi 22°.

Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine ukoliko to zahtjeva njihova funkcija (dimnjak i sl.).

Udaljenost građevina i dijelova građevina koje se izrađuju na samostojeći način od granice građevne čestice mora biti najmanje pola visine građevine, ali ne manja od 4,0 m. Najveća udaljenost se ne određuje.



Udaljenost građevina od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m. Najveća udaljenost se ne određuje.

Na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca/granice građevne čestice mogu se izvoditi dijelovi priključne infrastrukture, prilazne rampe, stepenice, potporni zidovi i slični elementi.

Oblikovanje građevina

Oblikovanje građevina te korišteni materijali moraju biti kvalitetni, primjereni značenju lokacije i podneblju. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni i/ili kosi, najvećeg dozvoljenog nagiba kosih krovnih ploha 22°. Pokrov treba u pravilu biti kanalicama ili sličnim materijalom.

Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće ugradnjom krovnih ili mansardnih krovova.

Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

Način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati minimalno kategoriju uređenosti koja podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište sa osnovnom infrastrukturom: prometni pristup, propisani broj parkirališnih mjesta, odvodnju otpadnih voda, vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Prometni pristup je pristup na javnu prometnu površinu, najmanje širine kolnika 3,0 m.

Potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se na građevnoj čestici.

Uređenje građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti u prirodnom terenu odnosno hortikulturno uređeno (ozelenjeno).

Uređenjem površina odnosno uređenjem okoliša na građevnoj čestici treba ostvariti kvalitetno uklapanje građevina i kvalitetan kontakt sa okolnim prostorom.

Uređenje treba biti na način da se osigura nesmetan pristup interventnih vozila svim građevinama i tako da udovoljava svim tehničko-tehnološkim, sigurnosnim i zahtjevima koji proizlaze iz važeće zakonske regulative.

Rekreacijske površine - manji sportsko-rekreacijski tereni (tipa tenis, boćalište, vježbalište i sl.) uređuju se u skladu sa posebnim propisima i standardima za tu vrstu objekata.

Teren oko građevina, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. Visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida, ali ukupna visina punog zida ne može biti veća od 3,0 m.

Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina su slijedeći:

Površina građevne čestice

Površina građevne čestice (oblik i veličina) odrediti će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, prema geodetskoj izmjeri i u skladu sa uvjetima Plana.

Površina građevne čestice ne može se odrediti manja od 900 m² za slobodnostojeću i poluugrađenu izgradnju odnosno 600 m² za ugrađenu izgradnju.

Najveća površina građevne čestice u zoni M-I je 2000 m². Najveća površina građevne čestice u zoni M-II nije određena.

Namjena građevina i objekata

Na građevnoj čestici može se graditi ugostiteljsko-turistička građevina sa pratećim i pomoćnim sadržajima.



Ugostiteljsko-turistička građevina u zoni M-I je ugostiteljski objekti za smještaj iz skupina hoteli (vrste hotel baština, hotel, aparthotel i pansion) i ostali ugostiteljski objekti za smještaj (vrste prenoćište i hostel).

Ugostiteljsko-turistička građevina u zoni M-II je ugostiteljski objekti za smještaj iz skupina hoteli (vrste hotel, aparthotel, turistički apartmani i pansion) i ostali ugostiteljski objekti za smještaj (kuće za odmor i drugi vrste utvrđene posebnim propisom).

Prateći sadržaji su sportsko-rekreacijski, poslovni uslužni, ugostiteljski, zabavni, kulturni i slični sadržaji za druge djelatnosti koje su kompatibilne i u funkciji su osnovne namjene.

U zoni oznake M-I kao prateći sadržaj može se planirati i stambena namjena (stambeni dio za potrebe stanovanja vlasnika/uposlenih djelatnika).

Pomoćni sadržaji su svi sadržaji u funkciji korištenja i održavanja - komunalni i infrastrukturni (infrastrukturni uređaji, parkirališta i garaže, spremišta, strojarnice, kotlovnice, spremnici goriva i slično neophodno za funkcioniranje).

Na građevnoj čestici mogu se uređivati prometne površine i druge površine za obavljanje djelatnosti (kolne i pješačke površine, površine za sportsku rekreaciju, parkovne površine i sl.). Mogu se postavljati privremeni objekti i potrebna oprema u funkciji obavljanja djelatnosti i uređenja prostora (urbana oprema, zakloni, nadstrešnice, dječja igrališta, skulpture, fontane i slično).

Veličina i smještaj građevina

U zoni M-I građevine mogu biti izgrađene na slobodnostojeći, poluugrađeni i ugrađeni način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama.

U zoni M-II građevine moraju biti izgrađene na samostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za slobodnostojeću i poluugrađenu izgradnju je 0,3, a za ugrađenu izgradnju je 0,4. Najmanji koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,05.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) za slobodnostojeću i poluugrađenu izgradnju je 1,2, a za ugrađenu izgradnju je 1,4.

Prateći sadržaji su u sklopu osnovne građevine, osim otvorenog bazena do 100 m² vodene površine koji može biti zasebni objekt.

Pomoćni sadržaji su u sklopu osnovne građevine i/ili u zasebnim građevinama.

Najveća etažna visina ugostiteljsko-turističkih građevina je 3 nadzemne i 1 podzemna etaža. Najveća visina (V) je 10,0 m, odnosno 8,0 m.

Najveća etažna visina zasebnih pomoćnih građevina je 1 nadzemna etaža odnosno najviša visina (V) je 5,0 m.

Najviša dozvoljena ukupna visina građevina je najveća visina (V) uvećana 3,5 m za izvedbu kose krovne konstrukcije, uz uvjet da nagib kosog krova ne prelazi 22°.

Iznimno, visina (V) može biti i viša za pojedine dijelove građevine ukoliko to zahtjeva njihova funkcija (dimnjak i sl.).

Udaljenost građevina i dijelova građevina koje se izrađuju na samostojeći način od granice građevne čestice mora biti najmanje pola visine građevine, ali ne manja od 4,0 m. Najveća udaljenost se ne određuje.

Udaljenost građevina od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m. Najveća udaljenost nije određena.

Na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca/granice građevne čestice mogu se izvoditi dijelovi priključne infrastrukture, prilazne rampe, stepenice, potporni zidovi i slični elementi.

Oblikovanje građevina

Oblikovanje građevina te korišteni materijali moraju biti kvalitetni, primjereni značenju lokacije i podneblju. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni i/ili kosi, najvećeg dozvoljenog nagiba kosih krovnih ploha 22°. Pokrov treba u pravilu biti kanalicama ili sličnim materijalom.

Na krovu nije moguća postava solarnih fotonaponskih panela i slično.

Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće ugradnjom krovnih ili mansardnih krovova.



Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama

Način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati minimalno kategoriju uređenosti koja podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište sa osnovnom infrastrukturom: prometni pristup, propisani broj parkirališnih mjesta, odvodnju otpadnih voda, vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Prometni pristup je pristup na javnu prometnu površinu, najmanje širine kolnika 5,5 m.

Potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se na građevnoj čestici.

Uređenje građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti u prirodnom terenu odnosno hortikulturno uređeno (ozelenjeno). Prilikom ozelenjivanja trebalo bi koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće vrijedne elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Prometne površine uređuju se u skladu sa posebnim propisima i standardima.

Površine za sportsku rekreaciju (manji sportsko-rekreacijski tereni tipa tenis, boćalište, vježbalište i sl.) uređuju se u skladu sa propisima i standardima za tu vrstu objekata.

Uređenjem površina odnosno uređenjem okoliša na građevnoj čestici treba ostvariti kvalitetno uklapanje građevina i kvalitetan kontakt sa okolnim prostorom.

Uređenje treba biti na način da se osigura nesmetan pristup interventnih vozila svim građevinama i tako da udovoljava svim tehničko-tehnološkim, sigurnosnim i zahtjevima koji proizlaze iz važeće zakonske regulative.

Teren oko građevina, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Građevne čestice se ne ograđuju.

Kapaciteti

Smještajni kapacitet za hotele, pansionere i slične pojedinačne građevine određuje se tako da je za smještajne jedinice (SJ) proračunski broj kreveta 2/1 SJ, a mogu imati najviše 20 kreveta.

Smještajni kapacitet za turističke apartmane određuje se tako da je za smještajne jedinice (SJ) proračunski broj kreveta 3 /1 SJ, a mogu imati najviše 4 smještajne jedinice.

Smještajni kapacitet odnosno proračunski broj kreveta za kuće za odmor je 6 kreveta/1 kuća.

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

Prirodna baština

Na planskom području nema zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti u smislu Zakona u o zaštiti prirode (NN 80/13).

Krajobraz

Područje obuhvata Plana pripada području identificiranom u Prostornom planu Istarske županije kao krajobrazna cjelina Istarsko priobalje. Prostorna pozicija smješta Donadiće na potez značajne panoramske vrijednosti.

Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti sadržane su u uvjetima Plana - izgradnjom i uređenjem unutar obuhvata Plana ne narušavaju se obilježja krajobrazne cjeline (Plan izrađen je u skladu sa uvjetima zaštite krajobraznih vrijednosti iz plana višeg reda).



Kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ili evidentiranih kulturno - povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15).

Za etno zonu Donadići - Paronići (koja je identificirana u PPUO kao kulturno dobro) rješenjem Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine (Klasa: UP-I 612-08/10-06/0267; Ur.br. 532-04-01-1/4-10-1 od 27 rujna 2010.g.) utvrđen je prestanak svojstva kulturnog dobra.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.7.1. Postupanje s otpadom

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13) i propisa donesenih temeljem Zakona, kao i odgovarajućih propisa Općine Kršan.

Na području Plana s otpadom će se postupati u skladu sa uspostavljenim sustavom gospodarenja otpadom temeljem Plana gospodarenja otpadom za Kršan.

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo. Potrebno je osigurati spremnike za odvojeno skupljanje otpada po svojstvima (papir, staklo, plastika, limena ambalaža).

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Na području obuhvata Plana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

Svi proizvođači drugih vrsta otpada, osim komunalnog, moraju biti prijavljeni u katastar emisija u okoliš, te proizvodni otpad i posebne kategorije otpada skupljati odvojeno od komunalnog otpada i zbrinjavati ga sukladno zakonu.

3.7.2. Zaštita voda

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/2005). Također, lokacija Plana je na području za koje nije izrađen Plan upravljanja vodnim područjem.



Obzirom da se radi o kršu koji obiluje razvedenim reljefom, ponorima, spiljama i drugim krškim fenomenima, transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopročišćavanja. Zbog toga je, na ovim područjima, veoma teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja mora biti sveobuhvatna na području Istre.

Zaštita podzemnih određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema posebnim propisima.

Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Zaštita voda provodi se sukladno odredbama Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13). Svi zahvati i korištenje moraju biti usklađeni s važećim Zakonom i posebnim propisima. Za sve zahvate posebne vodoprivredne uvjete propisat će Hrvatske vode.

3.7.3. Zaštita zraka

Zaštita zraka provodi se sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN 130/11).

Nije dozvoljeno prekoračenje graničnih vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku (NN133/05), niti ispuštanje u zrak onečišćujuće tvari u količini i koncentraciji višoj od propisane Uredbom o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 21/07).

Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ).

3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (NN 145/04).

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

Prilikom instalacija uređaja kao bitan parametar uzeti obzir njihove akustične karakteristike, a prema Zakonu o zaštiti od buke.

3.7.5. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom korištenja zone.

Sklanjanje ljudi

Mjere sklanjanja stanovništva provode se sukladno Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN 170/04, 79/07, 38/09, 127/10), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 41/86) i Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91).



Za područje obuhvata Plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Kršan, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne opasnosti. Navedeni planovi su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru

U postupku provođenja Plana potrebno je poštivati svu važeću zakonsku regulativu.

Zaštita od požara

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 92/10).

Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

Otpornost na požar konstrukcije i elemenata građevina koje se planiraju graditi unutar obuhvata Plana, te sprečavanje širenja požara na susjedne građevine definirani su Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13).

Radi omogućavanja spašavanja osoba i tvornih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL 7/84).

Ostale potrebne mjere zaštite od požara i eksplozija (crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) bit će određene Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje Općine Kršan.

Sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave Istarske županije na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu za propisane zahvate u prostoru.

Zaštita od potresa

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za VII seizmičku zonu (7^o MCS).

Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Zaštita od urušavanja

U planiranju gradnje objekata potrebno je posebno voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti, kao i o udaljenosti objekata od ruba javne površine i od kolnika prometnica svih značaja, kako bi se štete od mogućeg rušenja svele na najmanju moguću mjeru i osigurao nesmetan prolaz žurnim službama.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikrosezmičkoj rajonizaciji Istarske županije za povratni period za 500 godina.



Zaštita od ostalih prirodnih uzroka

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Sadržaji iz posebnog propisa o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću moraju biti izvedeni u skladu s posebnim propisom. Građevine moraju biti projektirane na način da je u skladu sa posebnim propisom osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

3.8. SPRJEČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKIH BARIJERA

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.