


16



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BAĆI

III OBVEZNI PRILOZI / III-1 OBRAZLOŽENJE



Županija/Grad Zagreb: <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b> Općina/grad: <b>OPĆINA KRŠAN</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BAĆI</b>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana:  Službeno glasilo Općine Kršan broj 9/15	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: 350-02/16-13/22                      ur.broj: 531-05-16-4                      datum: 31. ožujka 2016.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>URBANISTICA d.o.o.</b> Zagreb, Đorđićeva 5	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrtu 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, v.r.

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, mag.ing.arh.



## III-1 OBRAZLOŽENJE PLANA

### SADRŽAJ

#### I. **Obrazloženje**

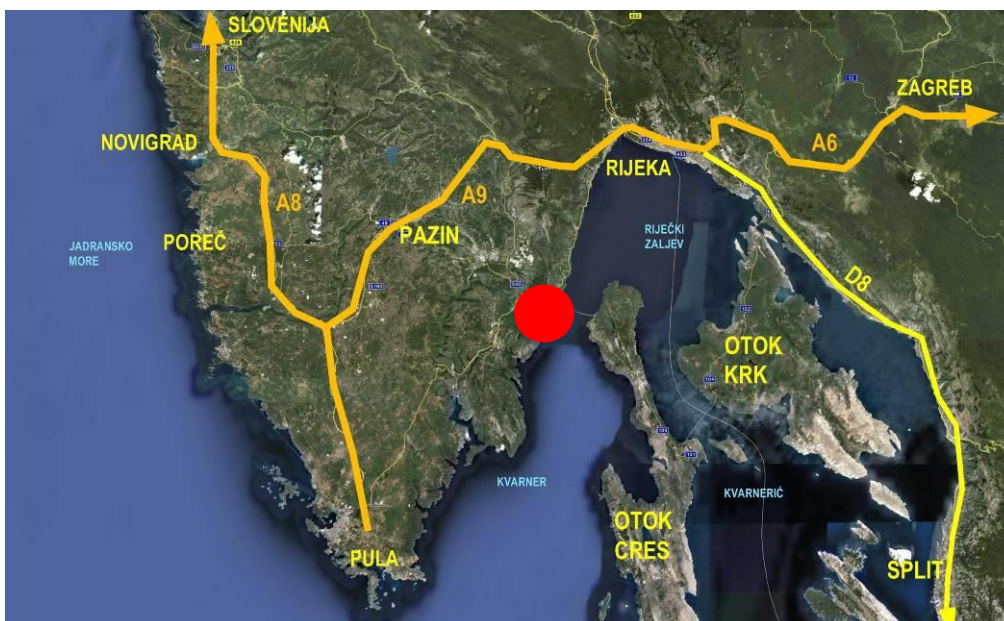
<b>1. POLAZIŠTA</b> .....	
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru općine Kršan .....	
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru .....	
1.1.2. Prostorno -razvojne značajke.....	
1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost.....	
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti .....	
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja .....	
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja.....	
<b>2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</b> .....	
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 .....	
<b>3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b> .....	
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. Uvjeti i način gradnje .....	
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	
3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš .....	
3.8. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća .....	



# 1. POLAZIŠTA

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

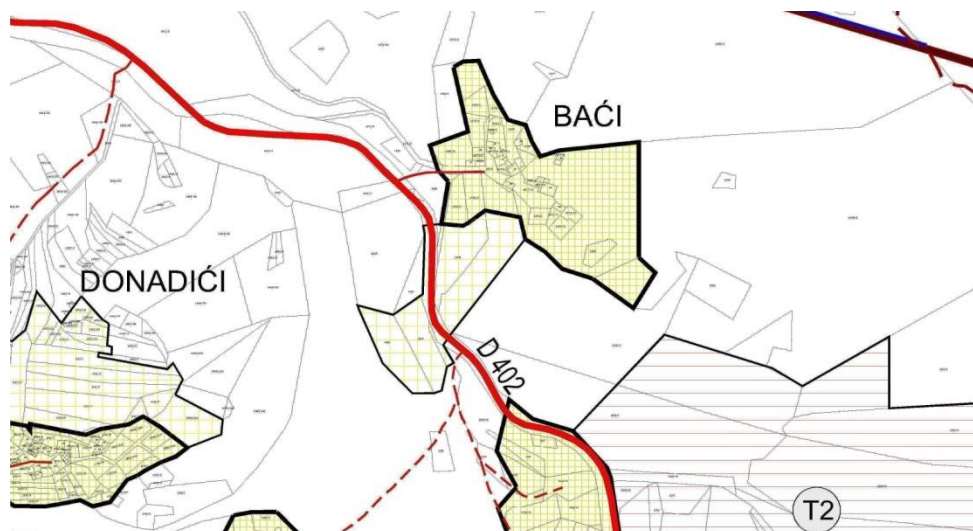
Naseljska cjelina Baći prostorno pripada naselju Zagorje u Općini Kršan. Obvezujući dokument prostornog uređenja za područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Baći (u nastavku: Plan) je Prostorni plan uređenja Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 06/02, 01/08, 18/10, 2/11 i 14/12). PPUO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



Položaj u širem prostoru

Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Baći ("Službeno glasilo Općine Kršan" broj 9/15) započela je izrada ovog Plana.

Naselje Baći 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



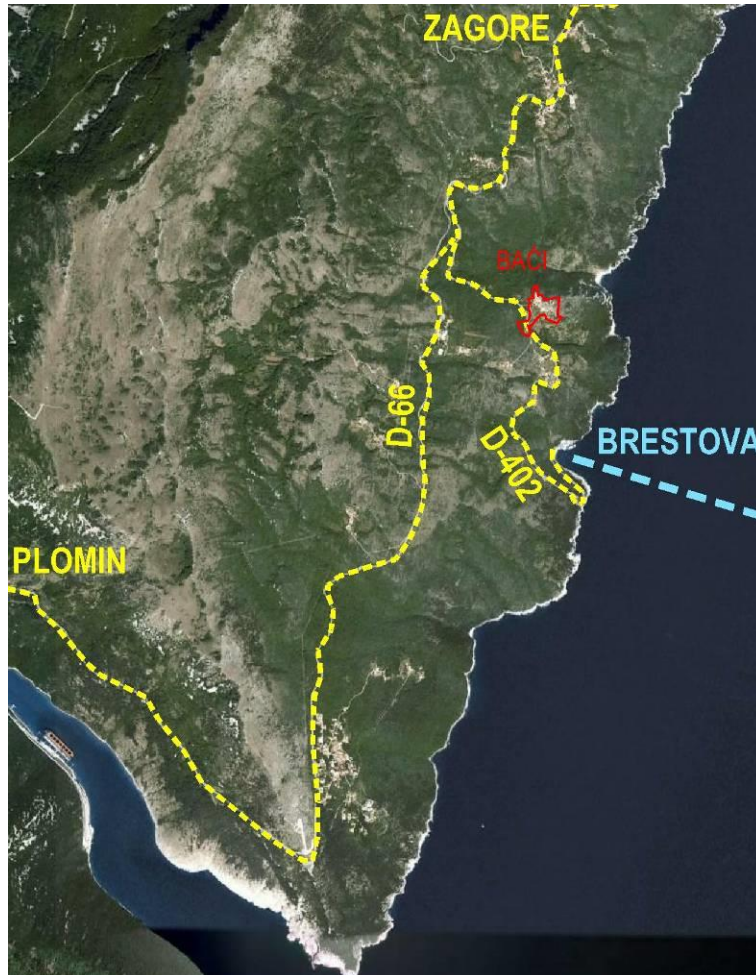
Izvod iz PPUG Kršan, Karta 4. Građevinska područja MJ 1:5000



### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana - građevinsko područje naselja Baći, nalazi se u istočnom priobalju Istarske županije, na području Općine Kršan, u jugoistočnom priobalnom dijelu na udaljenosti cca 400 m od morske obale.

Geoprometni položaj lokacije određen je položajem uz državnu cestu D-402, koja državnu cestu D-66 spaja sa trajektnim pristaništem Brestova-Porozina.



Položaj u regiji



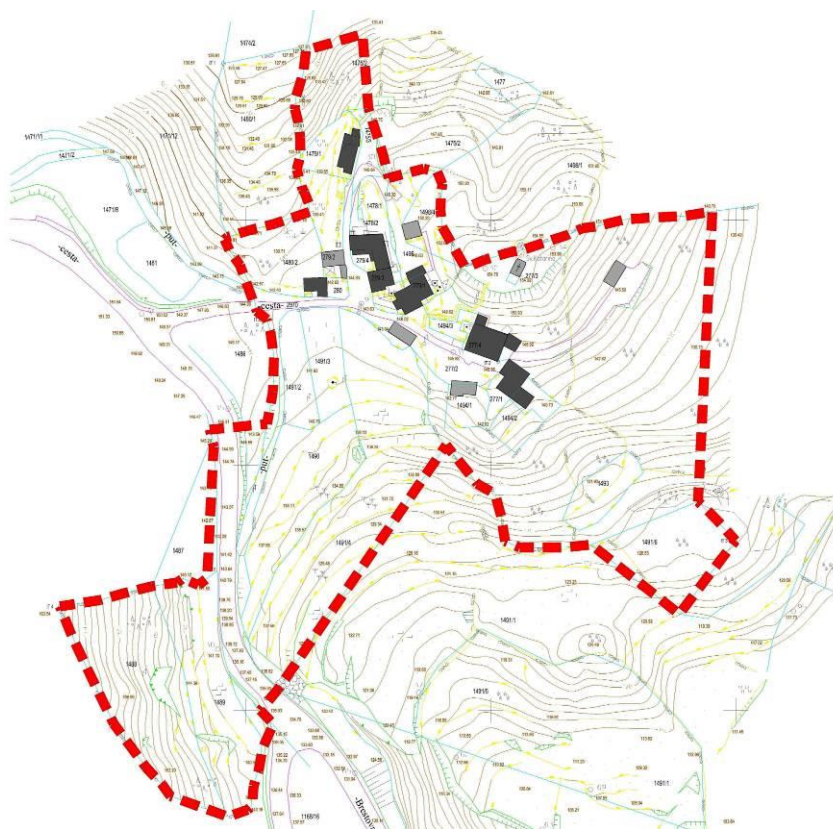
Položaj (zračni snimak)



Površina obuhvata planskog područja iznosi 3,43 ha.

Zona obuhvata planskog područja je nepravilnog oblika raspona cca. 300 x 280 metara na najširim dijelovima obuhvata. Zona obuhvata okružena je šumom sa sjeverne i istočne te poljoprivrednim površinama sa južne 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. Centralni dio naselja je smješten na relativno ravnom platou. Raspon visinskih kota se kreće od 127-144 m.n.m. na zapadnom dijelu obuhvata i 160-138 m.n.m. od južnog do istočnog dijela.



Obuhvat plana (PGP)

Prostornim planom uređenja Općine Kršan za naselje Baći 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. Procjena je da u naselju Baći danas živi oko 20 stanovnika.

Građevinsko područje naselja Baći nalazi se cijelom svojom površinom unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a), područja od posebne važnosti za Republiku Hrvatsku.

### 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.



Centralno unutar zone obuhvata smješten je dio naselja koji je gotovo u potpunosti izgrađen, dok je većina neizgrađenog prostora prostorno u padu prema jugozapadu. Glavna prilazna prometnica prolazi kroz jugozapadni krak neizgrađenog dijela naselja, te nastavlja prema pristaništu Brestova..

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 terena<sup>1</sup>**

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.

Manji sjeverni dio područja obuhvata smješten je u slivu bujice Stupova, a preostali dio u slivu manje jaruge koja se formira južno od naselja Baći i obuhvata plana, a utječe u more sjeverno od rta Baćeva. Obzirom na vapnenačku podlogu i strmu konfiguraciju terena područje je podložno eroziji.

#### **Seizmičnost**

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni maksimalnog intenziteta 7<sup>0</sup> 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..

U obuhvat Plana dijelom ulaze površine državnih šuma kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o.Zagreb, Uprava šuma podružnica Buzet, Šumarija Labin. Riječ je o dijelu u vlasništvu RH koji ulazi u sastav Gospodarske jedinice „Smokovica“ odsjeka 34, opisanog kao šikara.

#### **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.

---

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





### 1.1.2.2. Razvojne značajke

Zonu obuhvata 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.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Postojeća državna cesta D 402 koja povezuje trajektno pristanište Brestova sa državnom cestom D 66 predstavlja zapadnu granicu obuhvata građevinskog područja naselja Baći i dijeli područje obuhvata na dva dijela koja se nalaze zapadno i istočno od ceste, koja je danas ujedno i glavni cestovni pristup prema naselju.

U zoni se nalaze dvije ceste od kojih jedna vodi do izgrađenog dijela naselja na sjeveru obuhvata, a druga do izgrađenog dijela naselja na istoku. Ceste unutar naselja nemaju kvalitetnu kolničku konstrukciju (djelomično su asfaltirane), a prometno tehnički elementi istih nisu primjereni prometnim zahtjevima za sigurno odvijanje prometa (neadekvatni radijusi zaobljenja u zavojima, preuski kolnik, i sl.). Također ne postoje pješačke površine (nogostupi) kojim bi se odvojio pješački od prometa motornih vozila.

Širina postojećih cesta na pojedinim dijelovima je manja od 3 metra, pa na taj način nije zadovoljen niti prometni minimum za siguran prolaz interventnih i komunalnih vozila (vatrogasna, komunalna i sl. vozila). Obje postojeće ceste imaju slijepe završetke bez uređenog okretišta na krajevima.

Južno od granice obuhvata nalazi se uređeno raskrižje sa kojega vodi cestovni odvojak prema naselju Ivančini. U neposrednoj blizini uređenog raskrižja se nalazi i postojeći makadamski prilaz na državnu cestu D 402 koji se koristi kao pristup poljoprivrednim površinama južno od izgrađenog građevinskog područja naselja Baći.

#### Telekomunikacije

U sustavu elektroničke komunikacijske infrastrukture glavni vod nepokretne mreže je položen u koridoru postojeće državne ceste D 402. Priključci građevina na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu, unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Baći, izvedeni su sa zračnim samonosivim instalacijskim kabelima postavljenim u pravilu 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. U sklopu vodoopskrbne mreže je izvedena hidrantska mreža za protupožarne svrhe. Priključenje naselja na vodoopskrbnu mrežu izvedeno je preko glavne pristupne ceste na sjevernom dijelu obuhvata. Distributivni cjevovod je spojen na glavni vodoopskrbni vod koji je položen u koridoru državne ceste D 402 u smjeru Brestove.

#### Odvodnja otpadnih voda

Područje obuhvata Plana, kao i veći dio Općine, nalazi se u IV zoni sanitarne zaštite izvorišta. Za zonu obuhvata plana kao i šire područje ne postoji izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda, a prihvrat otpadnih voda u izgrađenom dijelu građevinskog područja riješen je individualno u sklopu izgrađenih građevnih čestica putem septičkih i sabirnih jama.



### **Elektroenergetika**

Kroz naselje Baći iz smjera jugozapada prema sjeveroistoku prolazi niskonaponski zračni vod sa kojega se osigurava struja za stanovnike naselja. Zračni vod je spojen na stupnu trafostanicu Ivančini koja se nalazi izvan obuhvata plana. Zračni vod je niskonaponska 0.4 kV mreža sa samonosivim kabelskim snopom na betonskim i željeznim stupovima u sklopu koje je razvedena i javna rasvjeta. Javna rasvjeta zadovoljava sadašnje potrebe.

### **Opskrba plinom**

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

### **Postupanje s otpadom**

Na području Općine Kršan nije planirano reciklažno dvorište ili transfer-stanica, pa se prikupljeni otpad odlaže izvan područja Općine. Na bivšoj lokaciji komunalnog otpada Cere odlaže se od 1975. g. komunalni otpad s područja Labinštine, a predmetna lokacija je zapravo bivši terminal za pretovar boksita. Budući da takva neuređena predstavlja ozbiljan ekološki problem, 2008 g. započeta je sanacija odlagališta.

## **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 Baći.

### **Kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

Na području obuhvata Plana jedino zaštićeno kulturno dobro je crkva Sv. Katarine, upisana u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-4555 od 11.05.2010.

Očitovanjem Uprave za zaštitu kulturne baštine prihvaćeno je Rješenje o brisanju svojstva kulturnog dobra, od strane Konzervatorskog odjela u Puli (rujan 2010.), za ruralnu cjelinu Baći. Ukidanjem ruralne cjeline ukinuta je i registracija nepokretnog kulturnog dobra - gospodarski kompleks obitelji Depangher - broj upisa u registar kulturnih dobara 261.

## **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:

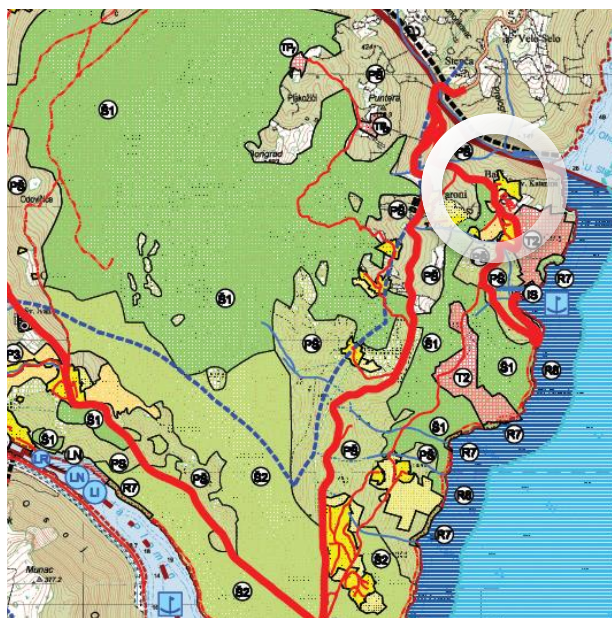
- građevinska područja naselja, tj. prostore u kojima se razvija najznačajniji dio rezidencijalnih, javnih (zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, upravnih, financijskih, obrazovnih i dnevnorekreativnih) i prometnih funkcija naselja, potrebno je mjerama prostorno planske politike, kao i mjerama politike 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



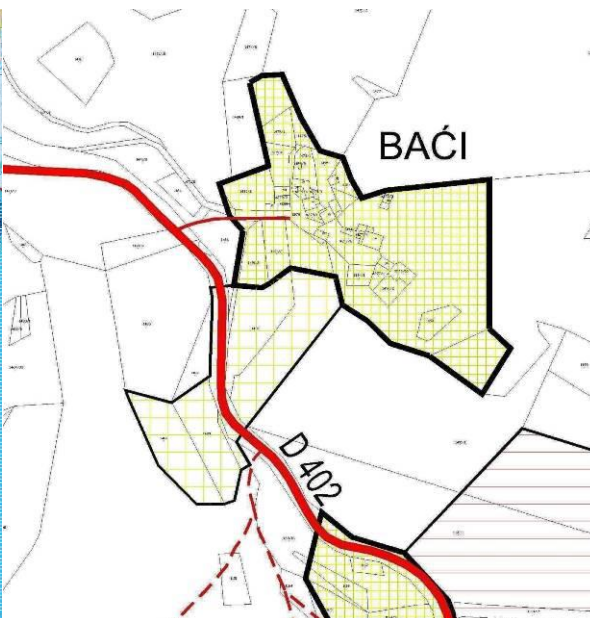
navedene se funkcije prostor osigurava izvan građevinskih područja naselja, u za to utvrđenim zonama,

- 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 Baći, za koje je određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU-a).



Izvadak iz PPUO Kršan; Kartografski prikazi br. 1.



Izvadak iz PPUO Kršan; Kartografski prikazi br. 4.16.

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

- 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 osobitoj 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 ugostiteljsko-turističkom i sportsko-rekreacijskom namjenom.



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 Baći smatraju se stambene građevine sa najviše 4 stambene jedinice.

Zbog zaštite graditeljske strukture izgradnja višestambenih građevina ne predviđa se unutar obuhvata ovog Plana (višestambene građevine imaju najmanje 5, a najviše 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.

### **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 27,0 st/ha (u izgrađenom dijelu naselja), odnosno 5,8 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 neizgrađenih površina unutar planskog područja

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 Baći 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 Baći iznosi oko 20 stanovnika (što unutar građevinskog područja veličine 3,43 ha predstavlja gustoću stanovništva od oko 5,8 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

#### Prometni sustav

U sustavu prometa na području naselja Baći potrebno je osigurati još jedan prilaz na državnu cestu D 402 kako bi se neizgrađeno građevinsko područje kvalitetnije prometno povežalo sa okolnim naseljima i sadržajima u neposrednoj blizini naselja. Prilaz je potrebno osigurati u zoni postojećeg raskrižja prema naselju Ivančini na mjestu već postojećeg makadamskog prilaza na državnu cestu D 402.

#### Elektronička komunikacijska infrastruktura

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 (izvan obuhvata-lokacija Brestova), a oborinsku vodu sa prometnih površina je potrebno pročititi 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 postojeću 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**

Osobita vrijednost koju je Planom potrebno sagledati je graditeljska baština - crkva Sv. Katarine. Graditeljska baština je, uz prirodnu osnovu (pripadajući agrarni krajolik), glavni nositelj povijesnog identiteta predmetnog prostora, te je potrebna njihova sustavna valorizacija kao preduvjet svim budućim aktivnostima.

Prostor unutar obuhvata Plana 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, mala izgrađenost i sl.). Uz određivanje tipologije i načina gradnje usklađenih sa ambijentom, cilj je osigurati što višu razinu uređenja i urbanog opremanja cijele zone mješovite namjene. Novu gradnju potrebno je pažljivo smjestiti u ovo prirodno okruženje, kako se ne bi narušila temeljna vrijednost ove zone - atraktivnost prirodne osnove i kultiviranog krajobraza.

## **2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA**

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita**

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 2,23 ha).





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).

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.

Procjena planiranog broja stanovnika, temelji se na pretpostavci da će se buduća izgradnja planirati na građevnim česticama veličine 400 do 2000 m<sup>2</sup>, uz eventualno nekoliko čestice veće površine. Na građevnim česticama manjih površina (400-800m<sup>2</sup>) graditi će se 1-2 stambene jedinice (jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće), dok će se na većim građevnim česticama (iznad 800 m<sup>2</sup>) graditi 3 - 4 stana (višeobiteljske građevine).

Slijedom navedenog, broj novih stanova varirao bi u rasponu od cca 20 do cca 37, dok bi pretpostavljeni broj novih stanovnika (stalnih i povremenih) varirao od cca 60 do 110 stanovnika (kojima treba pribrojiti 20 postojećih). Ukupni broj stanovnika (stalnih i povremenih) tako bi se kretao u rasponu od cca 80 do 130, što bi značilo gustoću od cca 24 do 38 st/ha.

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.

Planom je određen i prostor zaštite kulturno-povijesne cjeline (okoliš crkve Sv. Katarine) i propisani uvjeti zaštite s ciljem očuvanja cjelovite slike područja kojeg se štiti, povijesnog ambijenta i pripadajućih pojedinačnih vrijednosti.

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 mre (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 3,43 ha. Obuhvat određuje građevinsko područje naselja Baći 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 određene su:

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

##### **Površina javne namjene**

Površina javne i društvene namjene, planske oznake D, određena je radi potrebe zaštite i uređenja registriranog kulturnog dobra - crkve sv. Katarine.

Crkva sv. Katarine je građevina javne namjene, kulturno - povijesne i ambijentalne vrijednosti koja sa kontaktnim područjem predstavlja registrirano kulturno dobro i štiti se temeljem posebnog propisa.

Površina javne i društvene namjene zauzima površinu od 0,26 ha, tj. 7,6% ukupne površine obuhvata Plana.

##### **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 2,82 ha, tj. 82 % 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, sabirne ulice planske oznake SU, ostale ulice planske oznake OU i kolno - pješačke površine planske oznake KP. Na površinama prometnica vođeni su vodovi telekomunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje i energetskog sustava.

Površina infrastrukturne namjene - površina komunalnih građevina, oznake KG je površina na kojoj se grade i rekonstruiraju komunalne građevine; KG (trafostanica planske oznake TS i udaljeni pretplatnički stupanj planske oznake UPS).

Površine namijenjene izgradnji navedenih sadržaja zauzimaju površinu od cca 0,35 ha, tj. 10,2 % ukupne površine obuhvata Plana.

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

NAMJENA		Oznaka	Ukupno (ha)
JAVNA NAMJENA		D	0,26
MJEŠOVITA NAMJENA		M	2,82
POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE	Površine prometnica	GU, SU, OU, KP	0,344
	Površina komunalne građevine	KG	0,006
<b>UKUPNO OBUHVAT PLANA</b>			<b>3,43</b>

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

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.

U sklopu naselja Baći definiran je novi prometni sustav kojim se osigurava mogućnost priključenja svim građevnim česticama na prometnu površinu. Unutar najvećeg dijela neizgrađenog građevinskog područja (jugoistočni i zapadni dio naselja) položena je trasa novih cesta. Naselje je podijeljeno državnom cestom na zapadni i istočni dio obuhvata.

Planirana cesta u istočnom dijelu obuhvata zatvara prometni prsten spajanjem na postojeću makadamsku cestu. Planirana cesta u zapadnom dijelu obuhvata je planirana kao slijepa cesta sa okretištem na kraju, a spaja se na postojeću cestu prema naselju Ivančini izvan obuhvata plana. Sve planirane prometnice su planirane za dvosmjerni promet sa širinom kolnika 5,50 m.

U uzdužnom smislu zadovoljen je kriterij za maksimalnim uzdužnim padom od 12%. Planirano je novo raskrižje na državnoj cesti D 402 kako bi se prometno povezo zapadni dio obuhvata sa postojećim naseljem.

Za potrebe pješačkog prometa definirane su pješačke površine uz postojeće i planirane ceste sa širinom nogostupa 1,50 m. Nogostup je planiran jednostrano. Dijelovi postojećih cesta na sjeveru i istoku naselja zbog neadekvatnih prometno-tehničkih elementa su pretvorene u kolno-pješačke površine.

Za novu cestu koja prolazi južnim neizgrađenim dijelom građevinskog područja i spaja se na istoku sa kolno-pješačkom ulicom planirano je okretište za interventna i komunalna vozila.

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 komunalnih građevina (trafostanice i sl.) temeljem posebnih uvjeta Hrvatskih cesta, a sukladno Zakonu o javnim cestama.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- glavne ulice:

- o GU1 – postojeća državna cesta D 402 (D 66 – Brestova (trajektna luka))

- sabirna ulica unutar zone:

- o SU1- planirani južni ulaz u naselje Baći sa državne ceste D 402

- ostale ulice unutar zone:

- o OU1- postojeći sjeverni ulaz u naselje Baći sa državne ceste D 402
- o OU2- planirana ulica zapadno od državne ceste D 402

- kolno-pješačke površine:

- o KP1- postojeća ulica istočno od glavnog ulaza u naselje Baći
- o KP2- postojeća ulica sjeverno od glavnog ulaza u naselje Baći



### **Glavna ulica (GU)**

Za glavnu ulicu oznake GU1 Planom se zadržava postojeća širina poprečnog profila prometnice (vozne trake). Planom se predviđa izvedba pješačkog nogostupa uz zapadni dio državne ceste D 402 radi povezivanja pješačkog prometa zapadnog i istočnog dijela obuhvata plana. 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 i jednostrani nogostup, a na mjestu spoja sa kolno - pješačkom površinom KP1 se planira okretište za interventna i komunalna vozila.

Za ostale ulice (OU1, OU2) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 2,75 m i jednostrani nogostup, dok je na kraju ostale ulice OU2 također predviđeno okretište za interventna i komunalna vozila.

### **Kolno – pješačke površine (KP1-KP2)**

Dijelovi postojećih cesta u centralnom dijelu naselja zbog neadekvatnih prometno-tehničkih elementa Planom su definirani kao kolno-pješačke površine. Kolno-pješačke površine na najužem dijelu moraju imati minimalnu širinu 2,50 m, a kolno –pješačka površina se može urediti kao asfaltirana površina ili se može izvesti od tipskih betonskih elemenata (opločenje).

### **Raskrižje**

Priključak i prilaz na državnu cestu D 402 (GU 1) izvodi se 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 T raskrižje. Minimalni dozvoljeni radijus zaobljenja rubnjaka na planiranom raskrižju iznosi 6 m.

### **Javni prijevoz**

Područje obuhvata Plana mora se povezati u sustav javnog gradskog prijevoza na način da se osiguraju autobusna stajališta unutar ili izvan obuhvata Plana (u koridoru državne ceste D 402).

Planirana 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 osvjetljene 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.

Pješačke površine/stepenice (PS) prema crkvi Sv. Katarine izvan koridora postojećih i planiranih ulica zadržavaju se u postojećoj funkciji, a planom se dopušta proširenje stepenica prema lokalnim uvjetima do maksimalne širine 2,50 m.



### **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 75 - 100 m<sup>2</sup> GBP građevine,
- za ugostiteljsko-smještajne građevine je jedno PM na 3 kreveta,
- za restoran, zdravljak, slastičarnice i sl. je jedno PM na 4 sjedeća mjesta,
- za ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl. je jedno PM na 10 m<sup>2</sup> 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 telekomunikacija i pošte,
- vodnogospodarski sustav,
- 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 površine oznake (KG1) koja je kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine komunalnih građevina, odnosno kartografskim prikazom 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE određene kao zone gradnje komunalnih građevina.

Unutar zone KG1 Planom je predviđen smještaj komunalnih građevina – trafostanice (TS) i kabinetskog komutacijskog čvorišta (UPS). Za izgradnju je 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.

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.

### **3.5.1. Sustav telekomunikacija i pošte**

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

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kabelske kanalizacije svojom strukturom,



kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopoljanskih usluga.

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

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

Planirana kabelaška kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD ili drugim jednakovrijednim cijevima promjera  $\phi$  50 i 75 mm, ili PVC ili drugim jednakovrijednim cijevima promjera  $\phi$  110 mm. Na mjestima izrade spojnice na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kabelaških 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 kabelaške kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi  $\phi$  40 mm. za manji odnosno 3 za veći objekt. To ujedno predstavlja i pripremu objekta za podzemno priključenje na telekomunikacijsku mrežu i kabelsku 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 m<sup>2</sup>.

### 3.5.2. Vodnogospodarski sustav

#### Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža gradi se unutar zone gradnje prometnica, definirane kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način 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 D 402 (oznaka GU1) i ostalom ulicom OU1.

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.)

Za planirano povećanje stanovnika u sklopu naselja procijenjeno je povećanje vodoopskrbnih potreba unutar naselja za 2,00 l/s u maksimalnom satu potrošnje. U sklopu vodoopskrbne mreže se radi o neznatnom povećanju potrošnje obzirom da su mjerodavne količine u biti protupožarne količine na koje se vrši dimenzioniranje novih vodoopskrbnih cjevovoda, a koje višestruko nadmašuju gore iskazanu vrijednost. Procijenjeno povećanje vodoopskrbnih količina bazirano je na normi potrošnje od 300



l/stan/dan, sa koeficijentom dnevne neravnomjernosti  $k_d=1,50$  i koeficijentom satne neravnomjernosti  $k_s=2,40$ .

### **Odvodnja**

Sustav odvodnje otpadnih voda gradi se unutar zone gradnje prometnica, definirane kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način 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.

#### *Odvodnja sanitarnih otpadnih voda*

Sanitarne otpadne vode odvođe se planiranim kolektorima u smjeru planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Brestova izvan granica obuhvata Plana.

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 dopušta se individualno prikupljanje otpadnih voda. Otpadne vode se mogu prikupiti u nepropusne sabirne jame ili septičke jame za građevine do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika), 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.

Procijenjene hidrauličke količine sanitarnih otpadnih voda se uzimaju kao 80% vrijednosti ukupne maksimalne satne potrošnje u vodoopskrbi, pa tako količine sanitarnih otpadnih voda iznose 1,60 l/s.

#### *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 južnom dijelu obuhvata plana uz državnu cestu D402 (oznaka GU1).

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 0,45 ha, tada ukupna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q = 0,9 \times 245 \times 0,45$$

$$Q = 100 \text{ l/s.}$$

U slučaju da se uzima cjelokupni obuhvat naselja koji iznosi cca. 4,40 ha i koeficijent otjecanja cijele zone sa 0,3 za isti intenzitet oborina količina otpadnih voda iznosi:

$$Q = 0,3 \times 245 \times 4,40$$

$$Q = 323 \text{ l/s.}$$





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 KG1 - na dijelu površine označenoj oznakom 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 ishodenje lokacijske dozvole. Trafostanica će se graditi kao samostojeća građevina.

Ako se trafostanica 20/0,4 kV gradi kao samostojeća u vlasništvu distribucije, potrebno je 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. Moguća odstupanja trasa 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 zone 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 je ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetskih jedinica 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 pomoćnih građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina.

#### Plinoopskrba

Planom se dozvoljava izgradnja plinske mreže nakon provedbe plinifikacije područja cijele Općine Kršan. 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.

Do izgradnje plinovoda Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

### 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 i javne namjene D 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 D, 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 gradnje predstavljaju danas neizgrađeni dijelovi područja obuhvata Plana.

Uvjete za zahvate u zoni oznake D (u prostoru kulturnog dobra tj. na površini javne i društvene namjene), odrediti će nadležni Konzervatorski odjel Uprave za zaštitu kulturne baštine ili stručno tijelo koje ovlasti.

Uvjeti za zahvate u zoni oznake M-I ili M-II određeni su 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 m<sup>2</sup>.

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.

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 i 1 podzemna 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 m<sup>2</sup> za slobodnostojeću i poluugrađenu izgradnju odnosno 600 m<sup>2</sup> za ugrađenu izgradnju.

Najveća površina građevne čestice u zoni M-I je 2000 m<sup>2</sup>. 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 sadržaji 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 poluugađenu izgradnju je 1,2, a za ugrađenu izgradnju je 1,4.

Prateći sadržaji su u sklopu osnovne građevine.

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 i 1 podzemna 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.

Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće ugrađnjom 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, bočalište, 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, pansione 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**

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

Područje obuhvata Plana pripada području identificiranom u Prostornom planu Istarske županije kao krajobrazna cjelina Istarsko priobalje. Plan izrađen je u skladu sa uvjetima zaštite krajobraznih vrijednosti iz tog plana višeg reda (zaštita je sadržana u uvjetima Plana - izgradnjom i uređenjem unutar obuhvata Plana ne narušavaju se obilježja krajobrazne cjeline).

#### **Kulturno - povijesne cjeline**

U obuhvatu Plana nalazi se zaštićeno kulturno dobro - crkva Sv. Katarine, upisana u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-4555, rješenjem Ministarstva kulture, od 11.05.2010.

Unutar prostornih međa (katastarskih čestica) kulturnog dobra (označenog na kartografskom prikazu broj 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA) utvrđen je slijedeći sustav mjera zaštite:

- zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru i unutar njegovih prostornih međa (katastarskih čestica navedenih u Rješenju), mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela,
- vlasnik (imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo,
- predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz čl. 36. - 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Zelene površine koje predstavljaju kontaktno područje crkve SV. Katarine i zajedno s njom čine zonu registriranog kulturnog dobra potrebno je hortikulturno urediti na način da se zadrži i održava postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama.

Također, okoliš se preporuča urediti sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternog zelenila i pješačkih površina te opremanjem elementima parkovne i urbane opreme. Podloga pješačkih površina ne smije biti asfalt ili neka druga vodonepropusna podloga.

#### **Ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

Dio planskog područja identificiran je Prostornim planom uređenja Općine Kršan kao povijesna graditeljska cjelina - ruralna (seosko naselje) i to kao oštećena cjelina - za rekonstrukciju.



Očitovanjem Uprave za zaštitu kulturne baštine klasa: 612-08/10-10/0408, ur.br. 532-04-13/5-10-02 od 16. rujna 2010. godine prihvaćeno je Rješenje o brisanju svojstva kulturnog dobra, od strane Konzervatorskog odjela u Puli, za ruralnu cjelinu Baći. Ukidanjem ruralne cjeline ukinuta je i registracija nepokretnog kulturnog dobra - gospodarski kompleks obitelji Depangher (broj upisa u registar kulturnih dobara 261).

### **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 12/05, 2/11).

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, 14/14). 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.

## **3.8. 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.

### **3.8.1. 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 spašavanje 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.

### **3.8.2. 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 tvarnih 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.

### **3.8.3. 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<sup>o</sup> 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.

### **3.8.4. 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.

### **3.8.5. Zaštita od štetnog djelovanja voda i erozije**

Obuhvat Plana djelomično je slivu bujičnog vodotoka Stupova. U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.



Na područjima izloženim eroziji tj. na mjestima strmog pada terena za izgradnju je potrebno izvršiti potrebna geomehnička ispitivanja terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost.

Gradnja građevina mora biti uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.

Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija niti stvarati uvjeti dodatne nekontrolirane koncentracije površinskih voda. Sve zahvate u prostoru treba provoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

### **3.8.6. Zaštita od ostalih prirodnih uzroka**

Mjere zaštite prirodnih uzroka - olujni vjetar, neverini i sl. predviđaju se uporabom odgovarajućih građevinskih materijala i konstrukcija (nagib krovništa, nagib rampe) te završnom obradom (gornji postroj prometnica, ulazne rampe u garaže).

Izbor građevnog materijala, posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica prilagoditi jačini vjetra, odnosno kod izrade projektne dokumentacije poštivati odredbe posebnih propisa.

Kod hortikulturnog uređenja treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.