

# urbis.72

Općina Svetvinčenat  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

## Urbanistički plan uređenja Turističkog područja STANICA ČABRUNIĆI

Faza izrade: **Prijdlog plana za javnu raspravu**

Službene novine Općine Svetvinčenat

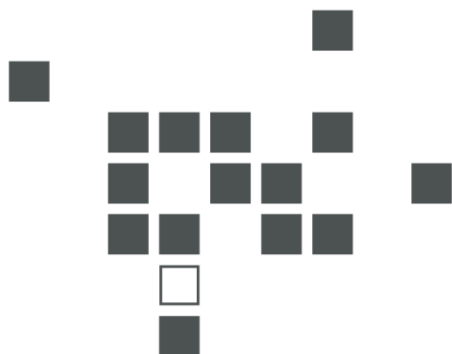
### OBRAZLOŽENJE

Svetvinčenat, .....2020.

Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397



Županija:	Istarska županija
Općina:	Svetvinčenat
Općinski načelnik:	Dalibor Macan
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja Turističkog područja STANICA ČABRUNIĆI
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. Pula
Direktor:	Irene Gržinić, dipl.ing.mat.
Broj ugovora:	6521/20
Godina izrade:	2020
Odgovorni voditelj za izradu nacrtu prijedloga plana:	Dragan Radolović dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh Giancarlo Župić, dipl.ing.građ. Filip Radolović, dipl.ing.arh.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Vinko Burić, v.gr.teh. Gianclaudio Pellizzer, dipl.ing.el.
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Stanica Čabrunići	Službene novine Općine Svetvinčenat – br. 5/2020.
Odluka Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat - o donošenju prostornog plana	Službene novine Općine Svetvinčenat – br
Pečat Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat	Elvis Cetina
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Alen Doblanić, dipl.ing.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava	
Pečat nadležnog tijela	

# OBRAZLOŽENJE

## SADRŽAJ:

### 1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti lokacije u prostoru Općine Svetvinčenat
  - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
  - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
  - 1.1.3. Infrastrukturna 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 u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

### 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja
  - 2.1.1. Demografski razvoj
  - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
  - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
  - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja
  - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj korisnika gustoću korištenja, obilježje izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
  - 2.2.2. Unaprijeđenje 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 uređenje prostora
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite 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. Spriječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Stanica Čabrunići izrađuje se na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Valle Carolina 1 (Službene novine Općine Svetvinčenat br.5/2020).

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Stanica Čabrunići (u daljnjem tekstu Plan) je Jedinstveni upravni odjel, a stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbis 72 d.d. iz Pule.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 1.11 ha.

Plan se izrađuje u skladno Zakonu o Prostornom uređenju ( NN br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), te Prostornom planu Istarske županije br. 2/12, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 09/16 i 14/16-pročišćeni tekst, te Prostornim planom uređenja Općine Svetvinčenat (SLNO Svetvinčenat br.3/06 ,5/06, 2/11, 3/14 ,4/15 i 7/18)

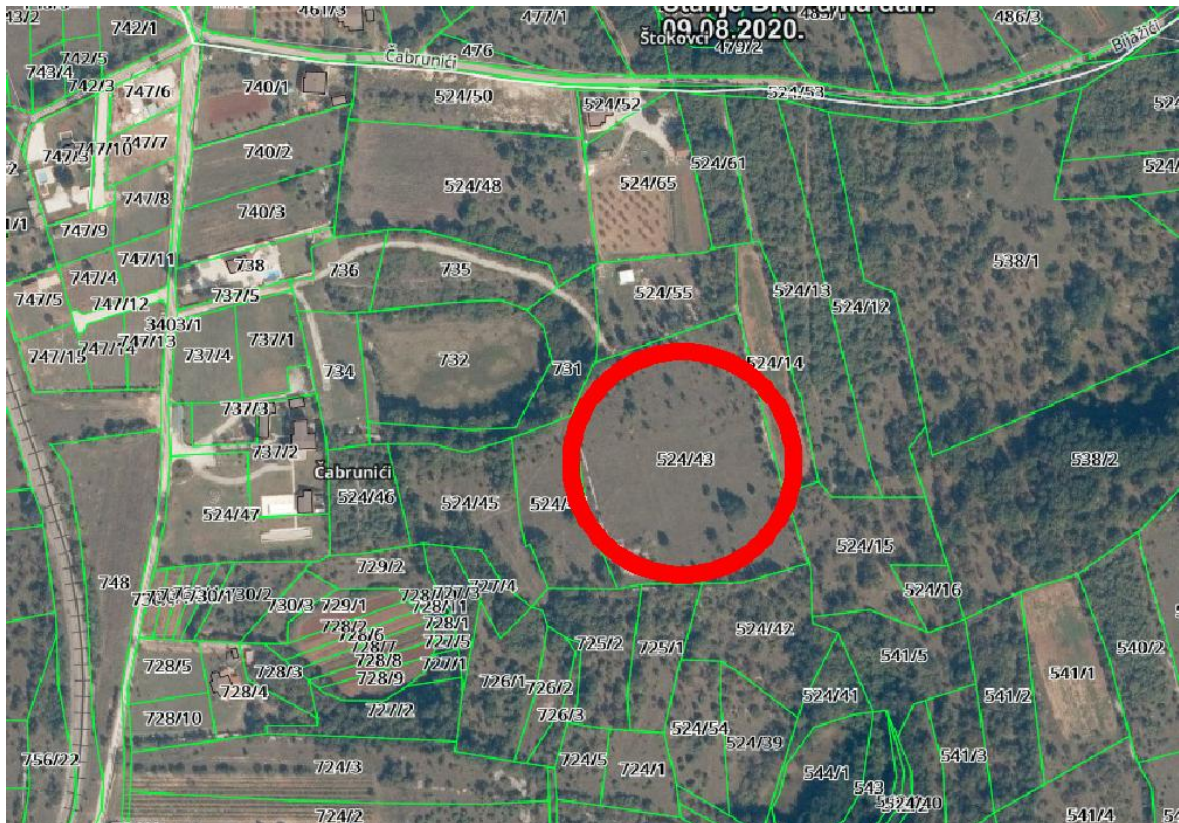
Područje obuhvata Plana prikazano je u grafičkom dijelu Plana i odnosi se na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za gospodarsku – ugostiteljsko-turističku namjenu koja se nalazi izvan ZOP-a i prostora ograničenja ZOP-a.

### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI LOKACIJE U PROSTORU OPĆINE SVETVINČENAT

#### 1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Obuhvat Plana nalazi se u južnom centralnom dijelu Istre, na području Općine Svetvinčenat i to u njenom centralnom zapadnom dijelu. Udaljeno je cca. 4 km od općinskog središta naselja Svetvinčenat i cca.700 m. od županijske ceste. Obuhvat Plana nalazi se jugoistočno od naselja Stanica Čabrunići.

Planom je obuhvaćena k.č. br. 524/43 k.o. Štokovci. Područje je neizgrađeno, u naravi je pašnjak obrastao sa manjim grupacijama visokog zelenila. Obuhvat Plana vezan je na postojeći put koji obuhvata k.č.737/1, 735, 731 k.o.Štokovci koji se vezuje preko postojećih cesta naselja Stanica Čabrunići sa naseljem Bijažići i županijskom cestom ŽC 5190 Vodnjan - Pazin.



Širi položaj, Prikaz na preklopu katastarskog plana i DOF-a (Geoportal)

### 1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Obuhvat Plana s obzirom na povoljne postojeće prirodne uvjete koji se očituju u povoljnim klimatskim uvjetima, očuvanom krajobrazu i povoljnom geografskom položaju, ima dobre uvjete za razvitak ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

Razmatrani prostor se danas ne koristi i predstavlja neizgrađeno područje koje će realizacijom planirane namjene doprinijeti prepoznatljivosti i šireg kontaktnog prostora kao i njegovo opremanje potrebnom infrastrukturom.

Programi izgradnje i upravljanja pojedinim djelovima prostora Općine Svetvinčenat obvezno je usklađivati s koncepcijom i odredbama PPUO Svetvinčenat, u ovom slučaju sa razvojem gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti. Ovo razmatrano područje je PPUO Svetvinčenat određeno kao turističko područje izvan naselja, sa mogućnošću izgradnje Turističkog naselja vrste T2.

## PRIRODNE ZNAČAJKE

### Topografija

Područje obuhvata Plana predstavlja blagu zaravan sa malim nagibima prema zapadu i sjeveru.

Najviša točka terena je cca. 227 mnv, a krajnja sjeverozapadna točka terena je na cca. 223 mnv.

### Klimatska obilježja

Klimatsko obilježje razmatranog područja identično je ostalom području Općine Svetvinčenat koju karakterizira sredozemni tip klime sa toplim ljetom i kišnom jeseni i blagom zimom.

Najhladniji je mjesec siječanj sa prosječnom temperaturom od 5,6<sup>0</sup>C, a najtopliji je mjesec srpanj sa prosječnom temperaturom od 26<sup>0</sup>C. Prosječna temperatura zraka u ljetnim mjesecima iznosi oko 22 <sup>0</sup>C.

### Vegetacija

Područje obuhvata većim dijelom predstavlja pašnjak, a manji dijelovi obuhvata obrasli su grupacijama visokog zelenila (hrasta).

### Seizmičnost

Razmatrano područje kao i područje Općine Svetvinčenat nalazi se unutar VII. zone seizmičnosti po MSC ljestvici za povratni periodod 500 godina.

### 1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Područje obuhvata Plana nije opremljeno infrastrukturom. Unutar područja obuhvata Plana ne postoji izgrađena: elektroenergetska mreža, vodovodna mreža, niti plinovodna mreža.

Na udaljenosti od cca 200 m od razmatranog područja prolazi regionalna željeznička pruga Pula -Buzet sa željezničkom stanicom u naselju Stanica Čabrunići.

### 1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se zaštićena područja prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode. Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja Nacionalne ekološke mreže – Natura 2000.

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.

### 1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Na područje obuhvata Plana relevantni su slijedeći planovi šireg područja:

- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske,
- Program prostornog uređenja republike Hrvatske,



- Prostorni plan Istarske županije (SL.N.I.Ž.02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst,10/08, 07/10, 13/12, 09/16, 14/16- pročišćeni tekst),
- Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat (SL.N.O.Svetvinčenat 03/05, 05/06, 02/11,03/14,04/15 i 07/18).

Izrada urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za ugostiteljsko turističku namjenu TP – turističko područje je uvjetovana Prostornim planom uređenja Općine Svetvinčenat kao planom šireg područja.

Izvod iz PPUO Svetvinčenat

Članak 54. (80).

Smještajni turistički i ugostiteljski kapaciteti graditi će se u slijedećim turističkim razvojnim područjima i turističkim područjima:

Turističko područje (TP)

Stanica Čabrunići – površina 1,11 ha, maksimalni broj postelja 36.

Članak 55. (81)

Turistička područja (TP) su građevinska područja za izdvojene namjene izvan naselja koja prvenstveno služe za razvoj određenih vidova turizma (ruralni, izletnički, „robinzonski“, lovački, zdravstveni, kulturni, zabavni i drugi), te se u njima ne mogu planirati jedinice stambene namjene.

U postupku izrade prostornog plana užeg područja odrediti će se smještajna vrsta za svako pojedino turističko područje T1-hotel, T2- turističko naslje ili T3- kamp. za svako pojedino turističko područje je potrebno odrediti jednu od navedenih smještajnih vrsta.

#### HOTEL (T1)

Vrsta Hotel (T1) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, u kojoj je hotel osnovna smještajna jedinica.

Hotel je dopušteno graditi uz slijedeće uvjete:

-unutar turističkog područja se može formirati jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

Turističko područje može činiti i samo jedna građevna čestica,

-najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) (osim građenih čestica infrastrukture) iznosi 0,3,

-najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) (osim građenih čestica infrastrukture) iznosi 0,8,

-najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podzemna etaža,

-najmanje 40% površine svake građevne čestice (osim građenih čestica infrastrukture) mora se urediti kao parkovni nasadi i priridno zelenilo,

-odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

-unutar turističkog područja sa planiranom vrstom (T1) dozvoljeno je planirati trgove, igrališta, parkove, ugostiteljske, trgovačke, upravne, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i ostale sadržaje.

Ostali uvjeti gradnje za turističko područje sa vrstom smještaja hotel će se odrediti planom užeg područja.

#### TURISTIČKO NASELJE (T2)



Vrsta Turističko naselje (T2) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima.

U Turističkom naselju je dopušteno graditi građevine za smještaj uz slijedeće granične uvjete:

- unutar turističkog naselja se može formirati jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Turističko naselje može činiti i samo jedna građevna čestica,

- broj građevina za smještaj nije određen, a odrediti će se planom užeg područja temeljem smještajnog kapaciteta određenog za pojedino turističko područje

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) (osim građenih čestica infrastrukture) iznosi 0,3,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) (osim građenih čestica infrastrukture) iznosi 0,8,

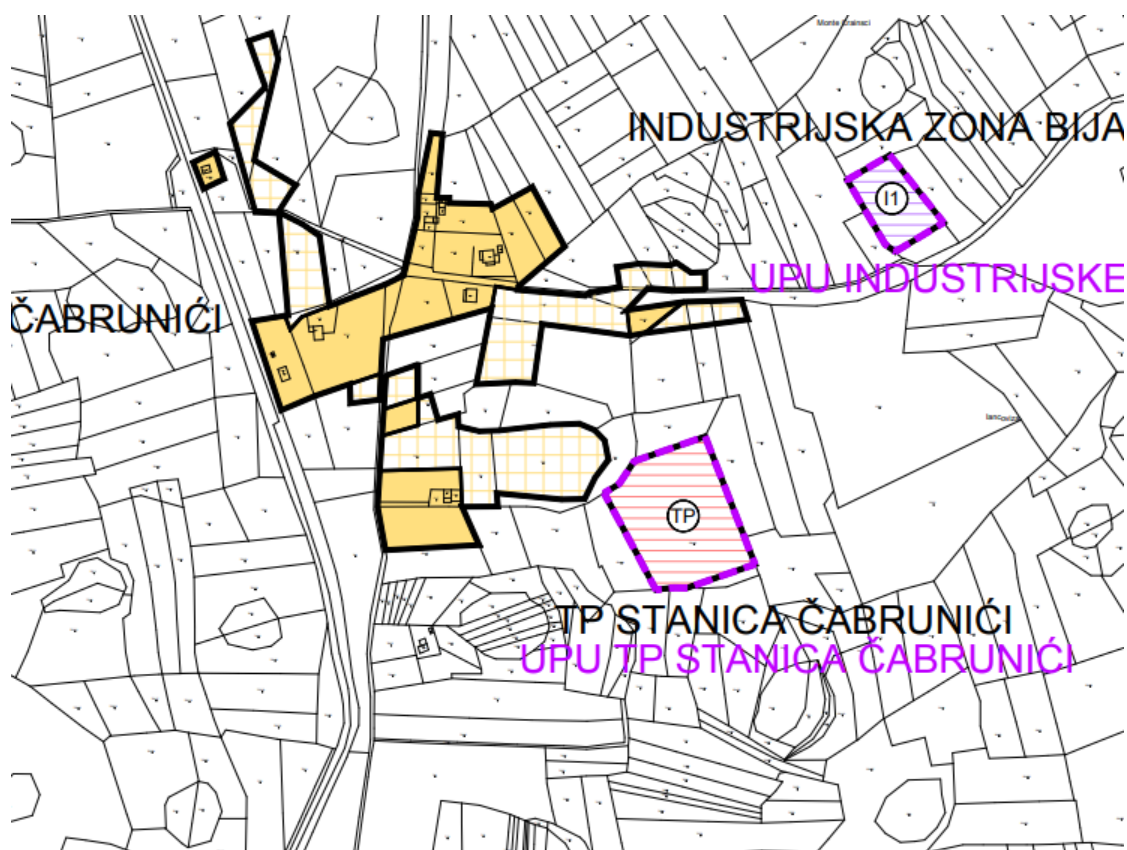
- najmanje 40% površine svake građevne čestice (osim građenih čestica infrastrukture) mora se urediti kao parkovni nasadi i priridno zelenilo,

- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podzemna etaža,

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

U turističkom naselju dozvoljeno je planirati trgove, igrališta, parkove, ugostiteljske, trgovačke, upravne, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i ostale prateće sadržaje.

Ostali uvjeti gradnje za turističko naselje će se odrediti planom užeg područja.



Izvod iz PPUO Svetvinčenat Korištenje i namjena – list 4.D. Granice ggrađevinskih područja

#### 1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Razmatrano područje predstavlja danas neizgrađno područje koje nije opremljeno infrastrukturom. Neposredno je vezano za ggrađevinskih područja naselja Stanica Čabrunići, a vezano je s njim pošljunčanim putem putevima širine 2-5 m. Na području obuhvata Plana ne planira se smještaj stanovništva, odnosno ne osigurava se ggrađevinsko područje za stalno ili povremeno stanovanje.

Turizam je važan dio gospodarskog razvoja Istre a i Općine Svetvinčenat, čije se komparativne prednosti baziraju na vrijednosti prirodnog ambijenta kako obalnog područja, a također i zaobalja.

PPIŽ-om, i PPUO Svetvinčenat određeni su uvjeti i kapacitet izgradnje ovog piodručja. Maksimalni smještajni kapacitet određen je sa 36 kreveta.

Mogućnosti razvoja i uređenja ovog područja određeni su Zakonom te navedenim prostornim planovima koji onemogućavaju njegovu devastaciju, a posredno doprinose gospodarskom razvoju te opremanju infrastrukturom i šireg kontaktnog područja. Planirana izgradnja komercijalnog turizma treba biti visoke kategorije, a način i uvjeti gradnje nesmiju narušavati zatečene krajobrazne karakteristike.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi i programska polazišta za izradu ovog Plana sadržani su u razlozima za pokretanje izrade ovog Plana, sa naglaskom na potrebu utvrđivanja načina i uvjeta gradnje, uređenja i korištenja razmatranog područja kao i osiguranje kvalitetne komunalne opremljenosti.

Osim navedenog ciljevi su i:

- odrediti podjelu i namjenu prostora,
- odrediti detaljnije smjernice za gradnju građevina i kolnih i pješačkih površina,
- odrediti mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti,
- provoditi zakonske odredbe o zaštiti okoliša tla i zraka,
- riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

### 2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Područje obuhvata Plana obzirom na njegovu namjenu (ugostiteljsko-turističku) bez stambene namjene nema direktan utjecaj na demografski razvoj i broj stanovnika, ali ima posredan utjecaj zbog planiranja broja kreveta, pratećih sadržaja vezanih uz smještaj te izgradnju potrebne infrastrukture.

Planovima šireg područja određen je maksimalni broj kreveta za ovo područje koji iznosi 36 kreveta na površini od 1.11 ha, što predstavlja osnovu za dimenzioniranje pratećih sadržaja i komunalne infrastrukture.

### 2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna struktura odabrana je u odnosu na uvjete koji proizlaze iz prostornog plana šireg područja te u odnosu a širi prostorni kontekst u smislu iznalaženja optimalnog rješenja za korištenje područja obuhvata i položajnog potencijala lokacije.

Poštivajući kvalitete lokacije razmatrano područje planski je namjenjeno izgradnji ugostiteljsko-turističkim sadržajima više kategorije koji se moraju uklopiti u krajobraznu kvalitetu lokacije.

### 2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Prometne površine moraju zadovoljiti potrebe korisnika područja obuhvaćenog Planom i uklopiti se u cjeloviti prometni sustav Općine Svetvinčenat, a sve u skladu s planom šireg područja PPUO Svetvinčenat kojim su postavljeni ciljevi i zadaci planiranja cestovnog prometa, pješačkog i mirujućeg prometa.

Za buduće korisnike unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati kapacitete kojima će se osigurati planirana razina komunikacijske usluge. Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućiti će se kapaciteti za izgradnju mreže za kabelašku televiziju i uvođenje novih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima u kojima će se omogućiti korištenje novih usluga prvenstveno informatičke usluge.

Priključenjem na postojeći sustav elektroopskrbe treba osigurati kvalitetnu opskrbu planiranih sadržaja.

Za potrebe obuhvata plana potrebno je osigurati dovoljne količine pitke vode a također i za kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Odvodnja otpadnih voda određena je modelom razdjelne kanalizacije tako da se oborinske vode rješavaju zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja sanitarnih otpadnih voda putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

#### 2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI RAZMATRANE ZONE

Buduća gradnja treba poštivati postojeće karakteristike prostora uz uvažavanje njegovih krajobraznih posebnosti.

Modelom urbanističke koncepcije i određivanjem tipologije i načina gradnje treba osigurati zaštitu i odgovarajuću valorizaciju područja.

Prilikom oblikovanja prostora potrebno je i uvažavati odredbe postojeće prostorno planske dokumentacije šireg područja.

### 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA RAZMATRANE ZONE

Ciljevi i koncepcija prostornog uređenja područja obuhvaćenog ovim Planom temelje se na smjernicama Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat, te općim i posennim ciljevima utvrđenim Odlukom o izradi Plana kao i na konceptu planskog rješenja.

Cilj prostornog uređenja je i omogućavanje ostvarenja planiranog smještajnog kapaciteta, te određivanje smjernica za uređenje pristupa zoni i njenu vezu s javnim prometnicama u okruženju.

#### 2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ KORISNIKA, GUSTOĆU KORIŠTENJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Područje obuhvaćeno Planom je u potpunosti neizgrađeno, a uspostavljanjem sustava kontinuiranog planiranja osigurati će se uvjeti za racionalno korištenje, zaštitu i upravljanje prostora, a sve u okvirima koje dozvoljava plan šireg područja.

Planskim rješenjem je potrebno valorizirati povijesne, kulturne i krajobrazne vrijednosti

područja obuhvata, kao i posebnosti šireg prostora.

Gradnja ugostiteljsko-turističkih i pratećih sadržaja unutar područja obuhvata Plana je moguća u više faza i uz poštivanje autohtone i tradicijske arhitekture.

Planirane funkcije u obuhvatu Plana a naročito prateći sadržaji mogu biti otvoreni i za druge korisnike, te mogu služiti potrebama stanovnika šireg okruženja.

## 2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Donošenjem ovog Plana omogućiti će se uređenje područja obuhvata sukladno opredjeljenjima i smjernicama iz zacrtane koncepcije razvitka.

Unaprijeđenjem komunalne infrastrukture i izgradnjom prometnih površina moraju se zadovoljiti potrebe korisnika i uklopiti se u cjeloviti sustav definiran važećom prostorno planskom dokumentacijom.

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Turizam i ugostiteljstvo, spada među najvažnije gospodarske grane u istarskom gospodarstvu opredjeljenju. Razvitku turizma pogoduje blizina tržišta i potražnja te bogata ponuda prirodnog i kulturnog ambijenta Istre.

Postojeće stanje, obveze iz plana šireg područja, smjernice budućih korisnika, te mogućnosti i ograničenja razvitka zone uvjetovali su programsko i plansko rješenje razmatranog područja.

Kvaliteta prostora, valorizacija postojeće prirodne sredine i planirani broj korisnika zone temeljni su uvjeti za određivanje namjena povešina u obuhvatu Plana.

### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Radi jasnog razgraničenja namjene i korištenja u odnosu na uvjete koji proizlaze iz odredbi Zakona o prostornom uređenju, Prostornog plana Istarske županije i Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat. Planom je određena:

- prostorno – funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje (T2), te
- dio pristupne ceste

Površina ugostiteljsko-turističke namjene –Turističko naselje obuhvaća gotovo cijelo plansko područje, a namijenjeno je ugostiteljsko-turističkoj namjeni sa svim neophodnim uslužnim, sportsko rekreacijskim, zabavnim, infrastrukturnim i ostalim pratećim sadržajima potrebnim turističkom naselju.

Pristupna cesta obuhvaća rubne sjeverozapadne dijelove obuhvata, i vezuju razmatrano

područje sa postojećim cestama u stambenom naselju i širem okruženju.

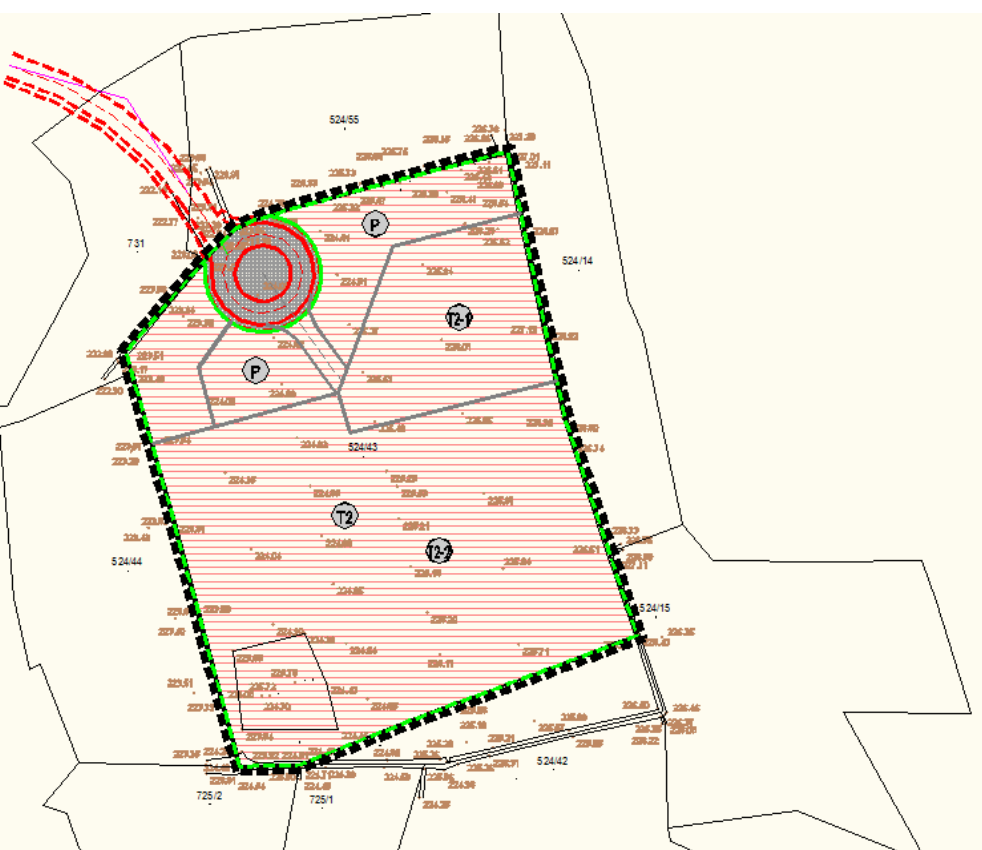
Razgraničenje površine gospodarske (ugostiteljsko-turističke) namjene prikazano je na kartografskom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

OBUHVAT PLANA	1,11 ha
UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA – TURISTIČKO NASELJE (T2)	1,06ha
PROMETNICA (unutar obuhvata)	0,05 ha
MAKSIMALNI KAPACITET	36 kreveta

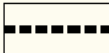
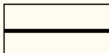



Izvod iz UPU-a Turističkog područja Stanica Čabrunići  
list br.1. Korištenje i namjena površina






LEGENDA





GRANICE

-  GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA IZDOVOJNOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA TURISTIČKO PODRUČJE (TP)
-  GRANICE GRAĐEVNIH ČESTICA

NAMJENA POVRŠINA

-  GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE (T2)
-  CENTRALNA GRAĐEVINA SMJEŠTAJ I PRATEĆI SADRŽAJI
-  SMJEŠTAJ - VILE

PROMETNE POVRŠINE

-  DIO CESTE IZVAN OBUHVATA PLANA - javna prometna površina
-  DIO CESTE UNUTAR OBUHVATA PLANA - javna prometna površina
-  INTERNA PROMETNICA
-  INTERNO PARKIRALIŠTE

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Područje obuhvata Plana je putem planirane pristupne prometnice koje tangiraju obuhvat sa sjeverozapadne strane povezano na prometnu mrežu naselja Stanica Čabruniči a time i na šire područje Općine Svetvinčenat.

Rješenje prometnog sustava prikazano je na kartografskom prikazu 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet".

Pristupna prometnica (nerazvrstana cesta) vezuju područje obuhvata sa prometnom mrežom Općine Svetvinčenat. Ta je prometnica predviđena za dvosmjerni promet širine kolnika 5.50 m, i jednostranog nogostupa širine 1.5 m i završava sa kružnim okretištem (kružni kolnik). Zaštitni pojas te ceste iznosi 10 m.

Pristup građevnoj čestici utvrđuje se važećim Zakonom o cestama i Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14 i Normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini – Projektovanje i građenje puteva / površinski čvorovi / tehnički uslovi U.C4.050). Pristupna prometnica mora zadovoljiti standard županijske prometnice.

Osim navedene pristupne prometnice Planom je omogućeno izgradnja internih ulica koja vezuje dijelove turističkog naselja s centralnim internim parkiralištem na krajnjem sjevernom dijelu obuhvata.

Pristupna cesta predstavlja kolno pješačku površinu koja zadovoljava minimalni standard poprečnog profila od 5,5 m (za dvosmjerni promet), te okretištem širine kolnog traka 6.00 m, u skladu s posebnim propisima.

Prilikom postupka provedbe Plana mogu se planirati i drugi putevi i staze užih profila u funkciji korištenja i održavanja. Interventni i protupožarni putevi moraju biti usklađeni s važećim Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, 142/03), te posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Građevnu česticu prometne površine čine križanja, kolnik, pripadajuće kosine usjeka ili nasipa, pješčke površine i ostalim elementima prometnica unutar utvrđenog koridora. Detalji poprečnog profila pojedine prometnice vidljivi su iz kartografskog prikaza list br. 2.1.

„Promet“.

Orijentaciona pozicija priključenja građevne čestice na prometnu površinu prikazana je na kartografskom prikazu list br.4. „Način i uvjeti gradnje“.

Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Promet u mirovanju (parkirne površine)

Unutar područja obuhvaćenog ovim Planom planirana je izgradnja centralnog internog parkirališta namijenjenog korisnicima i posjetiteljima turističkog naselja. Ukupno je planirano cca. 15 parkirnih mjesta za osobna vozila i jedno parking mjesto za autobus. Broj parkirališnih mjesta za vozila s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta.

Parkiralište je potrebno ozeleniti na način da se na svaka četiri parking mjesta zasadi jedno stablo. Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,5x 5,0 m. Parkirališne površine potrebno je asfaltirati ili opločiti tipskom elementima dimenzioniranim za predviđeno prometno opterećenje. U sklopu parkirališta treba riješiti sustav oborinske odvodnje i javne rasvjete. Parkiralište može biti natkriveno pergolom ili metalnom nadstrešnicom.

Eventualno potrebna dodatna parking mjesta moguće je organizirati u podrumskoj etaži

centralnog objekta.

### 3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

#### 3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

Rješenje elektroničke komunikacijske mreže načelno je prikazano na kartografskom prikazu 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektronička komunikacijska mreža".

U postupku izrade detaljnije tehničke dokumentacije, odnosno provedbe Plana utvrditi će se točan položaj u prostoru obuhvata Plana, sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. Poštanski ured nalazi se u centralnom naselju Svetvinčenat.

Na području Općine Svetvinčenat postoji izgrađena nepokretna i pokretna mreža elektroničkih komunikacija. Nepokretnu mrežu čine komutacijski objekti, prijenosni sustavi i distributivna korisnička mreža sa terminalnim uređajima.

Komutacija se zasniva na jedan udaljeni pretplatnički stupanj (UPS-područna centrala), smještena u čvrstom objektu na području naselja. UPS je spojen na nadređenu pristupnu centralu u Puli (nadređenu pristupnu centralu PC Pula). Međumjesne veze se prema višoj ravni ostvaruju međumjesnim svjetlovodnim kabelima (SVK):

- SVK vod (Pula – Galižana – Vodnjan – Pazin), kao magistralni vod županijskog značaja (povezuje Pazin i Pulu), a u funkciji je i kao spojni vod u pristupnoj mreži pristupne centrale Pula.

Na prostoru Općine Svetvinčenat postoji radiorelejna bazna stanica mobilne komunikacije.

Svaki komutacijski objekt ima svoju korisničku EK mrežu sa korisničkim vodovima i pokrivaju potrebe svih naselja oko središta Općine.

Neka naselja Općine Svetvinčenat su spojena na komutacijske objekte drugih jedinica lokalne samouprave. I suprotno a to su Bale, Vodnjan, Marčana, Barban, Manjadvorci, Žminj i Kanfanar.

Korisnička mreža je najvećim dijelom podzemna, dok su EK priključci objekata većim dijelom nadzemni a manjim dijelom podzemni. Trase u pravilu prate javne prometne površine.

Bazne postaje sa pripadnim antenama su smještene i locirane na način da pokrivenost bude zadovoljavajuća.

Na području obuhvata Plana nije provedena EK mreža.

Izgradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme mora biti u skladu sa Zakonom o elektroničnim telekomunikacijama, s Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kablensku kanalizaciju i s Pravilnikom o svjetlovodnim distribucijskim mrežama kao i s drugim važećim dokumentima, propisima, normama i standardima.

### 3.5.2. ENERGETSKI SUSTAV

#### **Elektroopskrba**

Svi potrošači Općine Svetvinčenat napajaju se iz mreže Distributivnog područja Elektroistra Pula.

Glavni izvori napajanja električnom energijom su TS 110/20 kV Svetvinčenat (izvan područja naselja Svetvinčenat). Kroz područje Općine Svetvinčenat prolaze više dalekovoda od 20kV do 110kV.

Blizu područja obuhvata prolazi 20kV vod . Najbliža trafostanica 20/0,4 kV nalazi se u naselje Stanica Čabrunići.

Na području obuhvata UPU Stanica Čabrunići nije izgrađena mreža elektroopskrbe.

Ako se trafostanica gradi kao samostojeća u vlasništvu distribucije potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 3 m od kolnika.

Planom je definirana snaga na slijedeći način:

- planirana je izgradnja Turističkog naselja 36 kreveta
- a) P<sub>inst</sub>- vile = 133,80 kW (P<sub>vila,inst</sub>= 22,3kW)

Uz faktor potražnje  $f_i = 0,7$  i faktor istovremenosti  $f_i = 0,6$  vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 56,20 \text{ kW},$$

- b) P<sub>inst</sub> -restoran = 40 kW

Uz faktor istovremenosti  $i=0,85$ , vršna snaga iznosi:

$$P_{VP} = 34 \text{ kW}$$

Ukupna potrebna vršna snaga iznosi  $P_{VR\_UK} = 90,20 \text{ kW}$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 99,22 \text{ kW},$$

Za javnu rasvjetu 1, planira se snaga od 0,5 kW.

Sveukupno vršno opterećenje na nivou zone iznosi  $P_{vr-SVEUK} = 99,72 \text{ kW}$ ;

Uz prosječni faktor snage  $\cos \varphi = 0,95$  i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica  $f_t = 0,85$ .

$$S = 99,72(0,95 \cdot 0,85) = 123,50 \text{ kVA}.$$

Ukupna snaga za cijelo područje UPU Stanica Čabrunići iznosi  $S = 123,50 \text{ kVA}$ .

Obzirom na povećanje snage prema uvjetima HEP-a potrebno je instalirati tipsku slobodnostojeću trafostanicu snage 1x250 kVA.

Javna rasvjeta na području obuhvata Plana izvoditi će se u skladu s projektiranim rješenjima prometnica. Predviđa se izgradnja mreže javne rasvjete duž planiranih prometnica te pješačkih površina unutar granice obuhvata Plana. Rješenje javne rasvjete potrebno je planirati u skladu s normom HRN EN 13201. Javna rasvjeta napaja se iz trafostanice. Mjerni ormar javne rasvjete mora biti dvodjelan (mjerni dio(HEP) i dio automatike i zaštite) i mora biti izvan prostora trafostanice. Rješenje javne rasvjete je potrebno prilagoditi i podrediti ambijentu.

### 3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

#### **Vodoopskrba**

Planirani sustav vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu list br. 2.3. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba“.

Planskim rješenjem definiran je položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar i izvan prometne površine utvrditi projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

Tijekom provedbe plana moguće je iznimno djelomično mijenjanje trase vodoopskrbe, ako se projektnom dokumentacijom pokaže da je predloženo rješenje tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano.

Cijela zona Plana pada pod utjecaj redukcijske stanice Štokovci s kotom hidrostatike 303,59 m.n.v.

Do predmetnog područja nema izgrađene vodovodne mreže, a najbliža vodovodna mreža je udaljena cca 600 m i profila je PEHD DN 80. Ukoliko se hidrauličkim proračunom dokaže potreba većeg pritiska, u tom će se slučaju pritisak regulirati u redukcijskoj stanici Štokovci. Prilikom izrade projektnog rješenja razvoda vodovodne mreže potrebno je hidraulički proračun i dimenzioniranje provesti na način da se obavezno obuhvate i potrebe susjednih urbaniziranih i/ili izgrađenih zona.

Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale profila temeljenim na hidrauličkom proračunu, kojega treba temeljiti na 24 h simulaciji rada vodoopskrbnog sustava.

Osim potreba za vodom i protupožarne zaštite, proračun mora uzeti u obzir i sigurnost vodoopskrbe svih postojećih potrošača.

Trase cjevovoda koji se predviđaju unutar obuhvata Plana smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i građevina, odnosno u nogostup ili trup prometnice.

Ovim se Planom utvrđuju uvjeti priključenja građevina na sustav javne vodoopskrbe kako slijedi:

- mjesto priključka - najbliži cijevni vod,
- izvedba priključka - na dubini cca 1,1 m od nivelete prometnica i terena,
- mjerenje potrošnje vode - putem vodomjera smještenih u vodomjerne šahtove,

- vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar gabarita javnih prometnica na dubini da je osigurano minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini terena,
- udaljenost cijevi vodovodne mreže od ivičnjaka je min 100 cm.
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm,
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i električnog kabela, isti se polaže ispod vodovodne mreže na razmaku najmanje 30 cm i to u zaštitnu cijev,
- vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijske cijevi ili kroz reviziono okno kanalizacije.,
- kanalizacijska cijev treba biti udaljena od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizacijska cijev se postavlja ispod cjevovoda pitke vod.,
- minimalni razmak TK kablova i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 c.,
- kod poprečnog križanja, vodovodne mreže i TT kabela, ista se polaže ispod vodovodne mreže i to u zaštitnu cijev,
- pri projektiranju potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežo.,
- na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishodovanja akata za provedbu Plana predmetnih zahvata ishodovati potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Vodovoda, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 66719),
- Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.

#### 3.5.4. UVJETI GRADNJE MREŽE ODVODNJE OTPADNIH VODA

##### **Odvodnja**

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu list br. 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih voda". Na predmetnom području nema evidentiranih vodenih tokova u katastru vodnih građevina Hrvatskih voda.

Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvođe zasebnim kanalizacijskim mrežama.

Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

Sve građevine unutar obuhvata Plana se moraju priključiti na sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda.

Ovim Planom je definiran sustav odvodnje, dok će se stvarne trase i profili sanitarno-tehničke i oborinske kanalizacije definirati projektnom dokumentacijom.

Planirane trase otpadne odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase i rekonstrukcija postojećih trasa ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

Mreža odvodnje otpadnih voda se planiraju izvoditi unutar slobodnog profila planiranih



prometnica radi lakšeg održavanja gdje god je to moguće te zelenih površina i drugih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

U postupku ishodovanja akata za provedbu Plana rješenje odvodnje dano u kartografskom prikazu list br. 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja sanitarnih i oborinskih voda je moguće iznimno izmijeniti u dijelovima sustava situacijski i visinski ukoliko to zahtjevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla te ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama (NN 66/19). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 9/20).

Sanitarno-tehničke i oborinske otpadne vode se prikupljaju kanalizacijskim kolektorom (cjevovodom) koji će se dimenzionirati projektnom dokumentacijom.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

Svu kanalizacijsku mrežu se planira izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov i sifonsku pregradu.

Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima.

Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni. Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je utvrditi upojnost tla i dokazati mogućnost dispozicije pročišćenih sanitarnih i oborinskih voda.

Sve sanitarne vode se prije upuštanja u teren/upojni bunar moraju pročistiti biološkim pročištačem (aerobno-anaerobni uređaj) i svesti na nivo standarda gradskih otpadnih voda, odnosno moraju zadovoljiti parametre prema posebnim propisima.

Sve oborinske vode se prije upuštanja u teren/upojni bunar moraju provesti kroz separator ulja, masti i zauljenih čestica.

Oborinsku kanalizaciju je potrebno dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina, za povratni period od 2 godine.

### 3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

#### 3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Kartografskim prikazom br.1. „Korištenje i namjena površina“ prikazana je predviđena površina gospodarske (ugostiteljsko-turističke) namjene – turističko naselje (T2).

Unutar područja obuhvata Turističkog područja, Planom je predviđeno osnivanje jedne građevne čestice planirane za realizaciju složene građevine ugostiteljsko turističke namjene –Turističko naselje (T2) Granica građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu list br.4.

Odredbama za provedbu Plana propisano je:

### **Namjena građevine:**

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – vrste T2 (turističko naselje) dozvoljeno je graditi:

- smještajne jedinice (vile),
- centralnu građevinu sa smještajem i pratećim sadržajima (recepција, ugostiteljske, uslužne, upravne, zdravstvene, sportsko – rekreacijske, bazen i druge prateće i pomoćne sadržaje u funkciji turističkog naselja),
- rješavanje prometa u mirovanju za potrebe zone,
- građevine infrastrukture.

Smještajne građevine i prateći sadržaji koji će se graditi moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16, 120/19.).

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici i veličina građevina**

Smještaj građevina na građevnoj čestici moguć je unutar površine koja je označena kao građivi dio na kartografskom prikazu list br. 4. "Način i uvjeti gradnje", a planira se izgradnja više samostalnih građevina koje čine funkcionalnu cjelinu. Površina pomoćnih građevina slobodnostojećih ili sa zgradom konstruktivno povezanih (nadstrešnice tlocrtna površine do 15 m<sup>2</sup> te bazeni tlocrtna površine do 100 m<sup>2</sup> kao i sustav sunčanih kolektora za dopunski izvor energije) uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

Građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice mogu biti vile (koje po tipologiji mogu biti slobodnostojeće ili poluugrađene), a omogućuje se i izgradnja smještajnih jedinica u centralnoj građevini.

Vile se planiraju na način da se osigura udobnost, privatnost i neposredan kontakt s prirodnim okolišem, a može sadržavati natkrivenu terasu i vanjski bazen.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina centralne građevine iznosi 8,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne (P<sub>0</sub>+P+1+Pk). Najveća dopuštena visina smještajne građevine vile iznosi 7 m, a najveći broj etaža za pojedinačnu vilu iznosi jedna podzemna i dvije nadzemne etaže (P<sub>0</sub>+P+1). Najveći broj nadzemnih etaža jest najveći broj korisnih etaža u svim presjecima građevine.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet za centralnu građevinu iznosi 6 kreveta, a za vile ukupni smještajni kapacitet iznosi 30 kreveta, s time da maksimalni kapacitet pojedinačne vile iznosi 6 kreveta.

Udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi minimalno 6 m, a udaljenost od

regulacione linije internih prometnica iznosi minimalno 5 m.

Izvan gradivog dijela građevne čestice nije moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja, a omogućena je gradnja komunalnih građevina i uređaja, internih prometnica i parkirališta te zelenih rekreacijskih terena.

### **Uvjeti za oblikovanje građevina**

Građevine ugostiteljsko turističke namjene sa smještajnim kapacitetima treba projektirati i oblikovati suvremenim arhitektonskim izrazom sukladno svojoj namjeni uz upotrebu kvalitetnih i postojanih materijala. Omogućava se primjena elemenata za zaštitu od sunca kao što su škure, brisoleji i pergole,

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima šireg okruženja uz poštivanje smjernica i uvjeta iz plana šireg područja.

Krovišta građevine su u pravilu kosa (dvovodna ili razvijena) s pokrovom od kupa kanalica nagiba do 24°. Omogućuje se na manjoj površini krova izvedba ravnog krova ili terase.

### **Uvjeti uređenja građevne čestice**

Minimalno 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti rekreacijski tereni, vanjski bazeni, dječja igrališta, a planiraju se interne prometnice i centralno parkiralište za goste i posjetitelje.

Ograde se izrađuju od kamena, zelene živice, a moguća je kombinacija navedenih materijala. Visina ograde je do najviše 1,2 m. U ogradne zidove je što je više moguće potrebno ukomponirati postojeće elemente suhozida. Maksimalna visina ograde je 1,2 m.

### **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu**

Uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određeni su u točki 5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, s pripadajućim građevinama i površinama, i prikazani na kartografskim prikazima br.2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4.“Način i uvjeti gradnje“.

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, te dekloriranjem bazenskih voda prije upuštanja u sustav.

## **Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu**

Tijekom izgradnje i korištenja građevine sukladno posebnim propisima treba osigurati mjere zaštite okoliša koje se odnose na zaštitu tla, vode, zraka i prekomjerne buke a sadržani su u ostalim poglavljima odredbi za provedbu ovog Plana.

### **3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA**

#### **Mjere zaštite i očuvanja krajobraznih i prirodnih vrijednosti**

Obuhvat Plana ne zadire u zaštićena područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

Planom obuhvaćeno područje ne nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora – prostora ograničenja.

Unutar obuhvata Plana nema dijelova koji se nalaze unutar Ekološke mreže RH, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži nn 80/19).

Mjere očuvanja odnose se naročito na:

- očuvanje i sanacija prirodnih krajobraznih pojava dolaca,
- očuvanje i sanacija značajnih šumskih površina,
- očuvanje i sanacija tradicionalne ruralne izgradnje (suhozida i kažuna),
- koristiti autohtone biljne vrste, i maksimalno sačuvati postojeće elemente,
- posvetiti osobitu pažnju u određivanju prihvatljive veličine gabarita građevina,
- planirati pročišćavanje svih otpadnih voda.

#### **Mjere zaštite kulturno – povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti**

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine.

Ako se pri izvođenju građevinskih radova na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološke nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo (konzervatorski odjel u Puli).

Prilikom građenja međa i ogradnih zidova budućih objekata preporuča se suhozidna tehnika.

## **3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

## Postupanje s otpadom

Na području obuhvata Plana postupanje s otpadom riješiti će se u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13 i 73/17 i 98/19), i Planom gospodarenja otpadom na području Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2017. do 2022. godine (SLNO Svetvinčenat 2/17).

Postupanje s otpadom u obuhvatu Plana potrebno je organizirati sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO sustav - izbjegavanje, vrednovanje i obrada otpada), s time da će se sukladno PPIŽ obrada otpada vršiti na središnjoj lokaciji Kaštijun u Puli.

Na području Općine Svetvinčenat planirano je odlagalište otpada sa reciklažnim dvorištem unutar zone Bibiči, gdje je moguće izgraditi i manju sortirnicu otpada i kompostanu samo za potrebe Općine. Građevinski otpad od iskopa koristiti će se na mjestu stvaranja (zemlja za uređenje parcela i javnih površina a kamen od iskopa za građevinske radove na javnim površinama).

Otpad iz uređaja za pročišćavanje sanitarno potrošnih i oborinskih voda potrebno je zbrinjavati u suradnji s ovlaštenim poduzećem na temelju rezultata analiza provedenih sukladno zakonskoj regulativi.

Korisnici turističkih područja obvezuju se na posebno prikupljanje ambalažnog otpada najkasnije u roku od godine dana od ishodovanja uporabne dozvole za građevine.

## Zaštita voda

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za spriječavanje i smanjenje onečišćenja, a naročito izgradnjom sustava odvodnje. Otpadne vode prije ispuštanja u sustav javne odvodnje ili drugi prijemnik moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti prema posebnim propisima kojima se regulira emisija otpadnih voda.

Područje obuhvata Plana nalazi se u IV. zoni sanitarne zaštite izvorišta voda za piće prema Odluci o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SIN IŽ12/05 i 02/11). Na području te zone obavezno je provesti propisane mjere zaštite.

Planom se planira razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda tj. izgradnja zasebne oborinske i fekalne kanalizacijske mreže.

## Zaštita kakvoće zraka

Zaštitu zraka potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN 127/19) uz obvezno provođenje mjera za očuvanje I. kategorije zraka. Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje bi ugrožavale zdravlje ljudi i štetno utjecale na okoliš.

U cilju očuvanja prve kategorije kakvoće zraka potrebno je:

- promicati upotrebu plina,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćene tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad dozvoljenih graničnih vrijednosti emisije utvrđenih pozitivnim propisima,
- održavati zelene površine redovitim čišćenjem.

### **Zaštita od prekomjerne buke**

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN145/04 i 46/08). Zaštitu od buke nastalu od opreme i uređaja (klima uređaji, zvučnici i sl.) koji se privremeno ili trajno postavljaju na otvoren prostor ili na djelove građevine treba provoditi nadzorom njihove zvučne snage. U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

### **Zaštita od svjetlosnog zagađenja**

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja provodi spriječiti će se postavljanjem odgovarajuće javne rasvjetese u skladu s posebnim propisima, te se ne propisuju dodatne mjere zaštite. Javnu rasvjetu potrebno je izvesti na način da se prvenstveno osvjetljava površina kojoj je rasvjeta namijenjena. Ona ne smije ometati korištenje površina i prostora te prometnu sigurnost.

## **3.7.1. MJERE POSEBNE ZAŠTITE**

### **Sklanjanje stanovništva**

U slučaju rata i neposredne ratne opasnosti potrebno je graditi zakloništa ili prilagoditi dijelove građevine za funkciju sklanjanja zavisno od vrste ugroze.

U postupku provedbe Plana propisati će se obveza pridržavanja posebnih propisa iz područja sklanjanja uz poštivanje Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06,110/11, i 10/15).

### **Uzbunjivanje i obavješćivanje**

Planom se utvrđuje obveza izgradnja potrebne komunikacijske infrastrukture te instaliranje sirene za javno obavješćivanje i uzbunjivanje kao i njezino povezivanje u jedinstveni sustav putem županijskog centra 112 Pazin.

U građevinama u kojima se očekuje okupljanje većeg broja posjetitelja ili korisnika, vlasnik odnosno korisnik građevine dužan je uspostaviti i odgovarajući sustav uzbunjivanja, te osigurati prijem i prenošenje priopćenja o vrsti opasnosti i mjerama koje treba poduzeti



(razglas, interne sirene).

### **Zaštita od potresa i evakuacija stanovništva**

Obuhvat Plana nalazi se u području mogućih prirodnih nesreća (potres intenziteta jačine 7<sup>0</sup> MCS ) što je potrebno uvažiti prilikom proračuna stabilnosti građevina, potrebno je i regulirati širinu evakuacijskih i protupižarnih puteva.

Prohodnost puteva za intervenciju i evakuaciju potrebno je osigurati propisanom međusobnom udaljenost planiranih zgrada kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja, pri čemu je potrebno zadovoljiti načelo minimalne udaljenosti  $H1/2+H2/2 +5m$ , ili dokazati da je konstrukcija objekata otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

### **Zaštita od požara**

Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

Tijekom gradnje građevina potrebno je primjenjivati zakone, pravilnike i ostale propise koji osiguravaju:

- racionalnu vatrootpornost građevine,
- brzo napuštanje ugrožene građevine, dijela građevine ili otvorenog prostora,
- sigurnost susjednih građevina u odnosu na zapaljenu, srušenu ili na drugi način ugroženu građevinu,
- pristupačnost građevini ili području za potrebe vatrogasne intervencije ili pomoći.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju korisnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru, treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila minimalne širine 5,5 m. Također je potrebno osigurati prostor i radijuse za zaokretanje vatrogasnih vozila, a sve sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, 142/03).

Posebne uvjete gradnje i uređenja prostora, koji nisu navedeni u Planu, iz područja zaštite od požara, utvrdit će nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima u postupku izdavanja akata za provedbu Plana u skladu sa zakonima i drugim propisima.

## **Zaštita od tehničko-tehnoloških opasnosti u gospodarskim objektima, olujnog vjetra klizišta i tuče**

Na području obuhvata Plana nisu planirani gospodarskih objekti s mogućim izvorima tehničko-tehnoloških nesreća, a nisu ni evindentirana područja na kojima bi se mogla pojaviti poplave.

Planske mjere zaštite od klizišta uključuju projektiranje na temelju rezultata geotehničkih analiza.

Planske mjere zaštite od olujnog vjetra uključuju projektiranje konstrukcija, osobito krovnih konstrukcija i pokrova prema važećim propisima s otpornošću na udare vjetra.

## **Spriječavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera**

Gradnja građevina i uređivanje prostora unutar obuhvata Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti (NN 78/2013).

Potrebno je u skladu s posebnim propisima osigurati određen broj parking mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivosti, te im osigurati nemetan pristup, kretanje (skošeni rubnjaci), rad i boravak.