



Grad Buje - Città
di Buie
Gradsko vijeće

Naziv:

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Mužolini

PRILOZI

Buje-Buie, 2019.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com

A/ Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada

Područje obuhvata ovoga Plana je smješteno na udaljenosti od oko 12km od mora, 1,5km jugoistočno od Buja, između Buja i Krasice, uz županijsku cestu ŽC5209.

Obuhvat ovoga Plana čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, turističko područje Mužolini (TP Mužolini).

Oborinske vode s područja obuhvata Plana se slijevaju uglavnom istočno, u pravcu Tribana.

Na području obuhvata Plana nema postojeće izgradnje.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana, koji obuhvaća zemljišne čestice k.č. 1794/1; 1804/5 i 1804/17, sve k.o. Buje, ima ukupnu površinu od 1,45 ha, mjereno sa novo izrađene topografsko katastarske podloge za izradu Plana, iako je površina istog zemljišta mjerena sa DKP podloge (nehomogenizirane) oko 1,33ha.

Područje obuhvata ovoga Plana je u cijelosti neizgrađeno.

Zadaća ovoga Plana je preispitivanje zatečene namjene površina, planiranih namjena u širem i užem prostoru, morfoloških obrazaca razvoja lokalnih naselja i druge izgradnje, te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Osim rasporeda funkcija na području TP Mužolini, Planom treba sagledati prometne tokove i u kontekstu njegovog okruženja, te se treba na temelju toga utvrditi vizija daljnjeg razvoja, u koju se treba uklopiti i ovaj Plan.

Prostornim planom uređenja Grada Buja-Buie su određene granice, a prema tome je odmjerena veličina građevinskog područja, i određeni uvjeti uređivanja prostora na području cijelog Grada Buja-Buie, pa tako i predmetnog područja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

a. Topografija

Područje obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u nagibu, koji je u dijelovima jače izražen, pa će se prema tome i formirati buduća izgradnja na obuhvaćenom području. Područje obuhvata ima dvojak ekspoziciju, jednim dijelom (strmijim) prema sjeveru, a drugim dijelom prema jugozapadu, sa pogledom na more zapadne obale Istre.

Područje dijelom uživa blagodati dobrog osunčanja, osobito na jugozapadnom dijelu, dok je sjeverni dio područja zaklonjeniji od sunca, te zbog toga i pošumljenosti ugodan za boravak u ljetnim mjesecima.

b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište unutar obuhvata Plana je u cijelosti u privatnom vlasništvu.

c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana danas ne postoji nijedna građevina, a prirodni pokrov tla je autohtona makija i šuma.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata plana je neopremljeno infrastrukturom, osim što je pristupna prometnica postojeća.

Glavna pristupna prometnica do Planom obuhvaćenog područja je županijska cesta ŽC5209 (Buje-Krasica). Iz istog pravca se očekuje opskrba i drugom dovodnom infrastrukturom.

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura. Za pružanje komunikacijskih usluga nastoje se koristiti modernije tehnologije koje su primjenjive i relativno dobro razvijene na nacionalnoj razini komunikacijske mreže. To se prvenstveno odnosi na digitalizaciju i rasprostranjenost pristupnih komutacijskih kapaciteta. Isto tako se odnosi i na ugradnju svjetlosne povezane opreme i građenje pasivnih optičkih mreža te širenjem komunikacijskih usluga.

U predmetnom zahvatu nema SN i NN mreže i trebati će sa distributerom HEP-om dogovoriti način i smjer dovoda SN priključka na buduću TS u zoni iz koje će se napajati cijela zona.

Opskrba pitkom vodom područja grada Buja pa tako i TP Mužolini, vrši se putem magistralnog cjevovoda sustava Gradole i sustava Sv, Ivan te je dio regionalnog sustava vodoopskrbe Istre. Lokalni sustav vodoopskrbe je gravitacijski i osim vodosprema, na sustavu nema ostalih vodoopskrbnih građevina.

Na području TP Mužolini ne postoji izgrađena javna vodoopskrbna mreža.

Na budućem ugostiteljsko – turističkom području TP Mužolini svi planirani objekti biti će priključeni na javnu vodoopskrbnu mrežu. Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju vodoopskrbe do same zone i unutar zone u skladu s posebnim uvjetima tvrtke "Istarski vodovod Pula" d.o.o. Buzet.

Kolektori odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda za područje TP Mužolini nisu izgrađeni, te je potrebno izvesti kompletno novu mrežu kolektora odvodnje otpadnih voda.

Planira se realizacija lokalnog Biološkog Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u sklopu TP Mužolini, a u konačnici je moguća spajanje na centralni Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buja.

Također, unutar zone ne postoji izgrađen sustav odvodnje oborinskih voda, koje se sada slobodno upuštaju u okolni teren.

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

Zaštićeno obalno područje mora

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Zaštićeni dijelovi prirode i Ekološka mreža

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže.

Zaštićena kulturna dobra

Na području obuhvata Plana ne postoje zakonom zaštićena kulturna dobra.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika, gustoća korištenja i izgrađenosti)

Prostorni plan uređenja Grada Buja-Buie („Službene novine Grada Buja-Buie“, br. 02/05, 10/11, 01/12, 5/15, 21/18) je odredio granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Turističkog područja Mužolini (TP Mužolini), vrste T1-Hotel i/ili T2- turističko naselje, površine 1,36 ha i maksimalnog kapaciteta 100 postelja. Smještajni kapacitet se može realizirati u hotelu i/ili vilama.

Srazmjerno gornjim podacima, u području obuhvata Plana planira se gustoća korištenja od 73.5 postelja po hektaru.

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

Zadatak ovoga Plana će biti da pripremi uvjete za realizaciju planirane gradnje u definiranom građevinskom području, koje je vrijedni resurs, s kojim treba skrbno gospodariti. Sama realizacija će uslijediti na promišljen način, sa unaprijed zadanim okvirom za ostvarenje utvrđenih vizija.

Potencijal za novu gradnju na području obuhvata ovoga Plana proizlazi iz raspoloživih neizgrađenih površina i zahtjeva za uređenjem prostora u svrhu provođenja slobodnog vremena, poput rekreacije, turizma, usluga, ugostiteljstva i sl., pa je ovaj Plan dio takvih aktivnosti.

Obzirom da je stručnom izmjerom zemljišta i izradom precizne topografsko-katastarske podloge dobiveno stvarno stanje površine predmetnog zemljišta kao 1,45 ha, umjesto 1,36 ha (prema DKP), gustoća korištenja zemljišta će u stvarnosti biti manja, tj. 69 postelja po hektaru, umjesto 73,5.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Namjena prostora u obuhvatu Plana je isključivo ugostiteljsko turistička, te bi daljnji razvoj područja trebao ići u pravcu poboljšanja turističke ponude u zaleđu Grada Buja-Buie, a uz to i uvjeta poboljšanja života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile još bolje mogućnosti za rad kroz obrt i poduzetništvo, te pokretanja drugih aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

2.1.1. Demografski razvoj

Zbog poboljšanja u infrastrukturi i turističkoj ponudi na širem području očekuje se i povećanje interesa sa novim ulaganjima u planiranu izgradnju i uređenje područja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovu šire organizacije prostora za područje obuhvata treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja u okruženju i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

TP Mužolini je prometno i drugačije infrastrukturno slabo opremljeno, ali dobro cestovno povezano područje, te su mu u svrhu daljnjeg razvoja potrebne preinake i osuvremenjavanje. Sve dovodne infrastrukturne mreže, osim prometne, su nepostojeće.

Pristupna županijska cesta ŽC5209 je u posljednjim desetljećima bila djelomično rekonstruirana, ali joj je još uvijek potrebno osuvremenjavanje i daljnje održavanje i rekonstrukcija, dijelom i radi širenja profila.

U prostoru obuhvata ovoga Plana, mrežu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kablensku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih objekata bez obzira na broj smještajnih jedinica.

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kablenske kanalizacije čije cijevi moraju završiti u kablenskim ITO ormarićima smještenim u ili na svakom objektu.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih

komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.

Infrastruktura za elektroničke komunikacije s malom duljinom izdvojene lokalne petlje, u nepokretnoj komunikacijskoj mreži, izgrađena elektroničkim komunikacijskim vodovima sa bakrenim vodičima i povezanom opremom, biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopojasne usluge (podržava prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu) Danas, infrastruktura za elektroničke komunikacije i povezana oprema treba omogućiti dovođenje svjetlosnog komunikacijskog voda do svakog korisnika.

Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kablesku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će izgradnju širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Cilj razvoja elektroopskrbe je zadovoljenje buduće potrošnje ili što preciznija procjena razvoja mreže usklađenog s karakteristikama razvoja potrošnje kako ne bi došlo do zastoja u planovima razvoja na području Općine uzrokovanog nedostatkom adekvatne elektroenergetske infrastrukture.

Za područje obuhvata Plana potrebno je:

- osigurati opskrbljenost zone vodom
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda
- izvršiti van zone (ukoliko je potrebno) rekonstrukciju starijih dijelova vodoopskrbnog sustava, izgraditi nove kapacitete sukladno planovima razvoja te izgraditi mrežu u sklopu zone obuhvata
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih voda i to kao razdjelni sustav odvodnje tj. planirati zasebne sustave oborinske odvodnje, odvodnje tehnoloških voda i odvodnje sanitarnih otpadnih voda te osmisliti programe za ponovnu uporabu oborinskih voda

Kod građenja i korištenja zemljišta potrebno je pažljivo intervenirati u potencijalno nestabilna tla i održavanjem autohtonog raslinjskog pokrova držati eroziju u prihvatljivim granicama.

S obzirom na razvojne planove, moguće je fazno rješavanje navedene infrastrukture, unutar i izvan područja obuhvata Plana.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Prostorna posebnost područja obuhvata su njegove prirodne datosti, poput položaja, vizualne izloženosti, raslinja i dr.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja

Da bi se osiguralo održanje i popravljjanje kvalitete života u ruralnom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se ruralni razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje svih dijelova teritorija Grada Buj-Buie, međusobno i sa putevima izvan naselja, osobito onih tradicionalnih; osigurati i dobro označiti veze sa okolnim naseljima i obalnim pojasom mora
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora
- osobito čuvati javni prostor i destimulirati ograđivanje, odnosno potpunu vizualnu izolaciju privatnog prostora
- poticati ruralni turizam, osobito kao dodatnu djelatnost za stanovnike
- poticati svaku drugu djelatnost koja će zadržati stanovnike u malom naselju, a nema negativan utjecaj na okruženje.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Obzirom na ograničeni planski kapacitet područja, ne treba očekivati da se teret uređenja cijelog područja Grada Buja-Buie može osloniti na uređenje područja obuhvaćenog ovim Planom, ali se može na opće zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

Očekivani pozitivni poticaj:

- prisustvo veće investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Buje-Buie i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja i uređenje značajnog dijela područja će bolje definirati rubni dio Grada Buja-Buie, omogućiti ravnomjerniji razvoj cijelog područja Grada, čime će se također olakšati i realizaciju gradnje na međuprostoru između Buja-Buie i Krasice, te i drugih zaobalnih naselja zapadne obale Istre / Grada Buja-Buie,
- daljnja poboljšana dovodne infrastrukture će biti osnova za daljnje investicije u cijelo područje
- uspješna realizacija dijelova ovoga projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

Očekivani negativni utjecaj:

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života
- štetno djelovanje graditeljskih zahvata na krajobraz, koji mogu imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih i postojećih stanovnika naselja, ukoliko se ne primijeni pažljivo hortikulturno uređenje.

Prostorni planovi, projekti građenja zgrada, prometnica i infrastrukture i drugi dokumenti od utjecaja na uređenje prostora imaju poseban utjecaj na oblikovanje područja obuhvata. PPUG Buje predviđa pomake u turističkom razvoju kroz sagledivo vrijeme.

Nove investicije u gradnju obično privuku i obrtnike i poduzetnike sa svježim idejama razvoja, te stvaraju pozitivne vezane efekte.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Potrebno je osigurati dovodnu infrastrukturu do područja obuhvata Plana, te ostvariti unutrašnju povezanost područja, kao i nesmetani kontakt sa dodirnim površinama izvan područja obuhvata, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Dovodna infrastruktura do područja obuhvata Plana treba biti na razini servisa koji zadovoljava suvremene potrebe na području obuhvata Plana i vjerojatno šire od toga, te treba u cijelosti izgraditi nedostajuće sustave vodovoda, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe i elektronske komunikacije.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U području obuhvata treba osigurati racionalno korištenje građevinskog zemljišta i drugih površina, osobito onih u javnom korištenju, a zatim i onih u privatnom vlasništvu.

Namjena prostora je ugostiteljsko turistička, sa javnim prometnim površinama, kako dovodnim, tako i onima unutar turističkog naselja.

Pristupna kolno pješačka prometnica do TP Mužolini je županijska cesta ŽC5209.

Sabirne prometnice unutar turističkog naselja su nerazvrstane ceste, dok će se do pojedinačnih građevina pristupati internim prometnicama.

Građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu mogućeg uređenja i korištenja.

3.2. Osnovna namjena prostora

Utvrđene namjene površina u obuhvatu Plana su slijedeće:

- Ugostiteljsko-turistička namjena, vrste turističko naselje - T2
- javne kolno pješačke prometne površine
- infrastrukturni sustavi – ISts i IScs

Ugostiteljsko-turistička namjena

Ugostiteljska- turistička namjena u ovom Planu je djelatnost pružanja usluga u turizmu: smještaja, prehrane, rekreacije, zabave i sl.

Površine ugostiteljsko - turističke namjene su površine namijenjene izgradnji građevina ugostiteljsko - turističke namjene u skladu sa ovim odredbama i sa grafičkim dijelom Plana - kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina.

Za turističko područje, utvrđen je ukupni smještajni kapacitet od 100 postelja unutar turističkog naselja (T2), koje se gradi i uređuje u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (Narodne novine br.56/16).

Turističko naselje Mužolini je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi prateći sadržaji, sukladno posebnim propisima. Unutar turističkog naselja mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, sportske, rekreacijske i zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno odredbama ovog Plana.

Površina ugostiteljsko - turističke namjene u ovome Planu formira se kao jedinstvena prostorna cjelina, koja se sastoji od dvije građevne čestice odvojene javnom prometnicom.

Nužni kolni promet unutar površine ugostiteljsko - turističke namjene rješava se internim prometnicama građanim prema potrebama gradnje i korištenja kompleksa, u skladu s propisima, koje se ne razgraničavaju od ostalih površina.

Unutar površina ugostiteljsko - turističke namjene mogu se uz građevine smještajne namjene graditi i uređivati i prateći sadržaji ugostiteljske, zabavne, trgovačke, uslužne, sportske (uključujući bazene), rekreativne, infrastrukturne i druge namjene.

Smještajni kapaciteti turističkog naselja Mužolini planiraju se na način da svih 100 postelja bude smješteno u građevinama individualiziranog smještaja - vilama i/ili bungalovima.

Najmanje 40% površine turističkog naselja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uvažavajući pri tom zatečenu prirodnu vegetaciju.

Javne kolno pješačke prometne površine

Javne kolno pješačke prometne površine u Planu su nerazvrstane ceste koje služe kao priključak TP Mužolini na pristupnu županijsku cestu ŽC5209. Iste prometnice služe kao pristup do okolnog poljoprivrednog i šumskog zemljišta, ujedno zamjenjujući postojeći šumski put koji danas prolazi područjem obuhvata Plana i služi kao pristup do susjednih šuma u vlasništvu Republike Hrvatske.

Prikazom prometnica u Planu je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica.

Grafički prikaz koridora prometnica ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Građevne čestice prometnih površina određuje se kao funkcionalne cjeline unutar površina definiranih koridorima prometnica i granicom obuhvata ovog Plana.

Javne pješačke površine

Javna pješačka površina označena u Planu, iako smještena izvan obuhvata Plana, uz njegov

sjeverni rub, prikazana je jer omogućava kontakt sa rekreacijskom stazom „Parenzana“, na području blizu naselja Triban.

Infrastrukturni sustavi

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja akata kojima se odobrava građenje oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava (ISts - trafostanica i IScs - crpna stanica), tijekom provedbe Plana se mogu aktima za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	1,37
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE	0,08
<hr/>	
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA	1,45 ha

3.4. Prometna i ulična mreža

Zapadni dio obuhvata Plana nalazi se unutar zaštitnog pojasa županijske ceste ŽC5209 koja prolazi uz samu zapadnu granicu područja obuhvata Plana. Ujedno, ova cesta je pristupna prometnica do TP Mužolini.

Priključak TP Mužolini na županijsku cestu je u Planu osiguran drugom nerazvrstanom prometnicom. Točne uvjete priključivanja na županijsku cestu (prometno rješenje spoja) utvrditi će nadležna uprava za ceste na osnovu posebnog projekta.

U Planu je ucrtan zaštitni pojas ŽC5209, u širini 15,0m, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa iste ceste.

Ako se za građenje građevina i instalacija unutar zaštitnog ŽC5209 izdaje akt za provedbu plana te građevinska dozvola sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

Priključak područja obuhvata ovoga Plana na županijsku cestu ŽC5209 ostvaruje se putem nerazvrstane ceste, koja ujedno prolazi područjem obuhvata Plana i služi za pristup dodirnim poljoprivrednim i šumskim zemljištima. Ova javna kolno pješačka površina ima dvosmjerni kolnik širine 2,75m, te pločnik širine 1,5m.

Prometni sustav unutar građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene je interne naravi i potrebno ga je formirati i povezati sukladno programu i uvjetima gradnje unutar građevinskog područja, radi neposrednog pristupa do pojedinih građevina.

Pješački promet se može odvijati po uređenim stazama na svim dijelovima građevne čestice.

Interne prometnice se u fazi projektiranja dimenzioniraju prema stvarnim potrebama kolnog pristupa (jednosmjerno - dvosmjerno) zbog funkcionalnih i drugih razloga, a osobito radi osiguranja vatrogasnih pristupa u skladu sa posebnim propisom.

Interne prometnice se mogu dijelom svoje širine ili u punoj širini svoje trase asfaltirati ili izvesti drugim završnim slojem.

Javno parkiralište se ovome Planu ne definira, obzirom na privatnu narav cjelokupnog projekta. Smještaj vozila u mirovanju za potrebe zaposlenika i korisnika građevina na području ovoga Plana planira se i uređuje unutar građevne čestice istih građevina.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

U zoni obuhvata ovog plana ne postoji izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža i istu će trebati izgraditi.

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu,).

Izgradnja novih objekata, traži izgradnju nove kabelaške kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m², kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana očekuje se u konačnici do 20 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelašku kanalizaciju duž cijelog

zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže.

Buduću EKI povezati na budući dovod do zone.

Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD \varnothing 50 mm i cijevima PVC \varnothing 110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obvezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

3.5.2. Elektroopskrba

Vršno opterećenje za potrebe plana $P_{VP} = 658 \text{ kW}$,

Na predmetnoj zoni zahvata se predviđa gradnja cca 17 smještajnih objekata – vila, sa ukupno 100 ležaja, restoranom, recepcijom, bazenima, manjim sportskih terenima te pratećim sadržajima

NA TEMELJU PARAMETARA IZ PROSTORNO PROGRAMSKE OSNOVE ZA „ TP MUŽOLINI „ JE NAPRAVLJENA SLIJEDEĆA ANALIZA POTREBA ZA NAPAJANJEM ELEKTRIČNOM ENERGIJOM CIJELOG PODRUČJA ZAHVATA:

VILE 17 kom

Potrebna instalirana snaga po jednoj vili je: 15kW

UKUPNA INSTALIRANA SNAGA CCA.

255 KW

Faktor istovremenosti 0,7

POTREBNA VRŠNA SNAGA CCA. 255 KW x 0,7

178 kW

Uz prosječni faktor snage $\cos \varphi = 0,9$ i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica $ft = 0,85$

$$S = 178 / (0,9 * 0,85) = 232 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih trafostanica sa transformatorima 10(20) /0,4 kV instalirane snage do 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno ukupno 1kom transformatorska stanica, 400(1000) kVA TS-Mužolini, s naslova buduće elektroenergetske potrošnje planirane izgradnje.

Za istu je potrebno predvidjeti odgovarajući pristup sa javne površine.

Na području cijelog obuhvata plana planirana je nova podzemna elektroenergetska mreža kao kabelska kanalizacija.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje

elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz buduće transformatorske stanice TS- Mužolini i SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Rasvjeta klase "C" ima stupove visine $h=6$ m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED Klasa rasvjete "D" ima stupove visine $h=3-4$ m, s nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT ili LED. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića javne rasvjete sa mjerenjem potrošnje, a napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

3.5.3. Vodoopskrba

Urbanističkim planom uređenja TP Mužolini dato je rješenje vodoopskrbe područja obuhvata predmetnog Plana. Kod izrade prijedloga rješenja podaci o postojećem stanju preuzeti su od distributera "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet, i iz plana višeg reda, PPUG Buje.

Vodoopskrba područja Grada Buja realizira se u sustavu i pod upravom "Istarskog vodovoda Buzet". Područje TN Mužolini nema rješenu vodoopskrbu te je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju novog cjevovoda do TN Mužolini od postojeće mreže. Dimenzije (profil) cjevovoda odrediti u skladu s hidrauličkim proračunom, za dvadesetsatnu simulaciju potrošnje vodoopskrbnog sustava na koji se priključuje vodovodni ogranak.

Vodovodna mreža planiranog TP Mužolini predviđa se izvesti kao granasta mreža, djelomično prstenasta, sa planiranim spojem na postojeću vodoopskrbnu mrežu Grada Buja. Potrebno je projektirati i izvesti spojni vod od Nodularnog liva DN 100 mm, prema postojećoj mreži pod utjecajem vodospreme Triban.

U svrhu zaštite cjevovoda, zaštitni koridor za magistralni cjevovod je najmanje 10 m od osi cjevovoda, odnosno u ukupnoj širini od 6 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora nije dozvoljen smještaj građevina visokogradnje.

Trase cjevovoda su položene uz trup prometnica (unutar zelenih površina ili nogostupa, iznimno u prometnicama) i vidljive su iz grafičkog priloga u mjerilu 1:1000. Nivelete cjevovoda položene su tako da slijede buduću niveletu prometnica. Za cjelokupnu mrežu predviđeni su tip cijevi i dimenzije prema hidrauličkom proračunu i posebnim uvjetima izdanim po stručnim službama Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet. Na svakih 150 m, izvesti će se odgovarajući nadzemni hidranti DN 100 mm.

Daljnja izgradnja vodoopskrbe mreže planira se na temelju triju elemenata:

- dostignutog stupnja vodoopskrbe (stanja izgrađenosti mreža i objekata)
- planiranog povećanja potrošnje vode sukladno razvojnom planu
- predviđanja mogućih kritičnih stanja u vodoopskrbi

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 20 godina i osnovne grupe potrošača, a to su:

- potrošnja vode za turističku izgradnju
- potrošnja vode za gašenje požara

Područje obuhvata plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način. Snabdjevanje vode vrši se iz vodoopskrbnog sistema Gradole i Sv Ivan.

Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene prometnice. Sva planirana vodovodna mreža predviđena je kao djelomični prstenasti sustav raspodjele vode, što znači da je većina cjevovoda međusobno povezana. Takav način izvedbe vodovodne mreže osigurava:

- na glavnim mjestima vodovodne mreže dotok iz dva smjera
- stalnu cirkulaciju vode u sustavu što onemogućuje nastajanje ustaljene vode
- u slučaju neispravnosti samo manji dio potrošača ostaje bez vode
- raspodjela tlakova duž sustava je jednolična

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu turističke izgradnje, hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne količine vode i minimalnog potrebnog tlaka.

Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj infrastrukture kako situacijski tako i visinski. Prilikom izrade dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe, tj. Trase i lokacije određene ovim Planom mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježima prostora i pravno imovinskim odnosima. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju UPU TP Mužolini.

Priključci

Priključne i mjerne ormariće na području naselja ugrađivati u tlo (tipski šahti), u ulazne prostore, ili na ogradne zidice (vodomjerne niše), s vodomjerima uz rub parcele. Za postavljanje priključnih i mjernih ormarića potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležne komunalne tvrtke, "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet.

Hidraulički proračun

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja koje za projektiranje vodoopskrbnog sustava iznosi min. 20 godina.

- *Potrošnja vode za sanitarne potrebe*

Za hidrauličko dimenzioniranje planiranog vodoopskrbnog cjevovoda koristit će se standardi specifične potrošnje vode po osobi u jednom danu ovisno o kategoriji potrošača:

- stanovnici: $q_{\text{spec}} = 250 \text{ l/dan}$
- ville: $q_{\text{spec}} = 300 \text{ l/dan/lež}$

Mjerodavne količina vode za dimenzioniranje vodoopskrbnog cjevovoda je maksimalna satna potrošnja tj. količina vode koja se troši u satu najveće potrošnje.

Dimenzioniranje vodoopskrbe prema planskim parametrima za plansko razdoblje do 2040. g:

- postojeći i plan broj stalnih stanovnika: 0 st
- planirani broj ležaja ville: 100 lež
- Specifična potrošnja vode: $q_{\text{spec}} = 300 \text{ l/dan/lež}$

Srednja dnevna potrošnja: $Q_{\text{sr,dn}} = 300 \text{ l/dan/lež} \times 100 = 30\,000 \text{ l/dan} = 30,00 \text{ m}^3/\text{dan}$

Maksimalna dnevna potrošnja: $Q_{\text{max,dn}} = Q_{\text{sr,dn}} \times k_{\text{max,dn}}$

Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti $k_{\text{max,dn}}$
za naselja tipa: $k_{\text{max,dn}} = 1,5$

$$Q_{\text{max,dn}} = 30,00 \times 1,5 = 45,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Maksimalna satna potrošnja: $Q_{\text{max,sat}} = (Q_{\text{max,dn}}/24) \times k_{\text{max,sat}}$

Koeficijent maksimalne satne neravnomjernosti $k_{\text{max,sat}}$

$$Q_{\text{max,sat}} = (45\,000 / 24 \times 3600) = 3\,214,28 \text{ l/sat} \\ = 3\,214,28/3600 = \mathbf{0,89 \text{ l/s}}$$

Protupožarna potrošnja

Zaštitu TP Mužolini hidrantskom mrežom, potrebno je projektirati prema važećoj zakonskoj regulativi koja obrađuje područje zaštite od požara te mrežu dimenzionirati na osnovu propisane količine vode i potrebnog tlaka. Mjerodavna količina za dimenzioniranje mreže područja je potrebna protupožarna potrošnja.

3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

Planom se predviđa izgradnja odvodnje sanitarnih otpadnih voda u cijeloj zoni obuhvata plana.

Planiranje mreže otpadnih voda TP Mužolini, u konačnici se zasniva na odvodnji Grada Buje sa planiranim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Grada Buja.

Koncepcijski odvodnja otpadnih voda sastoji se od gravitacijskih kolektora kojima se

sakupljaju otpadne vode planiranog TP Mužolini, odvede do buduće crpne stanice u turističkom naselju, te tlačnim i gravitacionim kolektorima se povezuje sa planiranim (projektiranim) uređajem za pročišćavanje otpadnih voda Grada Buja.

Do realizacije javne kanalizacije sa Uređajem za pročišćavanje Grada Buja, kanalizacija za planiranu zonu TN Mužolini, riješiti će se na način da su izvede Biološki Uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te odgovarajući gravitacioni kolektori u sklopu budućih prometnica i šetnica.

U javni sustav odvodnje otpadnih voda turističkih naselja nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Tehnološke otpadne vode, ukoliko postoje, moraju se razdvojiti od ostalih otpadnih voda, lokalno pročititi na parceli na kojoj su i nastale te upustiti u sistem sanitarne odvodnje. Prije upuštanja u sistem sanitarne odvodnje, tehnološke vode moraju se svesti na nivo otpadnih voda u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni. Predviđa se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajuće krutosti i nosivosti. U cilju obavljanja potrebnih revizija, čišćenja i priključenja predviđeni su revizioni šahtovi kao tipska nepropusna okna. Revizioni šahtovi će se izvoditi na prosječnim udaljenostima oko 70 m, te na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima.

Sve trase kanalizacije odvodnje sanitarnih otpadnih voda određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu od sredine prometnice, s jedne strane predviđa se sanitarna kanalizacija a s druge vodovodna mreža (unutar pločnika).

Dimenzioniranje odvodnje otpadnih voda:

projektni period: 20 godina

- postojeći i plan broj stalnih stanovnika: 0 st
- planirani broj ležaja ville: 100 lež
- Specifična potrošnja vode: $q_{spec} = 300$ l/dan/lež

dnevni koeficijent varijacije - $K_D = 1.50$

satni koeficijent varijacije - $K_S = 1.50$

mjerodavne količine sanitarnih otpadnih voda:

srednji dnevni protok:

$$Q_{dne} = 100 \times 300 = 30\,000 \text{ l/dan} = 30,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

max. dnevni protok :

$$Q_{\max} = Q_{\text{dne}} / 24 \times 3600 = 30\,000 / 86400 = 0,35 \text{ l/s}$$

- koef. Neravnomjernosti:

$$k = \frac{2,69}{0,121 \cdot Q_{\max}} = 3,05$$

mjerodavni protok:

$$Q_{\max} = 0,35 \times 3,05 = 1,07 \text{ l/s}$$

Odabrana minimalna dimenzija vanjskog cjevovoda sanitarnih otpadnih voda UKC PVC DN 200.

Biološki Uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda dimenzionirat će se na dnevni dotok od max. 100 m³/dan.

Proračun CS i tlačnog voda (za konačno rješenje odvodnje):

$$Q_{\max} = 1,07 \text{ l/s}$$

$$H = 30 \text{ m}$$

$$L = 350 \text{ m}$$

$$k = 1,00 \text{ mm}$$

$$I = 0,0048$$

$$H_{\text{man}} = 30,00 + 350 \times 0,0048 = 31,68 \text{ m}$$

Potrebna snaga CS

$$N = \frac{1,07 \times 31,68}{75 \times 0,81} = 0,56 \text{ kW}$$

Usvojena CS 2:

$$Q_{\max} = 3,00 \text{ l/s}$$

$$H_{\text{man}} = 30 \text{ m}$$

$$N = 3,50 \text{ kW}$$

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda dijela TP Mužolini je razdjelni tj. planira se izgradnja zasebnog sustava odvodnje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda.

Oborinske vode planiraju se odvoditi sa svih planiranih prometnica putem odgovarajućih slivnika, s površina platoa i s dijela građevinskih parcela koje se neposredno priključuju na javne prometnice. Oborinska odvodnja predmetnog područja će se riješiti na način da se sve oborinske vode sakupljaju sa slivnih područja, obrade na predviđenom separatoru oborinskih voda te gravitacijskim kolektorom ispuštaju u podzemlje putem upojnog bunara, smještenog u predviđenoj zelenoj površi.

Sva oborinska kanalizacija planira se izgraditi u trupu postojećih i budućih prometnica, a usvojeni minimalni promjer cjevovoda je DN 250. Kanalizacija će se izvesti kao vodonepropusna, s maksimalnim uzdužnim padom od 2%. Predviđene su plastične PVC UKC cijevi, odgovarajuće krutosti i nosivosti. Također na svim lomovima, križanjima i duž trase izvesti će se odgovarajući vodonepropusni PE šahtovi.

Trase sanitarne i oborinske kanalizacije određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža. Za mjerodavni intenzitet oborina koristit će se ITP krivulja DHMZ Zagreb za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Predmetno područje pri određivanju mjerodavnih količina oborinskih voda za dimenzioniranje objekata odvodnje oborinskih voda, treba u svom manjem dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristit će se racionalna metoda.

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

Q - vršni protok (l/s)

i - intenzitet oborina (l/s/ha)

A - slivna površina (ha)

C - koeficijent otjecanja

$$Z = \frac{1}{8 \sqrt{A}}$$

Z – koeficijent kašnjenja ($Z = \frac{1}{8 \sqrt{A}}$)

Koeficijent otjecanja ovisi o karakteristikama slivne površine, a iznosi:

Za ulice: asfalt => 0,7 do 0,95

 beton => 0,80 do 0,95

Za šetnice: betonske ili asfaltirane => 0,75 do 0,85

Za zelenilo, prirodne površine: 0,10 do 0,35

Za slivna površine uzet će se kombinacija različitih vrsta površina pa je koef. otjecanja:

$$C_{sr} = (C_1 \cdot A_1 + C_2 \cdot A_2 + \dots + C_n \cdot A_n) / A_1 + A_2 + \dots + A_n$$

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Po načinu gradnje, sve građevine osnovne namjene u ovome Planu se planiraju kao samostojeće. Samostojećim građevine, u smislu ovih odredbi, smatraju se građevine, uključujući složene građevine, koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica.

Kod složenih građevina u ovom Planu:

- sve građevine na građevnoj čestici se grade unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene,
- složene građevine se grade kao samostojeće u odnosu na susjedne građevne čestice, dok se pojedinačne građevine koje tvore složenu građevinu međusobno mogu graditi odvojeno ili spojene u jednu građevinsku cjelinu unutar gradivog dijela građevne čestice, ne mijenjajući pritom samostojeći karakter cijele složene građevine.
- najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca složene građevine od regulacijske linije jednaka je najmanjoj dozvoljenoj udaljenosti građevnog pravca pojedinačne zgrade u sklopu složene građevine, najbliže regulacijskoj liniji; za ostale zgrade se ne utvrđuje građevni pravac.

Po obliku korištenja, grafičkim prikazom list br. 3 - Oblici korištenja površine za gradnju su definirane kao „NOVA GRADNJA“ što podrazumijeva površine za gradnju novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevnih čestica na području obuhvata ovoga Plana, određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Uvjeti gradnje. Građevne čestice određene su za:

- ugostiteljsko - turističku namjenu, vrste turističko naselje - T2, za smještajne građevine i građevine pratećih sadržaja
- javne prometne površine, kolno-pješačke.

Gradivi dio građevne čestice

Sve građevine visokogradnje u sklopu složene građevine moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice, udaljene najmanje 4,0m.

Udaljenost smještajnih građevina i zgrada sa dvije nadzemne etaže (P+K) od ruba zemljišnog pojasa županijske ceste ŽC5209 je najmanje 7,0m. Zgrade ostalih sadržaja, centralnih i pratećih, odnosno dijelovi zgrada sa istim sadržajima, čija katnost nije veća od jedne nadzemne etaže (P), mogu od iste prometnice biti udaljeni najmanje 4,0m.

Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

Izgrađenost i koeficijent iskoristivosti



Izgrađenost građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne može biti veći od 0,8.

Ukopani bazeni i otvorena igrališta kada se ne smatraju zgradama, kao i sve građevine niskogradnje, ne uračunavaju se u obračun izgrađenosti.

POSEBNI UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Površine smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određene su kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena površina i uključuju površine ugostiteljsko turističke namjene unutar turističkog naselja

Posebni propisi u skladu s kojima se grade ugostiteljsko-turističke smještajne građevine obuhvaćene ovim Planom su:

- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“ br. 85/15 i 121/16),
- Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli („Narodne novine“ br. 55/16),
- ili drugi odgovarajući propisi važeći u vrijeme provedbe ovoga Plana.

Unutar površina gospodarske namjene ugostiteljsko-turističke djelatnosti, ne mogu se graditi građevine niti prostorije stambene namjene.

Unutar površina gospodarske namjene mogu se uz jednu ili više građevina osnovne namjene graditi i druge ugostiteljske, trgovačke, uslužne, sportske i rekreativne, infrastrukturne i druge građevine u funkciji osnovne namjene.

Građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene ima izravan pristup na prometnu površinu, mora biti opremljena komunalnom infrastrukturom, te zadovoljiti sve uvjete propisane ovim Planom i drugim zakonskim propisima. Odvodnja otpadnih voda se rješava zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem

Broj građevina na građevnoj čestici utvrdit će se u postupku provođenja ovog Plana.

Obračunski ekvivalent postelja po smještajnoj jedinici je 6 postelja za vile i 3 postelje po bungalovu. Bungalovom se, u smislu ovoga Plana, smatra manja individualizirana smještajna jedinica, tipično sa jednom nadzemnom etažom.

Smještajne građevine i prateći sadržaji moraju biti više kategorije, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,

Kod etapne i fazne gradnje, vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina moraju biti određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina.

Posebni uvjeti za gradnju centralnih sadržaja

Centralni sadržaji u turističkom naselju su receptivni sadržaji, restoran i drugi obavezni i izborni zajednički sadržaji turističkog naselja, propisani posebnim propisom. Prostori za centralne sadržaje mogu se graditi u jednoj ili više građevina vila, ili u zasebnoj građevini.

Uvjeti građenja centralnih sadržaja jednaki su uvjetima za gradnju vila, kada se grade u sklopu iste građevine. Kada se grade u zasebnoj građevini, uvjeti za gradnju građevine centralnih sadržaja jednaki su uvjetima za gradnju građevina pratećih sadržaja.

Posebni uvjeti za gradnju vila

Vile se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

Najveća dozvoljena katnost je 1 podzemna i 2 nadzemne etaže (Po+P+K).

Najveća dozvoljena visina je 7,0m, a najveća dozvoljena ukupna visina je 10,0m.

Udaljenost građevnog pravca kod vila je najmanje 1,5m, a najviše 50,0m, uvažavajući pri tom propisane udaljenosti od ŽC5209, odnosno potrebne vatrogasne pristupe.

Posebni uvjeti za gradnju bungalova

Uvjeti za gradnju bungalova su jednaki uvjetima za gradnju vila, osim u pogledu propisane najveće katnosti i visine građevine.

Najveća dozvoljena katnost bungalova je 1 podzemna i 1 nadzemna etaža (Po+P).

Najveća dozvoljena visina je 4,5m, a najveća dozvoljena ukupna visina je 7,0m.

Posebni uvjeti za gradnju pratećih sadržaja

Građevine pratećih sadržaja koji se mogu graditi unutar turističkog naselja T2, kada se grade kao samostalne građevine, mogu imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže, te visinu do 7,0 m, a ukupnu visinu do 10,0 m.

Građevine pratećih sadržaja se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

Oblikovanje građevine

Oblikovanje zgrada i drugih građevina visokogradnje određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

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.

Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina (osobito uz ŽC5209) i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

Reklame i natpisi koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Prostor između regulacijskog i građevnog pravca, te površine prema ŽC5209 treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

Krovište građevina iz stavka 1., izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

Kod kosih krovova, za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

Uređenje građevne čestice

Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- pomoćne građevine,
- gradnja ograda i uređenje okućnice,
- hortikulturno uređenje.

Unutar obuhvata Plana sve pomoćne građevine se grade unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne zgrade (složene građevine), prema uvjetima za istu građevinu.

Građevna čestica može biti ograđena.

Oko građevne čestice, ili njenog dijela, 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 1,6m. U slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m.

Visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida. Potporni zid viši od 1,5m treba graditi kaskadno, sa interpolacijom zelenila, tako da se izbjegnu velike zidane površine u izloženim dijelovima građevne čestice.

Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa. Za gradnju ograda prema prometnicama posebne uvjete i suglasnosti daje nadležna uprava za cestu.

Na građevnoj čestici mogu se izvoditi i popločenja, staze, parkirališta, manipulativne i interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.

Neizgrađeni dio građene čestice treba hortikulturno urediti prvenstveno sadnjom autohtonog biljnog materijala.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu

Priključak TP Mužolini na pristupnu županijsku cestu ŽC5209, kao i nerazvrstane ceste kojim se omogućava neposredan pristup do građevnih čestica turističkog naselja prikazane su na kartografskom listu br. 2.1 Promet, s tim da se neposredan pristup do pojedinačnih građevina u turističkom naselju ostvaruje sustavom internih prometnica, a koje će se utvrditi u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola za pojedinu građevinu.

Smještaj vozila unutar zahvata ugostiteljsko turističke namjene planira se na otvorenim parkiralištima.

Sve smještajne i prateće građevine unutar zahvata određenih ovim Planom predstavljaju

jednu cjelinu u prostornom i ugostiteljsko-turističkom smislu, te se ne dozvoljava parcelacija zemljišta za pojedinačne građevine unutar njih.

Međusobna udaljenost smještajnih i gospodarskih građevina mora zadovoljiti protupožarne zahtjeve i mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Pri planiranju i uređenju parkirališnih mjesta potrebno je primijeniti propise i usvojene standarde u odnosu na pristupačnost i veličinu parkirališnih mjesta. Najmanje dimenzije parkirališnih mjesta za poprečno parkiranje osobnih automobila su 2,5 m x 5 m.

Najmanji broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici određuje se primjenom slijedeće tablice:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRNIH MJESTA
Ugostiteljski objekti sa smještajem	1 parkirno mjesto za 1 smještajnu jedinicu pri čemu se vile računaju kao 2 smještajne jedinice
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine

Kada je, posebnim propisima, za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 2. ovoga članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

Broj parkirališnih mjesta za građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno odredbama stavka 2. ovoga članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

Ukoliko se prilikom izračuna potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedinu građevnu česticu odnosno građevinu dobije broj koji nije cijeli, potreban broj parkirališnih mjesta zaokružuje se na prvi veći cijeli broj.

Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

Način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

Uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi etapno i/ili fazno, u skladu sa zakonom i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih etapa/faza, ali tako da vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina.

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

Prirodne vrijednosti

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.

Planom se predviđaju slijedeće općenite mjere zaštite prirodnih vrijednosti koje se mogu provoditi temeljem ovoga Plana:

- građenje na području obuhvata Plana treba biti koncentrirano na relativno malom prostoru, čime se kroz racionalno gospodarenje prostorom ostvaruje i cilj zaštite prirodnih vrijednosti okruženja, bez zadiranja gradnje u okoliš,
- prilikom uređenja područja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Kulturno povijesne vrijednosti

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene kulturno povijesne vrijednosti.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Na području obuhvaćenom Planom ne planiraju se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećih propisa.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se

obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu posebnih propisa.

Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10, 79/13 i 9/14).

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene ovim Planom obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i to zaštitom kakvoće voda, zaštitom tla, zaštitom kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Aktima za provedbu plana za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a u slučaju promjene pojedinog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Zaštita tla

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu s povoljnim geotehničkim karakteristikama, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (strmine i rasjedi). U skladu s navedenim potrebno je izvesti detaljne inženjersko geološke radove i geomehanička ispitivanja tla na lokacijama građenja kako bi se izbjegla moguća pojava diferencijalnog slijeganja građevina i pojava klizanja tla.

Smanjenje utjecaja erozije provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
- održavanjem prirodnog stanja raslinja.

Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

Obvezno je u svim fazama projektiranja obraditi pitanja biološke sanacije i krajobraznog uređenja kojim će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl. u sklopu ostale projektne dokumentacije.

Zaštita kakvoće zraka

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN br. 130/11, 47/14 i 61/17).

Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Zaštita od prekomjerne buke

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16) i provedbenim propisima koji se donose temeljem tog Zakona.

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

Uz prometnice, osobito uz ŽC5209, je potrebno formirati zaštitne zelene površine.

U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

Ostale mjere zaštite okoliša

Kao mjeru zaštite od svjetlosnog zagađenja u tijeku izrade tehničke dokumentacije za instalaciju javne rasvjete, potrebno je ugraditi zahtjev za postavljenjem ekoloških rasvjetnih tijela.

Za postupanje u pretpostavljeno mogućim akcidentnim situacijama koje se unatoč provedenim mjerama sprječavanja mogu dogoditi, prije početka gradnje treba napraviti Operativni plan organizacije gradilišta sukladno važećim propisima o gradnji građevina i zaštite na radu.

Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Gradnja novih građevina i uređivanje prostora i javnih površina na području obuhvata Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13) i prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera.

Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana.