


**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**
GRAD UMAG / GRAD BUJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOLF IGRALIŠTA MARKOCIJA

Županija/Grad Zagreb ISTARSKA ŽUPANIJA		Općina/Grad GRAD UMAG / GRAD BUJE	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOLF IGRALIŠTA MARKOCIJA			
Naziv kartografskog prikaza: -		Broj kartografskog prikaza: -	
 Prava osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d. Frane Petrića 4, 10000 Zagreb ▪ tel. - 01/4 804 300 ▪ fax 01/4 812 708		Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.	
		Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: <p style="text-align:center">MP</p>	
Mjerilo kartografskog prikaza: -	Koordinator izrade plana: Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh. Voditelj izrade plana: Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh.		
Godina izrade: 2007.	Stručni tim u izradi plana: Marija Babić, ing.građ. Ester Čehil, dipl.ing.arh. Katarina Diklić, dipl.ing.ured.kraj. Mladen Kardum, ing.građ. Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh. Gordan Maček, dipl.ing.prom. Toni Sardelić, dipl.ing.arh. Laura Vitasović-Vojnić, dipl. ing. građ. Dean Vučić, ing.geod.		
Broj elaborata: 1250			
Broj radnog naloga: 9865			
Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Grada Umaga 13/07 Službene novine Grada Buje 10/07	Odgovorna osoba: <hr/> za Grad Umag Vida Fertin, dipl.ing.grad.	Istovjetnost s izvornikom ovjerava: <hr/> Grad Umag Upravni odjel za prostorno uređenje	Predsjednik predstavničkog tijela: <hr/> za Grad Umag Vili Bassanese
Javni uvid održan od: 26.02.2007 do: 28.03.2007.	<hr/> za Grad Buje Adriano Mikolaučić	<hr/> Grad Buje Upravni odjel za prostorno uređenje	<hr/> za Grad Buje Franco Basiaco
Javna rasprava (datum objave): Grad Umag: 17. i 18.veljače 2007. Grad Buje: 18. veljače 2007.			
Suglasnost na plan prema članku 342. stavak 6. i članku 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) u svezi s člankom 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) broj suglasnosti: 2163-04-02-07 klasa: 023-01/06-01/18 datum: 30. studenog 2007.	Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: MP	Pečat nadležnog tijela: MP	Pečat predstavničkog tijela: MP
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): Službene novine Grada Umaga 7/03 i 5/04 Službene novine Grada Buje 2/05			

1947 2007

UH

urbanistički
institut
hrvatske d.d.



dioničko društvo za prostorno planiranje i uređenje prostora

Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, Hrvatska

tel 01 480 4 300

fax 01 481 2 708

e-mail uih@zg.t-com.hr



NARUČITELJ: Grad Umag

Gradonačelnik: Vlado Kraljević

Grad Buje

Gradonačelnica: Lorella Limoncin Toth

IZVRŠITELJ: Urbanistički institut Hrvatske, d.d.

Direktor: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Koordinator izrade plana: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Voditelj izrade plana: Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Marija Babić, ing.građ.

Katarina Diklić, dipl.ing.uređ.kraj.

Estera Čehil, dipl.ing.arh.

Mladen Kardum, ing.građ.

Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh.

Gordan Maček, dipl.ing.prom.

Toni Sardelić, dipl.ing.arh.

Laura Vitasović-Vojnić, dipl. ing. građ.

Dean Vučić, ing.geod.

SADRŽAJ

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru općine

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru (tablica 1. i 2.)
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

- 2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

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

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna i infrastrukturalna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

- 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
- 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
3. Uvjeti uređenja površina sportsko-rekreacijske namjene (golf igralište)
4. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 4.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 4.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 4.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
6. Postupanje s otpadom
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
8. Mjere provedbe plana
9. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

III. DOKUMENTACIJA

B. GRAFIČKI DIO

Grafički dio:

1.A.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.A.	Promet, pošta i telekomunikacije	1:2000
2.B.	Energetski sustav	1:2000
2.C.	Vodnogospodarski sustav	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	1:2000
4.	Oblici korištenja	1:2000

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Projekt izgradnje Golf igrališta Markocija dio je Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma koji je Ministarstvo turizma (danas Ministarstvo, mora, turizma, prometa i razvitka) predložilo, a Vlada Republike Hrvatske prihvatila i potvrdila zaključkom na sjednici održanoj 26. kolovoza 1999. godine.

Na lokaciji Markocija tvrtka Golf invest d.d. planira izgradnju golf igrališta s 18 rupa i pratećim sadržajima te golf naselje sa smještajnim kapacitetom od 950 postelja.

Površina planiranog zahvata za koji se izrađuje urbanistički plan uređenja iznosi 118,78 ha. Unutar obuhvata plana razlikuju se i definiraju tri cjeline:

- zona golf igrališta i vježbališta s ujezerenim površinama na prostoru od 58,64 ha
- zona golf igrališta u prirodnom stanju na površini 44,88 ha
- zone za izgradnju ukupno zauzimaju 15,2 ha od čega je za zone smještajnih kapaciteta predviđeno 12,19 ha, a za zone sa pratećim sadržajima i golf kućom 3,01 ha.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti lokacije u prostoru općine

Prostor na kome se planira Golf igralište Markocija nalazi se dijelom na području Grada Umaga, a dijelom na području grada Buja. Sama lokacija za izgradnju golf igrališta nalazi se na lokaciji Markocija i udaljena je 7 km od Umaga i 2 km od Buja.

Lokaciji najbliža naseljena mjesta su Gamboci i Kaldanija na bujštini, a Marija na Krasu, Kmeti, Vilanija i Petrovija na umaškom dijelu.

Planirani sadržaj zahvata je golf igralište s 18 rupa s vježbalištem i pratećim sadržajima, klupska kuća i golf naselje. Ukupna površina zahvata iznosi 118,78 ha od čega se 79,39 ha nalazi na teritoriju grada Umaga, a 39,38 ha na teritoriju grada Buja.

Sam položaj zone u kojoj se planira golf igralište pruža prekrasan pogled na okolna naselja i prirodu što dodatno doprinosi atraktivnosti ove lokacije.

Područje planiranog zahvata odlikuje se blagim reljefom. Najviša nadmorska visina utvrđena je u jugozapadnom dijelu obuhvata gdje zaobljeni vrhovi dostižu visinu od

120 mm. Teren je blago nagnut od lokacije Markocija prema obalnoj liniji u pravcu zapada, a strmiji prema dolini rijeke Mirne. Osnovni oblici reljefa su blago zaobljene glavice i ponikve različitih dimenzija od kojih je u području obuhvata najznačajnija ponikva Violinka čije se dno nalazi na cca 30 m ispod kota okolnog terena.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Postojeća namjena zemljišta na kojem se planira izgradnja golf igrališta je pretežno zapušteno poljoprivredno zemljište niže kategorije, pašnjaci i šume.

Unutar obuhvata plana nalaze se tri objekta visokogradnje od kojih niti jedan trenutno nije u funkciji:

1. Glavna zgrada "Markocija" stara oko 100 godina, s očuvanim vanjskim gabaritima površine 164 m² visine P+1. Objekt ima izgled manje ladanjske kuće. Očuvani su svi arhitektonski gabariti s tek primjetnim secesijskim elementima na fasadi. Određenu vrijednost objekt ima kroz očuvanost cjeline zgrade koja daje prostoru identitet i ime. Zgrada trenutno nije u funkciji i njen okoliš je zapušten.
2. Manja zgrada na ulazu u prostor Markocije tipa poljske kućice od kamena. Visina objekta je P+1. Objekt se ne održava, a u njemu obitavaju "skupljači automobilskih olupina".
3. Ruševina kamenog gospodarskog objekta.

Mikrolokacija planiranog zahvata nalazi se unutar područja II zone sanitarne zaštite izvora Gabrijele i Bužini te je zbog toga potrebno izvesti trasiranje podzemnih tokova na osnovu kojega će Hrvatske vode izdati vodopravne uvjete za izradu projektne tehničke dokumentacije.

Klimatske karakteristike područja

Ovo se područje odlikuje mediteranskom klimom s dugim i toplim ljetima te blagim i kratkim zimama.

Obilježja klime:

- u ljetnim mjesecima temperatura je uglavnom iznad 22°C,

- zimske temperature od -5°C su izrazito rijetke,
- suhi dio godine pada u toplo godišnje doba,
- jesen i proljeće su kišni periodi s maksimumima u periodu travanj-lipanj i listopad-studeni.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Smještaj zone golf igrališta Markocija na razmatranoj lokaciji daje izvrsne mogućnosti za nadopunu ostalim turističkim sadržajima šireg prostora. Svojim položajem u blizini jakih turističkih centara Istre i Slovenije te prometnom povezanošću ima potencijal za razvoj i afirmaciju i u široj regiji.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Unutar prostora obuhvata nalazi se trasa magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda iz izvora Grandola prema izvoru Gabrijeli, koji u sklopu rižanskog vodovoda napaja područje Kopra.

Prometna infrastruktura

Cestovni promet

U širem području obuhvata Urbanističkog plana uređenja golf igrališta Markocija prometna – cestovna mreža obuhvaća prometne pravce državnog i lokalnog značaja - brzu državnu cestu A9B9 – zapadni krak istarskog ipsilona i lokalnu cestu L50006.

Iz Pravilnika o označavanju autocesta, njihove stacionaže, brojeva izlaza i prometnih čvorišta te naziva izlaza, prometnih čvorišta i odmorišta

Brza cesta (autocesta)

A9B9 Autocesta: Kaštel – Pula (zapadni krak istarskog ipsilona)

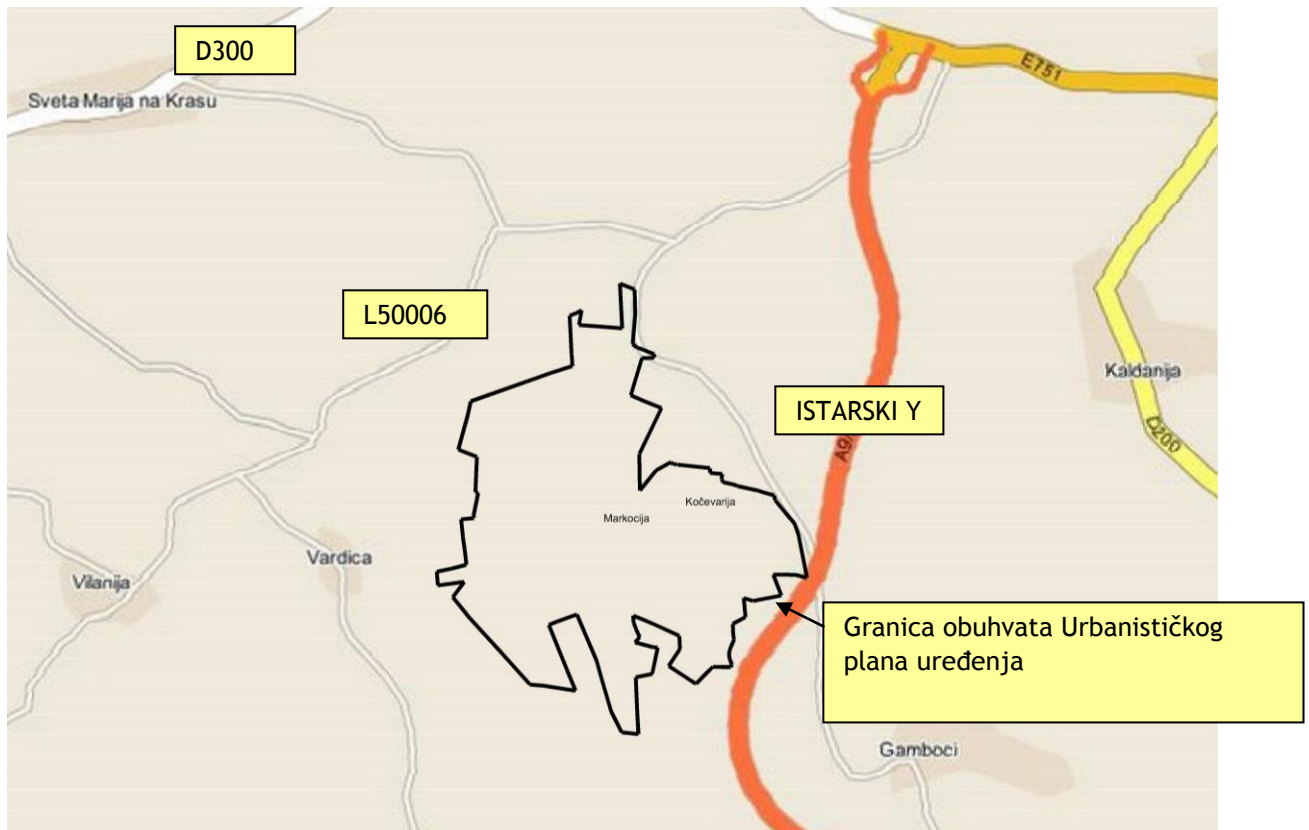
Iz Odluke o izmjenama i dopunama odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste *Narodne Novine broj 143/02.*

Lokalna cesta

L 50006 Ž5002 – Vilanija – Petrovija (D300) ukupne duljine l= 6,2 km

Do zone golf igrališta Markocija sa Strane Umaga dolazi se županijskom cestom **Ž5003** preko Sv. Marije na Krasu ili lokalnom cestom **L50006** preko Petrovije.

Sa strane Buja dolazi se državnom cestom **D300**.



Unutar same zone obuhvata Plana komunikacije su siromašne. Poljskim putem pogodnim za automobile može se doći do glavne zgrade i to je trenutno jedina komunikacija unutar obuhvata plana.

Najbliža zračna luka na prostoru Republike Hrvatske nalazi se u Puli, nešto bliže, kod Vrsara nalazi se sportska zračna luka za male zrakoplove s mogućnošću komercijalnog korištenja. Ovom prostoru najbliža zračna luka nalazi se na prostoru Republike Slovenije i to međunarodna zračna luka za male zrakoplove Portorož.

Telekomunikacije

Sjeverno istočnim područjem budućeg golf igrališta Markocija prolazi postojeći korisnički TK kabel iz smjera naselja Škarlanija i Kočevanje. Postojeći TK kabel je položen uz postojeću nerazvrstanu cestu, a unutar lokacije uz poljski put koji vodi do glavne zgrade.

Elektroenergetika

Sjeverno od lokacije Planom obuhvaćenog područja prolazi postojeći 35 kV dalekovod, a u neposrednoj blizini lokacije nalaze se dvije postojeće TS Markocija i TS Vardica.

Plinoopskrba

Na području UPU Golf igrališta kao i u njegovoj neposrednoj blizini ne postoji izgrađena plinoopskrbna mreža.

Vodoopskrba

Centralnim dijelom UPU-a golf igrališta Markocija smjerom sjever jug prolazi postojeći magistralni vodovod iz izvora Gradola prema izvoru Gabrijeli.

Odvodnja

Na području obuhvata UPU-a ne postoji izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda.

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

U prostoru obuhvata Plana kulturni krajolik je slabo očuvan i nema značajnije izraženih tipičnih fizičkih karakteristika. Pošto se veći dio prostora već duže vrijeme ne obrađuje prirodna vegetacija je obrasla negdašnja polja i suhozide.

Prepoznatljivosti kulturnog krajolika:

1. Očuvana stoljetna zgrada "Markocija" koja identificira prostor obuhvata i u relativno je očuvanom stanju.
2. Ruševine gospodarske zgrade izrađene po tradicionalnim uzorcima za lokalne potrebe uzgoja stoke.
3. Očuvani i markantni suhozidi, ostaci tradicionalne poljodjelske aktivnosti.
4. Suhozidi u tragovima, obrasli autohtonom vegetacijom.
5. Lokva, tradicionalni recipijent vode.
6. Drenažni kanal, posebno izražen u vrti Violinka.

7. Poljski put, trasirani put i šumske staze su slabo prepoznatljive obzirom na to da je kroz duži period prostor bio napušten.
8. Drvored bijele murve i lješnjaka uz pristupni put do glavne zgrade.
9. Maslinik kao najznačajnija struktura identiteta klasične mediteranske poljoprivrede.
10. Impozantna skupina hrasta medunca uzgojena u okviru okućnice stare zgrade Markocija.
11. Pojedinačni soliteri egzota kao elementi parkovnog uređenja u sklopu okućnice stare zgrade Markocija.

Detaljnjom arheološkom reambulacijom prostora Markocija utvrđene su sljedeće arheološke lokacije:

1. Pećina kod stancije Markocija u vrtači (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5390821; y 5033254; z 93m). Ima jedan ulaz, a sastoji se od jedne prostorije dimenzija 15x12 metara, s dva kanala dužine po 10 metara. Površinski sediment se sastoji od humusa i urušenog kamena. U pećini se nalazi suhozidna konstrukcija. Pronađena je recentna keramika, fragment lule te životinjske kosti.
2. Suhozidne konstrukcije u neposrednoj blizini pećine (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5390845; y 5033251; z 93m) nalaze se suhozidne konstrukcije pravokutnog i kružnog tlocrta.
3. Prapovijesni nalazi u vrtači kod stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391147; y 5033158; z 83m) gdje je pronađena prapovijesna keramika u tri iskopane rupe.
4. Grupa gromača u blizini stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5390980; y 5032983; z 100m), u neposrednoj blizini prapovijesnog naselja u vrtači.
5. Grupa gromača u blizini stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391101; y 5033066; z 102 m), u neposrednoj blizini prapovijesnog nalazišta u vrtači.

6. U blizini stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391179; y 5033038; z 103 m) se nalazi gromača, a u njenoj blizini vapnenica s površinskim iskopom kamena.
7. U vrti kod stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391312; y 5033132; z 93m) su iskopane tri rupe u kojima je pronađena keramika te struktura izrađena od pečene zemlje. Pored vrtače se nalazi zidana lokva s pristupnim stepenicama usječenim u matičnu stijenu.
8. Antičko nalazište kod stancije Markocija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391534; y 5033295; z 112m) na kojoj su nađeni ostaci rasute antičke građevinske keramike (tegule, kanalice). Stancija Markocija značajna je i kao etnološko područje sa sačuvanom kućom, gospodarskim objektima i krušnom peći.
9. Kod vrtače uz cestu Ljubljanija – Škarlanija (koordinate po Gauss – Kruegeru x 5391928; y 5033249; z 98) se nalaze ostaci razrušene suhozidne konstrukcije, gromače i garme uzidane u suhozidu obližnje vrtače.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Obaveza iz Prostornog plana Istarske županije je golf igralište Markocija kao posebna nova i kvalitetna turističko-sportska ponuda.

Članak 84. odredbi Prostornog plana istarske županije (PPIŽ)-a utvrđuje sljedeće:

Planiranje rekreativnih kapaciteta turizma neposredno je povezano na planiranje smještajnih kapaciteta, njihovu prostornu dispoziciju, specijalizaciju određenih područja za određene oblike turističke usluge, te strukturu gostiju, ali posebno na morfološke, krajobrazne i ekološke značajke prostora u kojima se realiziraju turistički objekti.

Golf igrališta veća od 40 ha (u naravi igrališta s 18 ili 27 rupa) lokacijski su određena ovim Planom, a detaljno lociranje, određivanje obuhvata, veličine smještajnih

kapaciteta te uvjeta infrastrukturnog priključenja i opskrbe, kao i detaljnih uvjeta zaštite prostora utvrđuje se prostornim planovima uređenja gradova i općina temeljem sljedećih kriterija:

- obuhvat golf igrališta s 18 rupa kretati će se između 70 i 120 ha, ovisno o prirodnim uvjetima lokacije,
- potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri izbjegavati utvrđivanje obuhvata golf igrališta na prostorima za koje se ovim Planom predviđa zaštita prirode, a posebno na području parka prirode i posebnog rezervata, dok se na području zaštićenog krajolika mogu djelomično utvrđivati, ali samo pod posebnim uvjetima koje određuje nadležno tijelo državne uprave i uz poštivanje temeljnog fenomena krajolika
- na potencijalnim lokacijama golf igrališta koje se nalaze u neposrednoj blizini (neposrednom kontaktnom prostoru) II. vodozaštitnih zona izvorišta utvrđenih ovim Planom, uz vodotoke I. kategorije kakvoće voda ili uz samu morsku obalu, moraju se provesti posebne mjere zaštite nadzemnih i/ili podzemnih voda i priobalnog mora, a obvezna je izgradnja zatvorenog sustava odvodnje drenažnih voda kao i ponovna uporaba i pročišćavanje drenažnih voda
- na lokacijama koje nemaju mogućnost korištenja dostupnih površinskih ili podzemnih voda obvezna je izgradnja zatvorenog sustava pročišćavanja i odvodnje otpadnih voda kompleksa pratećih smještajnih turističkih sadržaja te ponovna uporaba istih voda radi navodnjavanja
- kvalitetni elementi krajobraza (visoke šume listača ili vazdazelene šume, terasaste kulture, suhozidi i kažuni, posebno vrijedni otvoreni vodotoci - krške lokve, bare i slapovi, veći kompleksi vinograda ili maslinika i dr.) moraju se uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta bez bitnih i radikalnih izmjena tih elemenata
- izbjegavati detaljno lociranje golf igrališta na utvrđenim staništima kvalitetne visoke lovne divljači (jelena, veprova, srndaća) kao i na utvrđenim migratornim putevima visoke divljači, a ako to nije moguće u potpunosti izbjeći, osigurati uvjete za nesmetan prolaz divljači
- ukoliko se utvrđivanjem obuhvata golf igrališta na pretežito poljoprivrednom zemljištu mijenjaju uvjeti prometovanja domicilnog stanovništva pri obradi zemlje,

osigurati najviši mogući kvalitet zamjenskih poljskih puteva i bez radikalnog povećanja prosječnog putovanja do poljoprivrednih površina koje ostaju u obradi

- voda iz vodoopskrbnog sustava ne smije se koristiti u normalnim uvjetima održavanja golf igrališta, osim u izvanrednim uvjetima dugotrajnih suša, i to samo u kratkim vremenskim periodima i kada nije prioritetna vodoopskrba stanovništva (noćni režim korištenja).

Prostorni plan Grada Umaga (SN Grada Umaga 3/04) i **Prostorni plan Grada Buja** daju sljedeće kriterije za izgradnju i korištenje golf igrališta:

Planirana područja sportsko-rekreacijske namjene ovim se Planom raščlanjuju na:

- građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - golf igrališta Crveni Vrh, Markocija i Matelići,
 - golf naselje Markocija

U područjima iz stavka 1. ove točke mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja. Iznimno, smještaj je moguće organizirati, u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana, isključivo u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene - golf naselju Markocija. U ovim područjima mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

U područjima iz stavka 1. ove točke ne mogu se graditi građevine stambene namjene niti se stambena namjena može dozvoliti u dijelu građevine, izuzev rekonstrukcija postojećih pojedinačnih građevina stambene namjene.

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

Golf igralište

Građevinsko područje golf igrališta Crveni Vrh, Markocija i Matelići, kapaciteta 18+9 rupa, namijenjeno je uređenju otvorenih prostora golf igrališta i drugih sportsko rekreativnih otvorenih igrališta, uz moguću gradnju centralne građevine (golf kuće) koja će imati sve potrebne prostorije ali ne i smještajne, kao i ostalih pomoćnih građevina (spremišta opreme i materijala, radionice i sl.) potrebnih za nesmetano funkcioniranje golf igrališta.

U građevinskom području golf igrališta mogući su zahvati planiranja zemljanih masa, vodotoka (umjetnih jezera i sl.) i sličnih radova potrebnih za privođenje namjeni.

Golf naselja

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene - golf naselje Markocija, koja se nalaze unutar građevinskih području golf igrališta, namijenjena su gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa - turistička naselja i ostalim potrebnim ugostiteljskim građevinama, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 1. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz članka 11., kao i ostalim uvjetima Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03) koji se odnose na turistička naselja.

U odredbi PPUG-a određeni su zahvati od važnosti za RH:

Temeljem važeće Uredbe o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN 6/00) na području Grada Umaga mogu se identificirati postojeći i budući zahvati u prostoru od važnosti za Državu, za koje lokacijsku dozvolu izdaje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, odnosno zahvati u prostoru za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost istog ministarstva.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od značaja za Državu, te navode omogućeni zahvati:

Sportske građevine

- igrališta za golf s pratećim sadržajima (Crveni Vrh, Markocija, Matelići)

U skladu s odredbama Prostornog plana Istarske županije u priobalnom području se za sva građevinska područja propisuje obaveza izrade prostornih planova užeg područja najniže razine urbanističkog plana uređenja. Posebno se navode sljedeći obavezni prostorni planovi:

Urbanistički plan uređenja

- građevinsko područje golf igrališta Markocija,

Detaljni plan uređenja

- građevinska područja golf naselja u okviru golf igrališta Markocija,

Ovi prostorni planovi mogu se donositi parcijalno, u okviru sveukupnih navedenih područja obuhvata. Za više navedenih područja obuhvata može se donositi zajednički prostorni plan. Sve aktivnosti vezane za pripremu, izradu i donošenje prostornih planova užeg područja provodit će se u skladu s odgovarajućim propisima, kao i s posebnim propisom Grada Umaga.

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrada studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za određene zahvate i to:

- građevinsko područje golf igrališta Crveni vrh, Markocija i Matelići,

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja županijskog i gradskog značaja

2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Planiranje i izgradnju golf igrališta Markocija treba prvenstveno promatrati u kontekstu nadopune i poboljšanja turističke ponude grada Umaga i Buja, ali se može reći da njegovo značenje prelazi lokalne pa i županijske okvire s obzirom na nedostatak ovakve ponude u Hrvatskoj uspoređujući je s konkurentnim turističkim zemljama.

Golf igralište zajedno s turističkim naseljem tvorit će cjelinu na razini usluge najviše kategorije.

Turistički smještajni kapaciteti lociraju se u tri zone na ukupnoj površini od oko 12,19 ha. Unutar hotela i različitih tipova vila planira se ostvariti kapacitet od 950 postelja.

Planirana je izgradnja golf igrališta s 18 rupa, ukupne veličine 264 800 m².

Vježbalište kao zasebna cjelina predstavlja zapravo umanjeno golf igralište i služi za uvježbavanje svih vrsta udaraca. Njegova ukupna veličina je 16 600 m².

Ovim planom daju se smjernice za izgradnju i uređenje slijedećih dijelova koji čine cjelinu golf lokacije:

- golf igralište s 18 rupa i vježbalištem
- tri građevinske zone za turistička naselja
- klupska kuća i rekreacijske površine
- prateći objekti za održavanje igrališta
- uređaj za pročišćavanje otpadnih voda
- akumulacijska jezera
- ostale otvorene krajobrazne površine

2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura

Cestovni promet

Razvitak golf turizma pojačat će promet na promatranom području, pa je tako potrebno poboljšanje postojeće prilazne cestovne mreže, u smislu rekonstrukcije kolnika kao i potrebna proširenja na najkritičnijim mjestima radi povećanja propusne moći i očuvanja sigurnosti prometa.

Telekomunikacije

Za buduće korisnike unutar zone UPU-a golf igrališta potrebno je osigurati kapacitete kojima će se osigurati planirana razina usluge (internet, video nadzor i sl.)

Elektroopskrba

Potrebno je osigurati kvalitetnu opskrbu planiranih sadržaja priključenjem na postojeći sustav elektroopskrbe. Priključenje izvesti na najbliže postojeće transformatorske stanice.

Plinoopskrba

Za potrebe zagrijavanja pansionskog objekta i klupske kuće potrebno je osigurati priključak plina na planiranu plinsku mrežu.

Vodoopskrba

Za potrebe zone budućeg golf igrališta nužno je osigurati dovoljne količine pitke vode kako za planirane smještajne kapacitete unutar zone UPU-a (turistička naselja, klupske i gospodarske prostorije), tako i za potrebe zalijevanja travnatih površina na golf terenima.

Odvodnja

Sustav odvodnje unutar zone UPU-a potrebno je riješiti kao razdjelni sustav odvodnje sukladno preporukama iz PPUG Umag i PPUG Buja. Posebnu pažnju potrebno je obratiti na tretman sanitarno-potrošnih voda obzirom da se zona nalazi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta. Sanitarno-potrošne vode je potrebno odvesti na planirani

uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (III stupanj pročišćavanja) unutar granice obuhvata Plana, te ih nakon pročišćavanja ispustiti u jezero. Oborinske vode sa prometnih i parkirališnih površina potrebno je pročistiti na separatorima ulja prije ispuštanja u kanalizacijsku mrežu i korištenja za navodnjavanje golf igrališta.

2.1.3. Očuvanje prirodnih posebnosti prostora

Prostor unutar obuhvata Plana trenutno se koristi manjim dijelom kao poljoprivredno zemljište, a većim dijelom je riječ o prirodnoj vegetaciji.

Prostor je potpuno neizgrađen izuzev postojećeg objekta Markocija te dva objekta gospodarskog karaktera u lošem stanju. Svi objekti se nalaze uz postojeći kolni prilaz.

Pri uređenju golf igrališta Markocija potrebno je u najvećoj mjeri očuvati prirodni krajobraz uz nužne tehničke intervencije za funkcioniranje igrališta.

Za potrebe uređenja igrališta u prirodni krajobraz intervenirat će se ovisno o potrebnom stupnju preoblikovanja zatečenog stanja. Može se očekivati da je potrebno ukloniti najmanje 40% vegetacije u zonama na koje će se smještati same staze, dok će u rubnim dijelovima u funkciji prirodne barijere prema okolišu biti najvećim dijelom moguće zadržati postojeću vegetaciju.

Osobitu pažnju treba obratiti na postojeće visoko raslinje koje treba u što većoj mjeri sačuvati.

Također potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodnu konfiguraciju terena uz gradnju tek minimalnih nužnih artificijelnih atrakcija.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prostor na kome se planira izgradnja golf igrališta danas je neizgrađeni prostor koji se nekad koristio kao poljoprivredno zemljište dok je danas u toj funkciji samo neznatan dio. Sva zatečena bogata visoka vegetacija se ovim planom štiti i nastoji uklopiti u projekt golf igrališta.

Same staze za igru potrebno je postaviti tako da se što bolje uklape u prirodni teren i iskoriste sve njegove prednosti u reljefu i vegetaciji.

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj je osigurati nesmetano korištenje golf igrališta i njegovo maksimalno povezivanje s okolnim naseljima.

Postojeću infrastrukturu potrebno je modernizirati i nadopuniti na način da zadovolji sve potrebe golf igrališta.

Pristupni putevi golf igralištu planiraju se preko postojećih prometnica kroz okolna naselja. Te prometnice je potrebno obnoviti i proširiti te prema postojećim uvjetima proširiti kako bi na sebe mogle što lakše preuzeti planirani porast broja vozila.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor unutar obuhvata Plana namijenjen je izgradnji golf igrališta i turističkih smještajnih kapaciteta u golf naseljima.

Planira se golf igralište s 18 rupa, vježbalištem i nužnim pratećim sadržajem kao što je klupska kuća s prodavaonicom potrepština za golf, svlačionicama, sanitarijama, barom, restoranom i klupskim prostorijama te gospodarske zgrade i objekti s radionicama, garažom za mehanizaciju, elektro-automobile, skladišta i slično. Uz to se grade i uređuju nužne prometnice, pješačke staze i parkirališta isključivo za potrebe golf igrališta.

Unutar golf naselja planira se izgradnja smještajnih kapaciteta tipa turističko naselje prema definiciji Pravilnika o razvrstvanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli.

3.2. Osnovna namjena prostora

Prostor unutar obuhvata ukupne površine 118,78 ha ovim planom dijeli se na prostore namijenjene gradnji novih građevina turističkog smještaja te prateće infrastrukture dok je najveći dio namijenjen uređenju samog golf igrališta.

Golf teren pri svojoj intervenciji u prostor poštuje sve njegove odrednice i prirodna obilježja prostora i to posebice u odnosu na floru i faunu, on na određeni način postaje rezervat za njihovu zaštitu.

Odabrani teren za smještaj golf igrališta zadovoljava sve potrebne prostorne zahtjeve:

- dovoljno velik teren koji omogućava organizaciju golf igrališta pri čemu ostaje dovoljno okolnog zelenila;
- smještaj u blizini naselja i cestovne infrastrukture što omogućava lak pristup terenu;
- postojeća infrastruktura na koju se teren priključuje;
- pogodni klimatski uvjeti koji produljuju sezonu igranja.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

namjena prostora	sportsko-rekreacijska		ugostiteljsko-turistička (T2)	zaštitno zelenilo (Z)	infrastrukturni koridor (Istarski ipsilon)	vodne površine
	golf igralište (R1)	prateći sadržaji (Ra, Rb, Rc)				
površina	55,4ha	3,01 ha	12,19ha	41,18 ha	3,77 ha	3,23ha
ukupno	118,78ha					

3.4. Prometna i ulična mreža

Cestovni promet

U zoni obuhvata urbanističkog plana uređenja golf igrališta sve su planirane ceste (po društveno-gospodarskom značenju to su ceste namijenjene mješovitom prometu za lokalno povezivanje), definirane kao pristupne prometnice zone.

Prilaz golf zoni je omogućen s dva ulaza. Dva su istočna ulaza uređena kao trokraka raskrižja u razini. Koridor prometnica iznosi 12 m, širina prometnog traka 2,75 m, širina nogostupa iznosi 1,20 m. Poprečni nagib iznosi 2,5 % , a u maksimalni uzdužni je 6%.

Unutar zona za izgradnju potrebno je smjestiti dovoljan broj parkirališnih mjesta za potrebe smještajnih kapaciteta, posjetitelje i korisnike sportskih terena i drugih usluga koje se pružaju na lokaciji kao i za zaposlenike.

Veće parkirne površine treba smjestiti u zonama uz pristupne prometnice. Sam smještaj i kapacitet svakog pojedinog parkirališta rješavati će se detaljnim planom uređenja koji je propisan za zone smještajnih kapaciteta, kao i trase prometnica unutar navedenog područja.

Grafički prikaz prometa je na karti 2A PROMET, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE gdje je detaljni prikaz poprečnog presjeka prometnica.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

Telekomunikacije

Planom se predviđa izgradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije koja će se graditi od PVC i PEHD cijevi sa kabelskim zdencima ugrađenim na mjestima jakog skretanja trase, račvanjima i mjestima priključenja građevina na javnu telekomunikacijsku mrežu. Cijevi PEHD potrebno je položiti do objekata odnosno do razvodnih ormarića smještenih u objektu (ormarići za montažu u zid – unutarnji).

Kapacitet distributivne telekomunikacijske razmještaj kabelskih zdenaca definirat će se idejnim i izvedbenim projektima za maksimalni broj 1500 posjetitelja.

Elektroopskrba

Planom je predviđena izvedba tri nove trafo stanice (Markocija 1,2,3) unutar UPU golf igrališta. Spoj trafostanica će se osigurati na postojeću TS Markociju istočno od granice obuhvata. Strujni krug se planira zatvoriti polaganjem kabelskog voda po postojećoj cesti u smjeru transformatorske stanice Vardice. Sve trafostanice planiraju se kao tipske snage 1000 (630) kVA. Kapacitet planiranih TS je dovoljan da pokrije procijenjeno vršno opterećenje od 2100 KW struje. Kapaciteti koje je potrebno pokriti strujnim opterećenjem su pumpe za zalijevanje igrališta, klupska kuća, centar za održavanje terena, smještajni dio. Za planirane trafo stanice potrebno je osigurati parcelu od cca. 7x7 m.

Plinoopskrba

Za potrebe zagrijavanja smještajnih objekata, klupske kuće i ostalih pratećih objekata u zoni golf igrališta potrebno je osigurati priključak na lokalni plinovod koji će biti izveden tek nakon izgradnje magistralnog plinovoda Pula-Umag i distributivnog cjevovoda Umag-Pazin-Kršan. Kao prijelazno rješenje do izgradnje plinske mreže prirodnog plina za zagrijavanje objekata se može koristiti UNP.

Vodoopskrba i odvodnja

Planirano igralište opskrbljivati će se vodom za piće za tehnološke i sanitarne potrebe iz postojećeg vodoopskrbnog sustava.

Voda iz sustava će se koristiti za potrebe klupske kuće i turističkih naselja (igrači i posjetitelji), gospodarskih objekata (zaposlenici), te za zalijevanje i održavanje igrališta i drugih njegovih zelenih dijelova.

Prema planiranom, odnosno projektiranom kapacitetu samoga igrališta ukupne dnevne potrebne količine vode, koje će se osigurati iz javnog sustava vodoopskrbe su cca. 10 l/s.

Za potrebe turističkih naselja, klupske zgrade, servisne zgrade koristi se isključivo pitka voda iz sustava vodoopskrbe dok se za potrebe golf igrališta (zalijevanje) može upotrijebiti pitka voda ako su hidrološke prilike povoljne, ali se mora upotrijebiti i reciklirana voda (višak vode iz drenažnog sustava i oborinske vode s čistih površina).

Prema važnosti zalijevanja vodom i održavanja pojedinih dijelova igrališta i ostalog okoliša, moguće je izdvojiti sljedeće cjeline:

- poljanice, odnosno green-ovi koji uključuju foregreen-ove, prilaze i okoliš,
- tee-jeve i područje koje ih okružuje,
- staze ili fairways-i sa semirough-ovima,
- okolice bunkera ili prepreka,
- ostale zelene, cvjetne i slične površine.

Navedene cjeline je moguće zalijevati vrlo različitim režimima. Najvažnije su površine green-ova, tee-jeva i dijelova staza, dok se ostali navedeni dijelovi mogu prepustiti prirodnom režimu, odnosno uvjetima navodnjavanja.

Kako bi se prirodne oborine koristile u što je mogućoj većoj mjeri, planirana je izgradnja četiri umjetna jezera ukupnog kapaciteta od oko 91 500 m³.

Također je potrebno svu oborinsku vodu s asfaltiranih površina prije upuštanja u sustav oborinske kanalizacije i odvođenja do umjetnih jezera tretirati preko separatora ulja kako bi se izdvojile krute tvari i mineralna ulja iz oborina.

Sa površine golf terena potrebno je sustavom podzemne drenaže oborinsku vodu također kanalizirati prema umjetnim jezerima kako bi se osiguralo brže isušivanje travnatih površina.

Sanitarno-potrošne vode prikupljaju se gravitacijskim načinom odvodnje prema najnižoj točki na terenu u blizini najvećeg umjetnog jezera. Sanitarno-potrošne vode je potrebno pročititi na planiranom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda do razine III stupnja pročišćavanja, te ih nakon pročišćavanja ispustiti u jezero.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar granica obuhvata plana nalaze se tri zone građevinskih područja za turistička naselja i to:

1. Građevinsko područje Markocija
2. Građevinsko područje Kočevarija
3. Građevinsko područje Glavica

Građevinska područja Markocija i Kočevarija nalaze se na području Grada Umaga sa smještajnim kapacitetom od ukupno 750 ležajeva, sukladno PPU Grada Umaga

Građevinsko područje Glavica nalazi se na području Grada Buja sa smještajnim kapacitetom od ukupno 200 ležajeva, sukladno PPUG Buja.

Građevinsko područje Markocija zauzima površinu od 4,98 ha. Smješteno je u središnjem dijelu obuhvata plana i namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s kapacitetom od 450-550 ležajeva.

Građevinsko područje Kočevarija koje se nalazi u istočnom dijelu obuhvata plana zauzima površinu od 2,95 ha i namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s ukupnim kapacitetom od 200-300.

Broj ležajeva pojedinačno za građevinska područja Markocija i Kočevarija raspodijelit će se prilikom izrade DPU-a za navedena područja.

Građevinsko područje Glavica veličine 4,25 ha nalazi se na zapadnom dijelu golf kompleksa i namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s ukupnim kapacitetom od 200 ležajeva.

Udio smještajnih kapaciteta u hotelima može biti najviše 30% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Za građevinsko područje Markocija i Kočevarija maksimalni broj ležajeva u hotelu za obje zone može se realizirati u jednoj od zona, a što će se odrediti DPU-om.

Ukoliko se izmjenama i dopunama PPUG Buja poveća smještajni kapacitet za građevinsko područje "Glavica" on će se primjenjivati pri izradi DPU-a, bez potrebe izmjenjivanja UPU-a.

Svi objekti koji se planiraju unutar ovih zona za turističku izgradnju moraju biti proporcijama i oblikovnim rješenjem u sklad s predmetnom lokacijom i tradicijom gradnje u ovom podneblju.

Planom predviđena visine objekata za hotele je Po+P+2 – podrum + prizemlje + dvije etaže dok je za vile Po+P+1 – podrum + prizemlje + jedna etaža.

Postojeća građevina vile Markocija sačuvat će se i rekonstruirati, dok će se svi ostali parametri utvrditi u postupku izrade detaljnog plana uređenja ili lokacijskom dozvolom sukladno važećem PPU Grada Umaga, ukoliko se sanaciji i rekonstrukciji građevine pristupa prije donošenja detaljnog plana uređenja.

U sjevernom dijelu obuhvata Plana nalazi se građevinsko područje za izgradnju sportsko-rekreacijskih terena na otvorenom . Kod građevinskog područja Markocija, sjeverno od prometnice nalazi se zona predviđena za izgradnju golf kuće. U jugoistočnom dijelu obuhvata nalazi se građevinsko područje namijenjeno izgradnji pomoćnih građevina. Unutar ovih zona nije dozvoljena izgradnja smještajnih kapaciteta.

Građevinsko područje golf kuće nalazi se kod građevinskog područja Markocija, sjeverno od prometnice. Površina od 0,48 ha namijenjena je izgradnji golf kuće s pratećim sadržajima. Unutar zone ne dozvoljava se izgradnja smještajnih kapaciteta.

Radovi na uređenju nove vegetacije:

Nova sadnja odnosi se na uređenje staza (farway-a) i semirough-a, te kultiviranje ostalih površina. Ovisno o smještaju unutar zone igrališta, odnosno funkciji dijela na kojem se nalazi ovisi i vrsta trave koja se sije.

Sadnja novih soliternih stabala i ukrasnog grmlja može biti u funkciji igre, tako da se sadnice lociraju na način da usmjeravaju ili otežavaju igru. Za uređenje se koriste autohtone biljne vrste.

Za povoljno uklapanje igrališta u krajobraz potrebno je voditi računa da se što manje ošteti prirodni krajobraz. Maksimalno zadržati postojeća staništa za sve vrste životinja koje ovdje obitavaju, te dodatno stimulirati povratak životinja stvaranjem potrebnih uvjeta: postavljanjem kućica za ptice, šišmiše i puhove, sadnjom biljaka hraniteljica za određene vrste (leptiri i sl.).

U novostvorene vodene površine treba unositi autohtonu vodenu vegetaciju kako bi se postigla prirodna stabilnost staništa.

Za uređenje zelenih površina unutar zona turističkog naselja potrebno je izraditi projekt krajobraznog uređenja pri čemu bi se vodilo računa da se u što većoj mjeri zadrži postojeća vegetacija i ona uklopi u konačnu sliku prostora.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**3.6.2.1. Mjere u fazi pripreme**

Mjere arheoloških istraživanja, dokumentacije i zaštite evidentiranih arheoloških lokaliteta:

1. Pećina kod stаницije Markocija – detaljan snimak pećinskog objekta speleološkim istraživanjem, sondiranje unutrašnjosti radi dokumentacije mogućih kulturnih slojeva

2. Suhozidne konstrukcije u blizini pećine kod Markocije – istraživanje i dokumentacija objekta, kako bi se odredila njihova funkcija
3. Prapovijesni nalazi u vrtači kod stancije Markocija – neophodno pokusno iskopavanje, odnosno sustavno arheološko istraživanje, prije bilo kakvih projektirana ili zemljanih radova
4. Grupe gromača u blizini stancije Markocija-manje kamene gomile potrebno je pokusno istražiti zbog mogućnosti da prekrivaju prapovijesne grobnice
5. Gromača i vapnenica kod stancije Markocija – vapnenica ima etnografsku vrijednost, a gromača u njezinoj blizini može prekrivati i grobnicu, potrebna detaljna dokumentacija i pokusni iskop
6. Arheološki nalazi u vrtači i zidana lokva u blizini stancije Markocija – lokva predstavlja etnografsku vrijednost, koju je potrebno detaljno snimiti, a strukture otkrivene u samoj vrtači potrebno je pokusno, odnosno sustavno arheološki istražiti, prije bilo kakvih projektiranja ili zemljanih radova
7. Antičko nazalište kod stancije Markocija – potrebno je detaljno snimiti građevine (kuću, gospodarski objekt i krušnu peć stancije Markocija) kao etnografsku vrijednost, te izvršiti pokusno iskopavanje kako bi se definirao karakter antičkog objekta
8. Suhozidani objekti i gromača kod vrtače – suhozidane objekte je potrebno snimiti zbog etnografske važnosti, dok bi se gromača trebala pokusno istražiti.

Projekt krajobraznog uređenja

Krajobraz pritom treba razumjeti kao prostornu cjelinu, kulturno-prirodnu tvorevinu sa prirodnim, kulturnim i kultiviranim te građenim strukturama.

Projektom urediti otvoreni prostor cijelog područja Markocija za kvalitetnu igru golf igrača i ugodan boravak turista kao korisnika prostora.

Stvoriti veću otpornost ekološkog sustava na čovjekove aktivnosti i promjene u prostoru, što je vezano uz ekološku raščlanjenost i kompleksnost sredine.

Ostvariti percepcijski bogatija rješenja.

Ekspozirati raznovrsnost rekreacijskih mogućnosti u bogato raščlanjenom krajobrazu od uređenih uzoraka prostora s građenim strukturama, do igre i šetnje u posve prirodnim stanjima. Stvoriti krajobraz svojstvenog identiteta.

- Projekt krajobraznog uređenja treba dakle dati rješenje za kompleks problema koji se mogu pojaviti realizacijom zahvata, a odnosi se na: Konzervaciju, rekonstrukciju i sanaciju reljefnih datosti.
- Poboľšanju stanja tla, njegovog potencijala i sprečavanje pojave erozije.
- Vodene površine i njihovo oblikovanje s utjecajem na zanimljivost igre golfa, stvaranje novih staništa za faunu, povećanje percepcijskih vrijednosti, aeraciju zbog kvalitete vode, te smanjenje razmnožavanja komaraca s intervencijama na vodenim rubovima, stvaranje ekološki bogatijih vodenih sustava, i sl.
- Vegetaciju i šarolikost prostora koju ona stvara u većim sastojinama, grupama i soliterima dominantne autohtone vegetacije kao i primjenom egzota.
- Fauna i oblikovanje njenih staništa.
- Ekološka raznolikost i kompleksnost čitavog prostora u funkciji krajobraznog potencijala s bogatstvom sadržaja i oblika.
- Vizualne kvalitete i stvaranje percepcijski zanimljivih scenarija.
- Vizualna izloženost s panoramskim vizurama.
- Kulturne značajke prostora i oblikovanje svojstvenog identiteta.

Tla

- izraditi detaljnu pedološku kartu 1:5 000 sa svim pedokemijskim i pedofizikalnim parametrima.
- Izraditi detaljnu analizu upotrebe tala u funkciji izgradnje golf igrališta i drugih potreba uređenja okoliša, te program skladištenja pokrivke.
- Izraditi plan gnojidbe i primjene zaštitnih sredstava u odnosu na II. zonu sanitarne zaštite izvorišta ili pak plan gnojidbe po kriterijima "ekološke proizvodnje poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda".

Zaštita podzemnih voda

- Tijekom izrade projekta planiranog zahvata projektanti moraju izraditi tehničku dokumentaciju u skladu s vodopravnim uvjetima ishodovanim od Hrvatskih voda. U projektnoj dokumentaciji treba odrediti način rada i ponašanja na gradilištu tijekom izgradnje, tijekom korištenja objekta kao i sanaciju objekta nakon prestanka korištenja.

Mjere u fazi izvođenja**Tlo**

- Definirati puteve kretanja teške mehanizacije kako ne bi došlo do dodatnog devastiranja tla u području koje nije predviđeno za izgradnju.
- Obračunati količine materijala koje će se morati odstraniti poravnavanjem, otkopom i miniranjem te napraviti plan deponiranja odnosno upotrebe tog materijala u izgradnji. Osigurati primjeren način deponiranja jalovine kako bi se spriječilo ispiranje tog materijala.
- Višak iskopanog materijala te otpadni građevinski materijal sa svih objekata treba se odvoziti na gradsku deponiju krutog otpada ili na privremenu deponiju koju odredi komunalna služba grada po posebnoj odluci Gradskog poglavarstva.
- Premještanje zemlje na buduće hortikulture površine treba obaviti i prije nego bilo koja teška oprema i vozila pređu preko tla, da se ne uništi granularna struktura tla.
- Svo zemljište (zdravicu) prije početka gradnje objekta, komunikacija, jezera i sl. iskopati i deponirati na mjesto koje neće biti u zahvatu aktivnosti gradilišta.

Vode

Da bi se potpuno osigurala izvorišta pitke vode Bužini i Gabrijeli potrebno je primjeniti dva rješenja zaštite istih:

- da se za prihranjivanje golf terena izradi projekt gnojidbe (uz zabranu upotrebe pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH)
- da se ispod površine na kojima će se koristiti mineralna gnojiva i pesticidi izgradi vodonepropusna membrana.

Detalji izgradnje vodonepropusne membrane moraju biti određeni u projektnoj dokumentaciji. Vode koje se sa zelenih površina (green-ova, tee-ova i fairway-eva) procjede do vodonepropusne membrane odvest će se pomoću drenažnih cijevi od vodenih površina – jezera, koja će također imati vodonepropusnu membranu. Primjena ovih mjera uz predviđene mjere motrenja, garancija su da neće doći do onečišćenja rezervi pitke vode izgradnjom golf igrališta ili pak projekt gnojidbe.

Tijekom izvođenja radova posebnu pažnju treba posvetiti radu s gorivima, uljima i mazivima za potrebe građevinskih strojeva i to:

- Punjenje strojeva naftom i uljem se treba obaviti na za to predviđenoj vodonepropusnoj površini. Ista mora biti natkrivena kako oborinske vode ne bi ispirale eventualne ostatke tih tvari.
- Kod dolijevanja ulja i goriva treba ispod mjesta ulijevanja postaviti PVC ili PE foliju ili limenu posudu.
- Otpadna motorna ulja i masti moraju se prikupljati i odlagati u vodonepropusne kontejnere koje treba obilježiti vidljivim natpisima. Njihovo pražnjenje treba obavljati poduzeće koje je ovlašteno za prikupljanje opasnog otpada.
- Naftni derivati i sredstva za podmazivanje moraju biti skladištena u nepropusnim spremnicima i na vodonepropusnoj podlozi.
- Transport nafte do spremnika i njezino pretakanje mora obaviti isključivo specijalizirana organizacija koja je registrirana za tu vrstu djelatnosti.
- Postaviti privremene sanitarne čvorove sa sabirnim jamama.
- Postaviti dovoljan broj spremnika za otpad, s izdvajanjem korisnih dijelova svih vrsta otpada te organizirati putem ovlaštenih tvrtki ili komunalnog poduzeća njihovo pražnjenje.
- Voditi očevidnik i popratnu dokumentaciju sukladno Zakonu o otpadu i Pravilniku o vrstama otpada.

Vegetacija

- Prilikom pripremnih radnji uređenja i čišćenja gradilišta, zahvatima prorjeđivanja i čišćenja vegetacije, odstraniti starije, bolesne i potištene stablašice, a zastarčeno grmlje sjeći "na panj". Pri tome čuvati vrijednije stablašice.
- Sve stablašice uz objekt i prometnice, a na dohvat u mogućih oštećenja od mehanizacije i rada ljudi, treba zaštititi:
- Grupe stabala i pojedinačna stabla, radi zaštite žilja od prekomjernog gaženja i debla od ljuštenja i drugih povreda, ograditi žičanom ogradom visine 1 m, na udaljenosti 2 m od debla.
- Šumske rubove u zoni obuhvata građevinske aktivnosti isto tako zaštititi žičanom ogradom kao u prethodnom stavku.
- Protupožarna mjera na gradilištu je da se gradilište drži uredno, a granjevine i ostali otpadni i zapaljivi materijal češće odstranjuje. Ne paliti zapaljive otpadne tvari (gorivo, katran, granjevinu i daske i sl.), već ih sakupljati i selekcionirati na licu mjesta. Tekuće i kruto gorivo zbrinjavati prema Zakonu o postupanju s otpadnim tvarima i Pravilniku o vrstama otpada. Odvoziti i deponirati na odgovarajuće gradske deponije.

Kulturne i prirodne vrijednosti

- Voditi arheološki nadzor prilikom svih zemljanih radova, odnosno provesti pokusno istraživanje na označenim potencijalnim arheološkim lokalitetima.
- U zoni građevinske aktivnosti (gradilište, prometnice i koridori infrastrukture), radi zaštite od oštećenja treba obilježiti, ograditi, rekonstruirati i sanirati značajnije topografske datosti (lokve, suhozidi, terase, pećine, jame i sl.)
- Posebno voditi računa o zaštiti ograđivanjem skupine starih stablašica ispred zgrade Markocija.
- Sačuvati i adaptirati staru zgradu Markocija kao svojevrsni identitet prostora i simboličku vrijednost kulturno povijesnog uzorka ovog prostora. Dogradnja u svrhu povećanja kapaciteta ne dolazi u obzir jer se ova vrijedna građevno – hortikulturalna cjelina nalazi na izuzetno eksponiranom prostoru, pa bi svaka

dogradnja mogla ugroziti njezin sklad i autentičnost, a time i njezino neosporno simboličko značenje.

- O kompleksu stare zgrade Markocija treba voditi posebnu brigu prilikom projektiranja i izvedbe objekata u turističkoj zoni Markocija, koji bi je zbog neposredne blizine mogli fizički ugroziti i vizualno degradirati.

Ekološke nesreće

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

Mjere zaštite tokom korištenja

Tlo

- Sve uzgojne mjere (gnojenje, tretiranje kemijskim sredstvima) vršiti stručno, sredstvima koja imaju dozvolu za promet i primjenu u RH (NN.67/02), te ih daljnjom razradom projektne dokumentacije (na temelju pokusnih ploha) točno definirati.
- Dijelovi golf igrališta će biti pod određenim režimom održavanja – gnojenje tretiranje zaštitnim sredstvima. Zato je obvezno vršiti analizu tla i procjednih voda kako ne bi došlo do dodatnih zagađenja tla prema programu praćenja promjena u tlu, a sve prema planu gnojidbe golf igrališta.
- Napraviti plan mogućeg iskorištavanja rezidbenog organskog materijala u području zahvata ili u suradnji s komunalnim poduzećem usmjeriti na kompostanu u vlasništvu komunalnog poduzeća koje djeluje na tom području, te taj materijal koristiti na tim površinama.
- Kontrolirati količine otpadnog materijala (ulje, mazivo, kemikalije) i njihovo zbrinjavanje regulirati s ovlaštenom organizacijom.

Vode

Do onečišćenja podzemnih voda može doći i tijekom rada planiranog objekta. U cilju zaštite podzemnih voda, od strane Hrvatskih voda VGO Rijeka, propisati će se vodopravni uvjeti za izradu tehničke dokumentacije za gradnju infrastrukture i građenje novih objekata na lokaciji Markocija:

- Svu odvodnju otpadnih voda (sanitarno-potrošne i tehnološke vode) usmjeriti na pročišćivač III stupnja pročišćavanja do vode kakvoće II. kategorije prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (NN 40/99) podobnu za navodnjavanje, a pročišćena voda se mora kretati u okviru zadanih parametara prema pravilniku: pH (6,5-8,0), suspendirane tvari (20 mg/l), BPK₅ (25 mgO₂/l), KPK (125 mgO₂/l), ukupni fosfor (1 mgP/l), nitriti (0,5 mgN/l), nitrati (2,0 mgN/l), ukupni dušik (5 mgN/l), mineralna ulja (5,0 mg/l), ukupna ulja i masnoće (25,0 mg/l), detergentski anionski i neionski (1,0 mg/l) i detergentski kationski (0,2 mg/l).
- Autonomno izvesti mrežu oborinske, drenažne, tehnološke i sanitarno-potrošne otpadne vode kao zasebne zatvorene sustave
- Sanitarno – potrošne otpadne vode i oborinske vode, internim sustavom odvodnje preko revizijskog okna spojiti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda
- Tehnološke otpadne vode (praonice i ugostiteljski objekti) obavezno tretirati preko separatora ulja i masti prije upuštanja u fekalnu kanalizaciju, kako bi se svele na nivo sanitarno potrošnih voda,
- Pročišćenu otpadnu vodu u zatvorenom sustavu vratiti do jezerca – protočne retencije (rezervoara) u području zahvata, koji mora imati sustav za tretman i kontrolu pročišćene otpadne vode kako ne bi došlo do zagađenja vode mikroorganizama,
- Izgraditi drenažni sabirni sustav sa green-ova i tee-ova te vode provesti do jezerca sa vodonepropusnim slojem i tako projektirana da se u njima provodi pročišćavanje tih drenažnih voda. Obzirom da se voda iz jezera planira koristiti za navodnjavanje to bi bio veoma učinkovit sustav nadzora kako gnojidbe tako i korištenja zaštitnih sredstava

- Oborinske vode sa svih cestovnih i parkirnih prostora sakupiti putem ivičnih rigola ili rešetki te iste pročititi na taložniku i odjeljivaču ulja, masti i naftnih derivata,
- Na predmetnoj lokaciji kao energenti su predviđeni plin i struja, skladištenje naftnih derivata nije dozvoljeno te treba predvidjeti siguran način punjenja goriva u strojeve koji će služiti za održavanje travnatih površina. Za ove potrebe treba izgraditi vodonepropusnu podlogu s koje neće biti moguće oticanje i koja će biti natkrivena da ne dođe do ispiranja s radne površine.
- Sredstva za zaštitu i prihranjivanje zelenih površina mogu se koristiti pod uvjetom da se osigura vodonepropusnost podloge na kojoj će se sredstva primjenjivati,
- Crpne stanice treba izgraditi s dvostrukim sustavom za napajanje, dvostrukim crpkama i primjerenim rezervnim volumenom u slučaju havarije
- Pesticide ne koristiti kad se predviđa kiša radi izbjegavanja rizika onečišćenja podzemnih voda
- Redovito mjeriti kakvoću i razinu podzemne vode na 3 piazometra, a prema programu praćenja stanja okoliša
- U skladu s Pravilnikom o radu i održavanju sustava interne kanalizacije i objekata uređaja koji su u funkciji zaštite voda od zagađivanja, provoditi i kontrolirati ispravno funkcioniranje i održavanje sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
- Provoditi kontrolu količine vode i kvalitete izlaznog toka otpadne vode s lokacije golf igrališta sukladno zakonskim propisima
- Izraditi sustav zbrinjavanja otpada na cijelom području zahvata, i to: komunalnog otpada, odvojeno prikupljanje korisnih dijelova otpada, opasnog otpada sukladno Zakonu o otpadu (NN 34/95) i podzakonskih akata koji uređuju ovu problematiku.
- Redovito čistiti taložnike i separatore na oborinskoj odvodnji s ciljem zaštite kakvoće vode u tlu, a tako nastali otpad odlagati na sanitarno odlagalište

- Nastali rezidbeni organski materijal tijekom proljetnih mjeseci prikupljati i u suradnji s komunalnim poduzećem usmjeriti na kompostanu ili ga kontrolirano iskoristiti u području Zahvata.
- Golf igralište treba imati Program zalijevanja koji bi se prije svega trebalo sastojati od definiranih ciljeva, potrebnih kontrola, registracije podataka i sustava povratnih kontrola. Projekt i tehničke detalje za kontrolirano – digitalno upravljanje zalijevanjem, izvore i kvalitetu vode, strukture za skladištenje, količine vode koje se upotrebljavaju, zone koje se zalijevaju, metode zalijevanja i kontrole (raspored i učestalost zalijevanja), kontrola tokova vode, održavanje sustava za navodnjavanje. Nakon nekog vremena pristupa se poboljšanju i fleksibilnom planiranju mjera za konzervaciju vode, osiguranju potencijala za prihvrat najviših špica količine reciklirane vode, povećanje kapaciteta za skladištenje kišnice, mjere za redukciju potrošnje (gdje, kada, koliko), poboljšanje metoda i kontrola upravljanja vodenim resursom.
- U slučaju suše i pomanjkanja vode definirat će se prioritetne zone zalijevanja koje će se odrediti po količini dostupne vode.
- Uz već opisane mjere zaštite vode u retencijama, kontrolirati kakvoću vode u jezercima prema programu praćenja. ukoliko će biti potrebno, prema rezultatima analiza, provoditi autopurifikaciju biljkama. Da bi se osigurala kvaliteta vode u vodenim površinama treba biti oko njih osigurana buffer zona od 5 metara širine. U ovoj zoni se ne smiju upotrebljavati pesticidi.

Krajobraz

- Na temelju Izvedbenog projekta izraditi Program za održavanje krajobraza koji treba dati one efekte koji su postavljeni kao ciljevi u projektnoj fazi, i to: U sustavima vrijednosti reljefne razuđenosti čuvajući njihov integritet. Tla i pospješnja njihovog proizvodnog potencijala. Voda i povećanje njenog doprinosa u krajobraznoj slici, posebno kod razvoja obalnog ruba s vegetacijom, te čistoće i veličine vodenog ogledala. Vegetacija kao temeljna prostorna struktura i održavanje njenog potencijala. Razvoj staništa i posebnih niša za raznoliku faunu. Intervencijama postizati što bogatiju kompleksnost i stabilnost ekosustava. Metodama sanacije i konzervacije čuvati i negovati kulturne

značajke prostora. Mjerama njege povećavati percepcijske vrijednosti i poboljšati panoramske vizure krajobraznog prostora.

- Primijeniti cjelovit program "Committed to Green".

Ekološke nesreće

Na temelju rezultata izvedenih trasiranjem podzemnih voda u široj zoni planiranog zahvata može se zaključiti da bi incidentno događanje moglo imati incidentne posljedice na podzemne vode sjeverno od planiranog zahvata. Zbog toga je neophodno tijekom građenja i korištenja planiranog objekta provoditi mjere zaštite koje proizlaze iz definiranih i analiziranih utjecaja zahvata na podzemne vode, a odnose se na slijedeće:

1. Punjenje strojeva pogonskim gorivom obavljati na vodonepropusnoj podlozi ili ispod stroja postaviti nepropusnu foliju ili limenu posudu ispod mjesta ulijevanja.
2. U slučaju kvara i popravka strojeva poručuje neposredno oko i ispod stroja zaštititi višestrukom PVC ili PE folijom.
3. Otpadna motorna ulja i masti moraju se prikupljati i odlagati u vodonepropusne kontejnere koje treba obilježiti vidljivim natpisima. Njihovo pražnjenje treba obavljati poduzeće koje je ovlašteno za prikupljanje opasnog otpada.
4. Naftni derivati i sredstva za podmazivanje moraju biti skladištena u nepropusnim spremnicima i na vodonepropusnoj podlozi.
5. Transport nafte do spremnika i njezino pretakanje mora obavljati isključivo specijalizirana organizacija koja je registrirana za tu vrstu djelatnosti.
6. Odvodnju riješiti razdjelnim sustavom; odvojiti oborinske od sanitarno – potrošnih i tehnoloških voda.
7. Sanitarno-potrošne otpadne vode pročititi na uređaju za pročišćavanje i ponovno iskoristiti.
8. Izgradnja kontrolnog okna u kome će se uzimati uzorci i mjeriti kakvoća i protok pročišćene vode od za to nadležnih ustanova.

9. Pročišćena voda mora zadovoljiti granične vrijednosti propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99).
10. Oborinske vode sa svih cestovnih i parkirnih prostora sakupiti putem ivičnih rigola ili rešetki i iste pročititi na taložniku i odjeljivaču ulja, masti i naftnih derivata.
11. Sanacija objekata nakon prestanka korištenja.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Program praćenja stanja okoliša tijekom izvođenja i korištenja

Vode

Budući da se lokacija Markocija nalazi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta onda se mora:

- Pratiti kakvoću sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda 4 puta godišnje prema slijedećim pokazateljima: temperatura, pH, ukupne suspendirane tvari, BPK5, KPK, N-spojevi, P-ukupan, ukupne masnoće, mineralna ulja, detergentski. Mjeriti količine sanitarno – potrošnih i tehnoloških otpadnih voda.
- Kakvoću procjednih i oborinskih voda analizirati 4 puta godišnje kompletnim kemijskim analizama na cijelom području zahvata.
- Uzorkovanje provoditi istovremeno na revizijskom oknu procjednih voda i oborinskih voda.
- Za sve navedeno, monitoring se tijekom godina mora prilagođavati eventualnim novonastalim uvjetima na cijelom području zahvata.
- Kakvoću podzemne vode pratiti na 3 pijezometra te na njima provoditi kompletne kemijske analize.
- Uzorkovanje provoditi kod različitih razina podzemne vode 4 puta godišnje, u različitim hidrološkim i sezonskim uvjetima.
- Mjeriti razine podzemne vode prilikom uzorkovanja.
- Za sve navedeno, monitoring se tijekom godina mora prilagođavati eventualnim novonastalim uvjetima na cijelom području zahvata.

- Provoditi kompletne kemijske analize u retencijama (jezerce), 4 puta godišnje, koje uključuju i kontrolu indeksa eutrofikacije.

Tlo

Temeljem snimka postojećeg stanja pratiti sve promjene koje eventualno mogu nastati u tlu kao posljedica korištenja otpadnih voda za navodnjavanje.

Praćenje uključuje:

- Kemijsko-fizikalni sastav tla i ostalih potencijalno štetnih tvari
- Stanje teških metala u tlu, prema Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima u RH (NN 15/92).

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Detaljna granica obuhvata Plana označena je u grafičkom dijelu Plana, a prema granici određenoj u PPUG Umaga i PPUG Buja.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 117,23 ha.

Članak 2.

Plan se sastoji iz tekstualnog i grafičkog dijela i to:

Tekstualni dio:

- I. Obrazloženje
1. Polazišta
2. Ciljevi prostornog uređenja
3. Plan prostornog uređenja
- II. Odredbe za provođenje

Grafički dio:

- | | | |
|------|--|--------|
| 1. | Korištenje i namjena površina | 1:2000 |
| 2.A. | Promet, pošta i telekomunikacije | 1:2000 |
| 2.B. | Energetski sustav | 1:2000 |
| 2.C. | Vodnogospodarski sustav | 1:2000 |
| 3. | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora | 1:2000 |
| 4. | Oblici korištenja | 1:2000 |

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

U Odredbama za provođenje Plana koriste se sljedeći pojmovi:

1. **Građevinska bruto površina (GBP)** - u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji
2. **Katnost** je broj etaža građevine
3. **Koeficijent izgrađenosti (kig)** je odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice
4. **Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis)** je odnos građevinske bruto površine i površine građevne čestice,

5. **Osnovna građevina** je građevina stambene, gospodarske, javne i društvene, sportsko-rekreacijske namjene
6. **Pomoćna građevina** je građevina koja dopunjuje osnovnu građevinu na građevnoj čestici ili se nalazi samostalno na građevnoj čestici (garaža, radionica, spremište i sl.), može se graditi na bilo kojoj građevnoj čestici
7. **Visina građevine** - u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji
8. **Samostojeća građevina** je građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;
9. **Dvojna građevina** je građevina koja s jedne svoje strane ima prislonjenu drugu građevinu, te svaka za sebe ima vlastitu građevnu česticu;
10. **Građevina u nizu** je građevina koja s dvije svoje strane ima prislonjenu drugu građevinu, te svaka za sebe imaju vlastitu građevnu česticu;
11. **Postojeća građevina** - građevina sagrađena na temelju odobrenja za građenje, odnosno građevina koja ima legalan status na temelju posebnoga materijalnog propisa;
12. **Podrum** - u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

Namjena površina na području obuhvata Plana određena je PPUG Umaga kao površina za razvoj i uređenje golf igrališta R1 te zone za izgradnju golf naselja sa smještajnim kapacitetima (T2).

Ovim Planom unutar obuhvata određena je detaljnija namjena prostora kako je prikazano u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina i to:

- površina sportsko-rekreacijske namjene (R1) – golf igralište
- površine sportsko-rekreacijske namjene za smještaj servisnih i pratećih sadržaja: Ra - sportski tereni, Rb - golf kuća, Rc - pomoćne građevine.
- površina ugostiteljsko-turističke namjene: turističko naselje (T2)
- zaštitne zelene površine (Z)

- infrastrukturne površine - površine javnih puteva (IS)
- vodene površine - retencije za skupljanje reciklirane vode (V)

2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 5.

Građevinsko područje golf naselja (T2) namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa i ostalih potrebnih ugostiteljskih građevina, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane te druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljsko smještajne građevine moraju biti u skladu s Pravilnikom o razvrstaju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03).

Građevinsko područje Markocija namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s kapacitetom od 450-550 ležajeva.

Građevinsko područje Kočevarija namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s ukupnim kapacitetom od 200-300.

Broj ležajeva pojedinačno za građevinska područja Markocija i Kočevarija raspodijelit će se prilikom izrade DPU-a za navedena područja. Ukupni maksimalni broj ležajeva za područje Markocija i Kočevarija iznosi 750.

Građevinsko područje Glavica namijenjeno je izgradnji hotela i vila različite tipologije s ukupnim kapacitetom od 200 ležajeva.

Udio smještajnih kapaciteta u hotelima može biti najviše 30% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Za građevinsko područje Markocija i Kočevarija maksimalni broj ležajeva u hotelu za obje zone može se realizirati u jednoj od zona, a što će se odrediti DPU-om.

Članak 6.

Za zone izgradnje golf naselja vrijede sljedeći parametri:

- za hotele:
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig}=0,50$.
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi $k_{is}= 1,50$
- u slučaju gradnje podrumskih etaža u funkciji garaža maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 2,0
- maksimalna katnost iznosi P_0+P+2 –podrum + prizemlje + dva kata
- maksimalna visina mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca u slučaju kosog krova odnosno gornje kote nadozida u slučaju ravnog krova iznosi 15,0 m

- za vile:
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig}=0,30$.
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi $k_{is}= 0,80$.
- maksimalna katnost iznosi P_0+P+1 – podrum + prizemlje + jedan kat
- maksimalna visina mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca u slučaju kosog krova odnosno gornje kote nadozida u slučaju ravnog krova iznosi 8,5m

Ukoliko se izvodi kosi krov mora imati nagib 18 do 22 stupnjeva.

Pored navedenih građevina u T2 zoni na teritoriju Grada Umaga moguće je smjestiti jednu vjersku građevinu sa maksimalnim GBP-om 150 m^2 . Maksimalna visina vjerske građevine je 9 m do vijenca, odnosno gornje kote nadozida kod ravnog krova . Visina zvonika nije ograničena.

3. Uvjeti uređenja površina sportsko-rekreacijske namjene (golf igralište) R1

Članak 7.

Građevinsko područje golf igrališta namijenjeno je uređenju otvorenih prostora golf igrališta i drugih sportsko rekreativnih otvorenih igrališta.

Na sportsko rekreacijskim površinama namijenjenim za uređenje golf igrališta smiju se izvoditi radovi i građevine koji su nužni za normalno funkcioniranje igrališta (nasipi, usjeci umjetnih jezera i sl.) te hortikulturno uređenje.

U zoni koja se nalazi unutar granice Grada Buja nije dozvoljena nikakva visokogradnja.

Unutar golf igrališta, u dijelu koji se nalazi na teritoriju Grada Umaga, moguće je smjestiti prateće građevine nužne za normalno funkcioniranje igrališta i to:

- jedan ili više paviljona pojedinačne tlocrtne veličine maksimalno 30 m² kao prizemnih objekata maksimalne visine do 6 m,
- jedno ili više spremišta ukupne tlocrtne površine maksimalno do 600 m² i maksimalne visine do 6 m,
- portirnicu maksimalne tlocrtne površine do 50 m² i maksimalne visine do 6 m.

Sve navedene građevine smiju se graditi samo kao prizemnice te nagiba krova od 18 do 22 stupnjeva ukoliko se izvodi kosi krov.

Članak 8.

U zoni (R) koja se nalazi u Gradu Umagu dozvoljava se izgradnja servisnih i pratećih sadržaja predviđenih za potrebe golf igrališta, golf kuće, te sportskih sadržaja.

U zoni (Ra) dozvoljava se izgradnja sportskih sadržaja (nenatkriveni sportski tereni i prateće građevine: ugostiteljstvo, spremista, sanitarne prostorije i sl.) , u zoni (Rb) golf kuće, te u zoni (Rc) pomoćnih građevina (spremište opreme i materijala, radionice i sl.). U zoni (R) nije dozvoljena izgradnja smještajnih kapaciteta.

Radi očuvanja zatečene visoke vegetacije parcela za gradnju golf kuće (Rb) može se proširiti i na dio građevinskog područja golf naselja (T2).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti unutar zone (Ra) iznosi $k_{ig}=0,10$.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti unutar zone (Ra) iznosi $k_{is}= 0, 20$.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti unutar zone (Rb) iznosi $k_{ig}=0,30$.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti unutar zone (Rb) iznosi $k_{is}= 0, 70$.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti unutar zone (Rc) iznosi $k_{ig}= 0,50$.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti unutar zone (Rc) iznosi $k_{is} = 1,0$.

Maksimalna katnost i visina objekata u zoni Ra i Rc iznosi:

- maksimalna katnost iznosi Po+P– podrum + prizemlje
- maksimalna visina mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca u slučaju kosog krova odnosno gornje kote nadozida u slučaju ravnog krova iznosi 5,5m

Maksimalna katnost i visina objekata u zoni Rb iznosi:

- maksimalna katnost iznosi Po+P+1 – podrum + prizemlje + jedan kat
- maksimalna visina mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca u slučaju kosog krova odnosno gornje kote nadozida u slučaju ravnog krova iznosi 8,5m

Ukoliko se izvodi kosi krov mora imati nagib 18 do 22 stupnjeva.

Unutar ove zone dozvoljava se izgradnja sportsko rekreacijskih terena na otvorenom.

4. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 9

Za sve planirane trase infrastrukturnih sustava kao i lokacije infrastrukturnih objekata dozvoljavaju se manja odstupanja u odnosu na rješenja prikazana u Planu ukoliko se u daljnjim fazama izrade tehničke dokumentacije prikažu tehnički i ekonomski prihvatljivija rješenja, a koja neće utjecati na generalnu koncepciju Plana (trase i profili cjevovoda, lokacija uređaja za pročišćavanje, lokacije TS-ica, i sl.).

4.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 10.

Rješenje prometnog sustava unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2A "Promet, pošta i telekomunikacije", u mjerilu 1:2.000.

Cestovni promet

Članak 11.

1. Na površinama namijenjenim cestovnom prometu dozvoljava se uređenje i izgradnja novih cesta s kolnim i pješačkim površinama.
2. Unutar građevinskog područja golf naselja T2 rješenje internih prometnih veza prikazat će se u detaljnijem prikazu Detaljnim planom uređenja spomenute zone.
3. U zaštitnom pojasu ceste dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.
4. Pješački promet mora biti fizički razdvojen od prometnih površina namijenjenim vozilima i to gradnjom nogostupa.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju planiranih cesta unutar zone,

- minimalna širina svih prometnica je dvije kolne trake,
- minimalna širina prometnog traka 2,75 m,

- minimalna širina nogostupa 1,6 m – ako se izvodi jednostrano uz cestu ili 1,20 ako se izvode obostrano,
- maksimalni uzdužni nagib: 8 %,
- poprečni nagib: 2,5 (u pravcu) – 7,0% (u krivini),
- infrastrukturni koridor: 12 m,
- visina prometnog profila: 4,5 m,
- pregledna križanja,
- potrebno rješenje odvodnje,
- potrebno rješenje javne rasvjete na križanjima.

Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

Prometna površina se izvodi suvremenim kolnikom.

Javna parkirališta i garaže

Članak 12.

Parkirališta za zaposlenike i posjetitelje se, na području obuhvata Plana, rješavaju na odnosnim građevnim česticama turističke namjene.

Broj parkirališnih mjesta za zaposlene i posjetitelje, na odnosnoj građevnoj čestici turističke namjene utvrđuje se temeljem tri slijedeća kriterija:

- (1) prema broju posjetitelja
- (2) prema površini ugostiteljskog kompleksa
- (3) u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine

kriteriji	broj parkirališnih mjesta
1.3–6 osoba u ugostiteljskom objektu	1 pm
2. 1000 m ²	25 pm
3. jedna smještajna jedinica	1 pm

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 metara.

Na parkiralištu se mora osigurati dovoljan broj (min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta) mjesta za osobe s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Na parkiralištu se mora osigurati dovoljan broj mjesta za teretna i dostavna vozila. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,50 x 20,00 m.

Pješačke površine

Članak 13.

Pješačke staze uz prometne površine na građevnoj čestici moraju imati širinu od najmanje 1,25 m .

Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine.

Sve pješačke površine trebaju biti osvijetljene javnom rasvjetom.

Na mjestima predviđenim za prijelaz kolnika za pješake i za osobe s poteškoćama u kretanju potrebno je izvesti spuštenu rubnjak radi lakšeg kretanja.

4.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 14.

Rješenje pošte i telekomunikacija unutar zone obuhvata Urbanističkog plana uređenja golf igrališta "Markocija" prikazano je na kartografskom prikazu br. 2A – Promet, pošta i telekomunikacije u mjerilu 1:2000.

Da bi se osigurala planirana razina usluge za buduće korisnike unutar zone UPU-a golf igrališta predviđa se izgradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije koja će se graditi od PVC i PEHD cijevi. Na mjestima jakog skretanja trase, račvanja i mjestima priključenja na javnu telekomunikacijsku mrežu ugrađivat će se kabelski zdenci.

Predviđeno je polaganje PEHD cijevi do objekata odnosno do razvodnih ormarića smještenim u objektima.

Osnovna TK mreža planira se izvesti podzemnim TK kabelima koji se polažu uz prometne površine. Kablovi se planiraju polagati u PEHD cijevi promjera 50 ili 70 mm koji služe kao zaštita od mehaničkih oštećenja i vlage.

Prilikom paralelnog vođenja i križanja DTK sa ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Na svim mjestima gdje TK kabeli prelaze preko prometnice TK kabeli se moraju uvlačiti u PVC cijevi promjera 110 mm.

Kod izgradnje objekata na pojedinoj građevinskoj parceli obaveza investitora građevine je polaganje dvije cijevi \varnothing 40 ili \varnothing 50 mm od priključnog zdenca na granici parcele do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar objekta. Taj ormarić veže se na temeljni uzemljivač zgrade prema važećim propisima.

Koncesionari na području mobilnih telekomunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža. Izgradnja takvih objekata ulazi u red građevina od državne važnosti, jer prema Zakonu i Pravilniku o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži, područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice, te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i

teritorijalnom moru RH. Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se objekti takve telekomunikacijske infrastrukture na dotičnom području, uz poštivanje uvjeta građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina.

4.3. Uvjeti gradnje infrastrukturne mreže

Vodoopskrba

Članak 15.

Osigurati priključak zone obuhvata UPU-a na postojeći vodoopskrbni sustav s max. kapacitetom 10 l/s sukladno kartografskom prikazu br.2C – Vodnogospodarski sustav 1:2 000.

Od mjesta priključenja razvesti glavne vodoopskrbne cjevovode unutar zone UPU-a prstenastim sustavom do objekata u turističkim zonama i ostalih pratećih sadržaja te do svakog pojedinog golf terena.

Glavne vodoopskrbne vodove za potrebe navodnjavanja polagati podzemno na dubini ne manjoj od 50 cm. Sekundarni vodoopskrbni vodovi do raspršivača (sprinklera) se polažu na dubinu ne manje od 30 cm.

Za vodoopskrbne cjevovode koristiti PVC i PE materijale za radni pritisak 10 bara. Raspršivače (sprinklere) postaviti na adekvatnoj udaljenosti da se pokrije cijela površina koju je potrebno zalijevati u krugu 180 stupnjeva. Sve elektromagnetske ventile propisno zaštititi od utjecaja vlage.

Odvodnja

Članak 16.

Sustav odvodnje unutar zone obuhvata UPU-a izvesti kao razdjelni sustav. Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvođe sanitarno-potrošne vode i oborinske vode.

Za prihvatanje oborinske vode izgraditi umjetna jezera u skladu sa kartografskim prikazom br. 2C – Vodnogospodarski sustav, kako bi se mogle koristiti za navodnjavanje površina golf terena u sušnim periodima.

Drenažne cijevi za skupljanje površinske odvodnje s golf terena trasirati gdje je to moguće u istom rovu s vodoopskrbnim cjevovodima koji se koriste za polijevanje travnatih površina golf terena. Sve drenažne cijevi gravitacijom usmjeriti prema najbližem umjetnom jezeru.

Sve oborinske vode s parkirališta u blizini klupskih prostorija prije upuštanja u sustav oborinske odvodnje tretirati na separatoru ulja kako bi se odvojile krute tvari i mineralna ulja.

U svakom umjetnom jezeru instalirati crpnu stanicu, te na taj način omogućiti korištenje voda iz umjetnih jezera za navodnjavanje golf igrališta.

Sanitarno-potrošne otpadne vode iz klupskih zgrada i gospodarskih prostorija spojiti na planirani sustav odvodnje i odvesti na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (III stupanj pročišćavanja) unutar granice obuhvata Plana, te ih nakon pročišćavanja ispustiti u jezero. Iz kuhinje i restorana prije upuštanja u kanalizacijski sustav otpadne vode tretirati na separatoru masti.

Krute tvari iz separatora ulja prazniti i odvoziti na sanitarnu deponiju pod kontrolom nadležnog javnog komunalnog društva.

Elektroopskrba

Članak 17.

Unutar UPU-a golf igrališta "Markocija" Planom se predviđa izvedba tri nove trafostanice 630 kVa (1000 kVA).

Za kvalitetnu opskrbu planiranih sadržaja potrebno je priključenje trafostanice izvesti na najbliže postojeće TS Markociju i TS Vardice.

Nove elektroopskrbe vodove izvoditi s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu.

Detaljno rješenje rasvjete unutar zone UPU-a prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov

razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Sva eventualna odstupanja u vođenju trasa elektroopskrbnih vodova u odnosu na ovaj Plan dozvoljena su ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom i planovima užih područja (DPU).

Plinoopskrba

Članak 18.

Za grijanje klupskih i gospodarskih prostorija potrebno je osigurati priključak na lokalni plinovod koji će biti izveden nakon izgradnje magistralnog plinovoda Pula-Umag i distributivnog cjevovoda Umag-Pazin-Kršan. Do izgradnje navedene plinske mreže za zagrijavanje objekata može se koristiti ukapljeni naftni plin.

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

Članak 19.

Pri projektiranju i gradnji golf igrališta potrebno je postaviti golferske staze na način da se u najvećoj mjeri sačuva postojeća visoka vegetacija i konfiguracija terena.

Investitor je dužan u gore navedenu svrhu izraditi detaljni snimak postojeće vegetacije koji će biti sastavni dio hortikulturnog projekta.

Pri izvođenju radova potrebno je osigurati stalni arheološki nadzor na čitavom području zahvata.

U slučaju gradnje na potencijalnom arheološkom lokalitetu potrebno je izvijestiti nadležne institucije i obaviti detaljnija istraživanja te eventualno arheološko nalazište uklopiti u hortikulturno uređenje.

6. Postupanje s otpadom

Članak 20.

Sav kruti otpad unutar zone UPU-a golf igrališta sakupiti u zatvorene kontejnere i odvoziti na deponiju u skladu s propisima, a pod kontrolom javnog komunalnog društva nadležnog za prikupljanje i transport i odlaganje otpada.

Članak 21.

Potrebno je osigurati prostor za skladištenje opasnih tvari koji je potrebno izvesti na način da onemogući otjecanje u okoliš tj. izvesti nepropusni spremnik.

7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**Mjere zaštite tla****Članak 22.**

U postupku premještanja zemlje potrebno je otkloniti i sačuvati gornji biološko aktivni sloj zemlje (20 cm) u svrhu očuvanja granularne strukture i ponovnog korištenja.

Potrebno je izraditi pedološku kartu u mjerilu 1:5000 s planom gnojidbe i primjene zaštitnih sredstava.

Mjere zaštite vegetacije**Članak 23.**

Potrebno je izraditi kartu inventarizacije i valorizacije šumskih ekosustava i solitera u mjerilu 1:5000 i program gospodarenja šumama.

Pri uređenju golf igrališta potrebno je maksimalno uklopiti postojeću, osobito visoku vegetaciju, a pri sadnji nove koristiti autohtone vrste.

Mjere zaštite voda**Članak 24.**

Kao mjeru zaštite voda potrebno je izraditi projekt u sklopu kojega je nužno provesti detaljne vodoistražne radove obzirom na položaj golf igrališta u odnosu na zone

sanitarne zaštite izvorišta. U sklopu projekta je potrebno unutar zštičenog područja izvršiti mikrozoniranje temeljem članka 23 Odluke o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji (SN 12/05).

Da bi se potpuno osigurala izvorišta pitke vode Bužini i Gabrijeli potrebno je primjeniti dva rješenja zaštite istih:

- da se za prihranjivanje golf terena izradi projekt gnojidbe (uz zabranu upotrebe pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH)
- da se ispod površine na kojima će se koristiti mineralna gnojiva i pesticidi izgradi vodonepropusna membrana.

8. Mjere provedbe plana

Članak 25.

Tijekom izvođenja i korištenja golf igrališta potrebno je provoditi sve mjere zaštite i sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš uz primjenu programa praćenja stanja okoliša, kako je propisano Rješenjem, Klasa: UP/I 351-02/04-06/0166, od 22. listopada 2004. godine, Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, izdanom po provedbenom postupku procjene utjecaja na okoliš "Golf kompleksa Markocija".

9. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 26.

Ovim planom se propisuje obveza izrade detaljnog plana uređenja za zone turističkih naselja (T2).

Obuhvati plana dani su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

Detaljni plan se izrađuje posebno za zone na teritoriju Grada Umaga (zona Markocija i Kočevarija), a posebno za zonu Glavica koja se nalazi na teritoriju Grada Buja.

