

**GRAD UMAG
GRADSKO VIJEĆE**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ALBERI - ISTOK**

UMAG, 2002.

ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD: GRAD UMAG

NAZIV PROSTORNOG PLANA: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ALBERI - ISTOK

STRUČNI IZRAĐIVAČ
PROSTORNOG PLANA: URBIS 72 d.d. PULA

DIREKTOR: Marko Martinčić, dipl.ing.građ.

BROJ UGOVORA: 5281

GODINA IZRADE: 2002.

KOORDINATORI PLANA:

GRAD UMAG
Vida Ferlin, dipl.ing.građ.

KEMCO d.o.o. SAVUDRIJA
Andrej Oblak

URBIS 72 d.d. Pula
Dragan Radolović, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI
PLANA:

VODITELJ PLANA: Boris Petronijević, dipl.ing.arh.

PLANERI PROMETNICA I
INFRASTRUKTURE: D. Ravnić, dipl.ing.prom.
A. Šajina, dipl.ing.el.
W. Dragolin, dipl.ing.el.
E. Mihovilović, ing.građ.

SURADNICI: Vedrana Perić, dipl.ing.arh.
Jelena Velkavrh, dipl.ing.arh.
Olga Božac, teh.crt.

PROGRAM MJERA ZA
UNAPREĐENJE STANJA U
PROSTORU: SN Grada Umaga 6/99 i 4/00

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA
GRADA UMAGA O
DONOŠENJU PROSTONOG
PLANA: SN Grada Umaga 2/02

PREDSJEDNIK GRADSKOG
VIJEĆA GRADA UMAGA: Vlado Kraljević

JAVNA RASPRAVA
OBJAVLJENA: 14. 07. 2001.

JAVNI UVID ODRŽAN: 23. 07. 2001. – 20. 08. 2001.

ODGOVORNA OSOBA ZA
PROVOĐENJE JAVNE
RASPRAVE: Vida Ferlin

SUGLASNOST NA
PROSTORNI PLAN PREMA
ČLANKU 26b. ZAKONA O
PROSTORNOM UREĐENJU
(NN 30/94, 68/98 I 61/00):
klasa: 350-01/01-01/107
ur.br.: 2163-05/4-02-20
datum: 22.02.2002.

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO:

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada Umaga
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje
 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja
 - 2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja grada i komunalne infrastrukture
 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
 - 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
 - 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
- 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
- 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

GRAFIČKI DIO:

1.	IZVADAK IZ PPO BUJE	1:25000
2.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
3.	Promet	1:1000
4.	Telekomunikacije	1:1000
5.	Elektroenergetika i javna rasvjeta	1:1000
6.	Vodoopskrba	1:1000
7.	Odvodnja otpadnih voda	1:1000
	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITE POVRŠINA	
8.	Uvjeti korištenja	
	Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:1000
9.	Oblici korištenja	1:1000
	NAČIN I UVJETI GRADNJE	
10.	Način gradnje	1:1000

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

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

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

UPU turističke zone Alberi – istok obuhvaća dio prostora sjeverne obale Grada Umaga uz Piranski zaljev, između rta Savudrija i turističkog naselja Kanegra. Ovo se područje nalazi u građevinskom području turizma Alberi, između Stancije Grande i naselja Crveni Vrh.

PRIRODNA OBILJEŽJA

Obuhvaćeno područje, kao dio donje Bujštine, predstavlja dio niske "istarske ploče", tzv. "crvene Istre", kraški kraj sastavljen uglavnom od krednih vapnenaca. Gornji sloj je zemlja crvenica, nepropusna i relativno bogata mineralnim sastojcima. No, za razliku od većeg dijela donje Bujštine, morska obala nije niska, već je hridinasta, strma, relativno visoka i nepristupačna. U ovom kraju je utjecaj mora snažan, a on ima i nešto modificirana klimatska obilježja, koja se manifestiraju uglavnom u neznatno većem strujanju vlažnog zraka sa zapada, u okviru poznatih suhих ljeta i nešto hladnijih i vlažnijih zima.

U većem dijelu, obuhvaćeno područje, kontinuirano je blago nagnuto prema sjeveru, odnosno morskoj obali. U dijelu koji nije izgrađen, područje predstavlja površine koje su uglavnom zatravljene ili zaraštene (livada, pašnjak, makija), a formirane su i manje grupe visokog zelenila. Također se pretpostavlja da je dobar dio nekada bilo poljoprivredno zemljište, koje je kasnije djelomično pošumljeno. Dio obuhvaćenog područja je izgrađen, a na jednom se dijelu formiralo gradilište s intenzivnim građevinskim radovima u toku.

Obalno more je dio cjelokupnog Piranskog zaljeva. Dubina mora, uz obalu promatranog područja iznosi od 2.5 m, pa do 20 m na udaljenosti od oko 100 m od obale. Dno je pretežito kamenito sa naslagama mulja, ne većim od 1 m. Temeljem važećih propisa kvaliteta morske vode svrstana je u II razred kvalitete, što predstavlja čistoću odgovarajuću za maritimne rekreativne aktivnosti, kako se ono većinom i koristi.

IZGRAĐENOST PROSTORA

Obuhvaćeno područje slabo je izgrađeno. Uz južni rub, na dijelu obuhvata nalazi se nerazvrstana asfaltirana prometnica Savudrija - Crveni Vrh, dok su ostale prometnice interne i izvedene kao bijeli ili poljski putevi, koji vode do postojećih građevina unutar obuhvata i izvan njega, kao i do mora. Direktna dostupnost do obalnog ruba djelomično je otežana zbog strmine.

Izgrađeni dio područja nalazi se uz glavnu pristupnu prometnicu, na centralnom ulazu u turističko apartmansko naselje u izgradnji. Izgrađene građevine su apartmanskog tipa - dvije su u potpunosti izgrađene, dok se dvije još grade u njihovoj neposrednoj blizini. Te su građevine visine Po+P+2+M. Na sjevernoj strani kopnenog dijela obuhvata, koji se spušta prema moru, nalazi se još jedna građevina tipa kuća za odmor s okućnicom, visine 2 nadzemne etaže.

Od izgrađenih građevina infrastrukture, na rubu obuhvaćenog područja (istočni dio) prema naselju Crveni Vrh, nalazi se trafostanica 20/0,4 kV od 1000 kVA, visine 1 nadzemne etaže.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Sve postojeće građevine opremljene su osnovnom infrastrukturom.

Glavna i osnovna prepreka daljnjem razvoju predstavlja nedostatak infrastrukture odgovarajućeg kapaciteta, i to počevši od potrebne rekonstrukcije i izgradnje pristupnih prometnica, vodoopskrbe, elektroopskrbe, pa sve do cjelovitog rješenja odvodnje otpadnih voda.

Ovim Planom će se predvidjeti opskrba obuhvaćenog područja svom potrebnom infrastrukturom, kao i njegovo priključivanje na prometnu mrežu.

PROMETNICE

Glavna i osnovna prepreka predstavlja potreba rekonstrukcije i izgradnje pristupne prometnice. Postojeća prometna mreža unutar područja Alberi nije na potrebnom stupnju cestovne infrastrukture i danas u kvalitetnom smislu ne zadovoljava potrebe prometa koji se njome odvija. Naime, tehničke karakteristike prometnica zaostaju za bržim razvojem vozila, te su ograničenja brzine i profili prometnica, kao i obnova kolnika, ograničavajući faktor u nesmetanom i sigurnom odvijanju prometa.

Postojeća prometna mreža oslanja se na nerazvrstanu cestu koja povezuje lokalnu cestu L50002 - Alberi - Crveni Vrh - Medigija (Ž5002). Ova prometnica ne zadovoljava potrebe zbog širine i zbog očuvanosti gornjeg postroja (derutna), nepovoljnih tehničkih karakteristika (mali radijusi, nepovoljni uzdužni nagibi). Na području obuhvata postoje i druge neasfaltirane prometnice i poljski putevi.

Ovim će se Planom predvidjeti opremanje cjelokupnog obuhvaćenog područja odgovarajućom prometnom mrežom, čije će trase i ostali urbanistički uvjeti gradnje biti postavljeni u skladu s važećim propisima i pravilima struke.

VODOOPSKRBA

U području obuhvata Plana postoji već izgrađena vodovodna mreža:

- u neposrednom kontaktu, nerazvrstanom cestom Savudrija - Crveni Vrh položena je PVC cijev $\phi 160\text{mm}$;
- u zonu su, iz susjednog područja Crvenog Vrh, "povučene" PVC cijevi $\phi 110\text{mm}$, položene u trupove budućih kolnih prometnica, te međusobno spojene poprečnom vezom.

ODVODNJA

Na predmetnoj lokaciji izgrađen je fekalni kolektor $\emptyset 400$ Kanegra – Savudrija koji je priključen na postojeći biološki pročišćivač u Bašaniji.

Također je izveden dio kanalizacione mreže zone Alberi-istok, (postojeće građevine spojene su na fekalni kolektor, a izveden je i dio oborinske kanalizacije), kako je to na grafičkom dijelu prikazano.

ELEKTROOPSKRBA

Područje obuhvaćeno Planom na sadašnjem nivou uređenosti napaja se električnom energijom (dijelom) iz TS 10(20)/0.4kV Crveni Vrh 3, 1x1000kVA. Glavna pojna točka je TS 35/10(20)kV Katoro iz koje trafostanice izlazi napojni vod DV 10(20)kV KATORO - RASKLOPIŠTE KANEGRA - CRVENI VRH - BAŠANIJA. Postojeća naselja Alberi i Valfontana napajaju se iz TS 10(20)0.4kV Alberi.

TK MREŽA

Područje obuhvata UPU ALBERI-ISTOK opremljeno je nepokretnom i pokretnom TK mrežom.

Nepokretna TK mreža (korisnički vodovi) dio je komutacijskog čvorišta (područna centrala) Alberi koje pokriva šire područje od obuhvata UPU. Do ruba zone izgrađeni su i kabeli TK mreže Bašanija. Podzemna kabelska mreža izgrađena je rubom područja obuhvata UPU. Rezervni kapacitet izgrađene TK mreže zadovoljava predvidive početne potrebe izgradnje unutar zone obuhvata UPU, bez gradnje aktivnih elemenata TK mreže.

Komutacija Alberi (udaljni pretplatnički stupanj) spojena je na svoju pristupnu centralu svjetlovodnim kabelom. Svjetlovodni kabel prolazi rubom zone obuhvata UPU.

Područje UPU pokriveno je i pokretnim TK mrežama. Pokrivanje je ostvareno baznim postajama koje su smještene van ovog područja.

PLINOOPSKRBA

Plinoopskrbne mreže nema, niti postoji mogućnost da se razmatrano područje u dogledno vrijeme plinificira.

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

U obuhvaćenom području ne postoje zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti, niti posebnosti, u smislu važećih zakona.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Dokumenti prostornog uređenja šireg područja koji se odnose na područje obuhvata Plana su:

A) PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE (NN 50/99)

Program prostornog uređenja Republike Hrvatske daje globalne smjernice prostornog razvitka svih segmenata teritorija Države, koje se svojim odredbama načelno odnose i na šire, pa tako i uže područje obuhvata Plana. Ovdje se, međutim, izdvajaju samo neke, koje se neposredno mogu aplicirati na problematiku uređivanja obuhvaćenog područja.

U točki 3.3.4. Zaštita voda i mora od zagađenja kao dijela vodnogospodarskog sustava posebno se navode obaveze:

- očuvati kvalitetu mora, tamo gdje ona zadovoljava propisane kriterije, izgradnjom i kontrolom rada izgrađenih uređaja za pročišćavanje zagađenih voda,
- poboljšati kvalitetu mora, tamo gdje je ona narušena, izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem prije ispusta,
- stalno kontrolirati kvalitetu morske vode.

U točki 3.3.5. Zaštita mora (t. 3-44) navodi se:

- Gospodarenje područjem mora temelji se na dokumentima prostornog uređenja. Kroz planove korištenja namjene mora treba uskladiti brojne djelatnosti koje se odvijaju na moru, u podmorju i na obalnoj liniji. Tim planovima treba utvrditi koridore, područja i zone za pomorski promet, lučke usluge, nautički turizam, ribolov, marikulturu-akvakulturu, preradu ribe, rekreaciju, sport uz obalno područje mora i akvatorija, proizvodnju prirodnog plina i nalazišta nafte iz podmorja, proizvodnju soli i dr.
- Nužno je zajedno s ostalim državama na području Jadrana provoditi stalne kontrole kvalitete mora, a posebnu pažnju posvetiti suzbijanju zagađenja koje morem dolazi u akvatorij Hrvatske iz drugih zemalja.

U točki 3.4. Zbrinjavanje otpada (t. 3-49) navodi se:

- Mjere za organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom obuhvaćaju:
 - smanjenje nastanka otpada,
 - mjere korištenja otpada,
 - sigurno odlaganje neiskoristivog otpada sa svim prethodnim i pratećim mjerama i postupcima osiguranja od bilo koje vrste štetnog djelovanja.

U točki 4. Gospodarske djelatnosti u prostoru posebno se navodi:

- Turizam neprijeporno predstavlja jednu od glavnih gospodarskih okosnica razvitka Države, pa je njegov ukupni razvitak, uključujući i prostorni, potrebno pratiti i ocjenjivati kroz sve njegove neposredne i posredne učinke na pojedine djelatnosti i gospodarstvo u cjelini. Strateški resurs hrvatskog turizma treba ostati do sada očuvani visokovrijedni prostor, koji će dugoročno sve više dobivati na značaju.
- Prostorni razmještaj i kapaciteti ponude uvažavat će gospodarske i ekološke kriterije. Zbog osobitog utjecaja na prostor potrebno je sustavno kriterijski utvrditi:
 - razmještaj i dimenzioniranje marina usuglašeno s ostalim aspektima korištenja prostora, zaštitom vrijednih dijelova obale i potrebama stanovništva,
 - novi sadržaji osobito sporta i rekreacije, računajući i na golf igrališta, koja treba pripremati istraživanjem najpovoljnijih lokacija na manje kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu,
 - prostorne i funkcionalne norme i standarde obiteljskih turističkih jedinica,
 - odnos turizma i kulturne i prirodne baštine s gledišta očuvanja, ali i aktiviranja u funkciji turizma.
 - Osnovni ciljevi razvoja turističkog sektora su obnova, potpunija valorizacija i zaštita turističkih potencijala i izgradnja novog turističkog identiteta. Novu izgradnju kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće ponude. Isto tako,

prilikom investiranja u postojeće ili nove hotele stimulirati izgradnju samo viših i visokih kategorija.

- Turističke zone, utvrđene u važećim prostornim planovima, u kojima su već djelomično ili u cjelini izgrađeni planirani smještajni i drugi kapaciteti, treba prioritetno kvalitativno restrukturirati i dograđivati. Turističke zone, utvrđene tim planovima, ali danas još neizgrađene, treba privoditi namjeni na temelju novih prostornih planova donesenih prema važećim zakonima i propisima, a koji će biti u skladu sa Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske. Uređenje zona treba provoditi na temelju Urbanističkih planova uređenja i Detaljnih planova uređenja.

U točki 6. Osnove i smjernice za uređenje prostora posebno se navodi:

- Uređenje prostora obalnog područja treba temeljiti na sljedećim osnovnim smjernicama:
 - izgradnju i uređenje prostora planirati i provoditi tako da se očuvaju prirodne, kulturne i tradicijske vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika, te provode mjere za sanaciju i revitalizaciju ugroženih i vrijednih područja prirodne i graditeljske baštine,
 - treba osigurati dostupnost obali i javni interes za korištenje tog prostora, kao i mogućnost prioriternog korištenja za rekreaciju i pomorske djelatnosti, te osobito uvesti odgovarajuće režime očuvanja i korištenja prirodnih plaža,
 - određene jedinstvene cjeline uređenja i zaštite obalnog pojasa te granice pomorskog dobra na kopnu mora se temeljiti na funkcionalnim kriterijima i prirodnim uvjetima na način da se osigura cjelovitost planskog obuhvata i režima korištenja prostora morfoloških jedinica.

B) PROSTORNI PLANOVI

- Prijedlog Prostornog plana Istarske županije (na javnoj raspravi)
- Prostorni plan Općine Buje
- Detaljni plan uređenja manjeg naselja Alberi - Crveni Vrh

Prostorni plan Istarske županije (u izradi)

Prijedlog Prostornog plana Istarske županije

Prema uvidu u Prijedlog Prostornog plana Istarske županije s javne rasprave (koja je upravo u toku) područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja turističke zone Alberi – Istok definirano je sljedećim karakteristikama:

- prema namjeni uključeno je u zonu turističko razvojnog područja (TRP), dok je u neposrednom kontaktu zemljište namijenjeno sportsko-rekreativnim (golf igralište) i šumskim površinama gospodarske namjene,
- cjelokupno obuhvaćeno područje nalazi se u obalnom području mora i voda,
- more je svrstano u II razred kvalitete,
- propisane su mjere zaštite okoliša.

U nastavku su dati izvaci iz odredbi za provođenje Prijedloga Prostornog plana Istarske županije, koji se odnose na prethodno navedeno.

Turističko razvojno područje (TRP)

Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam je, osim u građevinskim područjima naselja i stambeno-turističkih naselja, predviđena i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja - turističkim razvojnim područjima (TRP-ovima), na seoskim gospodarstvima, te u lukama nautičkog turizma.

Turistička rekreacija, kao prateća djelatnost ugostiteljstva i turizma se ovim Planom, osim unutar područja naselja i stambeno-turističkih naselja, predviđa u TRP-ovima te na ovim Planom predviđenim prostorima.

Unutar TRP-ova predviđaju se ugostiteljsko-turističke površine:

Turistička naselja, koja sadrže sve vrste namjena u funkciji turizma, kao što su apartmanska naselja, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske i rekreativne djelatnosti, itd.;

- a) Kampove;
- b) Pojedinačne građevine (hoteli, moteli, izletišta, depandanse i sl.) koje mogu formirati i zasebne komplekse;
- c) Luke nautičkog turizma, pored marina i suhih marina, koje se razvrstavaju na:
 - Sidrište, dio vodenog prostora opremljenog plutačama za privez plovila u uvali zaštićenoj od nevremena,
 - Privezište, dio obale uređen za pristajanje svih vrsta i veličina plovila, do 100 vezova.

Prijedlogom Prostornog plana Istarske županije preporučuju se sljedeći osnovni standardi za određivanje veličina građevnih područja turističkih zona unutar prostora TRP-ova:

1. TRP-ovi koji su vezani za urbane aglomeracije ili naselja s gradskim obilježjima određuju se veličinom od 100 - 120 m²/postelji,
2. Ostali TRP-ovi određuju se veličinom od 120 - 150 m²/postelji

Nadalje, utvrđuje se element postelje kao osnovne kvantifikacijske jedinice za građevine turističke namjene; smještajne jedinice kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina određivati će se na sljedeći način:

- smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima = 2 postelje,
- smještajna jedinica apartmana, vila, stambenih jedinica, bungalova = 3 postelje,
- smještajna jedinica autokampova = 4 postelje.

Unutar TRP-ova se isključuje izgradnja stambenih građevina za tržište.

Mjerama za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš određuju se smjernice za zaštitu područja obuhvata urbanističkih planova, kako za kopneni, tako i za morski dio.

Radi zaštite tla za građenje u prostornim planovima užeg područja treba obaviti geotehničko zoniranje terena na sljedeći način:

- za potrebe izrade prostornog plana uređenja općine ili grada treba obaviti geotehničko zoniranje na područjima gdje se nalaze tla podložna pojačanom utjecaju erozije, te u kontaktnim područjima fliša i karbonatnih stijena. Zoniranje učiniti u pravilu bez terenskog istraživanja, na temelju postojećih podataka. Svrha zoniranja je određivanje mogućih građevinskih područja. Zoniranje treba provesti u mjerilu topografske podloge 1:25.000;
- za potrebe generalnog urbanističkog plana i urbanističkog plana uređenja u naseljima i na novim građevinskim područjima, treba provesti geotehničko mikrozoniranje u mjerilu topografske podloge 1:5.000.

Obalno more na području Županije kategorizira se u dvije kategorije. U prvu kategoriju - ekološki osjetljivo more - svrstano je more u zaštićenim područjima (područja vrijedne prirodne baštine), obalno more visoke kakvoće, te otvoreno more izvan pojasa od 1000 m od isturenih dijelova obale. U drugu kategoriju - ekološki manje osjetljivo more - svrstano je more na području veće izgrađenosti obalnog pojasa (more u zoni utjecaja s kopna), unutar 1000 m od morske obale, kao i more u polumjeru od 300 m od difuzora ispusta sustava odvodnje.

Zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna.

Na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno je održati postojeću kakvoću mora.

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna su:

- Izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda. Izgradnja kanalizacijskih sustava osnovni je sanitarno-zdravstveni standard i najučinkovitiji izravni način zaštite mora, pa

rješavanje problema prikupljanja otpadnih voda i njihovo pročišćavanje mora biti primaran zadatak.

- Izgradnja središnjih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustima. Obvezno je kompletiranje mehaničkog (primarnog) stupnja pročišćavanja uključujući i izvedbu odgovarajućih građevina za taloženje (s aeracijom) prije podmorske dispozicije, čime bi se uskladili s zahtjevima Evropske unije za smanjenje (50 %) suspendiranih tvari prije upuštanja u more. Viši stupanj pročišćavanja treba prioritetno izgraditi na komunalnim uređajima s najvećim teretom onečišćenja (centralni pročišćivači sustava sa više od 25.000 ES-a).
- Obrada i zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. To treba riješavati u sklopu sustava gospodarenja otpadom na razini Županije.
- Rekonstrukcija s posebnim mjerama osiguranja ili uklanjanje skladišta tekućih goriva i mineralnih ulja u cijelom obalnom području.

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovano pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba provoditi slijedeće mjere zaštite:

- osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi – čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) unutar vlastitog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- u marinama i lokalnim lukama instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

U obalnom području mora i voda uvjetuje se uređenje građevinskih područja putem obavezne izrade urbanističkog plana uređenja.

Prostorni plan Općine Buje (SN ZOR 46/78, 68/81, 36/83, 16/87, 26/87 i 48/89, SN Općine Buje 6/91, 9/91, 4/92, 6/92 i 1/93, te SN Istarske županije 3/00)

Daju se samo dijelovi ovog plana i komentari zanimljivi s aspekta analize obuhvaćenog područja.

Područje obuhvaćeno UPU-om turističke zone Alberi-istok definirano je Prostornim planom Općine Buje kroz više različitih elemenata. Namjena mu je definirana kroz zonu komercijalnog turizma, s osnovnim smještajnim kapacitetima, pansionima i pratećim građevinama, limitiranim na 3000 ležaja zajedno sa Stancijom Grande.

Morskom akvatoriju određen je režim ribolovnog rezervata u kojemu je u pravilu zabranjen svaki ribolov i izlov drugih morskih organizama. Moru je određena kategorija II razreda kvalitete, te propisana zabrana ispuštanja nepročišćenih otpadnih voda u ovu morsku zonu.

Cjelokupno područje obuhvata Plana uključeno je u zaštitni obalni pojas. U zaštitnom obalnom pojasu propisana je obaveza izrade urbanističkih planova uređenja za sva građevinska područja, odnosno detaljnih planova uređenja, sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga.

U neposrednom kontaktu područja Plana, na zapadu, zemljište je obrađeno UPU-om turističke zone Alberi – zapad (označeno kao zona komercijalnog turizma), dok je na južnom dijelu namijenjeno pejzažno rekreacionim površinama s posebnom namjenom za golf igralište na lokalitetu Crveni Vrh. U neposrednom kontaktu formirana su i građevinska područja stanovanja Alberi, kao i građevinsko područje komercijalnog turizma (proširenje građevinskog područja turističke zone Crveni Vrh) za gradnju sportskih igrališta i građevina u funkciji sporta i rekreacije, te pratećih sadržaja turističke zone Alberi - Crveni Vrh i planiranog golf igrališta.

Zapadno od obuhvaćenog područja pa sve do rta Savudrija, uz more, a u dubinu do granice zaštitnog obalnog područja, određeno je zemljište sa propisanom zabranom izgradnje. U njemu nije dozvoljena nikakva gradnja novih građevina, niti povećanje gabarita postojećih, osim infrastrukturnih i niskogradnih, koje se mogu graditi i rekonstruirati.

Odredbama za provođenje Prostornog plana Općine Buje propisuju se određeni uvjeti uređenja prostora i to:

- za sve vrste gospodarskih (poslovnih) građevina
 - oblik i veličina građevne čestice, položaj građevnog pravca, te visina, broj etaža, vrsta krova građevine određuju se prostornim planom užeg područja,
 - gradivi dio građevne čestice određuje se na način da je njegova udaljenost od granice građevne čestice 1/2 odgovarajuće visine do sljemena, osim kada se prema susjednoj građevnoj čestici ne izvode otvori, te osim prema zelenim i prometnim česticama,
 - izgrađenost građevne čestice definirana je odnosom prema veličini građevne čestice na način da je tim manja što je građevna čestica veća,
 - smještaj vozila određuje se prema važećem posebnom propisu Grada Umaga;
- za rekonstrukciju postojećih građevina
 - urbanistički uvjeti se utvrđuju prema uvjetima gradnje novih građevina;
- za prometnice
 - za priključak 2-6 građevnih čestica, uz udaljenost manju od 150 m: $\bar{s} \geq 5.5$ m; $\leq 10\%$ nagiba,
 - za priključak do 6 građevnih čestica, uz udaljenost veću od 150 m: 2 prometne trake uz 2 pješačka hodnika,
 - za priključak 1 građevne čestice: moguć i pješački prolaz $\bar{s} \geq 1.2$ m ($h \geq 2.5$ m),
 - priključak moguć i preko postojećih i planiranih javnih zelenih površina.

DPU manjeg naselja Alberi - Crveni Vrh (SN Općine Umag 4/94 i 8/96, te SN Grada Umaga 4/00)

Ovaj plan u cjelini obuhvaća područje obuhvata UPU-a turističke zone Alberi - istok, te pored toga još površinu od oko 1 ha, odnosno 15 planiranih građevnih čestica predviđenih za gradnju smještajnih građevina.

Prostorno rješenje koncipirano je na način da se građevne čestice, namjenjene gradnji smještajnih građevina u gostiteljsko turističke djelatnosti, nižu u redovima prateći konfiguraciju terena koji je nagnut prema sjeveru - moru. Ove građevne čestice, zajedno s građevnim česticama drugih namjena (prometnice, bazen, javne zelene površine, infrastruktura) čine prostornu cjelinu koja je po svojim planskim postavkama oblikovno u potpunosti usklađena s okolnom postojećom izgradnjom. Na samoj morskoj obali planira se gradnja sportske luke, koja bi se trebala realizirati uz djelomično nasipavanje morskog akvatorija. Ukupno opterećenje prostora planira se s 522 apartmana, odnosno 1062 kreveta, što prosječno po građevini namjenjenoj smještaju iznosi 11 apartmana, odnosno 23 kreveta.

Urbanistički uvjeti gradnje građevina na kopnu definirani su s najvećom 50%-tnom izgrađenošću građevne čestice i visinom koja odgovara dvjema, odnosno trima, nadzemnim etažama, uz iznimnu mogućnost uređenja galerijskih prostora na određenim građevnim česticama. Oblikovanje građevina i okoliša uvjetovano je elementima poznatim u širem ambijentu, kako po odabiru materijala, tako i po kreiranju krovova, otvora i ostalih detalja, uređenju okoliša i sl.

Sportska luka, čiji je planirani kapacitet limitiran na oko 63 veza veličine 5 - 14 m, imat će kopneni dio - manipulativnu obalu, te akvatorij s molovima - vezovima.

Plan je djelomično realiziran, a na obuhvaćenom području i dalje se odvija intenzivna aktivnost na preostalom neizgrađenom zemljištu. Donošenjem UPU-a turističke zone Alberi - Istok odgovarajući dio DPU-a manjeg naselja Alberi - Crveni Vrh stavit će se van snage.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog razvoja i uređenja područja koje je obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja turističke zone Alberi - istok proizašli su iz analize stanja u prostoru, kao i analizom postojećeg stanja infrastrukture, a izraženi su kroz sadržaj koji je definiran Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) i to kroz drugu točku tog Pravilnika.

Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja turističke zone Alberi - istok i to:

1. Optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata Plana:
 - iskoristiti prednosti prostora u svrhu postizanja značajnih efekata za promatrano područje i Grad Umag općenito, koji se očituju u boljoj komunalnoj opremljenosti i bržem razvoju samog područja i njegove kontaktne zone,
 - doprinijeti kvalitetnom vizualnom preoblikovanju ovog područja, kroz usklađivanje prirodnih i izgrađenih struktura, kako na kopnu, tako i na moru,
 - te uključiti šire područje u aktivni povezan funkcionalni sustav korištenja prostora i njegovog uređenja, sisitemom veza, odgovarajućih sadržaja i komunalne opreme.
2. Racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa, te poboljšanje i unaprjeđenje kvalitete okoline i življenja.
3. Osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjerniji gospodarski razvitak.
4. Osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvitak prometnog, vodoprivrednog i energetskog sustava, u skladu s potrebama.
5. Zaštita i oplemenjivanje okoline, uz očuvanje prirodne baštine, kao sustavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Obzirom da područje obuhvaćeno ovim Planom ne predstavlja stambenu zonu, ne postoji mogućnost izgradnje građevina za stanovanje, već samo građevina u funkciji turizma, te se ne određuju parametri koji se odnose na stanovništvo.

Turistički smještajni kapaciteti u toj zoni iznose 800 ležajeva, od čega 660 osnovnih i 140 pomoćnih.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Unutar planskog razdoblja predviđen je prostorni razvoj područja obuhvata koji je zacrtan ovim Planom. Takvom koncepcijom i organizacijom prostora omogućit će se kvalitetna rezervacija prostora, u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru i uređivanju prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa.

Uvjeti koje treba zadovoljiti prilikom planiranja:

- Omogućiti kvalitetan razvoj zone osiguranjem prostora za sve aktivnosti.
- Pomiriti potrebe i želje investitora s prostornim mogućnostima.
- Pomiriti gospodarske, krajobrazne i smještajne kapacitete do nivoa održivog razvoja.
- Osigurati uvjete za razvoj, efikasnost i funkcionalnost svih sadržaja zone.
- Onemogućiti nekontroliranu disperziju zone.
- Postaviti efikasan prometni sustav.

Uspostaviti uravnotežen razvoj zone primjeren osobitostima prostora, tako da treba:

- Omogućiti izgradnju zone izgradnjom turističkih sadržaja, u sklopu kojih se planira izgradnja javnih i rekreacijskih sadržaja.
- Osloboditi užu obalni pojas (min 50 metara od planirane linije uređenja obale) bilo kakvog tipa izgradnje formiranjem zone zelenih zaštitnih površina
- Uža obalni pojas namjeniti isključivo uređivanju kupališta s plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, valobrana, sportskih luka, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, dok su komercijalni smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Ovim Planom predviđeno je čitav razmatrani prostor ravnomjerno opremiti infrastrukturnim instalacijama, a daljnji razvoj dimenzionirati prema planiranoj namjeni.

Pod tim se posebno podrazumijeva:

- osigurati kvalitetno prometno rješenje:
- prometnim rješenjem treba osigurati jasnu hijerarhiju prometnica u zoni, te odgovarajući prostor za tehnički ispravno planiranje svih raskršća i priključaka,
- osigurati koridore za izgradnju prometnica i tokova infrastrukture,
- glavni pješački koridori moraju biti odvojeni od kolnog prometa s ciljem povezivanja pojedinih zona, te susjednih turističkih područja,
- osigurati koridore kolnog i pješačkog povezivanja sa obalom i morem, te ostalim priobalnim područjima,
- osigurati odgovarajući prostor za promet u mirovanju, dimenzioniran sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju zone.
- Osigurati opskrbljenost obuhvata Plana vodom i električnom energijom.
- TK mrežu potrebno je graditi tako da omogući ostvarenje svih dostupnih telekomunikacijskih usluga za sve planirane sadržaje.
- Planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih voda, te predvidjeti izvođenje odvojene fekalne i oborinske kanalizacije.

S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar područja obuhvata.

Za sve građevne zahvate u zoni potrebno je ishodovati lokacijske dozvole na osnovu idejnih rješenja.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA

Radi maksimalnog očuvanja prostornih posebnosti područja, razvoj treba poticati izgradnju građevina nižih umjerenih visina, prilagođenih konfiguraciji terena i osigurati zadovoljavajuću pokrivenost zone parkovnim i ostalim javnim zelenim površinama (min 20% površine).

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

Ciljevi i koncepcija prostornog uređenja područja obuhvaćenog ovim Planom, temelji se na smjernicama planova višeg reda (Prostorni plan Općine Buje), kao i na analitičkom sagledavanju datog prostora.

Sagledavanje razvoja ovog prostora površine 7.20 ha, obuhvaća period oko 15 godina, odnosno do 2015. godine, kada se predviđa da će u području obuhvata maksimalni kapacitet biti 800 (najviše 660 osnovnih, uz 140 pomoćnih) ležajeva.

Osnovna postavka Plana predviđa da se danas neizgrađen prostor zone poveže prometnicama i na funkcionalan način sa već izgrađenim dijelom u jedinstvenu turističku zonu. Predviđa se potpuna infrastrukturna opremljenost cijelog prostora, kako prometna, tako i komunalna.

Cilj ovoga Plana je dati takvo plansko rješenje koje će stvoriti preduvjete za izgradnju kvalitetnog i cjelovitog vodoopskrbnog sustava koji će zadovoljiti sve poznate i željene standarde za vrhunskom turističkom ponudom.

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 KUTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Za ostvarenje ciljeva razvitka u prostoru, za prostorni razmještaj smještajnih kapaciteta i razvitak područja, kao i racionalno korištenje prirodne osnove u skladu s potrebama i mogućnostima, potrebna je:

- kompleksna valorizacija prirodnog i radom stvorenog bogatstva i funkcionalna organizacija prostora,
- stalan i stabilan rast životnog standarda i potpunije zadovoljavanje osobnih i zajedničkih potreba korisnika prostora, što postavlja zahtjev organizaciji prostora tako da komunalna opremljenost i izgradnja prate dinamiku gospodarskog rasta, te
- onemogućiti neplansko, nekontrolirano i neracionalno korištenje prostora.

Pravilno usmjeravanje razvoja i uređenja prostora mora počivati na principima racionalnog gospodarenja neobnovljivim resursima i racionalnog korištenja obnovljivih resursa. Praćenje stanja čovjekovog okoliša treba postati kontinuiran proces, koji obuhvaća trajno povećavanje kvalitete pojedinih komponenata okoliša, njegovih interakcija i kompleksnog utjecaja na čovjeka i prostor. Očuvanje prirodne baštine, kao sastavne komponente očuvanja ekološke ravnoteže, kao dijela socijalne ravnoteže u širem smislu, bitni su faktori ekonomske valorizacije nekih prostora. Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori, odnosno površine za daljnji razvoj područja, na način da se očuvaju prirodne datosti i da se ne naruši prirodna ravnoteža. Spoznaja stanja svih komponenti prostora, procesa u prostoru i mogućnosti intervencija, omogućava očuvanje bitnih obilježja prostora i ekološke ravnoteže u njemu.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Koncepcija razvitka, u smislu uređenja cijele zone, bazira se na prirodnim osnovama, položaju, broju ležajeva, na sustavu i strukturi unutar same zone.

Ovo će se područje obuhvata razvijati u područje turističke izgradnje sa javnim i sportsko rekreacijskim sadržajima. Budući da se u sklopu njega nalazi i dio obale namijenjen maritimnoj rekreaciji, vodit će se računa o optimalnoj povezanosti kako sadržajnoj, tako i prostornoj sa zaleđem i susjednim područjima. Ovim će se Planom optimalno rasporediti te prostorne potrebe.

Obzirom da se zagrijavanje građevina predviđa električnom energijom, kao preduvjet kvalitetne elektroopskrbe razmatranog područja i zahvata u prostoru planirana je izgradnja 20kV kablenskog voda od postojeće TS 35/10kV "Katoro", čime bi se u cijelosti omogućila realizacija zacrtanog programa izgradnje. Izgradnjom mreže potrebnog broja trafostanica za obuhvaćeno područje i planirane sadržaje osiguralo bi se nesmetano funkcioniranje. Temeljni cilj je zasnivanje cjelovite mreže elektrovodova i trafostanica napona 20kV. Kroz suradnju s HEP d.d. Zagreb, Pogon Buje utvrdit će se eventualna mogućnost priključenja pojedinih građevina koje bi se prve izgradile na postojeću mrežu, kao privremeno elektroenergetsko rješenje do izgradnje čitavog kompleksa i cjelovitog sustava elektroopskrbe. Napajanje bi se u tom slučaju izvršilo iz postojeće 10kV mreže, a definiralo u prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti.

Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati dinamikom gradnje naselja i njegovih sadržaja. Kapaciteti TK mreže trebaju zadovoljavati poznate potrebe u trenutku izgradnje. U trase TK mreže potrebno je ugrađivati i rezervne cijevi za buduće telekomunikacijske potrebe.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Polazišta za izradu Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi - istok izrađena su na temelju analiza postojećeg stanja, podataka o prostoru, te na temelju prostornih planova šireg područja. Na osnovi smjernica i kriterija definiranih od strane investitora, izrađen je program gradnje i uređenja prostora. Putem organiziranja prethodnih rasprava, program se pretočio u nacrt prijedloga, a zatim i u prijedlog plana, koji je upućen na javnu raspravu.

Osnovne postavke programa gradnje i uređenja prostora:

- Urbanistički plan uređenja turističke zone Alberi - istok izraditi u skladu s odredbama Zakona o

prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98 i 61/00) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN106/98).

- Zone za izgradnju planirati unutar granica građevinskog područja određenog Prostornim planom Općine Buje, a namjenu ostalih površina planirati sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98 i 61/00).
- Prostorni razvoj usmjeriti na ukupno građevinsko područje, ali pri tome štiti i unaprijediti posebnosti područja.
- Prometno rješenje treba osigurati jasnu hijerarhiju prometnica u zoni, te i odgovarajući prostor za tehnički ispravno planiranje svih raskršća i priključaka.
- Glavni pješački koridori moraju biti odvojeni od kolnog prometa s ciljem povezivanja pojedinih zona i lokacija, te susjednih turističkih područja.
- Osigurati odgovarajući prostor za promet u mirovanju, dimenzioniran sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju.
- Osobito vrijedne dijelove prirode, obradivo zemljište, oblikovani i kultivirani pejzaž, te prometne i infrastrukture koridore planirati u režimu zaštite i smjernica za unapređenje okoliša.
- Osigurati lokacije za izgradnju :
 - komunalnih građevina – glavni infrastrukturni uređaji i vodovi.
- Mjerama za provođenje Plana utvrditi režime izgradnje i zaštite prostora, te utvrditi:
 - odredbe za provođenje Plana u svrhu izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola,
 - režime izgradnje građevina i uređaja definirane posebnim propisom.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Plana.

Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planom šireg područja, a primjenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

Područje obuhvata Plana sastoji se od jedinica namjene površina - zona i lokacija (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje, u skladu s grafičkim dijelom Plana. Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem koje osigurava jasnu hijerarhiju glavnih i ostalih prometnica. Razgraničenje pojedinih zona i lokacija u grafičkom dijelu Plana, prolazi granicom odgovarajuće katastarske čestice. U slučaju odstupanja, namjena odgovarajuće katastarske čestice jednaka je namjeni zone ili lokacije unutar koje se nalazi pretežiti dio iste.

Prostorno rješenje koncipirano je na način da su građevne čestice namjenjene gradnji smještajnih građevina ugostiteljsko turističke djelatnosti, usklađene sa konfiguracijom terena koji je nagnut prema sjeveru - moru. Ove građevne čestice, zajedno s građevnim česticama drugih namjena (prometnice, bazen, zaštitne zelene površine, infrastruktura) čine prostornu cjelinu koja je po svojim planskim postavkama oblikovno u potpunosti usklađena s okolnom postojećom izgradnjom. Na samoj morskoj obali planira se gradnja sportske luke, koja bi se trebala realizirati uz djelomično nasipavanje morskog akvatorija. Ukupno opterećenje prostora planira se s 800 ležajeva (najviše 660 osnovnih, uz 140 pomoćnih).

Ukupno opterećenje prostora planira se s najviše 660 osnovnih ležajeva, u kojima je uključeno i 380 postojećih osnovnih ležajeva u zoni T4-1. Uz njih planira se i najviše 140 pomoćnih ležajeva. U odnosu na limitiranih 3000 ležajeva unutar građevinskog područja komercijalnog turizma Alberi i Stancija Grande to čini 22,00%. Prosječno opterećenje kopnenog dijela područja obuhvaćenog ovim Planom iznosi oko 129 osnovnih ležajeva po hektaru površine.

Urbanistički uvjeti gradnje građevina na kopnu definirani su s najvećom 45%-tnom izgrađenošću građevne čestice i visinom koja odgovara dvjema, odnosno trima, nadzemnim etažama, uz iznimnu mogućnost uređenja mansardnih etaža na određenim građevnim česticama. Oblikovanje građevina i okoliša uvjetovano je elementima poznatim u širem ambijentu, kako po odabiru materijala, tako i po kreiranju krovova, otvora i ostalih detalja, uređenju okoliša i sl.

Sportska luka, čiji je planirani kapacitet limitiran na oko 63 veza za plovila veličine od 5 - 14 m, imat će kopneni dio - manipulativnu obalu, te akvatorij s molovima - vezovima.

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- gospodarska namjena
- sportsko rekreacijska namjena
- zaštitne zelene površine
- infrastrukturni sustavi
- prometne površine
- more - sportsko rekreacijska namjena

U planiranju obalnog područja razlikovati zone:

- sporta i rekreacije (maritimna rekreacija),
- sportske luke.

Zona gospodarske - namjene namijenjene su izgradnji građevina ugostiteljsko turističke namjene.

U zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene mogu se graditi građevine (apartmani) u kojima se gostima pružaju usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Ugostiteljske građevine koje se nalaze u ovoj zoni moraju odgovarati uvjetima iz članka 13a. Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00).

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na zone sporta i zone maritimne rekreacije.

U zoni sporta mogu se uređivati površine kopnenog dijela sportske luke, sukladno važećim propisima o uvjetima koje ona mora zadovoljavati. U ovoj zoni mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati manje montažno demontažne prenosive građevine, postavljati naprave za privez plovila, te obavljati i drugi slični radovi. U ovoj zoni ne postoje uvjeti gradnje građevina visokogradnje. U njoj se mogu graditi i servisne i pješačke površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

Zone maritimne rekreacije namijenjene su gradnji uređenih plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U njima se mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati manje montažno demontažne prenosive građevine za presvlačenje, sanitarije, prodaju i sl., postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

U zonama maritimne rekreacije mogu se graditi i servisne, pješačke i parkirališne površine, te javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju neizgrađene površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo uređivanje površina npr. trasiranjem trim staza i sl., te uređivanjem prilaza građevinama koje se nalaze u zaleđu takvih površina, kao i organizacijom parkiranja, ali uz uvjet da se maksimalno poštuje zelenilo.

Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

Zone prometnih površina namijenjene su gradnji kolnih prometnica i pješačkih površina.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane prometnice i pješačke površine. Mreža prometnica smatra se shematskom, a njome je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

MORE

Planom je određena namjena i obuhvaćene površine mora. More se prema namjeni razgraničava na zone sporta i zone sportsko rekreacijske namjene (maritimna rekreacija).

U **morskoj zoni sporta** gradit će se i uređivati zahvati u moru za potrebe sportske luke. U tu svrhu mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi. Ova morska zona namjenjena je i prometu plovila, prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

Sportska luka, čiji je planirani kapacitet limitiran na oko 63 veza za plovila veličine do 14 m, imat će kopneni dio - manipulativnu obalu, te akvatorij s molovima - vezovima.

Morske zone maritimne rekreacije namjenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati, te maritimnoj rekreaciji. U tim se zonama, zavisno o vrsti plaže, mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

U morskim zonama maritimne rekreacije isključuje se mogućnost prometa određenih kategorija plovila.

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

NAMJENA POVRŠINA	NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:			
APARTMANI	T4-1	0.96 ha	13,3%
	T4-2	0.96 ha	13,3%
	T4-3	0.44 ha	6,1%
	T4-4	0.24 ha	3,4%
	T4-5	0.36 ha	5,0%
	T4-6	0.09 ha	1,3%
UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA		3.05 ha	42,3%
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA:			
SPORT	R4-2 Sportska luka	0.26 ha	3,6%
MARITIMNA REKREACIJA	R3-2 Plaža	0.43 ha	6,0%
UKUPNO SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA		0.69 ha	9,6%
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	0.40 ha	5,5%
PROMETNE POVRŠINE		0.97 ha	13,5%
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH	IS Trafostanica	0.01 ha	0,1%

SUSTAVA			
UKUPNO KOPNENI DIO		5.12 ha	71,0%
MORE - SPORTSKA NAMJENA	R4-1 Sportska luka	1.18 ha	16,4%
MORE – MARITIMNA REKREACIJA	R3-1	0.91 ha	12,6%
UKUPNO MORE		2.09 ha	29,0%
UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI – ISTOK		7.21 ha	100%

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	3.05	42,3%
SPORTSKA LUKA – KOPNENI DIO	0.26	3,6%
SPORTSKA LUKA – MORE	1.18	16,4%
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - MORE	0.91	12,6%
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - KOPNO	0.43	6,0%
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	0.40	5,5%
PROMETNE POVRŠINE	0.97	13,5%
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	0.01	0,1%
UKUPNI OBUHVAT PLANA	7.21 ha	100%

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Formiranje nove zone turizma uvjetuje i kvalitetno rješavanje prometne mreže, koja mora udovoljiti svim zahtjevima modernog i suvremenog javnog i osobnog prometa, koji se javlja unutar takvog sadržaja. Prometnim rješenjem rješavao bi se cestovni promet i svi vidovi prometa na njemu, kao što su autobusi, osobni automobili, komunalna vozila, parkirališta i pješaci.

Rješenje prometnica uvjetovano je postojećom trasom primarne nerazvrstane prometnice Savudrija - Crveni vrh, koja se nalazi van obuhvata ovog Plana, ali ga tangira s južne strane, te se polazilo od slijedećih postavki koje su uvjetovale prometno rješenje:

- poštivati smjernice iz PPO Buje,
- poštivati smjernice iz Studije valorizacije i namjene turističke zone Alberi,
- odvojiti kolne i pješačke tokove,
- rekonstrukcija glavne nerazvrstane prometnice Savudrija - Crveni vrh,
- poštivati maksimalno postojeće izgrađene prometnice,
- koncentracija prometa u mirovanju uz ostale prometnice i uz građevine javne namjene,
- omogućiti turističkim autobusima nesmetan ulazak u zonu i osigurati im parkiranje,
- pješačke puteve i trgove međusobno povezati.

Prometnim rješenjem predviđa se rekonstrukcija postojeće glavne nerazvrstane prometnice Savudrija - Crveni vrh, te formiranje glavnog ulaza (zapadnog) u zonu Alberi – istok. Taj priključak u turističku zonu omogućava desni ulaz, dok je lijevi ulaz iz pravca Savudrije zabranjen. Preko zapadnog ulaza - izlaza u turističku zonu na glavnu prometnicu, koji je obuhvaćen ovim rješenjem, vezuju se ostale prometnice koje vode do smještajnih građevina i ostalih sadržaja u zoni. Na ostale

prometnice vezuju se pješačke površine koje omogućuju i promet, ali samo za komunalna vozila, te vozila opskrbe i interventna vozila.

Ovim se Planom prometna mreža dijeli na :

- glavna mjesna cesta ili ulica,
- sabirne ulice,
- ostale ulice.

3.4.1. Glavna mjesna cesta

Glavna mjesna cesta koja povezuje turističku zonu s ostalim mjestima je postojeća nerazvrstana prometnica Savudrija - Crveni vrh. Predviđena je rekonstrukcija ove prometnice, te povećanje poprečnog profila od 4.0m na 6.0m. Na ovoj prometnici predviđeno je križanje (zapadno). Križanje predviđa rekonstrukciju glavne mjesne ceste na poprečni profil od 6,0m, te regulacijom prometa ne dozvoljava lijevo skretanje iz pravca Buja. Glavna mjesna cesta prikazana je u grafičkom dijelu Plana.

Za navedenu prometnicu potrebno je pridržavati se odredbi Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama, te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

3.4.2. Sabirne ulice

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja sabirnih ulica.

3.4.3. Ostale ulice

Planirana ostala ulica sa okretištem na kraju ide po novoj trasi, te se veže na postojeću, dok prometnica koja dijeli djelomično izgrađeni dio od novoplaniranog ide po postojećem bijelom putu koji se na istočnom dijelu spaja na glavnu mjesnu ulicu, a na zapadnom s ostalom prometnicom koja spaja područje Plana sa zonom Alberi – zapad i s glavnom mjesnom ulicom.

Planirani koridori ostalih ulica dati su u grafičkom dijelu Plana. Dati su i maksimalni planirani koridori koji u stvarnosti mogu biti manji, tj. minimalna širina kolnika za dvosmjerni promet mora biti 5,5m, a za jednosmjernan od 3,5 – 4m. Prometnice koje omogućuju samo jednosmjernan promet imaju minimalnu širinu kolnika od 3,5 – 4m. Ostale ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

3.4.4. Pješačke površine

Planom je posebno definiran i u grafičkom dijelu prikazan pješački pristup morskoj obali stazom širine najmanje 2m. Ostale pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom dijelu Plana - presjeci koji mogu biti maksimalne širine 1,5m).

Na području obuhvata Plana omogućava se gradnja i internih trgova i drugih površina namijenjenih prometu pješaka, odnosno pješačko servisnih površina koje nisu posebno prikazane u grafičkom dijelu Plana. Sve pješačke površine izvesti asfaltom, betonom, kamenom ili sličnim materijalom.

Iznimno je pješačkim površinama, osim kretanja pješaka, omogućen i promet osobnih vozila korisnika smještajnih sadržaja, te promet komunalnih vozila, vozila hitne pomoći, vatrogasnih vozila i policije.

3.4. 5. Mirujući promet

Analiza mirujućeg prometa bazira se na međusobnom odnosu parkirnih mogućnosti, parkirne upotrebe i parkirnih potreba.

U području obuhvata Plana planira se gradnja parkirališta u zoni aparthotela. Najmanji broj parkirališnih mjesta određuje se u odnosu na kategoriju građevine ugostiteljsko turističke namjene, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

U području obuhvata Plana postoji mogućnost gradnje skupnih garaža u podrumskim etažama svih građevina.

Cjelokupne potrebe za odgovarajućom parkirališnom površinom, odnosno potrebnim brojem parkirališnih mjesta, moraju se osigurati u okviru građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska odnosno građevinska dozvola. Zavisno o prostornim uvjetima, parkirališne površine mogu se osigurati i na zajedničkim parkirališnim površinama unutar zone izvan područja obuhvata Plana, uz poseban kriterij kapacitiranja parkirališnih mjesta 1 parkirališno mjesto za 3 ležaja.

Parkirališna mjesta su dimenzija 5 x 2.5m, a izrađena su od asfalta ili travnih ploča. Parkirališta mogu biti natkrivena drvenim ili metalnim roštiljem ili pergolama.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Za sadašnje i buduće potrebe područja Plana treba osigurati potreban prostor za izgradnju komunalnih građevina i uređaja, dimenzioniranih na planirani kapacitet.

3.5.1. TELEKOMUNIKACIJE

U zoni obuhvata UPU ALBERI-ISTOK graditi će se kabelska TK mreža koja će omogućiti priključak svih korisnika. TK mreža će se graditi podzemnog tipa do svakog korisnika. Grafičkim prikazom naznačene su osnovne trase TK mreže na koju se priključuju korisnici. Da bi se zadovoljile sve potrebe unutar zone potrebno je graditi kabelsku kanalizaciju cijevima malog promjera PEHD 50 i PEHD75 s šahtovima odgovarajućih dimenzija.

Na glavnim pravcima gradnje TK mreže ugrađuju se najmanje tri, a na odvojcima dvije cijevi. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju ugrađuju se kabeli s bakarnim vodičima, svjetlovodni kabeli ili eventualno koaksialni kabeli za potrebe priključivanja pojedinih korisnika na nepokretnu TK mrežu ili za potrebe izgradnje mreže kableske televizije, kao i eventualno neke buduće nove mreže. Principijelno, za manje korisnike telekomunikacijskih usluga biti će dovoljan priključak na nepokretnu TK mrežu kabelima s bakarnim vodičima, dok je veće potrebno spajati svjetlovodnim kabelima.

Na području zone obuhvata UPU mogu se ugrađivati i aktivni elementi TK mreže koji se smještaju u samostojeće ormare ili unutar pojedinih građevina.

Za potrebe izgradnje pokretnih mreža u zoni obuhvata UPU ALBERI-ISTOK može se pojaviti potreba izgradnje baznih postaja, tj. antenskih sustava s odgovarajućom opremom.

Programi kableske televizije mogu se dobivati od prijemnih stanica koje su izvan zone UPU, a po potrebi mogu se graditi i prijemne stanice unutar zone obuhvata UPU.

3.5.2. ELEKTOENERGETIKA

PROCJENA BUDUĆE POTROŠNJE ELEKTRIČNE ENERGIJE

Rješenjem se iskazuju potrebe po el. energiji za područje Plana na kojem se grade:

- apartmani sa 800 ležajeva (660 osnovnih + 140 pomoćnih),
- posebni i prateći sadržaji.

Potrebe po el.energiji treba planirati tako da se omogući korištenje područja tokom cijele godine. Na osnovi zahtjeva investitora potrebno je predvidjeti grijanje prostora električnom energijom (podno grijanje) posebno za svaki apartman.

a) Apartmani

U ovoj kategoriji potrošnje utvrđujemo slijedeće elektroenergetske veličine:

- instalirana snaga po apartmanu	21 kW
- vršno opterećenje po apartmanu	9,9 kW
- specifična potrošnja el. energije	3.500 kWh/god./ap.

Vršno opterećenje na nivou TS 10(20)/0.4kV iznosi:

$$P=A \times P_g \times f_{i_g} + A \times P_o \times f_{i_o} \text{ (kW)}$$

$$P=(420 \times 2 \times 0,8)+(420 \times 5,5 \times 0,24) = 1.226,4 \text{ kW}$$

gdje je:

- P - vršna snaga (kW)
- A - približan broj apartmana
- P_g - el. snaga za grijanje (kW)
- f_{i_g} - faktor istovremenosti za grijanje
- P_o - el. snaga za ostale uređaje u apartmanu (kW)
- f_{i_o} - faktor istovremenosti korištenja ostalih uređaja.

Potreba po el. energiji iznosi 1600 Mwh.

b) Ostali potrošači

Za poslovne prostore i ostale sadržaje planiramo vršno opterećenje od 150 kW. Potrošnja el. energije planira se 120 Mwh.

Ukupna potrošnja el. energije predviđena je sa 1720 Mwh uz vršno opterećenje od 1300 kW.

IZBOR POJNIH TOČAKA 10(20)/0.42kV.

Napajanje područja se planira iz:

- TS 10(20)/0.4kV Crveni vrh 3 (1x1000kVA),
- TS 10(20)/0.4kV Alberi 3 (2x1000kVA).

MREŽA 10(20)kV

Priključna točka za mrežu 10(20)kV je TS 110/35/10(20)kV KATORO. Iz TS KATORO postavlja se 20kV kabel XHE 49A 3x1x150mm² do TS 10(20)/0.42kV REZIDENCE. Ista trafostanica povezuje se istim kabelom sa TS 10(20)/0.42 kV Alberi 2 i 3, koja se vezuje u zamku sa TS 10(20)/0.4kV Crveni Vrh 2.

TS REZIDENCE gradi se sa 3 vodna polja 20kV tako da se omogućava veza sa Savudrijom, Bašanijom, a u skladu s PROSTORNIM PLANOM OPĆINE BUJE.

NISKONAPONSKA MREŽA 0.42kV

Cjelokupna NN mreža izvest će se kabelski, kabelima PPOO 4x120mm² ili PPOOA 4x150mm². Kabeli se iz predviđenih TS polažu radijalno do pojedinih građevina, gdje se prema rješenju projektanta postavljaju kabelsko priključni ormarići u koji se spajaju dovodni kabeli.

JAVNA RASVJETA

Rješenje javne rasvjete, temelji na osnovnom rješenju javne rasvjete grada Umaga, izrađenog od "IPZ" Zagreb. Pristupna cesta svrstava se u klasu B2, obodna u klasu C i unutrašnja pješačka zona u klasu D.

U klasi B2 zahtijeva se srednja rasvjetljenost 25lx, klasi C 15lx, klasi D 10-15lx. Na parkiralištima postići rasvjetljenost 10-20lx. Rasvjetna tijela su montirana na stupovima. Napojni kabeli su PPOO 4x16mm².

Uvažavajući definirane klase javne rasvjete, kriterije kvalitete i osnovnu koncepciju utvrđuju se osnovni zahtjevi rasvjete kroz minimalne trajne pogonske vrijednosti za:

Em	- rasvjetljenost površine	(lx)
Lm	- nivo luminancije suhe površine	(cd/m ²)
G	- index psihološkog blještanja	
jr	- jednolikost rasvjetljenosti	
jlm	- srednja jednolikost luminancije	(%)
jlu	- uzdužna jednolikost luminancije	(%)
jlp	- poprečna jednolikost luminancije	(%)
h	- visina montaže rasvjetnog tijela	(m)

U području obuhvata utvrđuje se:

	Em	lm	G	jr	jlm	jlu	jlp	h(m)
B2	25	2	5	50	40	50	30	8
C	15		5	25				6
D	10			25				3

3.5.3. VODOOPSKRBA

Postojeća vodoopskrba šireg razmatranog područja trenutno se vrši preko vodospreme "Grupija", kapaciteta 600m³, te preko vodospreme "Romanija", kapaciteta 1300m³. Zbog sigurnije vodoopskrbe, a i trenutno nezadovoljavajućeg pritiska u postojećoj vodovodnoj mreži pogotovo u višim dijelovima turističkih zona, ovim se načelnim rješenjem šireg područja predviđa izgradnja nove vodospreme kapaciteta 1300m³ na lokaciji udaljenoj 300m od postojeće vodospreme "Grupija", čime će se povećati pritisak za 2 bara. Također se predviđa izgradnja glavnog cjevovoda ϕ 160mm koji će se vezati na postojeći cjevovod, a u naselju Alberi povezati s mrežom iz vodospreme "Romanija", čime će se osigurati napajanje s 2 strane.

Turistička zona koja je obuhvaćena ovim Planom priključit će se na budući cjevovod ϕ 160mm, te zajedno sa spojevima na ostale sekundarne cjevovode ϕ 110mm i ϕ 90mm formirat će prstenastu opskrbu područja, te budućih građevina i sadržaja.

Materijal za izradu cjevovoda predviđa se od PVC-a, dok na mjestima gdje zadire u prometnice potrebno je predvidjeti TRM cijevi (nodularni lijev).

Rješenje vodoopskrbe iz ovog Plana daje osnovu sustava, dok će se prilikom detaljne razrade obuhvaćenog područja (idejni projekti, lokacijska dozvola) utvrditi elementi potrebni za izradu glavnog projekta i izvođenje vodoopskrbne mreže kao i internog razvoda, posebno obrađujući pažnju da buduća vodoopsrbna mreža nema samo opsrbn karakter, već da je ona ujedno i hidrantska mreža.

Kod izvođenja rova i montaže cjevovoda treba se striktno pridržavati kota datih u uzdužnom profilu u glavnom projektu. Cjevovod i građevine moraju biti projektirani na način da svaka građevina ima 1 šaht u kojemu je predviđen prostor za izvedbu priključaka.

3.5.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA

RJEŠENJE FEKALNE I OBORINSKE KANALIZACIJE

Predviđa se izvesti odvojena fekalna i oborinska kanalizacija.

Također je predviđen prihvata oborinske i fekalne kanalizacije od susjedne zone koja se nadovezuje

na zonu Alberi-istok.

FEKALNA KANALIZACIJA

Za prihvat sanitarnih otpadnih voda zone Alberi-istok predviđa se izgraditi kanalizaciona mreža zone koja će se gravitaciono priključiti na postojeći kolektor fekalne kanalizacije.

Čestice koje se nalaze ispod kolektora priključak će riješiti tako da se gravitaciono priključe više etaže, a niže etaže će se po potrebi rješavati crpkama za svaku građevinu posebno.

Razvod fekalne kanalizacije u zoni predviđa se najvećim dijelom voditi u trupu prometnica.

U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda. Sve masne vode (ulja, masti, nafta i naftni derivati) iz kuhinja, kotlovnica ili radionica dozvoljeno je upuštati u kanalizaciju samo nakon separatora ulja i masti koji mora biti smješten unutar građevine ili uz samu građevinu. Sva fekalna kanalizaciona mreža predviđa se izvesti od plastičnih PVC kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila.

OBORINSKA KANALIZACIJA

Oborinska odvodnja zone predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom.

Cjelokupna predmetna lokacija orijentirana je (nagnuta) prema moru, te je u tom smislu koncipirana i oborinska odvodnja.

Gravitaciono se predviđa voditi do obale, gdje se predviđa (nakon tretmana) ispustiti u more. Prije zajedničkog ispusta u more potrebno je predvidjeti separator ulja i masti. Da se izbjegne izgradnja enormno velikih separatora potrebno je izvesti kišni preljev ispred separatora (u slučaju velikih kiša), koji bi na separator dovodio 20 % oborina, dok bi se ostale preljevale direktno u more. Smatra se da je prvih 20 % oborina najviše zagađeno dok su ostale već relativno čiste, te ih nije potrebno posebno pročišćavati.

Kanalizacija će se detaljno trasirati u izvedbenom projektu, a nakon geodetskog snimka trase.

Oborinska odvodnja dimenzionirana je na mjerodavni intenzitet oborina dobiven u ovisnosti od proračunatog vremena koncentracije oborina za predmetni sliv.

Fekalna i oborinska kanalizacija je ovim rješenjem orijentaciono položena, a točno će se odrediti u izvedbenom projektu. Priključak svake pojedine građevine na vanjsku kanalizaciju izvesti će se prema najbližem oknu, što će se također riješiti izvedbenim projektima.

HIDRAULIČKI PRORAČUN FEKALNA KANALIZACIJA

-Predviđeni maksimalni broj ležaja $N = 800$

-Prosječna srednja potrošnja po osobi iznosi :

$$Q = 200 \text{ l/dan}$$

$$Q_s = N \times Q = 800 \times 200 = 160.000 \text{ l/dan}$$

$$Q_s = 1,85 \text{ l/s}$$

-Izravnavanje (pokrivanje) satne potrošnje

$$K = 1,6$$

-Maksimalna satna potrošnja iznosi :

$$Q_{\max} = K \times Q_s = 1,6 \times 1,85$$

$$Q_{\max} = 2,96 \text{ l/s}$$

-Odabrane su PVC cijevi DN 200:

$$\min I = 0,5 \%$$

$$\min V = 1,0 \text{ m/s}$$

$$Q = 28,7 \text{ l/s}$$

OBORINSKA KANALIZACIJA DO SEPARATORA

$$F = 7,9 \text{ ha}$$

$$y = 0,2$$

Vrijeme koncentracije :

$$t_1 = 4,05 \text{ min}$$

$$t_0 = 10 \text{ min}$$

$$t_c = t_1 + t_0 = 14,02 \text{ min}$$

$$H = A \times t^n = 33,36 \times 0,234^{0,339} = 20,38 \text{ mm}$$

$$i = H \times 10.000/t_c = 20,38 \times 10.000/0,234 \times 3600 = 242 \text{ l/s/ha}$$

$$Q = F \times y \times i$$

$$Q = 7,9 \times 0,2 \times 242$$

$$Q = 382 \text{ l/s}$$

Odabrane su PVC cijevi DN 450

$$I = 1,5 \%$$

$$Q = 439,4 \text{ l/s}$$

$$V = 2,995 \text{ m/s}$$

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Dugoročne osnove razvoja date su ovim Planom, gdje se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina iskazuju kroz oblike korištenja i kroz mjere zaštite prirodnih i kulturnih dobara. Sve to je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

Iako područje obuhvata Plana ne predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost zona je, u odnosu na oblike korištenja, podijeljena i to na sljedeći način:

Planom su razgraničene:

- Postojeće izgrađene zone, u kojima je dozvoljeno održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje,
- Zone planirane gradnje, u kojima je dozvoljena gradnja novih građevina, te održavanje ili uklanjanje postojećih građevina,
- Zone planirane gradnje, u kojima je dozvoljena gradnja novih građevina; vidi graf. prilog.

Pojmovi održavanje, rekonstrukcija gradnja i uklanjanje građevine definirani su odredbama Zakona o gradnji (NN 52/99 i 75/99).

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi i urediti kao kolno pješačka površina ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta, te treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste u datim uvjetima. Nije dozvoljena izgradnja ograda oko građevina, kao ni izgradnja građevina, te podizanje nasada koji bi na bilo koji način ugrožavali promet.

Prilaz česticama je omogućen pristupnim prometnicama, koje, ako su slijepe i duže od 30 m, obavezno na krajevima imaju okretište.

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje prikazani su u graf. prilogu Plana.

Urbanističko-arhitektonskoj tradicionalnoj izgradnji novu neprimjerenu izgradnju ili adaptaciju treba sprječavati određivanjem uvjeta građenja (korištenje onih građevnih elemenata koji su karakteristični za tradicionalnu gradnju, ali koji se mogu koristiti i u suvremenoj arhitekturi). Ujedno bi se trebao poštivati i tradicionalni oblik čestice i položaj građevine unutar čestice, te međudnos susjednih građevina, i na kraju obrada pročelja, koja je uobičajena za dotična područja, uz respektiranje orijentacije građevine u odnosu na strane svijeta.

Zona je, u odnosu na način gradnje, podijeljena i to na sljedeći način:

- Planom su razgraničene zone u kojima se omogućava gradnja građevina sa kapacitetom do 30 ležaja, zone sa kapacitetom od 30 – 60 ležaja, zone sa kapacitetom od 60 – 100 ležaja i zone sa više od 100 ležaja; vidi graf. dio Plana.

U zoni izgradnje smještajnih objekata ugostiteljsko turističke namjene mogu se graditi samo građevine namijenjene turizmu i određene vrste poslovnih objekata, koji moraju udovoljavati kriterijima što vrijede za zone turizma određenim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i ostale građevine nužne ili primjerene turističkoj zoni.

U zoni namjenjenoj izgradnji građevina ugostiteljsko turističke namjene, mogu se graditi građevine tipa apartmani, max visine do P+2+M, odnosno 9 metara, sa mogućnošću izvođenja 1 podzemne etaže, zavisno o pojedinoj zoni.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno odgovarajućim važećim propisima. Veličine građevnih čestica kreću se od 470 - 3000m², dok se maksimalna izgrađenost čestice, za građevine ugostiteljsko turističke namjene, kreće do 45% građevne čestice, ovisno o njenoj veličini.

Uvjet gradnje i uređenja u području obuhvata Plana je uvažavanje saznanja o prostoru i to:

- Cijelo područje obuhvata Plana nalazi se u građevinskom području turizma Alberi (prema važećem Prostornom planu Općine Buje).
- Područje obuhvata Plana u zaštitnom je obalnom pojasu prema Prostornom planu Općine Buje, a dio područja obuhvata Plana je i pomorsko dobro.
- Područje obuhvata Plana se nalazi u zoni maksimalnog intenziteta 7^o MSK, prema seizmološkoj karti za povratni period 500 godina, te je na građevinama potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.
- Područje obuhvata Plana se nalazi u 1. građevinskoj klimatskoj zoni.
- Na morskom dijelu obuhvata Plana na snazi je režim korištenja mora zabrane ispuštanja nepročišćenih otpadnih voda (prema važećem Prostornom planu Općine Buje).

Uvjeti korištenja građevne čestice sportske luke utvrđeni su posebnim aktom - koncesijom. Korištenje, uređivanje i gradnja na toj građevnoj čestici mora biti u skladu s odredbama važećih propisa koji reguliraju odnose u lukama posebne namjene – luke županijskog značaja (Odluka o razvrstavanju luka posebne namjene NN 38/96, Zakon o morskim lukama NN 108/95).

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

U obuhvaćenom području ne postoje zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti, niti posebnosti, u smislu važećih zakona.

Jedna od bitnih funkcija Plana je zaštita prostora, prirode i ambijenta, odnosno rezervacije kvalitetnog i zdravog prostora, koji je kroz korištenje i namjenu prostora uključen i predložen za dugoročan razvoj zone.

U području obuhvata, izgradnja se obavlja na temelju lokacijskih dozvola.

Zaštita pejzaža, tj. zelenog zaštitnog pojasa na dijelu uz obalu, te većih skupina visokog raslinja, također je važna. Iz razloga bio-ekologije predviđa se maksimalna zaštita postojećeg zelenila, kao i sadnja novog. Zaštita prirode bitna je komponenta prirodne osnove planskih koncepcija i postavki u svim segmentima Plana. Temeljni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvalitete, kao i u racionalnom korištenju prirode općenito, s ciljem održavanja prirodne ravnoteže i ekološkog stabiliziranja.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Za cjelovito plansko rješenje na cjelokupnom području obuhvata Plana, osim zona sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), te morskih zona sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), proveden je

postupak procjene utjecaja na okoliš, na temelju kojega se Planom određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš planiranih zahvata.

3.7.1. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA TOKOM PRIPREME I IZVOĐENJA ZAHVATA

Zaštitu od buke provoditi preventivno, arhitektonsko-građevinskim mjerama i to: prostorno izdvojiti izvore buke, pravilno odabrati lokacije s dovoljno međuprostora za smještaj prirodnih i umjetnih zvučnih barijera, te zvučno izolirati boravišne prostore. Pri planiranju sadržaja za zabavu, kao što je disco club, treba predvidjeti smještaj istih u podrumskoj etaži - dio s glazbom smjestiti u središnjem dijelu prostora i okružiti ga sporednim sadržajima. Osim toga sistem ventilacije mora se izvesti s prigušivačima i to na način da strujne rešetke ne budu smještene pod prozorom, a dijelovi koji prolaze vanjskim prostorom budu izolirani. Mora se predvidjeti ulazni pretprostor s dvoja vrata s automatskim zatvaračima. Uz važnije prometnice zaštitu od buke i prašine riješiti sadnjom odgovarajuće autohtone vegetacije. Projektom riješiti režim odvijanja prometa na način da se smanji prekomjerna buka i stvaranje prašine.

Pri projektiranju građevina brze prehrane i restorana voditi računa o neugodnim mirisima te primijeniti odgovarajuća projektna rješenja. U svim ugostiteljskim građevinama koji pripremaju hranu izvesti na ispuštima za zrak odgovarajuće filtere za uklanjanje mirisa.

Zabranjeno je nekontrolirano nasipavanje mora materijalom iz iskopa ili na bilo koji način mijenjanje postojećeg stanja priobalja, osim na području gdje je to projektom predviđeno. Materijal iz iskopa kontrolirano odvoziti na za to predviđeno odlagalište. Kod prijevoza izrazito suhog prašinastog materijala, isti treba prije odvoza prskati vodom.

Provoditi nadzor strojeva i vozila koja se koriste u izgradnji u pogledu količine i kakvoće ispušnih plinova. Provoditi osposobljavanje djelatnika koji će obavljati radove na izgradnji, posebno kod korištenja i održavanja mehanizacije, da se pridržavaju mjera zaštite okoliša.

Projektom predvidjeti dovoljan prostor za promet u mirovanju na za to uređenim površinama, a kako bi se spriječilo uništavanje zelenih površina.

Pri izgradnji nužno je prethodno ispitati stabilnost terena radi sprečavanja mogućeg slijeganja i rušenja građevina – posebno na kosim terenima uz obalu. Zaštitu pokosa od erozije izvršiti tehničkim građevinskim mjerama i primjerenim ozelenjavanjem. Pri izgradnji dijela turističkog naselja u neposrednoj blizini postojećih građevina, a u svrhu osiguranja normalnog odvijanja turističke djelatnosti, izgradnju vršiti uz pojačane mjere zaštite.

Izvesti vodonepropusni javni sustav za odvodnju sanitarnih voda i priključak na postojeći pročišćivač u Savudriji sukladno kapacitetima uređaja. U svim ugostiteljskim građevinama koji pripremaju hranu otpadne vode prije pozicije upuštanja u sustav odvodnje tretirati kroz separator ulja. Izvesti sustav prikupljanja svih oborinskih voda oborinskom kanalizacijskom mrežom. Prikupljene vode preko separatora-taložnice ispuštati u more.

Osigurati adekvatnu protupožarnu zaštitu sukladno važećim propisima (raspored i dovoljan broj hidranata na razmaku od 50m do 100m, protupožarnih aparata u građevinama i dr.).

U slučaju da se pristupi realizaciji sportske luke predviđenih Planom, detaljnije mjere zaštite za te zahvate treba utvrditi kroz zaseban postupak procjene utjecaja na okoliš.

3.7.2. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA TOKOM KORIŠTENJA ZAHVATA

Pojačati kontrolu opskrbe trgovina i drugih uslužnih sadržaja i utvrditi vrijeme i način opskrbe kako bi se prostor što manje opteretio značajnim brojem kamiona i vozila.

Komunalni otpad sakupljati i odvoziti putem nadležnog komunalnog poduzeća, te odlagati na odlagalištu I kategorije – Donji Picudo. Sve građevine opremiti posudama za skupljanje otpada, te predvidjeti prostor za posude za izdvojeno skupljanje otpada.

Redovito čistiti vodolovna grla oborinske odvodnje kako ne bi došlo do preplavlivanja i ispuštanja u more ili ispuštanju tlo oborinske vode kod ekstremno velikih, vanproračunskih količina oborina – posebno na parkirališnim površinama.

Redovito kontrolirati i održavati elemente protupožarne zaštite (hidrantska mreža, protupožarni aparati i dr.).

Vodoopskrbnim sustavom osigurati za protupožarne svrhe dovoljne količine vode uz odgovarajući pritisak.

3.7.3. PROGRAM PRAĆENJA STANJA OKOLIŠA

Nakon izgradnje i tokom korištenja treba redovito pratiti i kontrolirati rad cjelokupnog kanalizacijskog sustava. Potrebno je osigurati elektronski sustav nadzora rada crpne stanice koji će biti povezan na INFO sustav nadležne komunalne službe radi brzih intervencija.

Mjerenje relevantnih pokazatelja onečišćenja zraka kroz ljetni period (3 mjeseca) prije i poslije zahvata u prostoru treba obavljati sukladno Uredbi o preporučenim graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96 i 2/97) i obavezama iz Zakona o zaštiti zraka (NN 48/95). Na osnovi dobivenih rezultata mjerenja može se odrediti i stalni monitoring. Pratiti emisije iz stacionarnih izvora izgrađenih za potrebe turističkog naselja (kotlovnica i sl.) sukladno Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97).

Praćenje i kontrola razine buke treba se vršiti sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 17/90) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90).

Potrebno je osigurati stalno vizuelno osmatranje tokom ljetne sezone radi brzog uočavanja eventualnih požara.

Tokom korištenja turističkog naselja potrebno je pratiti kakvoću mora kao i do sada, uz eventualno pojačanu kontrolu na novopostavljenim mjernim mjestima.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

01.

Urbanistički plan uređenja turističke zone Alberi - istok (dalje u tekstu: Plan) je prostorno planski dokument koji, u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim Prostornim planom Općine Buje kao prostornim planom šireg područja, te Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga, utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina za obuhvaćeno područje, prometnu odnosno uličnu i komunalnu mrežu, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Planom se utvrđuju elementi uređenja obuhvaćenog područja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednih i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina,
- mjere zaštite i unapređivanja čovjekovog okoliša,
- mjere provedbe Plana.

0.2.

Plan obuhvaća dio građevinskog područja turizma Alberi, određenog Prostornim planom Općine Buje, ukupne površine 7,21ha, od čega 5,12ha kopnenog dijela, a 2,09ha morskog akvatorija.

0.3.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98 i 61/00) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98).

0.4.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, ili su eventualno suprotni odredbama važećeg prostornog plana šireg područja, određuju se na temelju odredbi tog važećeg prostornog plana šireg područja.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

Organizacija i namjena površina detaljno je obrađena u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

1.2.

Cjelokupno područje obuhvaćeno Planom u funkciji je osnovne gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene. Obuhvaćeno područje dijeli se na zone pojedinih drukčijih namjena, koje su u funkciji osnovne namjene.

Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planom šireg područja, a primjenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

1.3.

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- gospodarska namjena
- sportsko rekreacijska namjena
- zaštitne zelene površine
- infrastrukturni sustavi
- prometne površine
- more - sportsko rekreacijska namjena

1.4.

Razgraničenje obuhvaćenog područja prikazano je u grafičkom dijelu Plana.

Osnovno razgraničenje postignuto je definiranom mrežom prometnih površina. Dobiveni blokovi dodatno se raščlanjuju na zone izgradnje i uređenja određene namjene.

Površine određenih namjena međusobno se razgraničavaju na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

GOSPODARSKA NAMJENA

1.5.

Zone gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene namjenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine "Hoteli" prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00). Detaljna namjena pojedinih zona data je u posebnom poglavlju ovih odredbi (2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti). U zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene postoji mogućnost gradnje i kompatibilnih uslužnih, ugostiteljskih ili trgovačkih građevina ili prostorija, koje se mogu graditi na vlastitim građevnim česticama ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine.

Sve zone, odnosno građevne čestice u njima, moraju biti hortikulturno uređene prema uvjetima iz posebnog poglavlja ovih odredbi (6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina). Zastupljenost hortikulturno uređenih površina u ukupnoj površini zone ili građevne čestice ne može biti manja od 20%.

U zoni T4-3, na vlastitoj građevnoj čestici ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine, mora se izgraditi najmanje 1 bazen najmanje vodene površine 100m². U zoni T4-2, na vlastitim građevnim česticama ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine, mora se izgraditi

najmanje 1 bazen najmanje vodene površine 100m², ili drugi sportsko rekreacijski zahvat najmanje površine 200m².

U zonama gospodarske namjene, zavisno o prostornim uvjetima, mogu se graditi i uređivati i kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

1.6.

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na zone sporta i zone maritimne rekreacije.

1.7.

U zoni sporta mogu se uređivati površine kopnenog dijela sportske luke, sukladno važećim propisima o uvjetima koje ona mora zadovoljavati. U ovoj zoni mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati manje montažno demontažne prenosive građevine, postavljati naprave za privez plovila, te obavljati i drugi slični radovi. U ovoj zoni ne postoje uvjeti gradnje građevina visokogradnje.

U zoni sporta mogu se graditi i servisne i pješačke površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

1.8.

Zone maritimne rekreacije namjenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U zonama maritimne rekreacije, zavisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati manje montažno demontažne prenosive građevine za presvlačenje, sanitarije, prodaju i sl., postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te vršiti i drugi slični zahvati. U ovim zonama ne postoje uvjeti gradnje građevina visokogradnje.

U zonama maritimne rekreacije, zavisno o prostornim uvjetima, mogu se graditi i uređivati i pješačke površine, te zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

1.9.

Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

U zonama zaštitnih zelenih površina ne postoje uvjeti gradnje građevina visokogradnje.

1.10.

Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zaštitnih zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine moraju se uređivati i u zonama drugih namjena, u skladu s ovim odredbama.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

1.11.

Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture i pratećih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene.

Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

PROMETNE POVRŠINE

1.12.

Zone prometnih površina namjenjene su gradnji kolnih, kolno-pješačkih, servisnih i pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane glavne i ostale prometnice, kao i pješačke površine. Mrežom prometnica određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja lokacijske dozvole za prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu prometnu površinu.

Do izdavanja lokacijskih dozvola za prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine. Po izdavanju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

MORE

1.13.

Planom je određena namjena i obuhvaćene površine mora. More se prema namjeni raščlanjuje na više zona sportsko rekreacijske namjene. Morske zone sportsko rekreacijske namjene dodatno se razgraničavaju na zonu sporta i zone maritimne rekreacije.

1.14.

U morskoj zoni sporta gradit će se i uređivati zahvati u moru za potrebe sportske luke. U tu svrhu mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi. Ova morska zona namjenjena je i prometu plovila, prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

1.15.

Morske zone maritimne rekreacije namjenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama maritimne rekreacije, zavisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

U morskim zonama maritimne rekreacije isključuje se mogućnost prometa određenih kategorija plovila.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske namjene koje će se graditi u zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene T4-1, T4-2, T4-3, T4-4, T4-5 i T4-6.

2.2.

U zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene uvjeti smještaja i gradnje građevina gospodarske namjene utvrđivat će se temeljem odredbi važećeg prostornog plana šireg područja i ovog Plana, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

Ovim se odredbama posebno uvjetuju neki elementi uvjeta smještaja i gradnje građevina.

SMJEŠTAJNI KAPACITETI

2.3.

Ukupni smještajni kapacitet u svim planiranim građevinama i na cjelokupnom području obuhvata Plana određuje se s najviše 800 ležaja (najviše 660 osnovnih, uz 140 pomoćnih), pri čemu se smještajni kapaciteti u pojedinoj zoni određuju najvećim dozvoljenim brojem ležaja i to:

oznaka zone	kapacitet (ukupno ležaja)	kapacitet (osnovnih ležaja)	kapacitet (pomoćnih ležaja)
T4-1	380	380	/
T4-2	200	130	70
T4-3	80	50	30
T4-4	70	50	20
T4-5	50	35	15
T4-6	20	15	5

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

2.4.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se na temelju prikaza korištenja i namjene površina iz grafičkog dijela Plana, konzultirajući pri tome odredbe prostornog plana šireg područja i ovog Plana, te vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

Tako određena, veličina građevne čestice mora imati površinu:

oznaka zone	približna površina zone (m ²)	najmanja površina građevne čestice (m ²) postojeća (iz podloge)	najveća površina građevne čestice (m ²) postojeća (iz podloge)
T4-1	9600	postojeća (iz podloge)	postojeća (iz podloge)
T4-2	9600	1000	3000
T4-3	4400	1000	3000
T4-4	2400	600	istovjetna površini zone
T4-5	3600	600	1000
T4-6	900	470	istovjetna površini zone

NAMJENA GRAĐEVINE

2.5.

Osnovna namjena svih zona je gospodarska - ugostiteljsko turistička. Namjena pojedinih građevina, utvrđena temeljem Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00), istovjetna je namjeni pojedinih zona i to:

oznaka zone	namjena građevina
T4-1	apartmani
T4-2	apartmani
T4-3	apartmani
T4-4	apartmani
T4-5	apartmani
T4-6	apartmani

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

2.6.

Gradivi dio građevne čestice određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice
- građevni pravac
- izgrađenost građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice određuje se temeljem prostornog plana šireg područja, pri čemu se ovim Planom omogućava gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina uz ostale uvjete gradnje određene ovim Planom.

Građevni pravci određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

Najmanja izgrađenost građevne čestice ovim se odredbama ne propisuje. Najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

oznaka zone	najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice	
T4-1	za sve građevne čestice	Postojeća
T4-2	za građevne čestice površine od 1000-2000m ²	35% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 2000-3000m ²	30% površine građevne čestice
T4-3	za građevne čestice površine od 1000-2000m ²	35% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 2000-3000m ²	30% površine građevne čestice
T4-4	za građevne čestice površine od 600-1000m ²	40% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 1000-2000m ²	35% površine građevne čestice
T4-5	za sve građevne čestice	40% površine građevne čestice
T4-6	za sve građevne čestice	45% površine građevne čestice

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

2.7.

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

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

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

Način određivanja maksimalne visine građevina određuje se u skladu s odredbama važećeg prostornog plana šireg područja.

Najniža visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne utvrđuju.

Građevina može imati 1 podzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđuju se:

oznaka zone	najviša dozvoljena visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
-------------	-------------------------------	------------------------------

T4-1	postojeća (~ 9m)	postojeći / 4 (P+2+M)
T4-2	9	3 (P+2)
T4-3	9	3 (P+2)
T4-4	9	3 (P+2)
T4-5	9	3 (P+2)
T4-6	postojeća (~ 7m)	postojeći / 2 (P+1)

U zonama T4-5 i T4-6 najveći broj nadzemnih etaža određuje se uz uvjet da je iznad nivelete planirane prometnice moguće izvesti 1 nadzemnu etažu u najvišoj dozvoljenoj visini od 4m.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

2.8.

Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- uređenje okoliša,
- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda.

Sve zone, odnosno građevne čestice u njima, moraju biti hortikulturno uređene prema uvjetima iz posebnog poglavlja ovih odredbi (6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina). Zastupljenost hortikulturno uređenih površina u ukupnoj površini zone ili građevne čestice ne može biti manja od 20%. U zoni T4-2, na vlastitoj građevnoj čestici ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine, mora se izgraditi najmanje 1 bazen najmanje vodene površine 100m² ili drugi sportsko rekreacijski zahvat najmanje površine 200m². U zoni T4-3, na vlastitoj građevnoj čestici ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine, mora se izgraditi najmanje 1 bazen najmanje vodene površine 100m².

Na građevnim česticama gospodarske namjene ne postoje uvjeti za gradnju pomoćnih građevina.

Na građevnim česticama gospodarske namjene ne postoje uvjeti za gradnju ograda oko građevnih čestica namjenjenih gradnji građevina gospodarske namjene, pri čemu se ogradnim zidom ne smatra potreban potporni zid. Iznimno, zajedničkom ogradom, mogu biti ograđene zona T4-1, te cjeline koje čine zone T4-2, T4-3 i T4-4.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoje uvjeti za smještaj građevina društvene namjene. Sve eventualne društvene djelatnosti (upravne, predškolske, vjerske i druge) odvijat će se u građevinama i na građevnim česticama čija će osnovna namjena biti gospodarska - ugostiteljsko turistička.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoje uvjeti za gradnju građevina stambene namjene, niti stambenih prostorija u građevinama druge namjene.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.0.1.

Mjesto i način opremanja zemljišta uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela Plana koji obrađuje problematiku prometa.

Način prikaza javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) i smatra se shematskim prikazom. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, pri čemu se mora ispuniti uvjet da se u prikazani planirani koridor rezervacije prostora mora smjestiti ukupan poprečni profil prometnice iz grafičkog dijela Plana - prikaza prometnica.

5.0.2.

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela Plana.

Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih dozvola.

5.0.3.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjih potreba i standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

5.0.4.

Pri izdavanju lokacijskih (građevnih) dozvola za pojedine građevine i uređaje komunalne infrastrukture potrebno je pribaviti suglasnosti na namjeravani zahvat u prostoru ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.0.1.

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim dozvolama za prometnice, izdatim temeljem Plana i ostalih prostornih planova. Lokacijskom dozvolom za prometnice, građevinska parcela za prometnice mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom, pri čemu posebno uvažavati odgovarajući propis o prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje arhitektonsko - urbanističkih barijera, kao i ostale važeće propise.

5.1.0.2.

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

Građevna čestica druge namjene priključuje se na javni put na bilo kojem mjestu prometne površine uz koju se nalazi. Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

5.1.0.3.

Prilaz do građevne čestice, koja nema neposredan prilaz s javne prometne površine, može se osigurati i kada on nije označen u grafičkom dijelu Plana.

5.1.0.4.

Posebni zakoni, propisi, uredbe i norme za projektiranje glavnih, sabirnih i ostalih prometnica te raskrižja:

- Zakon o sigurnosti prometa na cestama (SL 20/90),
- Zakon o cestama (NN 56/91, 49/92 i 109/93),
- Zakon o javnim cestama (NN 100/96),
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljiti s gledišta sigurnosti prometa (SL 35/81),
- Pravilnik o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera (SN 47/82),
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (SL 10/86),
- Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98),
- v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

5.1.1.1.

U području obuhvata Plana omogućuje se gradnja skupnih parkirališta asfaltom, betonom, kamenom, travnim elementima ili sličnim materijalom. Parkirališna mjesta su dimenzija 5x2,5m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

Najmanji broj parkirališnih mjesta određuje se u odnosu na kategoriju građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00).

5.1.1.2.

U području obuhvata Plana postoji mogućnost gradnje skupnih garaža u podrumskim etažama svih građevina ili sportsko rekreativnih zahvata, kao i u podzemnim etažama ispod uređenih zelenih površina.

5.1.1.3.

Odgovarajuće parkirališne površine, odnosno potreban broj parkirališnih mjesta, moraju se osigurati u okviru građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno na zajedničkim parkirališnim površinama unutar obuhvata Plana. Parkiranje vozila (ili dio parkirališnih potreba) može se osigurati i na zajedničkim parkirališnim površinama izvan obuhvata Plana, u zoni proširenog građevinskog područja turističke zone Crveni Vrh, sukladno odredbi članka 57. stavka 7. odredbi za provođenje PPO Buje. Pri tome se mora zadovoljiti poseban kriterij kapacitiranja parkirališnih mjesta - 1 parkirališno mjesto za 3 ležaja.

5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

5.1.2.1.

Planom je posebno definiran i u grafičkom dijelu prikazan pješački pristup morskoj obali stazom širine najmanje 2m.

Na području obuhvata Plana omogućava se gradnja i internih trgova i drugih površina namjenjenih prometu pješaka odnosno pješačko servisnih površina koje nisu posebno prikazane u grafičkom dijelu Plana. Sve pješačke površine izvesti asfaltom, betonom, kamenom ili sličnim materijalom.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

5.2.1.

U području obuhvata Plana gradit će se kabelska TK mreža podzemnog tipa do svakog korisnika. Izvesti kabelsku kanalizaciju cijevima malog promjera PEHD 50 i PEHD75 sa šahtovima odgovarajućih dimenzija. Na glavnim pravcima gradnje TK mreže ugrađuju se najmanje tri, a na odvojcima dvije cijevi. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju ugrađuju se kabeli s bakarnim vodičima, svjetlovodni kabeli ili koaksialni kabeli.

5.2.2.

Na području obuhvata Plana mogu se ugrađivati i aktivni elementi TK mreže koji se smještaju u samostojeće ormare ili unutar pojedinih građevina.

5.2.3.

Na području obuhvata Plana mogu se graditi bazne postaje, tj. antenski sustavi s odgovarajućom opremom, ali isključivo za potrebe funkcioniranja samog turističkog naselja.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1.

Infrastrukturni sustav fekalne i oborinske odvodnje područja Plana treba projektirati kao cjelovito rješenje, a razvodne mreže na osnovi tih rješenja mogu se projektirati etapno.

5.3.2.

Posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

- Zakon o vodama (NN 107/95),
- Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96)
- Pravilnik o zaštitnim mjerama i uvjetima za određivanje zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće (NN 22/86 i NN 53/90)
- Uredba o kategorizaciji vodotoka (NN 15/89 i 53/90),
- Uredba o klasifikaciji voda (NN 15/89, 53/90 i NN 77/98),
- Uredba o maksimalno dozvoljenim koncentracijama opasnih tvari u vodama i obalnom moru (NN 2/84 i 53/90),
- Uputstvo za vođenje evidencije o učestalosti ispuštanja u vode opasnih i štetnih tvari, količini i sastavu tih tvari i načinu dostavljanja podataka o tome javnim vodoprivrednim poduzećima (NN 9/90 i NN 53/90),
- Plan za obranu od poplava (NN 13/92),
- Državni plan za zaštitu voda (NN 8/99),
- Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, NN 109/95 - Uredba, NN 70/97),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99),
- Zakon o zaštiti na radu (NN 59/96),
- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93),
- Zakon o normizaciji (NN 55/96),
- Zakon o katastru vodova (NN 50/88).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

VODOVODNA MREŽA

5.3.3.

U području obuhvata Plana planira se gradnja vodovodne infrastrukture cijevima od nodularnog ljeva odgovarajućih profila.

5.3.4.

Vodovi vodoopskrbne infrastrukture u pravilu se smještaju unutar prometnih koridora prema zakonskim propisima i tehničkim normativima.

ODVODNJA OTPADNIH VODA

5.3.5.

U području obuhvata Plana planira se odvodnja otpadnih voda izgradnjom razdjelne kanalizacije, plastičnim PVC cijevima odgovarajućih profila.

5.3.6.

Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom do mora u koje se ispuštaju, ali nakon prethodnog pročišćavanja u mastolovima i pjeskolovima (separatori ulja i masti). Ispred separatora se moraju izvesti kišni preljevi koji 15-20% početnih oborina propuštaju na separator, dok se ostala količina oborina preljeva direktno u more.

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

5.4. ELEKTROENERGETIKA

5.4.1.

Sva planirana srednjenaponska mreža treba biti predviđena za 20kV napon.

Prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru u blizini elektroenergetske mreže obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.).

5.4.2.

Na području obuhvata Plana, u zoni infrastrukturnih sustava, postoji izgrađena trafostanica koja se prema potrebi može rekonstruirati u okviru definirane zone infrastrukturnih sustava, odnosno vlastite građevne čestice.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

6.1.

Javne zelene površine moći će se uređivati u zonama prometnica, u okviru građevnih čestica prometnica, pod uvjetom da se planirane prometnice izgrade kao javne. Preostalo zemljište u privatnom je vlasništvu, pa se uređene zelene površine ne planiraju kao javne.

6.2.

Zelene površine uređuju se kao zone zaštitnog zelenila. Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta.

Ostale zelene površine, uvjetovane odredbama ovog Plana, uređivat će se u zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, u okviru građevnih čestica građevina.

6.3.

Zelene površine mogu se uređivati kao:

- parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine i drvoredi,
- ostale hortikulturno obrađene površine.

6.4.

Na izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa, odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe - kamen ili beton), te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne pralezi dubinu 50cm. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2m od podzemne infrastrukture.

Prilikom podizanja drvoreda vrste saditi na međusobnom razmaku od najmanje 10m i najmanje 1m od ruba tvrde površine.

Prilikom podizanja novih zelenih površina obavezno predvidjeti plodni sloj zemlje minimalne debljine 30cm.

6.5.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene.

Specifikacija mogućih vrsta za projektiranje i ozelenjavanje:

- Drvoredi: Quercus sp., Pinus Pinea, Celtis sp.
- Stabilizatori erozijskih procesa: Cotoneaster SP, Lonicera SP, Rosmarinus SP i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: Quercus Ilex, Pinus halepensis, Pinus SP., Cupressus SP., Cedrus SP., Acer SP., Celtis SP. i sl.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): Quercus Ilex, Pinus SP, Cedrus SP, Cupressus SP i dr.
- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: Atriplex halimus, Laurus nobilis, Pitosporum tobira, Punica granatum, Arbutus unedo, Nerium oleander, Cotoneaster SP, Lomcera SP i dr.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1.

U području obuhvata Plana ne postoje prirodne vrijednosti niti kulturna dobra u smislu važećih propisa.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se štiti i čuva sveukupnim planskim rješenjem.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1.

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada, građevnog otpada, kao i eventualnog opasnog otpada, obavljat će se prema odgovarajućim propisima o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Umaga.

Prilikom izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola uvažavati naročito:

- Zakon o otpadu (NN 34/95)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95 i 70/97)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

8.2.

Smeće i ostali kruti otpad, građevni otpad, kao i eventualni opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.

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.

9.2.

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetske izvora (solarna energija, vjetar i sl.).

9.3.

Za cjelovito plansko rješenje na cjelokupnom području obuhvata Plana propisuje se obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš.

9.4.

Za cjelovito plansko rješenje na cjelokupnom području obuhvata Plana, osim zona sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4) te morskih zona sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), proveden je postupak procjene utjecaja na okoliš. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš planiranih zahvata, prema Rješenju Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja klasa: UP/I 351-02/01-06/0034, ur.broj: 531-05/1-VKO-01-9, od 19.10.2001., date su točkama 9.5. do 9.35. ovih odredbi.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš planiranih zahvata u zonama sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), te morskim zonama sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4) utvrdit će se na temelju provedenog zasebnog postupka procjene utjecaja na okoliš.

Mjere zaštite okoliša tokom pripreme i izvođenja zahvata

9.5.

Zaštitu od buke provoditi preventivno, arhitektonsko-građevinskim mjerama i to: prostorno izdvojiti izvore buke, pravilno odabrati lokacije s dovoljno međuprostora za smještaj prirodnih i umjetnih zvučnih barijera, te zvučno izolirati boravišne prostore.

9.6.

Pri planiranju sadržaja za zabavu, kao što je disco club, treba predvidjeti smještaj istih u podrumskoj etaži - dio s glazbom smjestiti u središnjem dijelu prostora i okružiti ga sporednim sadržajima. Osim toga sistem ventilacije mora se izvesti s prigušivačima i to na način da strujne rešetke ne budu smještene pod prozorom, a dijelovi koji prolaze vanjskim prostorom budu izolirani. Mora se predvidjeti ulazni pretprostor s dvoja vrata s automatskim zatvaračima.

9.7.

Pri projektiranju građevina brze prehrane i restorana voditi računa o neugodnim mirisima te primjeniti odgovarajuća projektna rješenja.

9.8.

U svim ugostiteljskim građevinama koji proipremaju hranu izvesti na ispustima za zrak odgovarajuće filtere za uklanjanje mirisa.

9.9.

Zabranjeno je nekontrolirano nasipavanje mora materijalom iz iskopa ili na bilo koji način mijenjanje postojećeg stanja priobalja, osim na području gdje je to projektom predviđeno.

9.10.

Materijal iz iskopa kontrolirano odvoziti na za to predviđeno odlagalište. Kod prijevoza izrazito suhog prašinstog materijala, isti treba prije odvoza prskati vodom.

9.11.

Uz važnije prometnice zaštitu od buke i prašine riješiti sadnjom odgovarajuće autohtone vegetacije.

9.12.

Provoditi nadzor strojeva i vozila koja se koriste u izgradnji u pogledu količine i kakvoće ispušnih plinova.

9.13.

Projektom riješiti režim odvijanja prometa na način da se smanji prekomjerna buka i stvaranje prašine.

9.14.

Projektom predvidjeti dovoljan prostor za promet u mirovanju na za to uređenim površinama, a kako bi se spriječilo uništavanje zelenih površina.

9.15.

Pri izgradnji nužno je prethodno ispitati stabilnost terena radi sprečavanja mogućeg slijeganja i rušenja građevina – posebno na kosim terenima uz obalu. Zaštitu pokosa od erozije izvršiti tehničkim građevinskim mjerama i primjerenim ozelenjavanjem.

9.16.

Pri izgradnji dela turističkog naselja u neposrednoj blizini postojećih građevina, a u svrhu osiguranja normalnog odvijanja turističke djelatnosti, izgradnju vršiti uz pojačane mjere zaštite.

9.17.

Izvesti vodonepropusni javni sustav za odvodnju sanitarnih voda i priključak na postojeći pročišćivač u Savudriji sukladno kapacitetima uređaja.

9.18.

U svim ugostiteljskim građevinama koji pripremaju hranu otpadne vode prije pozicije upuštanja u sustav odvodnje tretirati kroz separator ulja.

9.19.

Izvesti sustav prikupljanja svih oborinskih voda oborinskom kanalizacijskom mrežom. Prikupljene vode preko separatora-taložnice ispuštati u more.

9.20.

Provoditi osposobljavanje djelatnika koji će obavljati radove na izgradnji, posebno kod korištenja i održavanja mehanizacije, da se pridržavaju mjera zaštite okoliša.

9.21.

Osigurati adekvatnu protupožarnu zaštitu sukladno važećim propisima (raspored i dovoljan broj hidranata na razmaku od 50m do 100m, protupožarnih aparata u građevinama i dr.).

9.22.

U slučaju da se pristupi realizaciji sportske luke predviđenih Planom, detaljnije mjere zaštite za te zahvate treba utvrditi kroz zaseban postupak procjene utjecaja na okoliš.

Mjere zaštite okoliša tokom korištenja zahvata

9.23.

Pojačati kontrolu opskrbe trgovina i drugih uslužnih sadržaja i utvrditi vrijeme i način opskrbe kako bi se prostor što manje opteretio značajnim brojem kamiona i vozila.

9.24.

Komunalni otpad sakupljati i odvoziti putem nadležnog komunalnog poduzeća, te odlagati na odlagalištu I kategorije – Donji Picudo.

9.25.

Sve građevine opremiti posudama za skupljanje otpada te predvidjeti prostor za posude za izdvojeno skupljanje otpada.

9.26.

Redovito čistiti vodolovna grla oborinske odvodnje kako ne bi došlo do preplavlivanja i ispuštanja u more ili ispuštanja u tlo oborinske vode kod ekstremno velikih, vanproračunskih količina oborina – posebno na parkirališnim površinama.

9.27.

Redovito kontrolirati i održavati elemente protupožarne zaštite (hidrantska mreža, protupožarni aparati i dr.).

9.28.

Vodopokrbnim sustavom osigurati za protupožarne svrhe dovoljne količine vode uz odgovarajući pritisak.

PROGRAM PRAĆENJA STANJA OKOLIŠA

9.29.

Nakon izgradnje i tokom korištenja treba redovito pratiti i kontrolirati rad cjelokupnog kanalizacijskog sustava.

9.30.

Potrebno je osigurati elektronski sustav nadzora rada crpne stanice koji će biti povezan na INFO sustav nadležne komunalne službe radi brzih intervencija.

9.31.

Mjerenje relevantnih pokazatelja onečišćenja zraka kroz ljetni period (3 mjeseca) prije i poslije zahvata u prostoru treba obavljati sukladno Uredbi o preporučenim graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96 i 2/97) i obavezama iz Zakona o zaštiti zraka (NN 48/95). Na osnovi dobivenih rezultata mjerenja može se odrediti i stalni monitoring.

9.32.

Pratiti emisije iz stacionarnih izvora izgrađenih za potrebe turističkog naselja (kotlovnica i sl.) sukladno Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97).

9.33.

Praćenje i kontrola razine buke treba se vršiti sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 17/90) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90).

9.34.

Potrebno je osigurati stalno vizuelno osmatranje tokom ljetne sezone radi brzog uočavanja eventualnih požara.

9.35.

Tokom korištenja turističkog naselja potrebno je pratiti kakvoću mora kao i do sada, uz eventualno pojačanu kontrolu na novopostavljenim mjernim mjestima.

9.36.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu (NN 12/94).

9.37.

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za zahvate u prostoru uvažavati posebne propise iz područja zaštite od požara i zaštite okoliša, kao i druge, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),
- Zakon o unutarnjim poslovima (NN 29/91-p.t., 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 29/00),
- Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse koji propisuju mjere zaštite od požara,
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke (NN 17/90 i 26/93); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90),
- Zakon o vodama (NN 107/95); Državni plan za zaštitu voda (NN 8/99); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99); Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00),
- Zakon o zaštiti zraka (NN 48/95); Uredba o graničnim vrijednostima emisije onečišćenja tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97),

Zakon o otpadu (NN34/95),

- Zakon o javnim cestama (NN 100/96); Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 34/92),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97 i 128/99).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.0.1.

Na cjelokupnom području obuhvata Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih dozvola prema postupku iz zakona i ostalih propisa. Za zahvate u prostoru za koje se temeljem posebnih propisa ne izdaje lokacijska dozvola, a izdaje se građevna dozvola, Plan će se provoditi izdavanjem građevnih dozvola, prema postupku iz zakona i ostalih propisa.

Plan se provodi na temelju ovih odredbi, kao i odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Umaga. Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

10.0.2.

Praćenje provedbe ovog Plana odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u pripremi, izradi, donošenju i provođenju prostornih planova. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuje se Gradsko poglavarstvo Grada Umaga. Obavezuje se Gradsko poglavarstvo Grada Umaga podnositi izvještaj o realizaciji Plana Gradskom vijeću Grada Umaga najmanje jednom godišnje.

Prioritet u provedbi ovog Plana predstavlja pristupanje ishođenju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih ažuriranje stanja katastarske izmjere.

10.0.3.

Planom se propisuje obaveza provedbe postupka procjene o utjecaju na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za sve buduće zahvate u prostoru planirane ovim Planom koji se u tom smislu smatraju turističko-ugostiteljskom cjelinom.

Postupak iz stavka 1. ove točke može se provesti i u okviru procjene o utjecaju na okoliš šireg područja.

Za zahvate u zonama sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), te morskim zonama sporta i maritimne rekreacije (R3 i R4), može se provesti zaseban postupak procjene utjecaja na okoliš.

10.0.4.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici, kao i infrastrukturni sustavi mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

10.0.5.

Zaštita od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda, odnosno eventualna izgradnja skloništa odnosno drugih objekata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

10.1.1.

Planom se ne utvrđuje obaveza izrade detaljnih planova uređenja užih područja.

Grad Umag može Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga ili drugim odgovarajućim gradskim propisom utvrditi obavezu izrade detaljnih planova uređenja na Planom obuhvaćenom području.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

10.2.1.

Na području obuhvata Plana ne postoje građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

10.2.2.

Sve postojeće građevine mogu se ili uklanjati ili rekonstruirati, pod uvjetom da se rekonstrukcijom ne omogući prenamjena postojećih građevina niti dijelova postojećih građevina u stambenu ili neku drugu namjenu koja je u suprotnosti s odredbama ovog plana, odnosno prostornog plana šireg područja.

Lokacijske dozvole za rekonstrukciju postojećih građevina iz stavka 1. ove točke izdavat će se temeljem odredbi ovog Plana, a uvjeti rekonstrukcije bit će istovjetni uvjetima planirane nove gradnje.

10.2.3.

Postojećom građevinom, u smislu ovih odredbi, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili je legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa.