

II. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.0. UVOD

Općina Medulin je Odlukom o izradi ("Službene novine Općine Medulin", 08/14) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07, 5/11 i 08/16) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Krase.

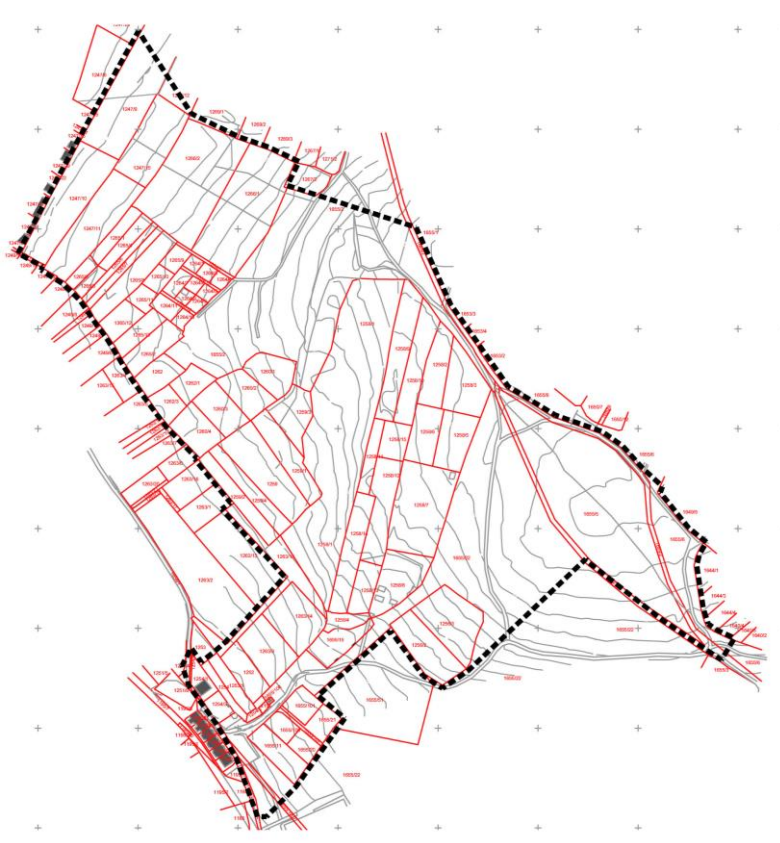
Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Krase (u daljnjem tekstu: Plan) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17), Zakona o gradnji (NN 153,13 i 20/17) važećim prostornim planovima šireg područja i Prostornim planom Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 1/05,4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12,9/16, 14/16- pročišćeni tekst) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin („Službene novine Općine Medulin“, 2/07, 5/11 i 08/16), prostorno programskom osnovom zone ugostiteljsko turističke namjene Medulin istok i smjernicama Nositelja izrade plana (Općina Medulin).

Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

Područje obuhvata Plana definirano je Prostornim planom uređenja Općine Medulin u kartografskom prikazu br: 4.f. „Granice obuhvata prostornih planova užeg područja K.O. Medulin – Naselje Medulin – južni dio “planska oznaka **19C**“

Granica obuhvata prikazana je u ovom Planu u kartografskom prikazu br.0.

Plan se izrađuje na posebnoj geodetskoj podlozi, izrađenoj od „Geoured Petrić“ d.o.o. Pula, u mjerilu 1:2000.



Slika 1: Obuhvat Plana na katastarskoj podlozi

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje se nalazi na terenu sa padom prema moru. Područje je pretežno zaraslo niskom makijom a dijelom pokriveno pojedinačnim skupinama borova i drugom karakterističnom priobalnom vegetacijom.

Područje obuhvata je pretežno neizgrađeno, neuređeno i komunalno neopremljeno.

Područje obuhvata je međusobno prometno nepovezano. Preko predmetnog područja prolaze seoski putevi, a područje je povezano sa sustavom prometne mreže naselja Medulin Županijskom cestom ŽC5179 Medulin – AC Kažela koja je izvan obuhvata Plana.

Područje obuhvata nalazi se izvan zaštićenih područja prirode i ekološke mreže i izvan zona sanitarne zaštite a unutar zaštićenog obalnog područja mora, odnosno u prostoru ograničenja.

Unutar područja obuhvata Plana prema Odredbama PPUO Medulin nema evidentiranih arheoloških lokaliteta , niti evidentiranih vodenih tokova kao niti zona posebne namjene.

Predmetno područje kao i cijela Općina Medulin nalaze se unutar zone °7 MCS.



Slika 2: Obuhvat Plana na orto – foto snimku

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Postojeća izgradnja

Područje obuhvata Plana predstavlja neizgrađeno područje ugostiteljsko turističke namjene.

Na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana nalazi se jedna postojeća građevina stambene namjene, katnosti P+3 i trafostanica.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. PROMETNA MREŽA

Područje Plana – Krase, povezano je sa ostalim naseljima Općine Medulin i Pulom Županijskom cestom 5179 koja se nalazi u kontaktnom području, ali izvan obuhvata plana.

Unutar obuhvata Plana nema postojećih ni planiranih županijskih niti državnih cesta.

Županijska cesta 5179 predstavlja jedinu pristupnu prometnicu i centralnu sabirnicu, cijelog turističkog područja „Medulin istok“, koja po svojim tehničkim karakteristikama kolnika u turističkoj sezoni ne zadovoljava odgovarajuću protočnost. Dodatno zastoje u prometu stvaraju i nepropisno parkirana vozila uz kolnik te po pločniku.

Sjeverno od ŽC 5119, prema Centinerama i Krasama, postoji mreža makadamskih poljskih puteva koja se održala pretežno kao pristupi bespravno izgrađenim građevinama obzirom da su poljoprivredne površine uglavnom zapuštene.

Nedavno je za potrebe pristupnog puta pročišćivaču Marlera postojeći makadamski put rekonstruiran te je u trup puta postavljen dio komunalne infrastrukture.

1.1.3.2. TK MREŽA

U predmetnoj zoni ne postoje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže.

1.1.3.3. VODOOPSKRBA

Predmetna zona Medulin Istok snabdjeva se vodom iz vodovodnog cijevovoda DN 200 mm koji je smješten uz prometnicu Medulin – naselje Pošesi.

Predmetni cijevovod spojen je na vodospremu Vrčevan sa kotom hidrostatike +69 m.n.v. iz kojeg se snabdjeva cijelo naselje Medulin. U dijelu naselja postoji izgrađena vodovodna mreža profila DN 100 mm.

Svi postojeći objekti unutar obuhvata spojeni su na sustav javne vodoopskrbe.

Prema podacima Vodovoda u kritičnim ljetnim mjesecima za sadašnje kapacitete ne postoji značajniji problem vodoopskrbe za sanitarnu potrošnju vode.

1.1.3.4. ODVODNJA

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

U zoni zahvata u južnim dijelovima zahvata postoji izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa odvodom u gradski kanalizacijski sustav.

Kompletno područje zahvata gravitira na postojeći gravitacijski kolektor DN 600 mm koji odovodi sve fekalne otpadne vode do postojeće crpne stanice fekalnih voda „Kažela“ koja dalje prepumpava sve fekalne vode putem tlačnog voda do budućeg uređaja za pročišćavanje fekalnih voda „Marlera“ te se ispušta u već izgrađeni ispust otpadnih voda u more na rtu Marlera.

Sva fekalna kanalizacijska mreža izvedena je od PVC ili PE cijevi odgovarajućeg profila.

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

U zoni zahvata ne postoji izgrađena oborinska kanalizacija.

Zbrinjavanje oborinskih voda vrši se lokalno na vlasničkim parcelama ili slijevanjem u prirodne depresije.

1.1.3.5. ELEKTROOPSKRBA

Na području obuhvata Plana nalazi se transformatorska stanica TS 10 (20) / 0,4 kV „Krase, 1x630 (1000) kVA“.

Postojeća srednjenaponska 10 (20) kV mreža predmetnog područja je isključivo podzemna. TS 10(20)/0,4 kV povezana su kabelskim (podzemnim) vodovima tipa 3 x XHE 49A 1x150/25 mm² , 20 kV.

1.1.3.6. JAVNA RASVJETA

U zoni zahvata ne postoji izgrađena javna rasvjeta, osim u kontaktnoj zoni sa županijskom cestom ŽC 5179 Medulin – AC Kažela.

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

Temeljem elaborata „Izveštaj o arheološkoj reambulaciji na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) zone ugostiteljsko turističke namjene Krase“ izrađenom od Arheo Tim d.o.o., Pula; utvrđeno je da se u okviru područja obuhvata Plana ne nalaze pojedinačna nepokretna kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Izvršenim terenskim pregledom područja obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) zone ugostiteljsko turističke namjene Krase nisu uočeni elementi koji bi područje definirali kao arheološki lokalitet ili zonu. Na većini katastarskih čestica evidentirani su suhozidi koji čine vrijedan element etnološke baštine. Sjeverno i istočno od zone obuhvata evidentiran je povijesni put označen na katastru iz prve pol. 19. st., koji dijelom čini i istočnu granicu zone obuhvata predmetnog UPU Krase.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

- **IZVOD IZ ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13, 65/17)**

Članak 45.

(1) Zaštićeno obalno područje mora (u daljnjem tekstu: ZOP), je područje od posebnog interesa za Državu.

(2) ZOP obuhvaća područje obalnih jedinica lokalne samouprave.

(3) Planiranje i korištenje prostora ZOP-a se radi zaštite, ostvarenja ciljeva održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja provodi uz ograničenja u pojasu kopna i otoka u širini od 1000 m od obalne crte i pojasu mora u širini od 300 m od obalne crte (u daljnjem tekstu: prostor ograničenja).

(4) Granice i područje prostora ograničenja prikazuju se na Hrvatskoj osnovnoj karti (HOK) dopunjenoj ortofotokartama.

Planiranje u ZOP-u

Članak 46.

U ZOP-u se prostornim planiranjem mora:

1. očuvati i sanirati ugrožena područja prirodnih, kulturno-povijesnih i tradicijskih vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te poticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije,
2. odrediti mjere zaštite okoliša na kopnu i u moru te osobito zaštititi resurse pitke vode,
3. osigurati slobodan pristup obali, prolaz uz obalu te javni interes u korištenju pomorskog dobra,

-
4. očuvati nenaseljene otoke i otočiće prvenstveno za poljoprivredne djelatnosti, rekreaciju, organizirano posjećivanje, istraživanje i bez formiranja građevinskih područja,
 5. uvjetovati razvitak infrastrukture zaštitom i očuvanjem vrijednosti krajolika,
 6. ograničiti međusobno povezivanje i dužobalno proširenje postojećih građevinskih područja, odnosno nova građevinska područja planirati izvan površina koje su u naravi šume,
 7. sanirati napuštena eksploatacijska polja mineralnih sirovina i proizvodna područja prvenstveno pejzažnom rekultivacijom ili ugostiteljsko-turističkom i sportsko-rekreacijskom namjenom.

Zahvati u prostoru ograničenja

Članak 48.

(1) U prostoru ograničenja **ne mogu** se planirati građevine namijenjene za:

(...)

6. privezište i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja

7. zahvate čija je posljedica fizička dioba otoka.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne primjenjuju se na:

(...)

8. građevine namijenjene za privez plovila koja prevoze turiste na nenaseljenim otocima i otočićima.

Planiranje ugostiteljsko-turističke i sportske namjene

Članak 49.

(1) U prostoru ograničenja izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportske namjene, u kojima se osnovna namjena (smještaj, sport) ostvaruje u izgrađenim strukturama, mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da:

1. smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara

2. smještajne građevine budu udaljene najmanje 100m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima

3. vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina

4. izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8

5. najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo

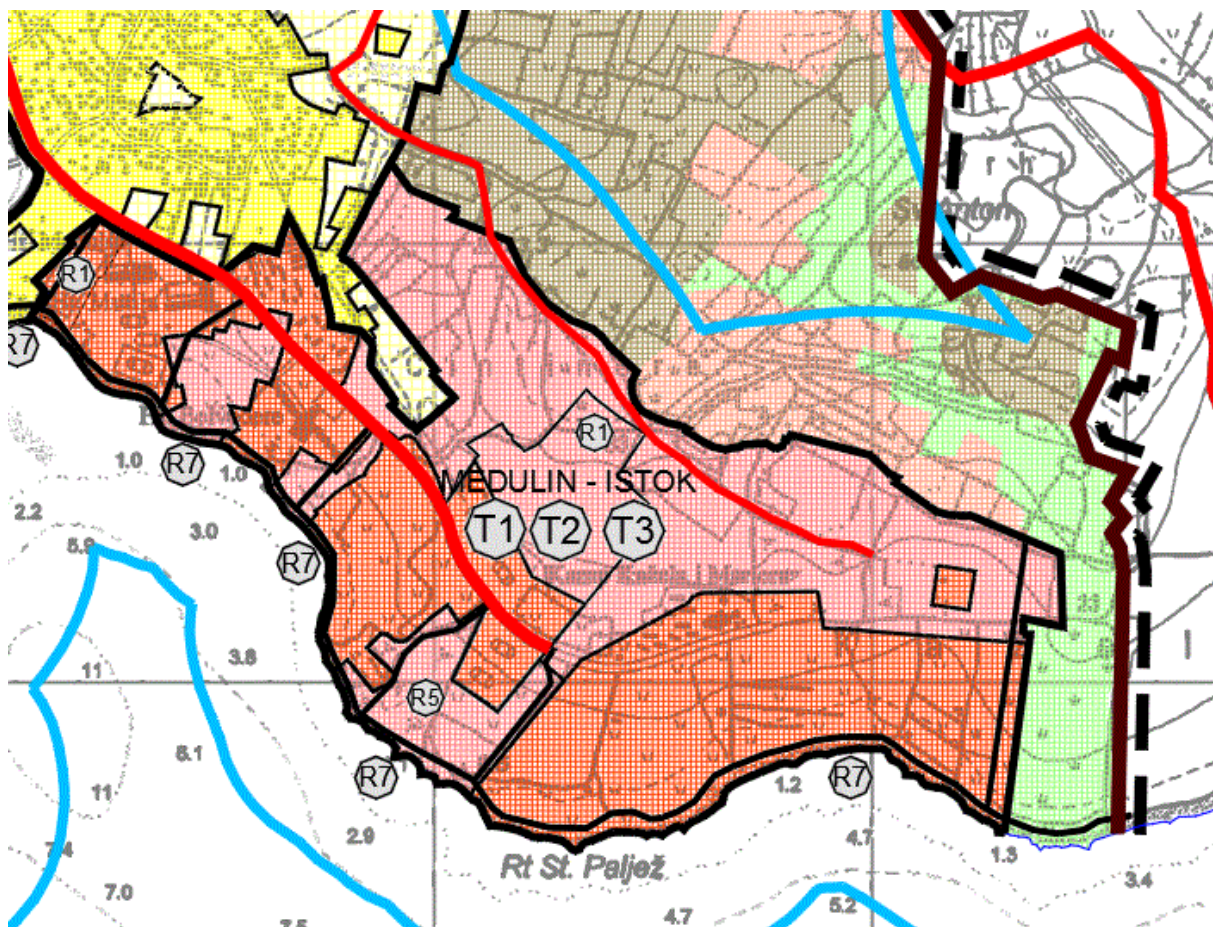
6. odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem

7. broj vezova jednog ili više privezišta iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene i sportske (sportske dvorane, zatvoreni bazeni i slično) namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih u stavku 1. ovoga članka.

(...)

• IZVOD IZ CILJANE IZMJENE I DOPUN PPU OPĆINE MEDULIN



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA



UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
- hoteli - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3, zabavni centar - TZ, turistički punkt - TP
ugostiteljsko turistička namjena unutar naselja - TN, luka nautičkog turizma - TL



UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
- hoteli - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3, zabavni centar - TZ, turistički punkt - TP
ugostiteljsko turistička namjena unutar naselja - TN, luka nautičkog turizma - TL

SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA



- rekreacijska namjena - R, rekreacijsko-zabavna namjena - Rz
- plaža - R2

SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



- sportska namjena - R1, jahački centar - R3, IZGRAĐENI DIO
- kupalište - R5, sportsko letilište - R6, plaža - R7



- sportska namjena - R1, jahački centar - R3, NEIZGRAĐENI DIO
- kupalište - R5, sportsko letilište - R6, plaža - R7

Slika 3: izvod iz karte br. 1. Korištenje i namjena površina CILJANE IZMJENE PPUO Medulin

Temeljem odredbi Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Medulin su propisano je slijedeće:

2.2.1. Uvjeti građenja i uređivanja prostora u građevinskim područjima naselja

2.2.1.2. Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 26.

Kod građevina gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene - turističkih naselja koje se mogu graditi u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene te koju čini više samostalnih građevina sa smještajnim jedinicama i drugim građevinama za prateće sadržaje prema odredbama posebnih propisa (recepција, smještaj gostiju, prehrana i drugi sadržaji) koje su povezane u funkcionalnu i poslovnu cjelinu veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m².

Članak 27.

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa koje se grade u građevinskim područjima naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 900 m².

U izgrađenim i zbijenim dijelovima građevinskog područja naselja, min veličina građevne čestice za gradnju građevina iz stavka 1. ovog članka može biti i manja ali ne manje od 500 m².

Izuzetno na postojećim neizgrađenim česticama unutar područja s posebnim uvjetima gradnje Pošesi i Volme Paltana minimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina iz stavka 1. ovog članka iznosi za Volme Paltana 600 m², a za Pošese 120 m².

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa hoteli koje se grade u neizgrađenim dijelovima izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, veličina građevne čestice iznosi minimalno 900 m².

Članak 28.

Kod autokampova veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m², a maksimalna 15000 m².

2.2.1.3. Veličina i površina građevine

a) Izgrađenost građevne čestice

Članak 30.

Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) te koeficijentom iskoristivosti (k_{is}) prema odredbama posebnog propisa.

Koeficijent Izgrađenosti građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom koja se obračunava u izgrađenost građevne čestice je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

...

Članak 32.

Kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), gospodarske poslovne - zabavne, trgovačke, uslužne, ugostiteljske (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju) i ostalih građevina poslovne namjene, te sportsko rekreacijskih građevina, k_{ig} može biti 0,5, ali ne manje od 0,1.

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1. ovog članka u zbijenim dijelovima naselja na građevnim česticama manjim od 240 m², k_{ig} može iznositi i 0,8.

Kod autokampova se k_{ig} može biti 0,15 ali ne manje od 0,05 i, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice.

K_{ig} građevina ugostiteljsko turističke namjene u građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a ne može iznositi više od 0,3.

Unutar ZOP-a K_{ig} građevina sportsko rekreacijske namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ne može iznositi više od 0,3.

Članak 33.

Iskoristivost građevne čestice (iskazuje se kao: kis-koeficijent iskoristivosti) prema ovim odredbama je odnos građevinske (brutto) površine zgrade i površine građevne čestice.

Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova građevine (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine osnovne i pomoćnih zgrada, lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.

Izgrađenost građevne čestice određena prema odredbama članaka 30. - 32. ovih odredbi ne može biti veća od površine građivog dijela građevne čestice.

Koeficijent iskoristivosti (k-is) za građevine ugostiteljsko turističke namjene u građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene unutar ZOP-a ne može iznositi više od 0,8.

Unutar ZOP-a koeficijent iskoristivosti (k-is) za građevine sportsko rekreacijske namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ne može iznositi više od 0,8.

c) Visina i broj etaža građevina

Članak 37.

Maksimalna visina građevina stambene, gospodarske, poslovne, proizvodne, zabavne, trgovačke i uslužne namjene iznosi 10,00 m.

Maksimalna visina građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), iznosi 12,00 m.

Izuzetno se u zoni gospodarske proizvodne namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja dozvoljava izgradnja građevina koje mogu biti i više od 10,0 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje prostornim planom užeg područja.

Izuzetno se u zoni gospodarske poslovne namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja prostornim planom užeg područja može dozvoliti izgradnja građevina koje mogu biti visine i do 15,0 m.

Maksimalna visina građevina gospodarske ugostiteljsko turističke namjene (smještajne građevine iz skupine hoteli osim aparthoteli, turistički apartmani i turističko naselje) te građevina sportsko rekreacijske namjene iznosi 12,00m ukoliko se ove građevine grade u izdvojenim zonama izvan građevinskih područja naselja. Ukoliko se ove građevine grade u sklopu građevinskih područja naselja, njihova maksimalna visina iznosi 10,00 m.

2.2.1.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

a) Uvjeti za hortikulturno uređenje građevne čestice

Članak 50.

Građevne čestice stambene i ugostiteljsko turističke, a i ostalih namjena moraju se hortikulturno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih flornih vrsta.

Za građevne čestice stambene i ugostiteljsko turističke namjene određuje se obaveza min dijela građevne čestice koji se mora hortikulturno urediti:

- slobodnostojeće građevine: - min 40 % građevne čestice
- poluugrađene građevine: - min 20 % građevne čestice
- ugrađene građevine: - min 10 % građevne čestice

Izuzetak od ove odredbe predstavljaju građevne čestice u zbijenim dijelovima naselja manje od 240 m² na kojima se ne propisuje obaveza hortikulturnog uređenja.

Građevne gospodarske proizvodne i poslovne namjene moraju se hortikulturno urediti u min 20 % dijelu građevne čestice.

Unutar ZOP-a u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

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

Članak 51.

Smještaj vozila za građevine stambene i drugih namjena koje imaju neposredni kolni pristup s javno prometne površine, rješavaju se unutar građevne čestice. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava unutar osnovne građevine, u zasebnoj garaži, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru u okviru građevne čestice (...)

TABLICA 1: MINIMALNI BROJ PARKIRNIH MJESTA (PM) NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

NAMJENA/DJELATNOST/SADRŽAJ	PARKIRNA MJESTA
4. UGOSTITELJSKO TURISTIČKE SMJEŠTAJNE GRAĐEVINE	1 PM po smještajnoj jedinici
5. UGOSTITELJSTVO, OSIM RESTORANA, ZDRAVLJAKA SLASTIČARNICE I SL.	1 parkirno mjesto na 10 m ² razvijene građevinske (brutto) površine objekta
6. RESTORAN, ZDRAVLJAK, SLASTIČARNICA I SL.	1 parkirno mjesto na 4 sjedeća mjesta
8. SPORTSKE DVORANE, STADIONI, SPORTSKI TERENI I SL.	1 PM na 8 gledaoca, odnosno korisnika

2.2.1.6. Uvjeti za priključenje građevne čestice na javnu prometnu površinu

Članak 57.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom – javnom ili privatnom prometnom površinom minimalne širine 3 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

Neposredni pristup građevnim česticama iz stavka 1. ovog članka može se ostvariti i pod drugačijim uvjetima ukoliko je osigurana vizualna preglednost i usklađenost sa odredbama posebnih propisa.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 58.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom

– javnom ili privatnom prometnicom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 8%.

Izuzetno, širina postojećih i planiranih prometnih površina može biti i manja, ali ne manja od 4,5 m, odnosno prometnica može biti i duža od 150 m, u skladu sa posebnim propisima, u izgrađenom dijelu građevinskog područja u kojem zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje nije moguće postići propisanu min širinu i max dužinu.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 59.

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i minimalno jedan pješački trak od 1,5 m, uz prometne trake. Izuzetno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja u kojem zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje nije moguće postići propisanu širinu, širina postojećih i planiranih prometnih površina može biti i manja.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 81.

Za izgradnju gospodarskih i sportsko rekreacijskih građevina na području obuhvata ovog PPUO-a, a kako je prikazano u grafičkom dijelu ovog PPUO-a kartografskog prikaza 1. u mj. 1: 25 000 te kartografskih prikaza 4a.-4f. na katastarskim planovima u mjerilu 1:5000 planirana su izdvojena građevinska područja izvan naselja :

- gospodarske ugostiteljsko turističke namjene:

Stocca, Muća, Kašteja, Medulin-istok, Stupice, Glavica, Kanalić, Kaštanjež, Centinera, Porto Paltana Volme, Volme Jug, zabavni centar Campanož, marina Pomer, turistički punktovi Volme, Kunfin i Pomer

2.2.1. Uvjeti građenja i uređivanja prostora u građevinskim područjima naselja.

3.3.Zone gospodarske ugostiteljsko turističke namjene

Članak 85

Utvrđivanje uvjeta smještaja turističke i ugostiteljske namjene proizlazi iz važećih propisa (posebno uvjeta kategorizacije turističkih i ugostiteljskih građevina) te odredbi PPIŽ-a kao prostornog plana šireg područja.

Za planiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene u ZOP-u određuju se sljedeći uvjeti:

(...)

- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta uskladu s odredbom članka 51. ovih odredbi

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem u skladu s odredbama točke 5.2.4. odredbi ovog PPUO-a koje se odnose na odvodnju

Članak 86.

U ZOP-u u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene i turističkom punktu ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

(...)

- stalno ili povremeno stanovanje (apartmanske građevine za tržište)

- odmor i rekreaciju (kuće za odmor).

Članak 87.

U sklopu izdvojenih zona ugostiteljsko turističke namjene u skladu s PPIŽ-om utvrđeni su maksimalni kapaciteti postelja, vrsta smještajnih građevina u pojedinoj izdvojenoj zoni ugostiteljsko turističke namjene te minimalni uvjeti za kategorizaciju turističko-ugostiteljskih građevina prema posebnim propisima kako je prikazano u tablici 6. ovog članka.

U sklopu izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T1 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina hotela u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu i minimalnoj kategorizaciji utvrđenoj u tablici 6. ovog članka.

U sklopu izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T2 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina turistička naselja u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu i minimalnoj kategorizaciji utvrđenoj u tablici 6. ovog članka.

...

TABLICA 6. – MAKSIMALNI KAPACITETI IZDOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE	PLANIRANA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (HA)	VRSTA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA KATEGORIJA	PROSJEČNA GUSTOĆA IZGRADNJE (br. postelja/ ha)	SMJEŠTAJNI KAPACITET 2015. (postelja)
STOCCA	2,2	T2 - 5****	90	200
MUČA	1,5	T3 - 4 ****	118	170
KAŠTEJA	23,90	T3 - 4 ****	90	2200
MEDULIN-ISTOK	179	T1 - 5 ****, T2 - 5****, T3 - 3***	50	9000
*				620
STUPEICE	45,4	T2 - 4****, T3 - 3***	60	2500
KASTANJEŽ	3,10	T1 - 4 ****, T2 - 4****, T3-4****	65	200
*				80
GLAVICA	12,35	T1 - 5****, T2 - 5****	50	620
CENTINER	27,48			1375
*	1,60			75
CENTINER ZAPAD	10,68	T1 - 4 ****, T2 - 4****, T3 - 4****	50	700
BUMBIŠTE	11,88			600
BUMBIŠTE SPORT	3,32			-
KANALIČ	17,4	T1 - 4 ****, T2 - 4****, T3 - 4****	50	870
VOLME	33,01		73	2400
*	15,06	T1 - 3 ***, T2 - 4****	60	900
VOLME JUG	5,69		105	600
TP KUNFIN	1,20	pojedinačne ugostiteljske turističke građevine - 4****	120	140
TP VOLME	0,7	pojedinačne ugostiteljske turističke građevine - 4****	120	85
TP POMER	0,80	pojedinačne ugostiteljske turističke građevine - 4****	120	90
UKUPNO	347,73			19850

*Kapacitet iskorišten na izgrađeni dio koji je izuzet od obaveze izrade prostornog plana užeg područja.

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

5.1.3.Cestovni promet

Članak 101.

Ovim se PPUO-om, određuju širine koridora zaštite prostora javnih cesta izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja prema tablici, sukladno posebnim propisima:

TABLICA 9. – MINIMALNI KORIDORI PROMETNICA

		Širine koridora u metrima		
		u neizgrađenom dijelu naselja	izvan naselja - postojeća	izvan naselja – planirana
1. Županijske ceste	s 2 trake	20m	40 m	70 m
2. Lokalne ceste	s 2 trake	10 m	10m	50m
3. Ostale ceste	s 2 trake	10 m	10m	20 m
4. Cesta u istraživanju	s 2 trake			70 m

Unutar tako utvrđenih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja koridor rezervacije prostora određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja te može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ove točke.

Članak 119.

Ovim se PPUO-om određuju sljedeći infrastrukturni koridori vodovoda:

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- magistralni vodovi - ukupno 100m,

- ostali vodovi - ukupno 60m.

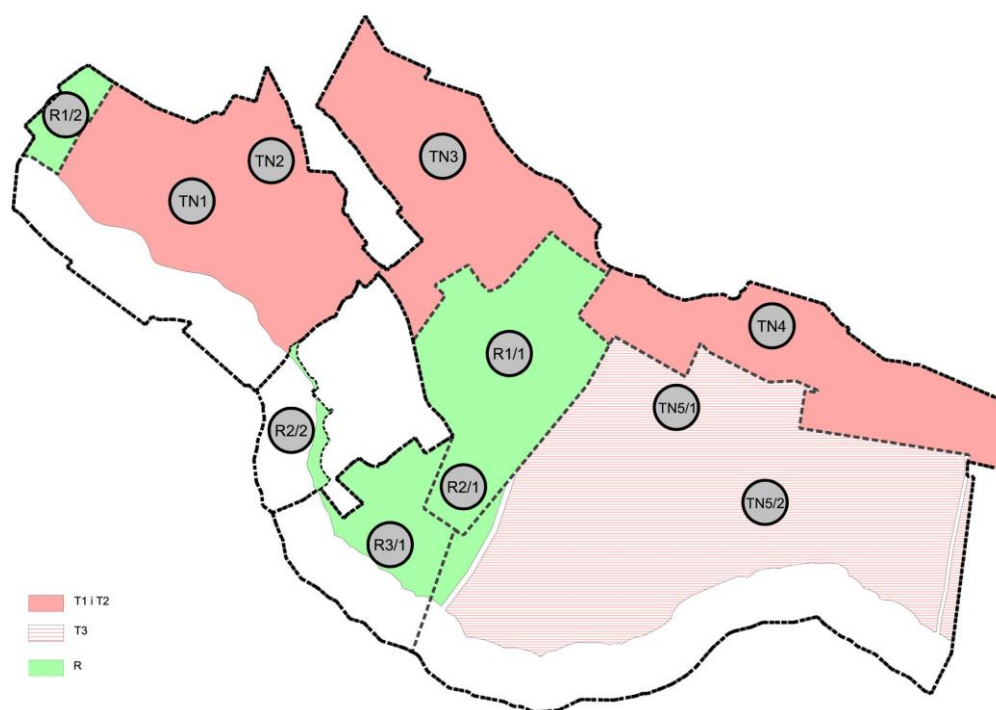
Planirana (izgrađena) mreža odnosno definirana prostornim planom užeg područja -

zaštitni koridori:

- magistralni vodovi (iznad profila DN 200) - ukupno 12m,

- ostali vodovi (profila manjeg od DN 200) – 4 m

IZVOD IZ PROSTORNO PROGRAMSKE OSNOVE MEDULIN ISTOK



Raspored smještajnih kapaciteta unutar zona ugostiteljsko turističke namjene razgraničuje se na podzone izgradnje unutar isključivo ugostiteljsko turističke namjene i obračunava u razmjernom postotku neto gradivog dijela zone i maksimalno dozvoljenog kapaciteta od 9000 postelja (PPUO Medulin je za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene „Medulin istok“ utvrđen ukupan smještajni kapacitet od 9000 postelja).

TABLICA 3: RAZGRANIČENJE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA UNUTAR UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

ZONA	HA	UDIO U UGOSTITELJSKO TURISTIČKOJ NAMJENI	BROJ KREVETA	NETO GUSTOĆA
TN1 i TN2 Zona 19 a-UPU Hoteli i depananse :	23,8	20%	1816	76,30
TN3 Zona 19 c – UPU Krase	23,44	20%	1789	76,34
TN4 Zona 19 E UPU Centinere :	18,25	15%	1393	76,34
TN5/1 i TN5/2 Zona 19 D UPU Kažela	52,41	44%	4002	76,34
UKUPNO:	117,9	100%	9000	76,34

- Neto gustoća odnosi se na ukupan broj postelja na površini zone unutar koje je moguća izgradnja smještajnih kapaciteta, dakle izvan pojasa od 100 m od obalne crte, a iskazuje se u maksimalnom broju postelja po površini.

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

Za predmetno područje ne postoje posebna ograničenja razvoja utvrđena planovima šireg područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

Osnovni ciljevi Plana na području obuhvata, sukladno Zakonu su:

- odrediti namjenu površina
- odrediti osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture
- odrediti mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- planirati zelene, parkovne i rekreacijske površine,
- utvrditi način i uvjete uređenja i korištenja površina te građenja građevina,
- utvrditi zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom i spašavanjem.

2.1.1. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.1.1.1. PROMET

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

Pod tim se posebno podrazumijeva:

- Prometno rješenje treba osigurati jasnu hijerarhiju prometnica te odgovarajući prostor za tehnički ispravno planiranje svih raskršća i priključaka cesta.
- TK mrežu potrebno je izgraditi tako da omogući svim građevinama korištenje svih dostupnih telekomunikacijskih usluga. Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati tijekom gradnje prometnica i planiranih sadržaja.
- Osigurati kvalitetnu opskrbljenost građevina u zoni Plana električnom energijom.
- Planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Koncepcija prometnog rješenja zasniva se na uspostavljanju nove prometne mreže koja neće isključivo biti povezana na postojeću županijsku cestu (ŽC 5179) kao jedinog pristupa turističkom području i koja će biti usaglašena sa prometnim sustavom utvrđenim u UPU Medulin

Naime, radi nepostojanja drugih pristupa sav promet prema turističkim područjima hotela, Pošesa i kampa Kažela prolazi kroz naselje uz Rivu stvarajući time zastoje u sezoni.

U cilju rasterećenja prometa naselja predlaže se povezivanje na sjeveru sa novom prometnicom koja bi se priključila, nakon skretanja za „Liboru“, na rotor (križanje) „sjeverne obilaznice Medulina i Ližnjanske ceste (ŽC 5119)“, slijedila postojeću trasu makadamske ceste do „Lokve“ te bi nakon „Lokve“ skrenula na istok i nastavila po postojećem putu za Krase i Centinere i završila sa križanjem uz Pošese.



Slika 5.: Shema prometnog rješenja

Ovom „istočnom obilaznicom“ rasteretio bi se pristupni promet kroz naselje te usmjerio tranzitni promet neposredno na Kaželu i Pošese bez da prolazi kroz naselje.

Pri tome je od **prioritetnog značaja** rješavanje raskrižja R1 (rotora) na sjeveru (na Ližnjanskoj cesti), a na jugu raskrižja sa ulicom Pošesi – R2, a sve u cilju utvrđivanja zaštitnih koridora te uvjeta gradnje za prometnice. To je ponajprije potrebno da se izbjegne dugotrajno i skupo rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, a posljedično i predugi rok realizacije osnovnih elemenata prometnog sustava.

Naime, bez jasno utvrđenih uvjeta gradnje za ceste (lokacijskih dozvola) dolazi do gradnje na prometnim koridorima što kao posljedicu ima nemogućnost realizacije propisanih veličina prometnica odnosno neprimjereno sužavanje prometnih koridora, te naposljetku pogoršavanje protočnosti i sigurnosti prometa.

2.1.1.2. TELEKOMUNIKACIJE

TK mrežu potrebno je graditi tako da omogući svim građevinama korištenje svih dostupnih telekomunikacijskih usluga. Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati tijekom gradnje prometnica i planiranih sadržaja i to kao kabelsku kanalizaciju sa PVC odnosno PEHD cijevima.

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije koju treba dovesti do svakog ITO ormarića koji će biti smješten na svakoj građevini.

Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komutacijskih mreža, skraćanju duljina korisničkih petlji, te uvođenje optičkih sustava prijenosa informacija do krajnjih korisnika.

Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenjem svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će se izgradnja širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno se tu misli na informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskih signala.

2.1.1.3. ELEKTROENERGETIKA

Cilj razvoja elektroenergetskog sustava je zadovoljenje buduće potrošnje, odnosno što preciznija procjena budućih potrebnih kapaciteta transformatorskih stanica i pripadajuće niskonaponske mreže. Pri tome treba uvažiti i novi trend koji se pojavljuje u elektroenergetici u zadnje vrijeme, odnosno pojavu obnovljivih izvora električne energije, što praktično znači mogućnost pojave malih integriranih sunčanih elektrana na krovovima postojećih ili budućih građevina.

Kako je bitan uvjet za priključenje navedenih sunčanih elektrana kvalitetna niskonaponska mreža, prilikom davanja rješenja elektroenergetike predmetnog plana, ta će se činjenica imati u vidu.

2.1.1.4. JAVNA RASVJETA

Kod planiranja javne rasvjete bitno je u vidu imati dva osnovna cilja i to smanjenje „svjetlosnog zagađenja prostora“ kao i omogućavanje korištenja ekonomičnijih svjetlosnih izvora (npr. specijalne štedne žarulje i led žarulje namijenjene upravo za korištenje u javnoj rasvjeti).

2.1.2. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Unutar područja obuhvata nema područja koja bi se mogla utvrditi kao posebna ambijentalna i urbanistička vrijednost.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Koncepcija namjene prostora/korištenja površina proizašla je iz uvjeta navedenih u odredbama PPUO Medulin.

PPO Medulin unutar područja „Krase“ predviđeni su svi oblici ugostiteljsko-turističkih građevina – T1 (hoteli), T2 (turistička naselja) i T3 (autokamp).

Među ciljevima značajnim za uređenje prostora u obuhvatu ovog Plana posebno se ističe osiguranje prostornih preduvjeta za uređenje prostora u skladu sa namjenom površina utvrđenom Prostornim planom uređenja Općine Medulin i to:

- Pomiriti potrebe i želje stanovnika s mogućnostima prostora i gospodarskim mogućnostima.
- Osigurati uvjete za razvoj, efikasnost i funkcionalnost javnih funkcija.
- Postaviti efikasan prometni sustav s ciljem brzog i sigurnog povezivanja različitih dijelova.

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

Koncepcija razvitka, u smislu uređenja područja, bazira se na prirodnom i stvorenom okruženju, položaju, stanovništvu i njegovom radnom potencijalu te na sustavu i strukturi naselja.

Budući da se u sklopu područja obuhvata ne nalaze i ne planiraju građevine gospodarske proizvodne namjene koje bi imale negativan utjecaj na okoliš te da se područje planira urediti i opremiti komunalnom infrastrukturom, ovo će se naselje razvijati u područje višeg standarda komunalnog opremanja uz primjenu svih mjera zaštite prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Koncepcija namjene prostora/korištenja površina proizašla je iz uvjeta navedenih u odredbama PPUO Medulin i smjernicama iz Prostorno programske osnove zone ugostiteljsko turističke namjene Medulin istok.

PPUO Medulin obuhvat Plana definiran je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene „Medulin istok“ ukupnog smještajnog kapaciteta od 9000 postelja.

Prostorno programskom osnovom područje ugostiteljsko turističke namjene „Medulin istok“ razgraničuje se na podzone izgradnje unutar isključivo ugostiteljsko turističke namjene i obračunava u razmjernom postotku površine zone i maksimalno dozvoljenog kapaciteta od 9000 postelja.

RAZGRANIČENJE KAPACITETA ZA IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE MEDULIN ISTOK

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| • Zona 19 a-UPU Hoteli i depandanse : | 1816 kreveta |
| • Zona 19 c – UPU Krase: | 1789 kreveta |
| • Zona 19 E UPU Centinere : | 1393 kreveta |
| • Zona 19 D UPU Kažela : | 4002 kreveta |

.....	
Sveukupno Medulin Istok:	9000 kreveta

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Planom se u obuhvatu planiraju zone slijedećih namjena:

- ugostiteljsko – turistička namjena,
- rekreacija
- infrastrukturni sustavi,
- javne kolno pješačke površine,
- javne zelene površine.

Unutar građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene osim građevina osnovne namjene iz skupine hoteli mogu se graditi i zasebne prateće građevine u funkciji ugostiteljsko turističke namjene kao što su bazeni sa pratećim ugostiteljsko uslužnim sadržajima, objekti za pružanje usluga hrane i pića natkrivena parkirališta i garaže te otvoreni i zatvoreni tereni za sport i rekreaciju sa građevinama prateće namjene (klubski prostori, trgovački sadržaji, svlačionice, tehnički prostori i slične građevine u funkciji sportsko – rekreacijske namjene).

U građevinama ugostiteljsko turističke namijene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske, sportsko rekreacijske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

- ne narušavaju uvjete bivanja u osnovnoj građevini,
- ne narušavaju uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama i lokacijama,
- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode i slično).

Ukupan broj kreveta unutar zona ugostiteljsko turističke namjene iznosi 1789 kreveta, iz čega proizlazi Gnst od 86,55 kreveta/ha (1789 kreveta : obuhvat =20,67 ha) dok neto gustoća iznosi = 125,28 kreveta/ha (broja kreveta : površina isključivo ugostiteljsko – turističke namjene = 1789: 14,28).

Raspored kapaciteta po pojedinim zonama utvrđuje se kako slijedi:

OZNAKA ZONE	POVRŠINA (ha)	MAKSIMALNA POVRŠINA (ha)	UDIO U ZONI (%)	BROJ KREVETA	NETO GUSTOĆA
T1 - HOTELI					
T1/1	0,42	0,42	3%	53	125,28
T1/2	3,00	3,00	21%	376	125,28
T1/3	0,25	0,25	2%	31	125,28
T1/4	0,55	0,55	4%	69	125,28
T1/5	0,81	0,81	6%	101	125,28
T1/6	0,10	0,10	1%	13	125,28
T1/7	0,49	0,49	3%	61	125,28
T1/8	0,30	0,30	2%	38	125,28
T1/9	0,30	0,30	2%	38	125,28
T1/10	0,55	0,55	4%	69	125,28
T1/11	1,38	1,38	10%	173	125,28
T2 - TURISTIČKO NASELJE					
T2/1	0,78	0,78	5%	98	125,28
T2/2	0,34	0,34	2%	43	125,28
T2/3	0,80	0,80	6%	100	125,28
T2/4	0,18	0,18	1%	23	125,28
T2/5	0,59	0,59	4%	74	125,28
T2/6	0,68	0,68	5%	85	125,28
T2/7	0,75	0,75	5%	94	125,28
T2/8	0,63	0,63	4%	79	125,28
T2/9	0,29	0,29	2%	36	125,28
T2/10	0,42	0,42	3%	53	125,28
T2/11	0,36	0,36	3%	45	125,28
T2/12	0,31	0,31	2%	49	125,28
UKUPNO:					
	14,28	14,28	100%	1789	125,28

*neto gustoća = odnos broja kreveta i zbroja površina isključivo ugostiteljsko – turističke namjene bez sportsko rekreacijskih zona, zelenila i prometnica.

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

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U OBUHVATU
T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	8,15	39,43%
T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	6,13	29,66%
R1 – SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	3,76	18,19%
Z – ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	1,30	6,29%
JAVNE PROMETNE I PJEŠAČKE POVRŠINE I PARKIRALIŠTA	1,33	6,43%
UKUPNO	20,67	100%

UKUPAN BROJ KREVETA = 1789

Gst (neto) = 1789/14,28= 125,28

Gnst = 1789/20,67 = 86,55

Gst (netto) = odnos broja kreveta i zbroja površina isključivo ugostiteljsko – turističke namjene

Gnst = odnos broja kreveta i površine obuhvata prostornog plana

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih prometnica te izgradnju novih prometnica i križanja u razini.

Ovim se PPO planira jedno javno parkiralište na južnom dijelu obuhvata (dio k.č. 1655/108, k.o. Pula) kapaciteta do 30 parking mjesta.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja ne postoji elektronička komunikacijska infrastruktura mreža. Planom će biti predviđena izgradnja nove TK mreže s ciljem pokrivanja cijelog razmatranog područja kvalitetnom TK mrežom, koja će svojom strukturom, kvalitetom i potrebnim kapacitetima omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup internetu, i sl.).

Za sve nove građevine predvidjeti će se izgradnja kabelaške kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom TK-infrastrukturom, a sve sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama, kao i sukladno odgovarajućim pravilnicima. Točke konekcije prikazane su u grafičkom prilogu.

Na području obuhvata plana planira se novi prostor za novi čvor u kojem se smjestiti aktivna TK oprema (telefonska centrala ili kabinet ormar).

Za predmetno područje očekuje se u konačnici do 200 novih komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelašku kanalizaciju duž cijelog zahvata, u koju će se po potrebi uvlačiti žičani odnosno svjetlovodni komunikacijski vodovi.

Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i graditi cijevima PEHD promjera 50 mm i PVC cijevima promjera 110 mm. Na mjestima križanja i na mjestima oštrog skretanja trasa, kao i na mjestima postavljanja kabelskih nastavaka odnosno priključaka građevina na komunikacijsku mrežu ugrađuju se kabelski zdenci. Trasa kabelske kanalizacije predviđena je u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu prometnica, a u sklopu javnih površina.

Prilikom gradnje novih građevina, potrebno je izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu od kabelskog zdenca na granici parcele do kabelskog ormara na (u) zgradi. Za tu namjenu potrebna je ugradnja najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm. Kabelski ormar treba obavezno spojiti na temeljni uzemljivač građevine.

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

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

Ukoliko se utvrdi da je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničke komunikacijske infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor građevine obavezan je o vlastitom trošku osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska agencija za telekomunikacije u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje: zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koje se odnose na usklađenost sa odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovog zakona u skladu sa posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

3.5.2. VODOOPSKRBA

Predmetna zona snabdjeva se vodom iz vodovodnog cijevovoda DN 200 mm koji je smješten uz prometnicu Medulin – naselje Pošesi.

Predmetni cijevovod spojen je na vodospremu Vrčevan iz kojeg se snabdjeva cijelo naselje Medulin.

Svi postojeći objekti unutar obuhvata spojeni su na sustav javne vodoopskrbe.

Prema podacima Vodovoda za sadašnje kapacitete u kritičnim ljetnim mjesecima ne postoji značajniji problem vodoopskrbe za sanitarnu potrošnju vode.

Širenjem turističke zone Medulin-Istok, te povećanjem turističkih kapaciteta potrebno je izgraditi dovodni vodovodni vod profila DN 300-200 mm od rezervoara Vrčevan do spoja na vodovodni cijevovod Medulin Riva-naselje Pošesi a za koji postoji već izrađen projekt vodoopskrbe, čime bi se izgradila prstenasta vodovodna mreža i osiguralo napajanje iz dva smjera. Ti cijevovodi bit će osnova vodoopskrbe predmetne zone u budućem razdoblju.

Za područje obuhvaćeno Planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za projektni period za dvije osnovne grupe potrošača:

- a) potrošnja vode za sanitarne potrebe
- b) potrošnja vode za gašenje požara.

U dijelovima novih turističko ugostiteljskih područja predviđaju se prometnice po kojima se predviđa izgradnja prstenaste vodovodne mreže profila DN 100-150 mm a prema situacijskom nacrtu.

Područje predviđeno obuhvatom Plana će se opskrbljivati vodom iz postojećeg cijevovoda cijevovoda DN 200 mm. Minimalni vodoopskrbni cijevovodi unutar naselja predviđaju se DN 100 mm do DN 150 mm.

Svi novi cijevovodi se predviđaju od nodularnog lijeva, te se razvode po postojećim i planiranim prometnicama. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski.

Mjerodavni protok za osiguranje protupožarnih potreba iznosi za ovo područje 10-15 l/s. Ovaj protok je veći od sanitarnih potreba naselja.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja.

Turizam

Ležajevi $q_{sr,dan} = 250$ l/dan/stan $N_1=1816$ gostiju

$Q_{max,dan} = N * Q_{sr,dan} = 1816 * 250 = 454.000$ l/dan = 454 m³/dan = 5,25 l/s

$Q_{max,sat} = k_{max,sat} * Q_{sr,dan} * N = 2,0 * 454 = 908,00$ m³/dan = 10,50 l/s

Mjerodavna protoka za dimenzioniranje vodovodne mreže za požar iznosi $Q = 15$ l/s.

Voda dotječe u predmetno područje gravitacijski, osiguran je dovoljan tlak u mreži i propisana protupožarna količina vode.

3.5.3. ODVODNJA

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

U zoni zahvata postoji izveden javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda u južnom dijelu naselja sa odvodom u gradski kanalizacijski sustav.

Kompletno područje zahvata gravitira na postojeći gravitacijski kolektor DN 600 mm koji odovodi sve fekalne otpadne vode do postojeće crpne stanice fekalnih voda „Kažela“ koja dalje prepumpava sve fekalne vode putem tlačnog voda do budućeg uređaja za pročišćavanje fekalnih voda „Marlera“ te se ispušta u već izgrađeni ispust otpadnih voda u more na rtu Marlera.

Sve fekalne vode vode se na postojeću fekalnu kanalizaciju naselja Pošesi koja se dovoljnog kapaciteta.

U samom proširenju turističke zone predviđaju se nove prometnice po kojima se predviđaju budući infrastrukturni koridori .

Novoplanirana fekalna kanalizacija predviđa se izvesti po postojećim i planiranim prometnicama a prema situacijskom nacrtu na način da se svi ulični fekalni kolektori izvedu minimalnog profila DN 250 mm, dok se kućni kanalizacijski priključci izvedu od PVC cijevi profila DN 160 mm.

Ovim planom trase fekalne kanalizacije date su orjentaciono te će se točan situacijski i visinski položaj odrediti glavnim projektima nakon geodetskog snimka trase.

Sve tehnološke otpadne vode koje se pojavljuju na predmetnom području moraju se pročititi prije ispuštanja u javnu fekalnu kanalizaciju. U kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Fekalna kanalizacijska mreža mora biti potpuno vodonepropusna.

Planira se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi za gravitacijsku kanalizaciju minimalnog profila DN 250 mm.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Sanitarna odvodnja

Ležajevi $q_{sr,dan} = 250$ l/dan/stan $N_1=1816$ gostiju

$Q_{max,dan} = N * Q_{sr,dan} = 1816 * 250 = 454.000$ l/dan = 454 m³/dan = 5,25 l/s

$Q_{max,sat} = k_{max,sat} * Q_{sr,dan} * N = 2,0 * 454 = 908,00$ m³/dan = 10,50 l/s

Postojeća obalna fekalna kanalizacija koja će primiti kompletni dotok dovoljnog je profila DN 600 mm-Zadovoljava.

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

U zoni zahvata ne postoji oborinska kanalizacija.

Zbrinjavanje oborinskih voda vrši se lokalno na vlasničkim parcelama ili slijevanjem u prirodne depresije.

Cijelo naselje predviđa se urediti na način da se na svim prometnicama predvidi oborinska odvodnja istih kao i cijelog područja.

Oborinska odvodnja predmetnog područja predviđa se riješiti na način da se oborinske vode odvede putem gravitacijskih kolektora odvede prema moru.

Sva novoplanirana oborinska kanalizacija predviđa se od plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila. Planirani minimalni promjer oborinske odvodnje u trupu prometnice je Ø250.

Sve trase oborinske kanalizacije određene su orijentacijski, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža.

Kompletna oborinska voda profila DN 800 mm morat će se od kraju južnog dijela naselja Kujeodvesti u more između Hotela Belbeder i naselja Pošesi. Oborinska kanalizacija naselja Pošesi nije dovoljnog kapaciteta da primi oborinske vode iz područja Kuje.

Prije ispusta oborinskih voda u podzemlje ili more potrebno je predvidjeti separator ulja i masti. Kako ne bi došlo do potrebe izgradnje enormno velikih separatora potrebno je izvesti kišne preljeve ispred separatora koji bi na separator dovodili 10-20% oborina, dok bi se ostale preljevale direktno u more. Smatra se da prvih 10-20% oborina su najviše zagađene dok su ostale već relativno čiste oborinske vode te ih se nije potrebno zasebno pročišćavati.

Dimenzioniranje oborinske kanalizacije potrebno je izvesti na bazi krivulje oborina za dvogodišnji povratni period na temelju podataka Državnog hidrometeorološkog zavoda Zagreb

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Oborinska kanalizacija

$F =$ (ha) slivna zona

$\psi =$ koeficijent otjecanja

$t_0 = 10$ (min) $t_1 = L/V$ (min) $t_c = t_0 + t_1$ (min)

$H_{mm} = A \cdot t^n$

$i = H \cdot 10.000 / t$ (sec) (l/s/ha)

Mjerodavna protoka:

$Q = F \cdot i \cdot \psi$ (l/s)

3.5.4. ELEKTROOPSKRBA

Za područje obuhvaćeno ovim planom predviđene namjene, procijenjena potrebna vršna snaga iznositi će otprilike 1300 kW. Uz prosječni factor snage od 0,95, kao i optimalnog opterećenja transformatora od 70% od nazivne snage, potrebna instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 kV za područje obuhvata plana iznosi:

$$S = P_v / \cos \varnothing \cdot k = 1200 / (0.95 \cdot 0.7) = 1804 \text{ kVA}$$

Stoga se uz postojeću TS 10(20)/0,4 kV Krase, na području obuhvaćeno ovim planom planira izgradnja još dvije tipske TS 10(20)/0,4 kV, 1x630(1000)kVA.

Planirane trafostanice TS 10(20)/0,4 kV priključiti će se spajanjem na postojeću kabelsku 10(20) kV mrežu kojom se napaja i postojeća TS Krase, tipiziranim 20 kV kabelima (3 x XHE 49A 1x150/25 mm²). Nove kabelske trase 20 kV kabela planirane su uglavnom po nogostupu prometnica ili po samim prometnicama (uz rub) i najvećim dijelom je zajednička s trasama kabela planirane niskonaponske mreže i javne rasvjete.

Niskonaponska mreža iz planiranih trafostanica izvoditi će se tipiziranim kabelima XP00-A 4x150 mm².

1 kV. Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđa se povezivanje "primarne" niskonaponske mreže u tzv. prstenasto napajanje. Gdje god je to moguće, postojeća niskonaponska mreža povezati će se sa novo planiranom niskonaponskom mrežom.

Niskonaponski priključci pojedinih građevina izvode se iz planiranih slobodno-stojećih razvodnih ormara (SSRO-a) do priključnih ormara smještenih pri ulazu na građevnu česticu (na ogradnim zidovima). Izvođenje niskonaponskih priključaka vrši se tipiziranim niskonaponskim kabelima različitih presjeka (ovisno o priključnim snagama pojedinih građevina).

3.5.5. JAVNA RASVJETA

Javnom rasvjetom planira se opremanje svih postojećih i planiranih prometnica u zoni. Ulice u predmetnom području prema svjetlotekničkoj kategorizaciji norme EN 13201:2003 2-4, po namjeni spadaju u kategorije B2 i D.

Klasa rasvjete izabrana je na temelju namjene i prometnih značajki cesta, uzimajući u obzir i ostale faktore (planirana gustoća i brzina prometa):

- sabirna cesta u naselju „B2“ (spori motorni promet i srednja količina i gustoća pješaka i biciklista noću, normalni prometni uvjeti, obvezna prepoznatljivost lica)
- ulice u naselju „D“ (spori motorni promet i mala količina i gustoća pješaka i biciklista noću, normalni prometni uvjeti, obvezna prepoznatljivost lica).

Rasvjeta kategorije „B2“ gradi se stupovima visine $h = 8$ m, dok se rasvjeta kategorije „D“ gradi se stupovima visine $h = 6$ m, sa djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT snage 100 W,

Za sve ostale prometnice i pješačke staze predviđena je orijentacijska javna rasvjeta sa zatvorenim svjetiljkama i žaruljama NaVT pojedinačne snage 70 W, na stupovima visine 4 m.

Napajanje javne rasvjete treba izvesti iz posebnih ormara, opremljenih opremom za upravljanje, zaštitu i razvod javne rasvjete. Ormare javne rasvjete potrebno je locirati u blizini transformatorskih stanica. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u pločnicima uz granice parcela ili ukoliko nema pločnika uz sam rub prometnica.

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.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, a naročito na sljedeći način:

- Planom su razgraničene postojeće izgrađene zone od zona planirane gradnje.
- Zone planirane gradnje dodatno su raščlanjene na podzone prema vrstama gradnje.

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. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3 a koeficijent iskoristivosti 0,8 pri čemu se minimalno 40% građevne čestice mora hortikulturno urediti.

Ekvivalent ležaja po smještajnoj jedinici iznosi:

- smještajna jedinica soba = 2 kreveta
- smještajna jedinica turističkih apartmana i bungalova = 3 kreveta
- smještajna jedinica vila = 6 kreveta

Na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene moraju se uređivati zelene površine kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo i to u iznosu 40% površine građevne čestice, graditi interne prometnice, parkirališta i druga infrastruktura.

Ovim se PPO predlažu slijedeći uvjeti gradnje po pojedinim podzonama i iskazuju u slijedećoj Tablici.

Smještajne građevine	Maks. Visina (m)	Ukupna maks. visina (max.h +1,5m)	Broj nadzemnih etaža	Kig	Kis	Građevni pravac na udaljenosti (m)	Način gradnje*	Udaljeno st od granice (m)
Sve građevine kapaciteta uključivo do 20 kreveta	7,00	8,50	2 (P+1)	0,3	0,8	5	SS	5
Sve građevine kapaciteta većeg od 20 kreveta (osim hotela)	8,00	9,50	2 (P+1)	0,3	0,8	5	SS	5
Hotel kapaciteta od 21 - 50 kreveta	8,00	9,50	2(P+1)	0,3	0,8	5	SS	5
Hotel kapaciteta preko 51 krevet	10,00	11,50	3 (P+2)	0,3	0,8	5	SS	5
PRATEĆI SADRŽAJI ⁽²⁾	7,00	8,50	2 (P+1)	**	***	5	SS	5

-
- * u okviru čestice za osnovnu namjenu
 - ** u okviru ukupnog Kig-a za osnovnu namjenu
 - *** u okviru ukupnog Kis-a za osnovnu namjenu
 - (1) isključivo u sklopu turističkog naselja
 - (2) kad se grade kao samostalna građevina u okviru osnovne namjene

SS –slobodnostojeći

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

U okviru područja obuhvata Plana ne postoje pojedinačna kulturna dobra za koja su PPUO Medulin utvrđene okvirne mjere i stupnjevi zaštite prikazani u točki 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.

Na području obuhvata nema evidentiranih kulturno povijesnih cjelina niti građevina ambijentalnih vrijednosti.

Temeljem elaborata „Izveštaj o arheološkoj reambulaciji na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) zone ugostiteljsko turističke namjene Krase“ izrađenom od Arheo Tim d.o.o., Pula; utvrđeno je:

Suhozide je potrebno očistiti od vegetacija i obnoviti u cilju ponovnog uspostavljanja izvornog volumena te redovito održavati. Prije radova obnove predlaže se konzultirati nadležni konzervatorski odjel.

Ukoliko se prije izvođenja radova naiđe na arheološke nalaze, potrebno je postupiti sukladno čl.45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17 i 90/18): „Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.“

Prirodne opasnosti na području obuhvata Plana moguće je očekivati u odnosu na seizmičke pojave. Područje Plana spada u potresno područje max 7o MCS (MSK 64) za povratni period 500 godina (stupanj seizmičnosti), te je na objektima potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zaštitu okoliša potrebno je rješavati na širem području, a kroz ovaj nivo planiranja poštivati smjernice zaštite koje su propisane planovima šireg područja.

Izgradnjom građevina ugostiteljsko – turističke namjene ne očekuju se posebni izvori zagađenja, osim onih koji prate takav vid izgradnje i korištenja.

Kako se ne bi narušilo stanje okoliša u ovom prostoru treba poštivati osnovni uvjet da se zajedno sa izgradnjom građevina izgradi i komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija te odvoz otpadnih tvari) te da se uz navedeno izgradi i uredi okoliš oko novih objekata. Naročito treba inzistirati na realizaciji plana hortikulturnog uređenja i zaštitnog zelenila uz glavne prometnice. Prilikom izrade projektne dokumentacije, kao i prilikom izgradnje, a potom i korištenja građevina neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

Deponiranje otpada riješit će se odlaganjem u centralno odlagalište otpada, koje je locirano izvan područja obuhvata Plana. Način zbrinjavanja otpada reguliran je posebnim općim i općinskom propisom.

Neophodno je koristiti takve energente koji će se uklapati u ekološki očuvano područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti regulirane su važećim propisima.