

I. IZMJENE I DOPUNE UPU VALBONAŠA

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

-Sažetak za javnost-

1. POLAZIŠTA

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Valbonaša izrađuju se temeljem **Odluke o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Valbonaša i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Medulin Vinodolski (SNOM 4/21)**.

Nositelj izrade Izmjena i dopuna je Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Općine Medulin. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Grafički dio ovih Izmjena i dopuna UPU Valbonaša izradit će se na službenoj topografsko - katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000 i u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15).

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja Valbonaša iznosio je 4,0 ha no zbog prijenosa na novu katastarsku podlogu, površina obuhvata sada iznosi 4,2 ha.

Razlozi za izradu Plana su:

- redefiniranje namjene površina na način da se zona Valbonaša utvrdi kao građevinsko područje izvan naselja poslovne - pretežito trgovačke i/ili proizvodne namjene (K2, I3) Valbonaša, unutar kojeg se mogu planirati solarne elektrane za proizvodnju električne energije,
- redefiniranje uvjeta za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU Valbonaša,
- utvrđivanje uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora unutar obuhvata UPU Valbonaša,
- u postupku izrade ID PPUO Medulin definiranje nove smjernice za gradnju sadržaja i uređenje površina unutar obuhvata UPU Valbonaša.

Svi ostali segmenti UPU Valbonaša (SNOM 4/21) se ne mijenjaju.

Javna rasprava o Prijedlogu I. Izmjena i dopuna UPU Valbonaša (dalje u tekstu: Prijedlog plana) trajala je 8 dana, a održana je od 10.1.2022. do 17.1.2022. godine.

Javno izlaganje Prijedloga održano je dana 17.01.2022.g. sa početkom u 17:00 sati putem live stream servisa koji omogućava interakciju sa sudionicima u vidu mogućnosti postavljanja pitanja te davanja odgovora na postavljena pitanja.

Ponovna javna rasprava provodi se slijedom Mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije (Klasa: 350-03/21-02/17, Urbroj: 2163-1-20/2-22-04 od 13. siječnja 2022.g.).

3. PLAN - IZMJENE I DOPUNE UPU VALBONAŠA

Koncepcija

Obzirom na blizinu Županijskog centra za gospodarenje otpadom, napušten je plan izgradnje trgovačkog centra te je planirano prostor privesti prikladnijoj namjeni – proizvodnoj pretežito zanatskoj – solarna elektrana. U prilog novoplaniranoj namjeni, uz sam položaj / lokaciju, ide i konfiguracija terena te relativno pravilan oblik zone što omogućava racionalni raster postavljanja solarnih panela i manipulativnih površina.

Nova koncepcija prostora odnosi se na jedinstvenu cjelinu solarne elektrane koja će zauzimati gotovo cijeli obuhvat, te stoga više nije potrebna mreža prometnica već jedan pristup - ulaz u zonu koji je moguć preko nerazvrstane ceste s južne strane obuhvata.

Zbog racionalne organizacije prostora, ulaz u zonu smješta se u sjeveroistočni dio zone gdje će biti smještena i trafostanica. Na pristupni put nastavljaju se interni koridori, odnosno vatrogasni pristupi koji su obavezni kroz cijelo rubno područje. Vatrogasni pristupi koristit će se ujedno kao servisni koridori za održavanje i pristup solarnim panelima. Točan položaj manipulativnih površina, internih trafostanice, solarnih panela i sl. definirat će se projektom u skladu s uvjetima Plana, dok će ulaz u zonu i položaj i veličina čestice javne trafostanice (u nadležnosti javnopravnog tijela) biti određen ovim planom.

liD UPU Valbonaša

Kako se dosadašnja planirana namjena nije realizirala te se ovim Izmjenama i dopunama potpuno mijenja namjena i korištenje prostora i to iz poslovne – pretežito trgovačke (trgovački centar i sl.) u proizvodnu – zanatsku (solarna elektrana), u nastavku je prikaz dijela Odredbi za provedbu te izvodi iz grafičkog dijela plana.

Odredbe i grafički dio su revidirani te prilagođeni novoj, bitno drugačijoj upotrebi sa novim uvjetima gradnje te svim ostalim posljedicama izmjene namjene prostora.

Izvod iz prijedloga Odredbi za provedbu

(1) Unutar površine proizvodne namjene - pretežito zanatske (I2) dopuštena je gradnja građevina uz slijedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice

- *Površina građevne čestice istovjetna je površini zone (I2) čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta za provedbu prostornog plana precizno odrediti površine građevnih čestica, prema geodetskoj izmjeri.*

2. namjena građevine

- *Građevina je namijenjena proizvodnji električne energije iz obnovljivih izvora energije - solarna elektrana.*
- *Pod solarnom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice te pripadajuće elektroenergetske mreže.*
- *Fotonaponski paneli postavljaju se u skladu sa tehnologijom.*
- *Najveća dopuštena instalirana snaga solarne elektrane iznosi 10 MW.*

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- *Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,9.*
- *Regulacijskim pravcem se smatra granica građevne čestice prema planiranom profilu nerazvrstane ceste na južnom dijelu obuhvata s koje se ostvaruje i pristup zoni.*
- *Građevni pravac je udaljen od regulacijskog pravca najmanje 5,5 m.*
- *Udaljenost ostalih granica gradivog dijela građevne čestice iznosi:*
 - *od zapadne granice (granica prema udaljenoj županijskoj cesti Ž-5119) najmanja udaljenost iznosi 5,5 m,*
 - *od istočne i sjeverne granice najmanja udaljenost iznosi 4,0 m,*
- *Regulacijski pravac, građevni pravac te gradivi dio građevne čestice prikazani su na kartografskom prikazu 3b. Način i uvjeti gradnje.*

4. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- *Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu.*
- *Solarna elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu radi distribucije el. energije.*
- *Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.*

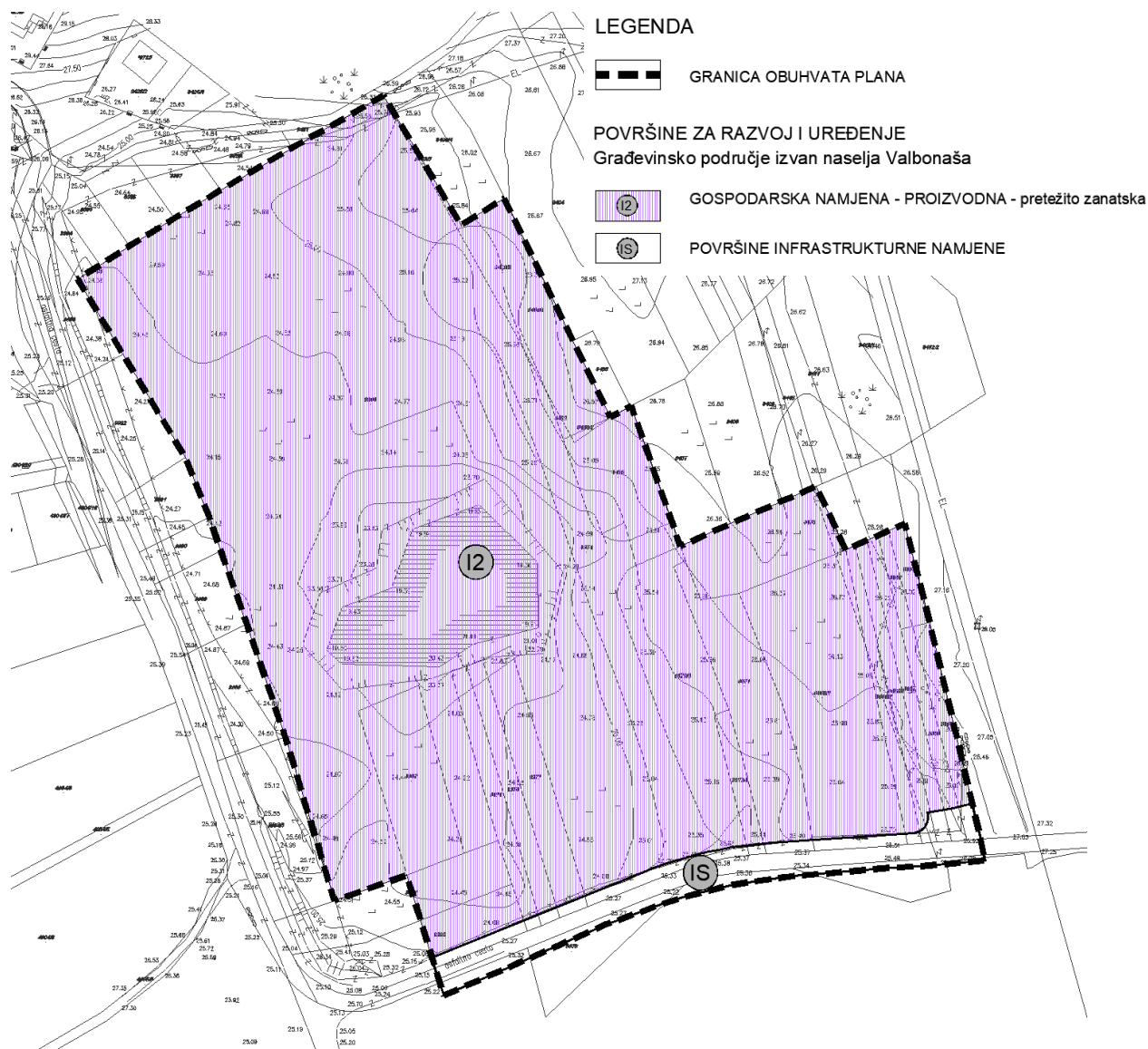
5. uređenje građevne čestice

- *Na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put i priključak do izgrađene javno prometne površine (ukoliko nije locirana uz postojeću javnu prometnu površinu) minimalne širine kolnika tog priključka 5,5 m.*
- *Pojaseve između granice građevne čestice i gradivog dijela građevne čestice širine 4,0 odnosno 5,5 m iz točke 3. ovog članka moguće je koristiti kao vatrogasni put / servisni koridor u skladu s posebnim propisima.*
- *Uz južnu i zapadnu granicu čestice uvjetuje se sadnja žive ograde (živica - lovor višnja - prunus lauroceracus, pitosporum tobira ili sl.) u širini od 1,5 m, visine najviše do 1,5 m. Koridor zelene ograde dio je pojasa od 5,5 m iz točke 3. ovog članka te je prislonjen na granicu građevne čestice, a prikazan na kartografskom prikazu 3b. Način i uvjeti gradnje.*
- *Ograda oko građevne čestice solarne elektrane mora biti neupadljiva te u vizualnom smislu mora dominirati živa ograda.*

- Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, a određen je člankom 51. ovih Odredbi za provedbu.

6. -mjere zaštite okoliša

- Uzimajući u obzir razvoj tehnologije za korištenje energije sunca kao obnovljivog izvora energije, pri izgradnji solarne elektrane preporuča se maksimalno korištenje materijala (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti.
- Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, buka), u skladu s posebnim propisima.
- Dozvoljena je gradnja isključivo građevina čije djelatnosti neće ugrožavati okoliš.
- Sve građevine moraju biti građene na način da sprječavaju izazivanje požara, eksplozije, i ekoakcidenta.



Prijedlog I. Izmjena i dopuna UPU Valbonaša: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

Prometna, komunalna i ostala infrastrukturna mreža

U segmentu prometnog sustava kroz postupak Izmjena i dopuna UPU Valbonaša prometno rješenje iz važećeg UPU-a redefinira se na način da se trasa i koridor planirane lokalne ceste do sada prikazani u grafičkom dijelu plana utvrđuju samo kao koridor ostale - nerazvrstane ceste s obzirom da je ista prometnica evidentirana kao nerazvrstana cesta broj 719 Premanturska-Kaštijun.

Koridor nerazvrstane ceste broj 719 planiran je u najmanjoj širini od 10,50 m u skladu s poprečnim presjekom prikazanim u grafičkom dijelu Plana.

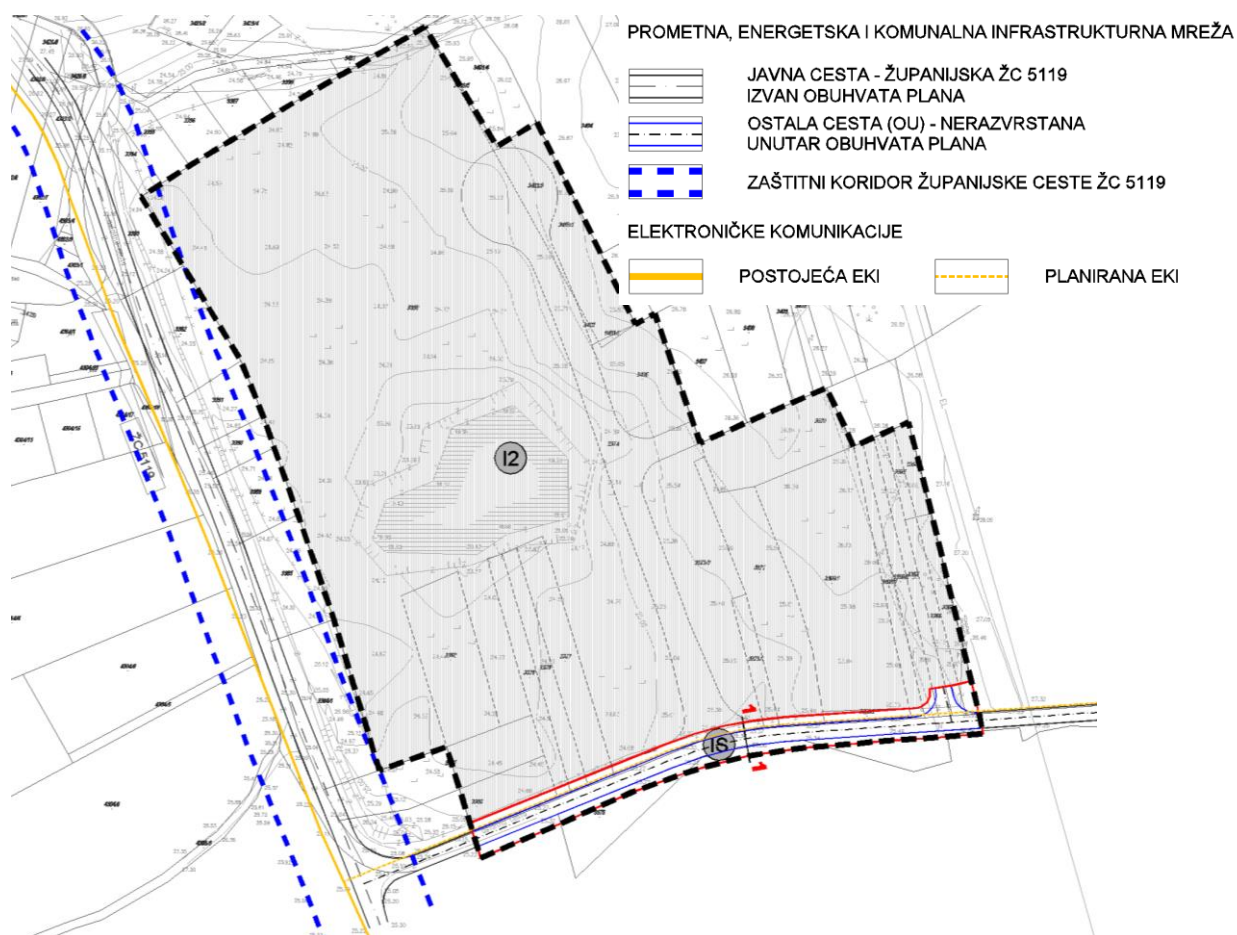
Ujedno se sve prometnice iz kategorije ostale ceste iz važećeg plana ukidaju, a u istočnom dijelu obuhvata Plana se utvrđuje položaj kolnog prilaza s nerazvrstane ceste u zonu buduće solarne elektrane. Širina kolnog prilaza iznosi 5,50 m, a radijusi zaobljenja kod priključenja na nerazvrstanu cestu iznose 7,5 m.

U segmentu ostalih infrastrukturnih sustava (telekomunikacije, vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i javna rasvjeta, plinoopskrba), Izmjenama i dopunama UPU Valbonaša redefinirat će se sadašnje rješenje pojedinog sustava u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana s obzirom na potrebe namjeravanog zahvata u prostoru - gradnja solarne elektrane.

U grafičkom dijelu Plana ucrtavaju se trase javne vodoopskrbne mreže te dalekovoda nazivnog napona 35 kV i 0,4 kV prema dostupnim podacima o izvedenom stanju, a sva ostala planirana infrastruktura smješta se unutar koridora ostale - nerazvrstane ceste.

Novim rješenjem u sjevernom zelenom pojasu nerazvrstane ceste predviđaju se koridori za polaganje elektroničke komunikacijske infrastrukture i infrastrukture sustava elektroopskrbe - priključni sredjenaponski 20 kV kabel do planirane 20/0,4 kV trafostanice u vlasništvu nadležnog elektroopskrbnog distributera i javna rasvjeta. Ujedno se, u području kolnog prilaza u zonu solarne elektrane, osigurava prostor za formiranje građevne čestice za planiranu trafostanicu veličine 7,0x5,0 m u skladu s uvjetima iz Odredbi za provedbu plana.

Obzirom da se planiranim zahvatom u prostoru predviđa gradnja postrojenja za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, novim rješenjem se unutar obuhvata Plana ne predviđa polaganje infrastrukture za distribuciju prirodnog plina.



Kartografski prikaz 2.1 Infrastrukturni sustavi i mreže, prometna mreža