



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1
51000 Rijeka

Urbanistički plan uređenja TRP Mali Kosi

Prijedlog plana za javnu raspravu

Odredbe za provođenje

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD LABIN
_gradonačelnik:	Donald Blašković
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_pročelnica:	Anita Blagonić, dip.ing.građ.
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Lada Jurković, dipl. ing. arh. Karin Pavlovec, mag. ing. arh. urb.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif dr.sc.Toni Holjević, mag. ing. aedif. Lovro Matković dip. ing. el. Bia Gec mag. ing. prosp. Arh Damian Sobol Turina, mag.ing.arh.urb.
_oznaka elaborata	___/25
_datum i mjesto izrade	Rijeka, rujan 2026.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija
Grad Labin

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja
TRP Mali Kosi

Odluka o izradi:

Odluka predstavničkog tijela o izradi plana:

SN Grada Labina 6/22 od 4. travnja 2022.

Javna rasprava:

Javni uvid održan:
od:
do:

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne
rasprave:

Anita Blagonić, dip.ing.građ.

Suglasnost na Plan sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

br. suglasnosti klasa: ur.broj: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
___/25

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.
Lada Jurković, dipl. ing. arh.
Karin Pavlovec, mag. ing. arh. urb

Suradnici:
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif
dr.sc.Toni Holjević, mag. ing. aedif.
Lovro Matković dip. ing. el.
Bia Gec mag. ing. prosp. arh
Damian Sobol Turina, mag.ing.arh.urb.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

Nino Bažon

Datum:
rujan 2026.

TEKSTUALNI DIO

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

- 1.1. Ugostiteljsko-turistička namjena, turističko naselje (T2)
- 1.2. Infrastrukturalna namjena (IS)
- 1.3. Površine javnih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

- 2.1. Uvjeti gradnje i smještaja unutar prostorne cjeline turističko naselje T2

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

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

- 7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
- 7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

- 9.1. Mjere zaštite
- 9.2. Mjere posebne zaštite

GRAFIČKI DIO

1.	Korištenje i namjena površina	MJ 1:2000
2.	Prometna i komunalna infrastrukturna mreža	
2 a.	Prometni sustav	MJ 1:2000
2.b.	Elektroenergetika	MJ 1:2000
2.c.	Vodnogospodarski sustav	MJ 1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – mjere posebne zaštite	MJ 1:2000
4.a.	Oblici korištenja	MJ 1:2000
4.b.	Način gradnje	MJ 1:2000

20.

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.) i članka 31. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“, broj 09/09. i 09/10 – lektorirani tekst, 8/13., 3/16., 02/18., 05/19 – pročišćeni tekst, 02/20. i 01/21.), Gradsko vijeće Grada Labina – sjednici održanoj 29. ožujka 2022. godine, donijelo je

**ODLUKU
o izradi Urbanističkog plana uređenja
TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA MALI KOSI**

Članak 1.

(1) Donosi se Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Mali Kosi - u daljnjem tekstu: Odluka.

(2) Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Mali Kosi (u daljnjem tekstu: Plan) je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju Grada Labina.

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Plana

Članak 2.

(1) Pravna osnova za izradu i donošenje Plana sadržana je u članku 86. stavku 1. i stavku 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) – u daljnjem tekstu: Zakon i odredbama Prostornog plana uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 15/04, 04/05, 17/07, 09/11, 01/12, 03/20) – u daljnjem tekstu: Prostorni plan.

(2) Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova te u skladu sa ostalim važećim propisima koji imaju utjecaj na područje prostornog uređenja.

II. Razlozi za izradu i donošenje Plana

Članak 3.

(1) Planom je obuhvaćeno djelomično izgrađeno i većim dijelom neizgrađeno i neuređeno područje na kojem se sukladno odredbama Prostornog plana može planirati turističko razvojno područje ugostiteljsko-turističke namjene površine do 4,7 ha i najviše 210 ležajeva. Budući da se radi o neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja mora se primijeniti odredba Zakona i Prostornog plana koja za takva područja propisuje obvezu izrade urbanističkog plana. Izradom Plana osigurava se provedba ciljeva i načela prostornog uređenja na prostoru unutar obuhvata Plana sukladno prostornim planovima šireg područja koji se temelje na racionalnosti korištenja prostora,

zaštitu prostora i njegovoj raznolikosti te vrednovanju nasljeđa kroz kvalitetu i autohtonost zatečenog prostora.

III. Obuhvat Plana

Članak 4.

(1) Obuhvat Plana veličine cca 4,7 ha odnosi se na izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene na području naselja Ripenda Kosi, izvan područja ograničenja ZOP-a i uz područje tradicijskog seoskog zaseoka Mali Kosi.

(2) Područje obuhvata Plana prikazano je na grafičkom prikazu koji je prilog i sastavni dio ove Odluke. Grafički prikaz ne objavljuje se u Službenim novinama Grada Labina.

IV. Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 5.

(1) Područje unutar obuhvata Plana većim dijelom je neizgrađeno zemljište u naravi pašnjačko-šumske površine i djelomično obrasle makijom. Izgrađeni dio obuhvaća površinu cca 6772 m² (12 izgrađenih građevnih čestica – stambene i poslovne namjene). Područje obuhvata nalazi se na strmo položenim padinama iznad zaseoka Mali Kosi i na vizualno izloženoj lokaciji. Kolni pristup ovoj zoni ostvaruje se naravnim cestom NC.14. i NC.14.8.

(2) Zemljište unutar obuhvata Plana je u cijelosti u privatnom vlasništvu fizičkih i pravnih osoba tim da je nešto više od 50% obuhvata Plana u vlasništvu privatne tvrtke MALI LODGE d.o.o. Labin, Zelenice 7, 52220 Labin.

V. Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana

Članak 6.

(1) Uz opće ciljeve prostornog uređenja određene člankom 6. Zakona, osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana sadržani su u razlozima za izradu i donošenje Plana određenih člankom 3. ove Odluke.

(2) Polazišta i kriteriji za utvrđivanje uvjeta i pretpostavki za razvoj i unapređenje stanja u prostoru unutar obuhvata Plana temeljit će se na načelima integralnog pristupa u prostornom planiranju, uvažavanju znanstveno i stručno utvrđenih činjenica, prostorne održivosti razvitka i vrsnoće gradnje, ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa te horizontalne i vertikalne integracije u zaštiti prostora.

VI. Popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Izmjena i dopuna Plana

Članak 7.

(1) Za izradu Plana nije utvrđena potreba izrade sektorskih strategija, planova i studija. U izradi Plana koristit će se sva dokumentacija kojom raspolaže Grad Labin te sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela.

(2) Tijekom izrade Plana stručni izrađivač i nositelj izrade Plana mogu utvrditi potrebu za izradom drugih posebnih stručnih podloga od značaja za pripremu i predlaganje kvalitetnijih planskih rješenja.

VII. Način pribavljanja stručnih rješenja**Članak 8.**

(1) Stručna rješenja izrađuje stručni izrađivač Plana ovlašten za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja u suradnji s nositeljem izrade Plana, a u skladu sa Zakonom i drugim propisima od utjecaja na izradu Plana.

(2) Sukladno Mišljenju Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije KLASA: 351-03/22-01/36, URBROJ: 2163-08-02/4-22-02 od 21. ožujka 2022. godine, za izradu Plana nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

VIII. Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu izmjena i dopuna Plana te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi izmjena i dopuna Plana**Članak 9.**

(1) Utvrđuje se popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koji sudjeluju u izradi Plana i sukladno članku 90. Zakona dostavljaju zahtjeve za izradu Plana na poziv nositelja izrade, te drugih sudionika korisnika prostora koji sudjeluju u njegovoj izradi, kako slijedi:

- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Radnička cesta 80, Zagreb,
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo obrane, Uprava za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Trg kralja Petra Krešimira IV-1, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo poljoprivrede, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Planinska 2a, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo kulture i medija - Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ul. Grada Graza 2, 52100 Pula,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, Trg Republike 1, 52100 Pula,

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula,
- Istarska županija - Upravni odjel za održivi razvoj, Flanatička 29, 52100 Pula,
- Hrvatske šume, Uprava šuma, Podružnica Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet,
- Hrvatske vode d.o.o. – VGO Rijeka, Đ. Šporera 3, 51000 Rijeka,
- VODOVOD LABIN d.o.o. Labin, Ulica Slobode 6, 52220 Labin,
- HEP DP „Elektroistra“ Pula, Pogon Labin – Pulska ulica 1, 52220 Labin,
- 1. MAJ d.o.o. Labin, Vinež 81, 52220 Labin,
- Mjesni odbor Ripenda putem predsjednice Alis Kovačec Martinović.

(2) Nakon stupanja na snagu ove Odluke, zahtjeve mogu dostaviti i druga javnopravna tijela, odnosno drugi sudionici korisnici prostora, ako za to postoji zakonski temelj.

(3) Javnopravna tijela i drugi sudionici korisnici prostora iz stavka 1. ove točke prilikom izrade i dostave zahtjeva moraju se pridržavati sljedećih pravila:

- rok za dostavu zahtjeva je 30 dana od zaprimanja poziva nositelja izrade Plana
- u zahtjevima je potrebno navesti naziv i odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi
- javnopravna tijela i drugi sudionici korisnici prostora nemaju pravo na naknadu za dostavljene zahtjeve
- zahtjeve svojih ustrojstvenih jedinica javnopravno tijelo, odnosno drugi sudionik korisnik prostora dostavlja objedinjeno
- zahtjevima se ne mogu postavljati uvjeti kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta određena ovom Odlukom
- prilikom utvrđivanja zahtjeva mora se voditi računa i o relevantnim propisima Europske unije, kao i drugim međunarodnim dokumentima i projektima iz kojih proizlaze obveze i preporuke koje su obvezujuće ili usmjeravajuće.

IX. Planirani rok za izradu Plana, odnosno njegovih pojedinih faza

Članak 10.

(1) Rok za donošenje Plana vezan je uz faze izrade i donošenja Plana. Postupak izrade i donošenja Plana provest će se u četiri faze:

- **FAZA I**
 - o izrada Nacrta prijedloga Plana – 90 dana od dostave zahtjeva iz članka 9. ove Odluke izrađivaču Plana
- **FAZA II**
 - o izrada Prijedloga Plana nakon provedene procedure iz članka 95. Zakona
 - o javna rasprava o Prijedlogu Plana – 30 dana sukladno članku 98. stavku 2. Zakona
 - o priprema izvješća o javnoj raspravi na Prijedlog Plana – 30 dana od isteka roka za davanje pisanih mišljenja, prijedloga i primjedbi
- **FAZA III**
 - o izrada Nacrta konačnog prijedloga Plana – 30 dana od prihvatanja izvješća s javne rasprave

- izrada Konačnog prijedloga Plana – 15 dana od provedenog postupka prema članku 105. Zakona
- postupak donošenja Plana od strane Gradskog vijeća.
- **FAZA IV**
 - izrada i dostava završnog elaborata Plana – 15 dana od donošenja Izmjena i dopuna Plana od strane Gradskog vijeća Grada Labina.

(2) Ako se iz objektivnih razloga neki od rokova iz stavka 1. ove točke produlji, to se produljenje, uz posebno obrazloženje, ne smatra protivnim ovoj Odluci stim da se navedeno ne odnosi na rok trajanja javne rasprave koji se ne može mijenjati.

X. Izvori financiranja izrade Izmjena i dopuna Plana

Članak 11.

(1) Izrada Plana planirana je u Proračunu Grada Labina za 2022. godinu sa projekcijom za 2023. i 2024. godinu („Službene novine Grada Labina“ broj 16/21.), razdjelu 300 - Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, Program 3001 – Dokumenti prostornog uređenja.

(2) Izrada Plana financirat će se dijelom sredstvima iz Proračuna Grada Labina, a dijelom sredstvima privatnog investitora što će se regulirati Ugovorom o sufinanciranju uređenja građevinskog zemljišta s vlasnikom većeg dijela zemljišta unutar obuhvata Plana, tvrtkom MALI LODGE d.o.o. Labin, Zelenice 7, 52220 Labin, u svemu u skladu sa odredbama članka 167. Zakona.

XI. Objava i stupanje na snagu ove Odluke

Članak 12.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Grada Labina«.

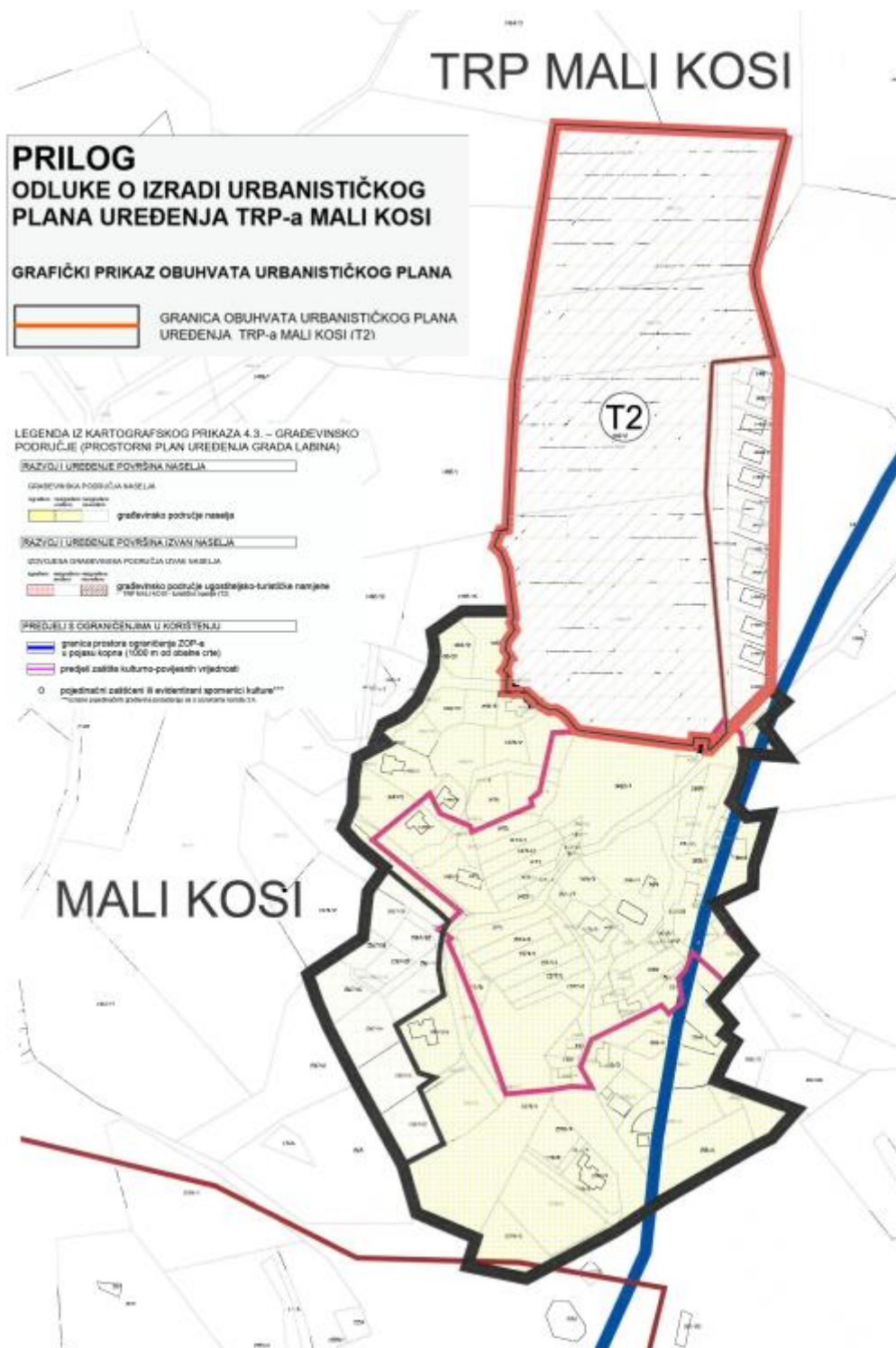
Na temelju članka 51. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 09/09., 09/10. - lektorirani tekst, 8/13., 3/16., 2/18. i 5/19. – pročišćeni tekst, 2/20. i 1/21.) i članka 302. stavka 1. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/2016. – u nastavku teksta ZJN), Gradonačelnik Grada Labina, dana 14. ožujka 2022. godine donosi

GRADSKO VIJEĆE GRADA LABINA

KLASA: 024-03/22-03/14
UBROJ: 2163-4-01-22-1
Labin, 29. ožujka 2022.

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća

Eni Modrušan, v.r.



I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 1.

(1) Namjena površina utvrđuje se za TRP Mali Kosi - građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (turističko naselje (T2)). Unutar prostora namjene turističkog naselja moguće je planirati sljedeće namjene: ugostiteljsko - turističku namjenu - turističko naselje sa svim pratećim sadržajima, te površine potrebne za infrastrukturne površine i sustave.

Turističko razvojno područje (TRP) – je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti, fizički i infrastrukturno izdvojeno iz građevinskih cjelina naselja. Unutar TRP-a se mogu planirati zone izgradnje smještajnih građevina, zone izgradnje pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, zone izgradnje servisnih i opskrbnih sadržaja u funkciji turizma, kao i površine namijenjene infrastrukturnim građevinama.

(2) Organizacija i namjena površina utvrđena je cjelinom Plana, grafički je utvrđena kartografskim prikazom Plana br. 1. „Korištenje i namjena površina“, a primijenjena terminologija zasniva se na zakonskoj regulativi.

(3) Planom je obuhvaćeno djelomično izgrađeno i većim dijelom neizgrađeno i neuređeno područje na kojem se sukladno odredbama šireg obuhvata (PPU Grada Labina) može planirati turističko razvojno područje ugostiteljsko-turističke namjene površine oko 4,7 ha, i najviše 210 ležajeva.

(4) TRP-a Mali Kosi sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline (T2-1 i T2-2). Funkcionalne cjeline, ujedno i građevinske čestice, s jedinstvenim upravljanjem čine građevine skupine turističko naselje, a sve u skladu sa Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

(5) Vrsta Turističko naselje (T2) unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima.

(6) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a može se formirati građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

(7) TRP Mali Kosi razvija se kroz dvije funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 u cilju prilagodbe postojećim vlasničkim odnosima i omogućavanja lakše provedbe Plana po pojedinim funkcionalnim cjelinama.

Članak 2.

(1) Unutar obuhvata Plana namjena prostora utvrđuje se kako slijedi:

Površine drugih namjena:

- Ugostiteljsko-turistička namjena:

- turističko naselje (T2)

- Infrastrukturna namjena

- infrastrukturni sustav (IS); (IS-1-trafostanica, IS-2pročištač otpadnih voda sa separatorom)

Površine javnih namjena

- -prometnica (SU-1)

- javna pješačka površina (PP)

- Zelene površine:

- zaštitne zelene površine (Z)

(2) Područje obuhvata turističkog naselja (T2) sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline:

- vile i prateći sadržaji (T2-1), površina oko 2,7 ha
- vile (T2-2), površina oko 1,15 ha

Svaka funkcionalna cjelina ujedno predstavlja i jedinstvenu građevnu česticu.

Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj „1-Korištenje i namjena površina.“

Članak 3.

(1) Područje obuhvata, razgraničenje površina po namjeni i iskazane prostorne veličine u skladu su s preciznosti proizašle iz *mjerila 1:2000*.

(2) Pristupna prometna površina unutar obuhvata plana predstavlja javnu prometnicu koja omogućava pristup svim djelovima Plana, građevinskim česticama. Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2- predstavljaju svaka jedinstvenu građevinsku česticu, dok područje namjene (Z) – zaštitne zelene površine obuhvaća prostor priveden svrsi, odnosno postojeće izgrađene objekte suprotno namjeni, ukupno 12 građevina stambene i poslovne namjene, od kojih je svaka na zasebnoj građevnoj čestici.

(3) Konceptom izdvojenih funkcionalnih cjelina osigurava se faznost i provedivost programa.

(4) Podjela obuhvata Plana na funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 utvrđena je u cilju prilagodbe postojećim vlasničkim odnosima i osiguranja provedivosti Plana po pojedinim funkcionalnim cjelinama.

(5) Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 čine dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta turističkog naselja T2.

(6) Uvjeti uređenja i gradnje za obje funkcionalne cjeline određuju se na ujednačen način, dok se dopušteni kapacitet, broj građevina i drugi prostorni pokazatelji utvrđuju razmjerno površini i prostornim mogućnostima svake pojedine funkcionalne cjeline.

(7) Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 međusobno su usklađene u pogledu tipologije građevina, standarda uređenja, infrastrukturne opremljenosti, prometnog povezivanja i krajobraznog oblikovanja.

(8) Turističko naselje može se realizirati etapno, po funkcionalnim cjelinama T2-1 i T2-2, a unutar svake funkcionalne cjeline i u više etapa, pod uvjetom da svaka etapa čini funkcionalnu, prometnu, komunalnu i krajobraznu cjelinu te da ne onemogućava provedbu konačnog planskog rješenja.

1.1 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA, TURISTIČKO NASELJE T2

Članak 4.

(1) **Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene – TRP Mali Kosi (planske oznake T2)**, namjenjuje se za izgradnju smještajno turističkih programa iz skupine hoteli vrste - turističko naselje (T2) sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, kojim se uređuje razvrstavanje i kategorizacija ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

(2) Turističko naselje sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline; T2-1, i T2-2. Svaka navedena funkcionalna cjelina, predstavlja jedinstvenu građevinsku česticu.

(3) Funkcionalnu cjelinu čine više samostalnih građevina s recepcijom, smještajnim jedinicama, ugostiteljskim i drugim sadržajima.

(4) Turističkim naseljem, odnosno pojedinim funkcionalnim cjelinama, upravlja ugostitelj koji posluje unutar individualne funkcionalne cjeline T2-1 ili T2-2.

(4) Unutar obuhvata Plana nije moguće planirati građevine stambene namjene, a smještajne građevine nije moguće koristiti za stalno ili privremeno stanovanje.

FUNKCIONALNA CJELINA T2-1

Članak 5.

- (1) Funkcionalna cjelina T2-1, predstavlja dio turističkog naselja T2.
- (2) Unutar funkcionalne cjeline T2-1 moguća je gradnja smještajnih građevina – vila, središnje građevine te pratećih, servisnih i infrastrukturnih sadržaja isključivo u funkciji osnovne turističke namjene sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, osobito prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.
- (3) Prateći (servisni i opskrbeni) sadržaji funkcionalne cjeline T2-1, uključuju središnje sadržaje recepcije, zatim prostore uprave, potrebni spektar poslovnih sadržaja, uslužne ugostiteljske i trgovačke sadržaje, wellness, spa i sl. Moguće je planirati i građevine prometne i komunalne infrastrukture, a dijelom i smještaj.
- (4) Uvjeti smještaja i gradnje unutar funkcionalne cjeline T2-1 dati su u točki 2. „Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti“.

FUNKCIONALNA CJELINA T2-2

Članak 6.

- (1) **Funkcionalna cjelina planske oznake (T2-2)** predstavlja dio turističkog naselja **T2**.
- (2) Unutar funkcionalne cjeline T2-2 dopušta se gradnja smještajnih građevina – vila, središnje građevine te pratećih, servisnih i infrastrukturnih sadržaja isključivo u funkciji osnovne turističke namjene, sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, osobito prema *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*.
- (2) Prateći sadržaji ove funkcionalne cjeline uključuju središnje sadržaje recepcije, zatim prostore uprave, potrebni spektar poslovnih sadržaja, uslužne ugostiteljske i trgovačke sadržaje, i sl. Moguće je planirati i građevine prometne i komunalne infrastrukture.
- (3) Uvjeti smještaja i gradnje unutar prostorno-funkcionalne cjeline odnosno građevne čestice T2-2 su u točki 2. „Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti“.

1.2 INFRASTRUKTURNA NAMJENA (IS)

Članak 7.

- (1) **Površina trafostanice (IS1), te pročištača sa separatorom (IS2)** su ovim Planom definirane, uz prometnicu, kao površine infrastrukturnog sustava.

1.3 ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 8.

- (1) **Zaštitne zelene površine** u naravi čine postojeće zatečene građevine stambene i poslovne namjene.
- (2) Unutar ovih površina moguća je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita.
- (3) Zaštitne zelene površine (Z) predstavljaju rubne kontaktne površine krajobrazne zaštite unutar kojih se nalaze zatečene postojeće građevine. Na tim površinama nije dopuštena nova gradnja, zamjenska gradnja ni dogradnja, a postojeće zakonito izgrađene građevine mogu se održavati, sanirati i rekonstruirati isključivo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, sukladno ovim Odredbama

1.4 POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

Članak 9.

(1) **Površinu javne namjene čini** javna pješačka površina prolazi kroz područje obuhvata plana čime predstavlja javnu razdjelnicu dviju funkcionalnih cjelina (T2-1 i T2-2), te omogućuje pješačko povezivanje zapadnog i istočnog dijela obuhvata Plana.

(2) **Prometnu i infrastrukturnu opremljenost turističkog naselja** omogućuje javna prometna površina (SU), koja čini uzdužnu prometnu os. Sabirnom prometnicom je (SU) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim pojedinačnim zahvatima (građevnim česticama).

(3) Unutar ovih površina moguća je gradnja linijskih infrastrukturnih građevina.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 10.

(1) Pod gospodarskim građevinama ovim se Planom podrazumijevaju sve građevine u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T2, građevine smještaja (vile) i građevine pratećih, te servisnih sadržaja.

(2) Uvjeti smještaja i gradnje građevina gospodarskih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje pojedinačnih zahvata (ili građevina) koje se grade kao dio složene građevine, a sve unutar svake pripadajuće funkcionalne cjeline.

(3) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina iz prethodnog stavka ove točke utvrđuju se na temelju odredbi ovog Plana, a u skladu s graničnim uvjetima iz prostornog plana šireg područja.

Članak 11.

(1) Mogućnost formiranja građevne čestice, kako je ovdje definirana, određuje se na nivou funkcionalne cjeline uz obavezan udio zelenih površina visoko hortikulturno artikuliranih (kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo) minimalno 40% površine građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određeni su granicom pojedine funkcionalne cjeline turističkog naselja (T2-1 i T2-2).

(3) Uređenje svake funkcionalne cjeline mora se temeljiti na krajobraznom pristupu, uz očuvanje prirodne morfologije terena i postojećih vrijednih elemenata prostora.

(4) Raspored građevina, prometnih i parkirališnih površina, otvorenih sadržaja i infrastrukturnih zahvata mora se prilagoditi postojećem reljefu i vrijednom postojećem zelenilu.

(5) Za svaku funkcionalnu cjelinu obvezna je izrada krajobraznog elaborata kao sastavnog dijela projektne dokumentacije, kojim se dokazuje način uklapanja zahvata u teren, očuvanje postojećeg zelenila, obrada rubova zahvata, izbor biljnog materijala i zaštita vizura.

2.1.. UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA UNUTAR FUNKCIONALNE CJELINE (T2-1)

Članak 12.

(1) Uvjeti gradnje centralne građevine i VILA s turističkim apartmanima unutar funkcionalne cjeline T2-1 su:

1. Vrsta radova

- Građenje novih građevina.

2. Lokacija zahvata u prostoru

- Područje planske oznake, funkcionalna cjelina T2-1, koja se realizira kao jedna građevna čestica. Površina iznosi oko 3,0 ha.

3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica

Na građevnoj čestici u zoni T2-1 može se graditi jedna ili više građevina sukladno sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima te „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli„. Smještajne građevine u zoni T2-1 mogu imati najviše do 6 ležajeva po samostalnoj građevini. Prateći (servisni i opskrbeni) sadržaji ove funkcionalne cjeline uključuju središnje sadržaje recepcije-u sklopu koje je moguće planirati i smještaj, zatim prostore uprave, potrebni spektar poslovnih sadržaja, uslužne ugostiteljske i trgovačke sadržaje, wellness, spa i sl. Moguće je planirati i građevine prometne i komunalne infrastrukture.

Ukupni kapacitet funkcionalne cjeline T2-1 iznosi 100 ležajeva.

4. Veličina građevine

Unutar obuhvata plana utvrđuju se sljedeći normativi gradnje i smještaja:

- Najveći koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,2;
- Najveći koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,5;
- Najveća tlocrtna površina građevine vile iznosi 150 m²;
- Unutar površine T2-1 moguće je planirati do 20 građevina vila;
- Najveća visina u odnosu na konačno uređeni teren iznosi 7,5 m za smještajni objekt – vile
- Najveća tlocrtna površina građevine pomoćnih i pratećih sadržaja-recepcija, prijam, restoran, i sl. iznosi 300 m² po građevini
- Najveća visina iznosi 8,0 m za građevine pratećih sadržaja
- Najveći broj etaža svih građevina iznosi podrum ili suteran, i dvije (2) nadzemne etaže (Po(S)+P+1/Pk)
- Smještajni kapacitet za smještajni objekt – vile iznosi najviše 6 ležajeva

Moguće je planirati najviše 20 građevina vila, i jedan sklop od najviše 3 građevine za središnju upravnu građevinu, kao i potrebne pomoćne i prateće sadržaje, wellnes i spa, garažu, i sl.

5. Uvjeti za oblikovanje građevine

Svi elementi oblikovanja vila (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom i tradicijskim vrijednostima istočne Istre.

Krovovi i strehe građevina mogu biti izvedeni kao ravni ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom.

Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog i salonitnog i drvenog materijala.

Osobitu pozornost obratiti oblikovanju unutarnjih i vanjskih vizura.

Planirani zahvat treba biti skladno uklopljen u teren i krajobraz, a osobitu poornost obratiti i oblikovanju tkzv. "pete fasade".

Građevine vila potrebno je ravnomjerno rasporediti na površini funkcionalne cjeline kako bi se osigurala primjerena i ujednačena gustoća gradnje, ali i standard i diskrecija korisnika. Gustoću i ravnomjeran smještaj građevina potrebno je prilagoditi i topografiji terena, slojnicama, kao i vanjskim vizurama.

Nije dopušteno formiranje kontinuiranih nizova vila, velikih jedinstvenih platoa, kontinuiranih parkirališnih površina ni zahvata koji u dalekim vizurama stvaraju dojam kompaktnog izgrađenog naselja.

6. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru

Oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se površinom pojedine funkcionalne cjeline turističkog naselja (T2-1), a najmanja veličina građevne čestice ne smije biti manja od 5000 m²).

Planom se građevina turističkog naselja (funkcionalna cjelina) nominira kao prostorni zahvat sastavljen iz više pojedinačnih dijelova koji čine jednu, ili sklop složenih građevina.

Područje građevne čestice spram pristupne prometne površine (regulacijski pravci) određuju se primarno spram utvrđene građevne čestice prometnice uzevši u obzir sve njene konstruktivne elemente.

U prigodi izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguća su manja odstupanja (do 5%) od granice građevne čestice kako je utvrđeno prethodnim stavkom. Odstupanja su moguća zbog specifičnih lokalnih uvjeta: imovinsko-pravnih odnosa i katastra, te osobitosti terena.

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

Građevine moraju biti najmanje 6 m odmaknute od ruba građevne čestice.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama treba omogućiti javnom ili internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti, terase i sl. sportski tereni i pomoćne građevine ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice.

.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda, potpornih zidova i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled cjeline turističkog naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

U sklopu okućnice vila mogu se graditi manje pomoćne građevine (paviljoni, atelieri i sl.) površine do 20 m², otvoreni bazeni do 100m², terase i sl. Moguće je planirati najviše 2 pomoćne građevine.

Pomoćne građevine ne smiju sadržavati smještajne jedinice, poslovne prostore, samostalne kuhinje, zasebne ugostiteljske ili poslovne prostore, niti prostore za stalni ili povremeni boravak.

Okućnicom se ovim Planom smatra prostor neposrednog okoliša vile za smještaj.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- 2 parkirna mjesta na jednu smještajnu jedinicu – (vila/turistički apartman)
- 1 parkirališno mjesto na svakih 50 m² bruto površine pomoćnih i servisnih sadržaja

Najmanja širina interne prometnice iznosi 4,5 m.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

Sabirnom je prometnicom, smještenom unutar obuhvata Plana (širine 7,1 metara) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim građevinama unutar zone turističkog naselja.

Građevinama vila unutar obuhvata funkcionalne cjeline T2-1 pristupa se internom prometnicom.

Cjelovit i precizan položaj i profil prometne površine bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojim se odobrava građenje.

Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje (zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem), vodoopskrbe i elektroopskrbe.

Iznimno do izgradnje sustava javne odvodnje moguće je izgraditi vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav sa uređajem za pročišćavanje (biodisk i sl.).

Građevine se priključuju na građevine vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacijsku mrežu na osnovi posebnih uvjeta nadležnih službi.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu prikazani su kartografskim prikazom br. 4.2. „Način i uvjeti gradnje”.

11. Mjere (način) sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.2.. UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA UNUTAR FUNKCIONALNE CJELINE (T2-2)

Članak 13.

(1) Uvjeti gradnje centralne građevine i VILA s turističkim apartmanima unutar funkcionalne cjeline T2-2 su:

1. Vrsta radova

- Građenje novih građevina. Površina oko 1,15 ha.

2. Lokacija zahvata u prostoru

- Područje planske oznake, funkcionalna je cjelina T2-2, koja je u naravi jedna građevna čestica.

3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica

Na građevnoj čestici u zoni T2-2 može se graditi jedna ili više građevina sukladno sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima te „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli”. Smještajne građevine u zoni T2-2 mogu imati najviše do 6 ležajeva po samostalnoj građevini.

Ukupni kapacitet funkcionalne cjeline T2-2 iznosi 50 ležajeva.

Prateći (servisni i opskrbni) sadržaji ove funkcionalne cjeline uključuju središnje sadržaje recepcije, zatim prostore uprave, potrebni spektar poslovnih sadržaja, uslužne ugostiteljske i trgovačke sadržaje, wellness, spa i sl. Moguće je planirati i građevine prometne i komunalne infrastrukture.

4. Veličina građevine

Unutar obuhvata plana utvrđuju se sljedeći normativi gradnje i smještaja:

- Najveći koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,2;
- Najveći koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,5
- Najveća visina građevine u odnosu na konačno uređeni teren iznosi 7,5 m za smještajni objekt – vile
- Najveća tlocrtna površina jedne građevine vile iznosi 150 m².
- Najveća površina središnje građevine za pomoćne i prateće sadržaje iznosi 250 m² po građevini.
- Unutar površine T2-2 moguće je planirati najviše 8 građevina vila.
- Najveća visina iznosi 8,0 m za građevinu pratećih sadržaja
- Najveći broj etaža svih građevina iznosi podrum ili suteran, i dvije (2) nadzemne etaže ($Po(S)+P+1/P_k$)
- Smještajni kapacitet jedne građevine iznosi 6 ležajeva.

Moguće je planirati najviše 8 građevina vila, i jednu središnju upravnu građevinu, kao i potrebne pomoćne i prateće sadržaje, wellnes i spa, garažu, i sl.

5. Uvjeti za oblikovanje građevine.

Svi elementi oblikovanja vila (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom i tradicijskim vrijednostima.

Krovovi i strehe građevina mogu biti izvedeni kao ravni ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom.

Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog i salonitnog i drvenog materijala.

Osobitu pozornost obratiti oblikovanju unutarnjih i vanjskih vizura.

Planirani zahvat treba biti skladno uklopljen u teren i krajobraz, a osobitu poornost obratiti i oblikovanju tkzv. "pete fasade".

Građevine vila potrebno je ravnomjerno rasporediti na površini funkcionalne cjeline kako bi se osigurala primjerena i ujednačena gustoća gradnje, ali i standard i diskrecija korisnika. Gustoću i ravnomjeran smještaj građevina potrebno je prilagoditi i topografiji terena, slojnicama, kao i vanjskim vizurama.

Nije dopušteno formiranje kontinuiranih nizova vila, velikih jedinstvenih platoa, kontinuiranih parkirališnih površina ni zahvata koji u dalekim vizurama stvaraju dojam kompaktnog izgrađenog naselja.

6. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru

Oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se površinom funkcionalne cjeline turističkog naselja (T2-2), najmanja veličina građevne čestice ne smije biti manja od 5000 m²).

Planom se građevina turističkog naselja (funkcionalna cjelina) nominira kao prostorni zahvat sastavljen iz više pojedinačnih dijelova koji čine jednu, ili sklop složenih građevina

Područje građevne čestice spram pristupne prometne površine (regulacijski pravci) određuju se primarno spram utvrđene građevne čestice prometnice uzevši u obzir sve njene konstruktivne elemente.

U prigodi izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguća su manja odstupanja (do 5%) od granice građevne čestice kako je utvrđeno prethodnim stavkom. Odstupanja su moguća zbog specifičnih lokalnih uvjeta: imovinsko-pravnih odnosa i katastra, te osobitosti terena.

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

Građevine moraju biti najmanje 6 m odmaknuta od ruba građevne čestice.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama treba omogućiti kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti, terase i sl. sportski tereni i pomoćne građevine ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice.

.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda, potpornih zidova i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled cjeline turističkog naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

U sklopu okućnice vila mogu se graditi manje pomoćne građevine (paviljoni, atelieri i sl.) do 20 m², otvoreni bazeni do 100m², terase i sl. Moguće je planirati najviše 2 pomoćne građevine.

Pomoćne građevine ne smiju sadržavati smještajne jedinice, poslovne prostore, samostalne kuhinje, zasebne ugostiteljske ili poslovne prostore, niti prostore za stalni ili povremeni boravak.

Okućnicom se ovim Planom smatra prostor neposrednog okoliša vile za smještaj.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- 2 parkirna mjesta na jednu smještajnu jedinicu – (vila/turistički apartman)
- 1 parkirališno mjesto na svakih 50 m² bruto površine pomoćnih i servisnih sadržaja

Najmanja širina interne prometnice iznosi 4,5 m.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

Sabirnom je prometnicom, smještenom unutar obuhvata Plana (širine 7,1 metara) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim građevinama unutar zone turističkog naselja.

Cjelovit i precizan položaj i profil prometne površine bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojim se odobrava građenje.

Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe i elektroopskrbe.

Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje (zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem), vodoopskrbe i elektroopskrbe.

Iznimno do izgradnje sustava javne odvodnje moguće je izgraditi vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav sa uređajem za pročišćavanje (biodisk i sl.).

Građevine se priključuju na građevine vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacijsku mrežu na osnovi posebnih uvjeta nadležnih službi.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu prikazani su kartografskim prikazom br. 4.2. „Način i uvjeti gradnje”.

11. Mjere (način) sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 14.

(1) Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se gradnja društvenih građevina.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 15.

(1) Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se gradnja 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

Članak 16.

(1) Dostupnost području obuhvata Plana osigurava se isključivo preko lokalne ceste Mali Kosi (nerazvrstane ceste NC14 i NC14-8) koja prolazi uz vanjski južni rub obuhvata Plana i nije unutar obuhvata istog. Funkcionalnim cjelinama koje su dio obuhvata pristupa se putem postojeće javne prometnice, koja je unutar obuhvata plana i koja ovim planom dobiva karakter sabirne prometnice.

(2) Unutar zone T2 dozvoljena je izgradnja internih prometnica, kolno-pješačkih te pješačkih puteva sa svrhom međusobnog internog povezivanja svih građevina i osiguravanja prohodnosti prostora, poštujući pritom zadane kriterije.

(3) Sve kategorije su vidljive iz grafičkog prikaza 2.b. "Prometni sustav".

Članak 17.

(1) Javna prometna površina putem koje se pristupa funkcionalnim cjelinama kategorizirana je kao:

- **sabirna prometnica (SU)**

(2) U kategoriju **sabirnih prometnica (SU)** ovim je planom uvrštena prometnica koja ima funkciju povezivanja prostornih funkcionalnih cjelina unutar obuhvata Plana s postojećom lokalnom cestom Mali Kosi (izvan obuhvata Plana), te preko nje ostvaruje povezanost područja obuhvata Plana sa ostatkom Grada Labina.

Članak 18.

(1) Priključci na prometnu infrastrukturu:

- građevine unutar obuhvata Plana priključuju se na sabirnu prometnicu izravno ili putem internih prometnica i kolno-pješačkih puteva, pri čemu se mora osigurati siguran kolni, pješački i protupožarni pristup.
- svaka građevinska čestica-funkcionalna cjelina mora imati osiguran priključak na javnu prometnu površinu-sabirnu prometnicu, a pristup pojedinim građevinama unutar funkcionalne cjeline osigurava se internim prometnicama i pješačkim površinama.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije sabirne prometnice

Članak 19.

(1) Ovim Planom određeni su sljedeći minimalni kriteriji građenja i rekonstrukcije prometne građevine i površine, odnosno, smjernice za projektiranje:

- računska brzina 30 km/h
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m
- broj i širina planiranih nogostupa 1x1,60 m
- s prometnice se dozvoljava pristup funkcionalnim cjelinama
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,10 m
- zemljište uz prometnicu moguće je urediti kao javnu zelenu površinu, kao površinu za smještaj urbane opreme ili kao površinu za smještaj građevina i uređaja komunalne infrastrukture

(2) Odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica - smjernice za projektiranje:

- površine kolnika i traka za parkiranje su u pravilu na istoj visini,
- nogostup nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 m,
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.

5.1.2.. Javna parkirališta i garaže

Članak 20.

- (1) Ovim Planom nisu predviđena **javna parkirališta (P)** niti garaže.
- (2) Potreban broj parkirališnih mjesta za građevine i prateće sadržaje turističkog naselja osigurava se unutar pripadajuće funkcionalne cjeline, sukladno odredbama plana.

5.1.3.. Kolno-pješački putevi

Članak 21.

- (1) Ovim Planom nisu predviđeni **kolno-pješački putevi (KP)**.
- (2) Iste je moguće planirati unutar svake od dvaju funkcionalnih cjelina, tako da njihova najveća dužina bude 50 m, a širina 4,5 m, s obveznim okretištem na kraju.

5.1.4.. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 22.

- (1) Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se gradnja trgova niti većih pješačkih površina.
- (2) **Javna pješačka površina** planirana je kao razdjelnica dviju funkcionalnih cjelina unutar obuhvata turističkog naselja.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 23.

- (1) Predloženo rješenje infrastrukture javnih telekomunikacija prikazano je na kartografskom prikazu 2.2. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – ELEKTROENERGETIKA i predviđa izgradnju tk kabljskih kanalizacija i podzemnih tk priključaka svakog objekta na promatranom području.
- (2) Za izgradnju nove pristupne mreže treba se koristiti distributivna kabljska kanalizacija odgovarajućih kapaciteta, koja će se utvrditi projektima. U prostornom smislu telekomunikacijska kanalizacija je vezana u načelu uz ostalu infrastrukturu, poglavito uz cestovnu mrežu dok će se priključivanje novih građevina na telekomunikacijsku mrežu izvoditi podzemnim kabljevima ugrađenim u cijev kabljske kanalizacije.
- (3) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednodjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja)lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (objekte i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 24.

(1) Planirana nova mreža kanalizacije polagat će se u trup novoplanirane prometnice, a prikazana je u kartografskom prikazu broj 2c PROMETNA, I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

(2) Svaka funkcionalna cjelina odnosno etapa gradnje mora imati riješenu javnu vodoopskrbnu mrežu u opsegu potrebnom za sigurnu uporabu građevina i površina koje se tom etapom izvode. Etapno rješenje javne vodoopskrbne mreže ne smije onemogućiti izvedbu konačnog planskog rješenja vodoopskrbne mreže za područje obuhvata Plana.

(3) Objekti unutar zone opskrbit će se vodom iz uličnog vodovodnog cjevovoda (PVC DN 110mm) koji je položen uz rub lokalne pristupne ceste.

(4) Tehničko rješenje javnog vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata Plana uvjetovano je izgradnjom priključka na postojeći vodoopskrbni sustav koji vodu za potrošače osigurava iz vodospreme VS Boljevići.

(5) Ukoliko bi se tijekom izrade projektne dokumentacije za planirane ogranke (funkcionalne cjeline) obuhvaćene ovim Planom iznašlo svrsishodnije rješenje od prikazanog, potrebno je dopustiti određena odstupanja u smislu duljine ogranka, položaja trase, profila i slično.

(6) Nova planirana dionica gradit će se za potrebe vodoopskrbe potrošača i korisnika prostora, kao i za protupožarne potrebe. Za protupožarne potrebe predviđena je ugradnja hidranata najmanjeg promjera 80 mm, na međusobnoj udaljenosti koja je definirana posebnim propisima.

(7) Prilikom izgradnje vodovodne mreže predviđeno je korištenje cijevi od odgovarajućih materijala i promjera. Prilikom dimenzioniranja vodovodne mreže, mjerodavan podatak za najveću potrošnju biti će potrebna protupožarna količina vode u vrijednosti od 10 l/s (2 x 5,00 l/s).

(8) Eventualno veća protupožarna količina vode može biti rezultatom procjene protupožarnih količina na osnovu elaborata procjene ugroženosti od požara, a što može biti slučaj kod objekata specifične namjene. Ovakve potrebe se mogu rješavati i lokalno odnosno na pojedinačnim objektima ugradnjom kompenzacijskih bazena unutar samih objekata.

(9) Prilikom izgradnje vodovodne mreže predviđeno je korištenje cijevi od odgovarajućeg materijala minimalnog profila DN 100.

(10) Završnu obradu kanala treba prilagoditi stanju na terenu.

(11) Sva čvorna mjesta s ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Poklopci okana su minimalnog kvadratnog otvora 600x600 mm, nosivosti prilagođenih prometnom opterećenju.

(12) Priključenje pojedinih objekata se izvodi na način da se izradi vodomjerno okno na javnoj površini neposredno uz granicu građevine koja se priključuje, a u njemu se nalazi ventil ispred i iza vodomjera, vodomjer i spojni komadi. Vodomjerno okno se priključuje spojnim vodom na uličnu vodovodnu mrežu.

(13) Kod polaganja cjevovoda vodoopskrbe paralelno s ostalim instalacijama ili kod križanja s ostalim instalacijama, trebaju se poštivati propisani tehnički uvjeti u smislu međusobne udaljenosti, načina izvedbe i zaštite križanja, kao i ostalih tehničkih elemenata i propisa.

(14) Načelno, treba nastojati da se kod križanja s mrežom kanalizacije, cjevovodi vodoopskrbe vode iznad kolektora.

(15) Sve zahvate u sustavu opskrbe pitkom vodom potrebno je izvoditi prema Zakonu o vodama (br. 66/19, 84/21) te u skladu s propisima, odlukama i drugim dokumentima iz područja vodnog gospodarstva.

5.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 25.

(1) Na lokaciji nije izgrađen sustav javne odvodnje, te se predviđa izgradnja biološkog uređaja visokog stupnja pročišćavanja. Lokacija istog prikazana je u kartografskom prikazu broj 2.3. PROMETNA, I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

(2) Svaka funkcionalna cjelina odnosno etapa gradnje mora imati riješenu sanitarnu odvodnju u opsegu potrebnom za sigurnu uporabu građevina i površina koje se tom etapom izvide.

Etapno rješenje sanitarne odvodnje ne smije onemogućiti izvedbu konačnog planskog rješenja sanitarne odvodnje za područje obuhvata Plana.

(3) Sustav je isključivo razdjelnog tipa, što znači da se zasebnom mrežom kolektora prihvaćaju sanitarne i (fekalne) otpadne vode, a zasebnom mrežom kolektora se prihvaćaju oborinske vode.

Iznimno do izgradnje sustava javne odvodnje moguće je izgraditi vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav sa uređajem (biodisk i sl.).

(4) Ukoliko bi se tijekom izrade projektne dokumentacije za planirane ogranke obuhvaćene ovim Planom iznašlo svrsishodnije rješenje od prikazanog, potrebno je dopustiti određena odstupanja u smislu duljine ogranka, položaja trase, profila i slično.

(5) Prikaz trasa je načelno, u koridoru prometnica, uz napomenu da se pojedine trase mogu korigirati, sukladno terenskim uvjetima, kotama niveleta planiranih prometnica, imovinsko pravnim uvjetima, potrebama etapne gradnje, te ostalim čimbenicima.

(6) Prilikom izgradnje kanalizacijske mreže predviđeno je korištenje cijevi od odgovarajućih materijala, najmanjeg promjera 300 mm. Priključenje se izvodi na način da se izradi priključno okno na površini neposredno uz građevinu koja se priključuje. Priključno okno se priključuje spojnim vodom na uličnu kanalizacijsku mrežu.

(7) Dimenzioniranje okna i spojnog voda vrši se prema posebnim propisima i pravilnicima. Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje fekalnih voda dozvoljava se pojedinačnim objektima izgradnja nepropusnih septičkih taložnica, ili se omogućava izgradnja internog kanalizacijskog sustava sa septičkom taložnicom na mjestu predviđene crpne stanice.

(8) Kod polaganja cjevovoda odvodnje paralelno s ostalim instalacijama ili kod križanja s ostalim instalacijama, trebaju se poštivati propisani tehnički uvjeti u smislu međusobne udaljenosti, načina izvedbe i zaštite križanja, kao i ostalih tehničkih elemenata i propisa.

(9) Sanitarne otpadne vode građevina unutar prostora plana potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda" (Sl. N. 01/03) odnosno Zakona o vodama (NN br.66/19, 84/21, 47/23) te prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Sl.n. br.12/05 i 02/11 čl. 11, 12, 14, 15).

(10) Za ispuštanje fekalne vode nakon tretmana na uređaju za pročišćavanje u teren preko upojnog bunara odnosno upojnog polja (za raspršivanje po terenu) dozvoljava se nakon određivanja: količina, kapaciteta, upojnosti tla, obujma retencije upojnog bunara, odnosno upojnog polja, hidrogeoloških karakteristika podzemlja, zasićenosti tla, visine podzemne vode i dr.

(11) Kod odvodnje fekalnih (sanitarnih) otpadnih voda većih urbanih cjelina (naselja, sela, zaseoka) kako postojećih tako i budućih, investitor je dužan izraditi elaborat kombiniranog pristupa prema čl. 68 Zakona o vodama (NN br. 66/19, 84/21) kojim će utvrditi mogući utjecaj (kvalitetu) ispuštanja pročišćenih fekalnih (sanitarnih) voda na pripadajuće vodno tijelo podzemnih voda na predmetnoj lokaciji. U skladu sa dobivenim rezultatima kombiniranog pristupa treba poduzeti i eventualne dodatne mjere za osiguranje odgovarajućeg stupnja pročišćavanja u cilju zaštite pripadajućeg vodnog tijela podzemnih voda.)

(12) Za ispuštanje fekalne vode nakon tretmana na uređaju za pročišćavanje u prirodni vodotok ili u priobalno more podmorskim cjevovodom dozvoljena je samo ako je provedena analiza kombiniranog pristupa za ispuštanje otpadnih voda. Odnosno primjenom ove metode potrebno je odrediti granične vrijednosti emisije (GVE), odnosno opterećenja onečišćujućih tvari u pročišćenim

otpadnim vodama, uzimajući u obzir postojeće stanje vodotoka te granične vrijednosti kategorija ekološkog stanja (GVK) za osnovne fizikalno-kemijske pokazatelje, kako bi se postigli ciljevi zaštite okoliša.

(13) Utjecaj pročišćenih otpadnih voda na stanje vodnog tijela u koje će se ispuštati pročišćene otpadne vode treba biti u skladu sa: Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“ br. 26/20), i Uredba o standardu kakvoće voda („Narodne novine“ br. 73/13, 151/14, 78/15, 61/16 i 80/18). Ispuštanje u vodotoke je također definirano hidrološkim prilikama (vodostaji, nedovoljni kapaciteti korita vodotoka, vjerojatnost pojave velikih voda, uspor vodotoka, utjecaj plime i oseke i dr.)

(14) Otpadne vode koje nastaju u tehnološkim postupcima u industrijskim građevinama (industrijske/tehnološke otpadne vode) moraju se, prije ispuštanja u odgovarajući recipijent, prethodno pročititi predobradom na način da koncentracija onečišćujućih tvari i/ili opterećenje u otpadnim vodama ne prelazi dozvoljene vrijednosti propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20) te su obvezni primijeniti odgovarajuću razinu obrade otpadnih voda s ciljem dovođenja njihovih fizikalno-kemijskih, bioloških i organskih karakteristika u vrijednosti sukladne navedenim Pravilnikom.

5.3.3. Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Članak 26.

(1) Za sustav oborinske kanalizacije predviđena je izgradnja cijelog novog sustava jer na predmetnoj lokaciji ne postoji organizirano prikupljanje oborinskih voda.

(2) Prilikom gradnje mreže odvodnje oborinskih voda potrebno je istu dimenzionirati prema odgovarajućoj ITP krivulji, uz korištenje odgovarajućeg povratnog perioda, a u ovisnosti o površini sa koje se odvodi voda. Povratni period potrebno je uzeti u ovisnosti o procjeni važnosti i rizika za promatrano područje.

(3) Čiste oborinske vode s krovnih površina mogu se ispuštati direktno u podzemlje, ovisno o zonama sanitarne zaštite, putem upojnih bunara ili raspršeno po terenu za pojedinačne objekte. Ispuštanje oborinskih voda mora biti izvedeno na način koji ne ugrožava stabilnost tla, ne uzrokuje eroziju te ne dovodi do onečišćenja podzemnih i površinskih voda. U zonama sanitarne zaštite, ispuštanje oborinskih voda podliježe posebnim uvjetima određenima nadležnim propisima i mjerama zaštite voda.

(4) Oborinske vode s prometnica, parkirališta i manipulativnih površina moraju se prikupljati na odgovarajući način te, prije ispuštanja u recipijent, pročišćavati putem odjeljivača ulja i masti, pjeskolova (odjeljivači lakih tekućina) ili drugih uređaja za pročišćavanje naftnih derivata. Sustav odvodnje mora biti projektiran i izveden u skladu s važećim tehničkim propisima i standardima zaštite voda, uz osiguranje redovitog održavanja i praćenja učinkovitosti pročišćavanja. Ispuštanje nepročišćenih oborinskih voda koje mogu sadržavati naftne derivate i druge onečišćujuće tvari u prirodne recipijente nije dopušteno.

(5) Prilikom izgradnje kanalizacijske mreže predviđeno je korištenje cijevi od odgovarajućeg materijala promjera 300 mm.

(6) Prikupljanje oborinskih voda vrši se putem slivnika s rešetkama minimalnog tlocrta 400/400 mm i s taložnicom minimalne visine 80 cm ili s linijskim rešetkama dimenzija prema proračunu. Promjer slivnog priključka je 200 mm.

(7) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave skladno Zakonu o vodama (NN br: 66/19, 84/21, 47/23). Sustav oborinske odvodnje unutar funkcionalnih cjelina T2-1 i T2-2 izvodi, održava i financira investitor, vlasnik, ili korisnik iste.

(8) Oborinske vode unutar prostora plana mogu se rješavati pojedinačno za svaku funkcionalnu cjelinu, ili rješavanjem cijelog sliva sukladno Zakonu o vodama (NN br: 66/19, 84/21, 47/23).

(9) Na područjima gdje je izgrađen sustav javne odvodnje oborinskih voda, obvezno je priključiti se na isti. Priključak se mora izvršiti sukladno tehničkim uvjetima i propisima nadležnog upravitelja sustava odvodnje te u skladu s važećim prostorno-planskim i komunalnim propisima.

(10) Svaka funkcionalna cjelina odnosno etapa gradnje mora imati riješenu oborinsku odvodnju u opsegu potrebnom za sigurnu uporabu građevina i površina koje se tom etapom izvode.

(11) Etapno rješenje oborinske odvodnje ne smije onemogućiti izvedbu konačnog planskog rješenja oborinske odvodnje za područje obuhvata Plana.

(12) U podzemlje se smiju upuštati isključivo pročišćene oborinske otpadne vode koje su usklađene sa Zakonom o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23). Opasne i druge onečišćujuće tvari u tim vodama ne smiju prelaziti granične vrijednosti emisija propisane za otpadne vode iz članka 70. Zakona o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23) i Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda. Odvodnja oborinskih voda u podzemlje mora biti izvedena na način koji ne ugrožava kakvoću podzemnih voda, stabilnost tla te ne dovodi do zagađenja okoliša. U zonama sanitarne zaštite primjenjuju se dodatne mjere zaštite u skladu s posebnim propisima.

(13) Investitor, odnosno vlasnik obavezan je građevine odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda projektirati, graditi i održavati sukladno članku 78. Zakona o vodama (NN br. 66/19, 84/21)

5.3.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 27.

(1) Predloženo rješenje elektroopskrbe Infrastrukture prikazano je na kartografskom prikazu 2.2. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – ELEKTROENERGETIKA.

(2) Napajanje električnom energijom planiranih sadržaja koji će se pojaviti unutar ovog plana osigurat će se iz novo planirane trafostanice 10(20)/0.4 kV. U grafičkom dijelu plana načelno je ucrтана lokacija buduće trafostanice 10(20)/0.4 kV. Planirana trafostanica može se graditi kao distributivna u vlasništvu lokalne elektrodistribucije.

(3) Ako se planirana trafostanica gradi kao slobodno stojeće građevine u vlasništvu lokalne distribucije, potrebno je za istu osigurati zasebnu parcelu. Trafostanica u tom slučaju mora biti minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od pristupnog kolnika.

(4) Ako se trafostanica gradi kao ugradbena, njenu mikro lokaciju unutar građevine, sadržaj projekta investor mora usuglasiti sa nadležnom elektrodistribucijom prije izrade projektne dokumentacije.

(5) Trafostanica, ugradbena ili izvedena zasebno, mora imati osiguran trajni pješački pristup i pristup vozilom za slučaj zamjene - popravka opreme.

(6) Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV iz ovog plana ili će imati vlastitu trafostanicu, treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njihovog zahvata u prostoru.

(7) Vodovi 10(20) kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odrediti će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

(8) Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža izvoditi će se kao podzemna.

(9) Javna rasvjeta - rasvjeta cesta i pješačkih površina unutar zone plana riješiti će se zasebnim projektima. Isti će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvijetljenosti.

(10) Procjena bilance snage iznosi približno 450 kW (istovremeno vršno opterećenje).

(11) Vanjska rasvjeta mora biti svedena na najmanju funkcionalno potrebnu mjeru, s usmjerenim svjetlosnim snopom, toplim spektrom i bez nepotrebnog rasvjetljavanja prirodnih i rubnih zelenih površina.

(12) Nije dopuštena dekorativna rasvjeta koja pojačava vizualnu prisutnost zahvata u noćnoj slici krajobraza.

(13) Rasvjetna tijela moraju biti oblikovana i postavljena na način da se spriječi rasipanje svjetlosti izvan površina koje je nužno osvijetliti radi sigurnog korištenja prostora.

5.4. Uvjeti gradnje plinske mreže

Članak 28.

(1) Unutar obuhvata plana nije predviđena plinska mreža.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 29.

(1) **Zaštitne zelene površine (Z)**- predstavljaju zonu postojećih izgrađenih objekata suprotnih namjeni. Isti zauzimaju rubnu zonu između planiranih sadržaja i okolnog prostora.

(2) Zaštitne zelene površine (Z) predstavljaju rubne kontaktne površine krajobrazne zaštite unutar kojih se nalaze zatečene postojeće građevine. Na tim površinama nije dopuštena nova gradnja, zamjenska gradnja ni dogradnja, a postojeće zakonito izgrađene građevine mogu se održavati, sanirati i rekonstruirati isključivo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, sukladno ovim Odredbama.

Članak 30.

(1) Nova gradnja, gradnja zamjenskih objekata, te dogradnja nije moguća, a uvjeti rekonstrukcije postojećih zatečenih građevina unutar obuhvata Plana mogući su isključivo unutar postojećih gabarita, odnosno bez povećanja istih.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina ne smije dovesti do povećanja smještajnih, stambenih ili poslovnih kapaciteta niti do narušavanja zaštitne i krajobrazne funkcije površina Z.

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

Članak 31.

7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina

(1) Unutar obuhvata ovog Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti temeljem zakona o zaštiti prirode niti područja ekološke mreže sukladno Uredbi o ekološkoj mreži.

Bez obzira na navedeno u prethodnom stavku, utvrđuju se slijedeći uvjeti zaštite prirode:

- prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje;
- pri odabiru trase prometnih koridora voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune te o ciljevima očuvanja ekološke mreže;
- potrebno je spriječiti zahvate koji imaju značajan utjecaj na krajobraz i mijenjaju prepoznatljive vizure na vrijedne funkcionalne cjeline, odnosno na mjestima s kojih se pružaju navedene vizure nije moguća gradnja, izuzev građevina koje imaju funkciju vidikovca i sl.;
- očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske čistine i šumske rubove;
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma, a postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja;
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava;
- otpadne vode (sanitarne i oborinske vode sa prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem;

(2) Istočni rub obuhvata zahvaća granica posebnog botaničkog rezervata - travnjaci područja Ripenda.

(3) Područje obuhvata Plana spada u krajobraznu cjelinu Crvena Istra – istočni priobalni dio - Kavran - Krnica - Rakalj - Labin - Rabac – Plomin.

Značajna obilježja krajobraza „Crvene Istre“ su područja vapnenačke zaravni prekrivena tipičnim crvenicama, te blago položen reljef sa karakterističnim geomorfološkim kršim pojavama vrtača ili dolaca. Strmije padine nalaze se na istočnoj obali te uz kanjone rijeke Raše, kao i Linskog kanala i Limske Drage.

Članak 32.

7.2. Mjere zaštite kulturno – povijesnih cjelina

(1) Unutar obuhvata ovog Plana nema zaštićene kulturno-povijesne i graditeljske baštine.

(2) Obuhvat Plana nalazi se unutar osobito vrijednog predjela – kultiviranog krajobraza – prostornim Planom uređenja Grada Labina definiranim kao; „129 jugoistočni dio visoravni Labinštine (Ripenda)“

(3) Povijesna graditeljska cjelina – seoska cjelina Ripenda Mali Kosi locirana je južno, te izvan obuhvata Plana

(4) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, u vodi ili moru nađe na tragove arheološkog nalazišta potrebno je obustaviti radove i obavijestiti nadležno tijelo - Konzervatorski odjel u Puli.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 33.

(1) Gospodarenje svim vrstama i količinama opasnog otpada koje nastaju na području Grada Labina osigurat će se u sklopu državnog sustava za gospodarenje opasnim otpadom te u sklopu ŽCGO Kaštijun, kao središnje županijske građevine za zbrinjavanje otpada

(2) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu proizvodnje potrošnih dobara i višekratnim korištenjem ambalaže,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada - podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada - podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim fizičkim, kemijskim, biološkim i termičkim postupcima,
- tehnološki otpad zbrinjavati u skladu s odredbama Zakona o otpadu.

(3) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvoziti će se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća. Prostori za privremeno odlaganje otpada moraju se smjestiti i oblikovati tako da ne narušavaju vizualni izgled turističkog naselja, javnih površina i krajobraznih rubova zahvata.

(4) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.. MJERE ZAŠTITE

Zaštita tla

Članak 34.

(1) Prije građevinskih zahvata potrebno je provjeriti geomehanička svojstva i nosivost tla na kojem se zahvat izvodi.

(2) Zahvatom u prostoru se ne smiju izazivati erozivni procesi niti uzrokovati nestabilnost tla i stvaranje novih, odnosno povećanje ugroženosti eventualno postojećih klizišta.

9.1.1. Zaštita zraka

Članak 35.

(1) Područje obuhvata Plana pripada prvoj kategoriji kvalitete zraka - čist ili neznatno onečišćen zrak. Daljnjim mjerama i aktivnostima potrebno je zadržati postojeću kvalitetu zraka na način da onečišćenje zraka i dalje ne prekoračuje vrijednosti kakvoće zraka propisane odgovarajućim zakonskim aktima.

(2) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak.

(3) Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima,
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),
- zahvatom se ne smije izazvati “značajno” povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o razinama onečišćujućih tvari u zraku, a sve temeljem Zakona o zaštiti zraka.

9.1.2. Zaštita voda

Članak 36.

(1) Području obuhvata Plana ne nalazi se unutar zona sanitarne zaštite.

(2) Na području obuhvata plana nema registriranih vodotoka koji su u sustavu upravljanja Hrvatskih voda.

(4) Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se:

- mjerama zabrane i ograničenja izgradnje
- mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja od kojih je najvažnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,
- prioritetnim saniranjem divljih odlagališta.

(5) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:

- zabraniti pranje automobila, te drugih vozila i strojeva, te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganjem tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda,

9.1.4. Zaštita od buke

Članak 37.

(1) Sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima regulirati će se najviša dopuštena razina vanjske buke

(2) Mjere zaštite od buke, prije svega uključuju mjerenje razine buke na određenim područjima. Postojeći izvori buke na području su sljedeći:

- promet lokalnog karaktera, uglavnom osobnih automobila i vozila za snabdijevanje i odvoz otpada

(3) Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određenih sadržaja.

9.2 MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 38.

(1) Za područje obuhvata Plan zaštita od prirodnih i drugih nesreća temelji se na Zakonu o ublažavanju i uklanjanju posljedica prirodnih nepogoda („Narodne novine“ broj 16/19.) te dokumentu „Revizija Procjene rizika od velikih nesreća za Grad Labin“ (SLNGL br. 13/21.) u kojoj u kojem su identificirani i obrađeni rizici odnosno procijenjene su opasnosti koje se mogu dogoditi na području Grada Labina. Temeljem procjene rizika moraju se poštivati i razrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina.

(2) Mjere zaštite od mogućih prirodnih i tehničko-tehnoloških ugroza provoditi sukladno Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja.

(3) U planu su sadržane sve tehničke i organizacijske mjere zaštite određene Zakonom o ublažavanju i uklanjanju posljedica prirodnih nepogoda („Narodne novine“ broj 16/19.) te dokumentu „Revizija Procjene rizika od velikih nesreća za Grad Labin“ (SLNGL br. 13/21.), kao i mjere svei važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite.

(4) Na području UPU nisu registrirani imaoci opasnih tvari.

(6) Kroz područje UPU nije dozvoljen cestovni prijevoz opasnih tvari osim za potrebe korisnika ovog područja.

(7) Ovim Planom utvrđuje se:

a. Način i smjerove evakuacije područja, definiraju se glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predviđene su zone i objekti koji su pogodni za zbrinjavanje ljudi (veći prostori i sl.), locirane su zone koje nisu ugrožene urušavanjima kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;

b. Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (putni terminali), definira se obveza vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva.

(8) Na području Plana ne nalazi se kritična infrastruktura koja ugrožava bilo koji tip ugroza.

9.2.1 Sklanjanje ljudi

Članak 39.

(1) Temeljem odredbi o mjerama sklanjanja ljudi u Prostornom planu Istarske županije, na područje obuhvata Plana nije utvrđena obvezna izgradnja skloništa osnovne zaštite.

(2) Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva iz ugroženog područja, ili izradom zaklona rovovskog tipa u trenutku neposredne opasnosti, prilagođavanjem pogodnih prirodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(3) Sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi, obvezan je sustav uzbunjivanja. Lokacija sirene prikazana je na kartografskom prikazu 3-UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

9.2.3. Mjere koje omogućavaju lokalizaciju i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti – potresi

Članak 40.

(1) Prometnica unutar obuhvata Plana planirana je na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(2) U projektiranju građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MCS ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Istarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period od 500 godina.

(3) Na području obuhvata Plana nema područja posebno ugroženih od rušenja poradi svog tipa konstrukcije.

(4) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i postojećim tehničkim propisima.

(5) Projektiranje i građenje građevina mora se provesti tako da građevine budu *otporne na potres*.

(6) Do izrade nove seizmološke karte, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s važećim seizmološkim kartama te seizmološkom kartom Geofizičkog zavoda PMF-a Zagreb za povratni period od 500 godina, prema kojima je Istarska županija svrstana u područje maksimalnog intenziteta potresa do 7° MCS (MSK) skale..

(7) *Ovim Planom definirana su područja koja nisu ugrožena urušavanjem kao zone za evakuaciju ljudi (zelenilo, slobodne površine i slično), a u svrhu olakšanja pristupa i evakuacije prilikom incidentne situacije. Također, na kartografskom prikazu 3-UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA definirana je zona za privremeno deponiranje materijala nastalog kao posljedica rušenja.*

9.2.4. Mogući izvori tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

Članak 41.

(1) Izvori tehničko – tehnoloških nesreća nisu prisutni unutar obuhvata plana, kao ni imaoci opasnih tvari.

(2) Prometna infrastruktura s mogućim opasnim tvarima također nije predviđena unutar obuhvata.

(3) Istjecanje opasnih tvari u zrak unutar obuhvata Plana nije vjerojatno.

9.2.5. Zaštita od požara

Članak 42.

(1) Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te pridržavanju važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

(2) Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe odgovarajućih zakonskih i podzakonskih akata.

(3) Kod projektiranja građevina radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite

od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara potrebno je primjenjivati:

- austrijsku numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.
- TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi.

(4) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata. Vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost bi trebala biti minimalno 3,00 m. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

(5) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(6) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe odgovarajućih zakonskih i podzakonskih akata te propisa donesenih na temelju njih.

(7) Sve pristupne ceste koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

(8) Nove ceste treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse, a sve u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

9.2.6. Mjere zaštite od poplava

Članak 43.

(1) Unutar područja obuhvata Plana nema registriranih vodotoka niti opasnosti od poplava.

9.2.7. Mjere koje omogućuju zaštitu kod ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta

Članak 44.

(1) Unutar obuhvata Plana nisu zabilježena područja zahvaćena klizištima i velikim erozijama tla.

9.2.8. Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (kritična infrastruktura)

Članak 45.

(1) U području obuhvata Plana nema magistralnih vodova niti objekata krupne infrastrukture uslijed čijeg prestanka funkcioniranja bi došlo do značajnih posljedica.

9.2.10. Mjere koje omogućuju učinkovito provođenje mjera civilne zaštite**Članak 46.**

(1) Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (putni terminali, turistički objekti), definira se obveza vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima.

(2) Planom su definirani glavni evakuacijski putevi (putevi evakuacije ljudi i materijalnih sredstava, kao i pozicija sirene za uzbunjivanje stanovništva.

9.2.11. Mjere zaštite od epidemija i epizotija**Članak 47.**

(1) Zona odlaganja eventualno potrebnog otpada, zone brze evakuacije te privremene zone evakuacije većeg broja ljudi prikazane su na kartografskom prikazu broj 3B „UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - područja primjene posebnih uvjeta korištenja, područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.“

(2) Sanitarna zaštita osigurava se i obvezom odvajanja otpada te njegovim nadziranom prikupljanjem i zbrinjavanjem u Županijskom centru za gospodarenje otpadom (ŽCGO Kaštijun) putem pretovarne stanice Cere koja se nalazi na području susjedne Općine Sveta Nedjelja.