



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

Urbanistički plan uređenja TRP Mali Kosi

Prijedlog plana za javnu raspravu

Obrazloženje

_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, dip.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.

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone obuhvata Plana u prostoru
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno - razvojne značajke
 - 1.1.2.1. Karakteristike prirodnog prostora
 - 1.1.2.2. Razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja zone
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobrazu, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.2.1. Stambena namjena
 - 3.2.2. javna i društvena namjena
 - 3.2.3. Gospodarska namjena
 - 3.2.4. Površine prometnica
 - 3.2.5. Javne zelene površine
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Pošta i telekomunikacije
 - 3.5.2. Energetski sustav
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
 - 3.5.4. Plinoopskrba
 - 3.5.5. Obrada, skladištenje i odlaganje otpada
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.1.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 - 3.6.1.2. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
 - 3.6.1.3. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 3.6.1.4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
 - 3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Zaštita tla
 - 3.7.2. Zaštita zraka
 - 3.7.3. Zaštita voda
 - 3.7.4. Zaštita od buke
 - 3.7.5. Mjere posebne zaštite

UVOD

Odlukom o izradi **Urbanističkog plana uređenja TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA MALI KOSI** ("SN Grada Labina" br. 06/22) utvrđena je pravna osnova za izradu Urbanističkog plana uređenja TRP Mali Kosi (u daljnjem tekstu: Plan), razlozi donošenja, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu Plana, ciljevi i programska polazišta Plana, stručne i topografsko - katastarske podloge Plana, popis javnopravnih tijela prema posebnim propisima, rok za izradu Plana.

Izradi Urbanističkog plana uređenja TRP Mali Kosi pristupa se sukladno članku 86., Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), 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.),

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.

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

Obuhvat Plana veličine cca 4,6 ha (na osnovu korigiranog katastra) 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.

Područje unutar obuhvata Plana većim dijelom je neizgrađeno zemljište u naravi pašnjačko- šumske površine i djelomično obrasle makijom. Izgrađeni dio obuhvaća površinu cca 6700 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 narazvrstanom cestom NC.14. i NC.14.8

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.

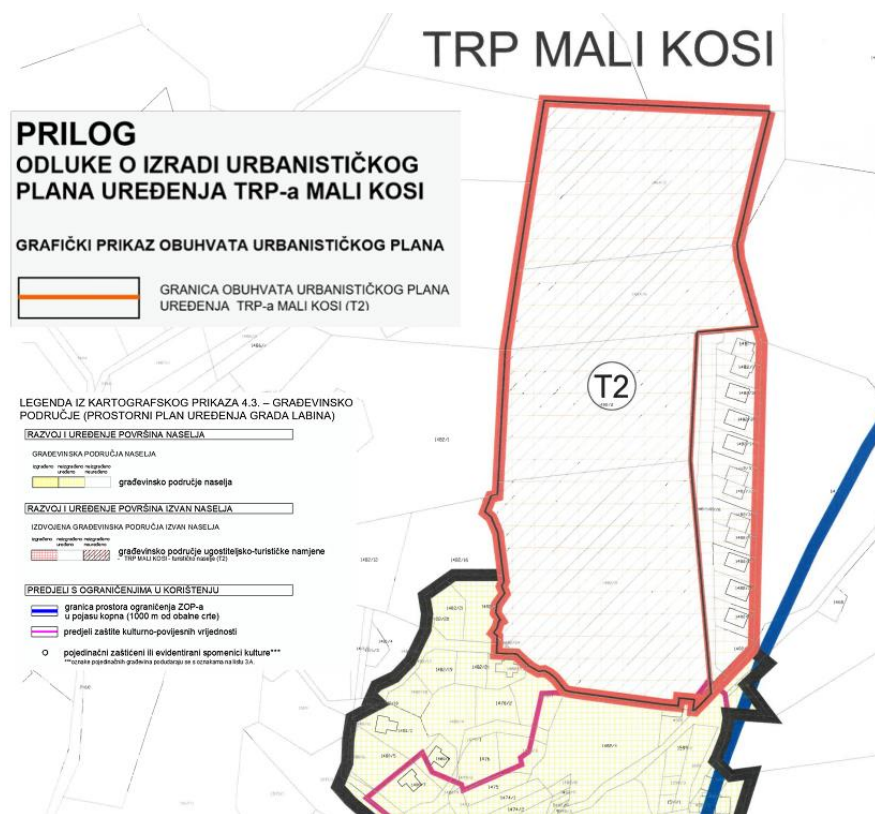
1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI ZONE OBUHVATA PLANA U PROSTORU

Područje unutar obuhvata Plana većim dijelom je neizgrađeno zemljište u naravi pašnjačko-šumske površine i djelomično obrasle makijom. Izgrađeni dio obuhvaća površinu cca 6700 m² (12 izgrađenih građevnih čestica – stambene i poslovne namjene protivno definiranoj namjeni). Područje obuhvata nalazi se na strmo položenim padinama iznad zaseoka Mali Kosi i na vizualno izloženoj lokaciji. Kolni pristup ovoj zoni ostvaruje se narazvrstanom cestom NC.14. i NC.14.8

Obuhvat Plana veličine cca 4,6 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.

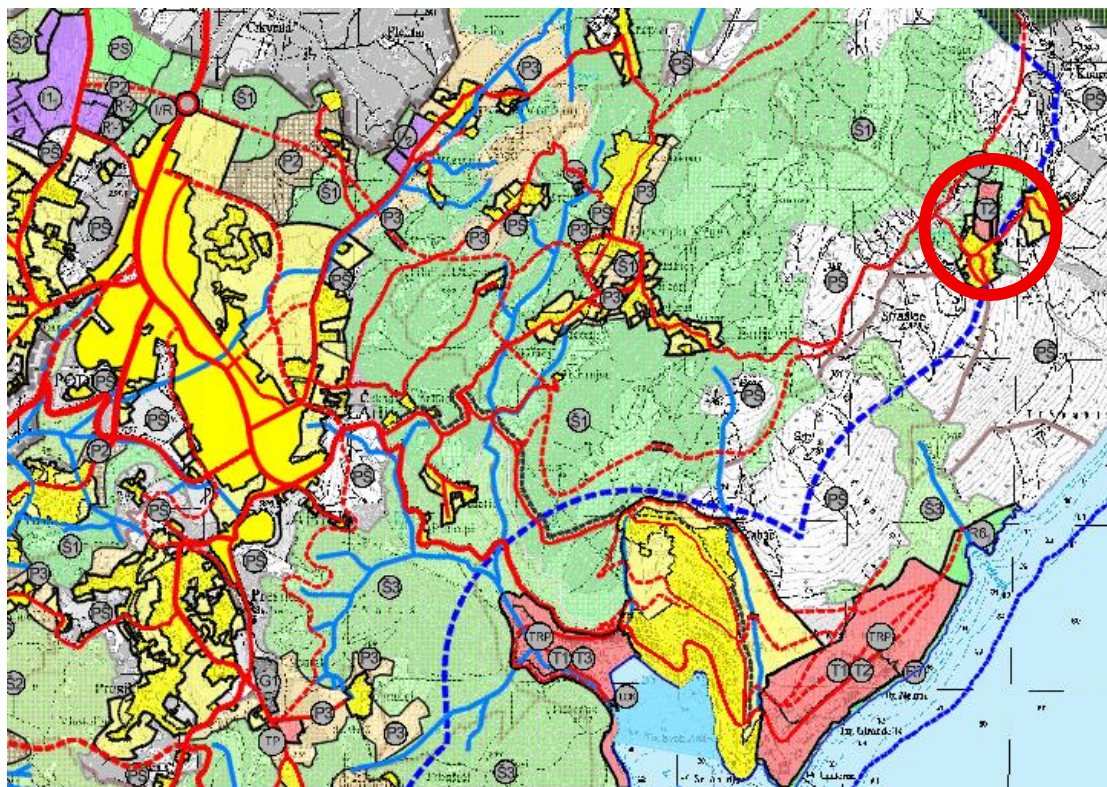
Odlukom o izradi **Urbanističkog plana uređenja TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA MALI KOSI** ("SN Grada labina" br. 06/22) započela je izrada ovog Plana.



Područje obuhvata Plana prikazano na grafičkom prikazu koji je prilog i sastavni dio Odluke o izradi

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Na području Grada Labina, TRP Mali Kosi smješteno je u sjeveroistočnom dijelu Grada Labina. Područje plana predstavlja većim dijelom neizgrađeni dio, dok je jedan uski pojas priveden svrsi, ali suprotno namjeni utvrđenoj Prostornim planom Grada Labina. Nalazi se izvan prostora graničenja. S južne strane, obuhvat plana naslanja se na građevinsko područje naselja Mali Kosi. Pristup naselju moguć je preko nerazvrstane ceste.



Izvod iz PPUG Labina, Karta „1“, Korištenje i namjena površina MJ 1:25000

1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

Područje TRP Mali Kosi nalazi se na istočnom dijelu prostornog obuhvata Grada Labina i izuzev uskog područja uz istočni dio, neizgrađeno je.

Specifičnost ovog prostora je izvanredna prostorna pozicija, kako unutar područja Grada, tako i lokacijski svojom pozicijom na uzvisini.

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.

Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

Razvitak obuhvata Plana temelji se na korištenju prednosti atraktivnog položaja obuhvaćenog područja, uz neophodnu daljnju infrastrukturnu izgradnju, pri čemu se vodit računa o zaštiti okoliša.

Na razini područja obuhvata plana prostorno razvojne značajke se primarno iščitavaju iz same lokacije.

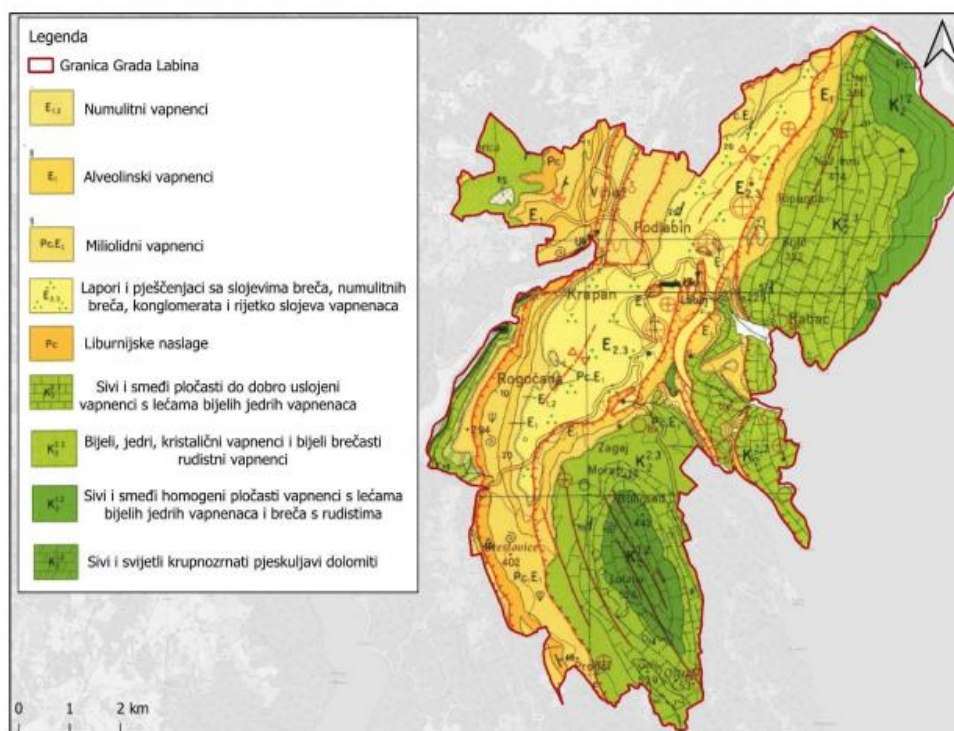
1.1.2.1. Karakteristike prirodnog prostora

Geološka građa i geotehnička prikladnost terena

U širem kontekstu obuhvata ovog UPU, Istru karakteriziraju tri geološko-morfološka i krajobrazna dijela, a to su planinski rub (Bijela Istra), disecirani flišni reljef središnje Istre (Siva Istra) i vapnenački, crvenicom pokriveni ravnjak zapadne Istre (Crvena Istra). Grad Labin nalazi se na području Crvene Istre gdje prevladava crveno-smeđa zemlja (crljenica). Crljenica nastaje stvaranjem vapnenaca i dolomita, a oblikuje se po dnu vrtača, dolina i krških polja. Područje Crvene Istre je područje jurskokredno-paleogenske ploče ili tzv. vapnenački, crvenicom pokriveni ravnjak. Zauzima gotovo $\frac{3}{4}$ Istre od Savudrije, južno od Vižinade prema Pazinu, do južnog ruba Čepićkog polja i dio Labinštine. Osnovna karakteristika krajobraza je tlo – tipična crvenica, plitka, srednje duboka i duboka. Također, za razliku od Bijelega, a posebno Sive Istre, u Crvenoj Istri nema značajnih površinskih voda osim lokvi i bara, voda se spušta u podzemlje, te pukotinama putuje prema moru. Ovo područje može se podijeliti na kontinentalni dio i obalni pojas.

Područje Grada Labina izgrađeno je uglavnom od naslaga donje i gornje krede i paleogena. Donja krede sastoji se od tamnosivih i smeđih, bituminoznih, uslojenih, debelo uslojenih i pločastih vapnenaca unutar kojih se nalaze dolomiti i mjestimice breče. Prijelaz u gornju kedu je postepen i obilježen dolomitnim i vapnenim brečama s nešto pločastih i škriljavih vapnenaca. Viši dijelovi gornje grede sastoje se uglavnom od svijetlih grebenschkih rudistnih vapnenaca ili pločastih vapnenaca s kojima dolaze manje pojave škriljavih vapnenaca, odnosno brečastih dolomita. Paleogen je zastupljen slatkovodnim i brakičnim i potom marinskim karbonatnim i klastičnim naslagama.

Područje obuhvata Plana obilježeno je slijedećim kartiranim jedinicama
- Sivim i smeđim homogeno pločastim vapnencima s lećama bijelih jedrih vapnenaca i breča s rudistima (K2 1,2). Ovi vapnenci su pločasti do škriljavi, kriptokristalinični, gusti i homogeni;



Osnovna geološka karta Grada Labina (Izvor: Hrvatski geološki institut, uz obradu autora)

Tlo

Površina utvrđene poljoprivredne namjene iznosi 541,53 ha što je 7,56 % od površine Grada, a odnosi se na vrijedno obradivo tlo planske oznake P2 i ostala obradiva tla planske oznake P3.

Na području Grada utvrđena je površina od 4147,12 ha šumskih površina, što čini 57,92 % površine Grada. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište obuhvaća 1342,20 ha što je 18,74 % površine Grada.

Seizmičnost

Seizmičnost se prikazuje na dva načina. Jedan način je opisivanje intenziteta potresa (mjera učinka potresa na ljude i objekte) i prikazuje se preko Mercalli-Cancani-Sieberg (MCS) ljestvice koja ima 12 stupnjeva. Drugi način opisivanja je jačina potresa preko magnitude potresa (mjera energije oslobođene tijekom potresa) i prikazuje se preko Richterove ljestvice koja također ima 12 stupnjeva.

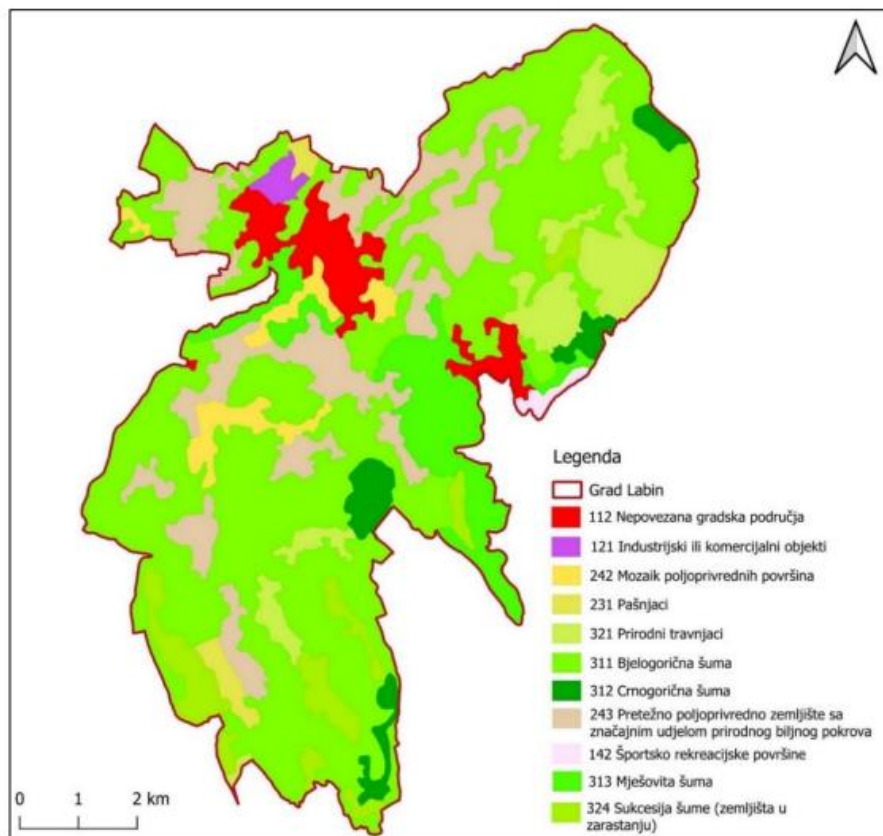
Obje ljestvice se temelje na pojavama i promjenama koje potresi izazivaju kod ljudi i životinja uz ocjenu veličine štete na objektima te sagledavanje promjena u prirodi kao posljedice potresa. Na Karti potresnih područja – Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A s vjerojatnosti premašaja 10% u 50 (povratno razdoblje 475 godina) izraženo u jedinicama gravitacijskog ubrzanja, g. Područje Grada Labina nalazi se u području vršnog ubrzanja tla za povratni period od 475 godina u području 0,14 g što odgovara VII.° po MCS ljestvici.

Vegetacija

Na području Grada Labina prevladavaju Bjelogorična (CLC 311) i Mješovita šuma (CLC 313).

Napodručju obuhvata Plana nalaze se slijedeći tipovi pokrova:

- Pašnjaci (CLC 231),
- Prirodni travnjaci (CLC 321),
- Crnogorična šuma (CLC 312),



CORINE Land COVER 2018. Grada Labina (Izvor: Geoportal NIPP, uz obradu)

Klimatska obilježja

Područje Istarske županije po Köppenovoj raspodjeli pripada klimi Cfa (umjereno topla vlažna klima s vrućim ljetom) i Cfb (umjereno topla vlažna klima s toplim ljetom) (Slika 7.). Istarsku županiju karakterizira sredozemna klima, koja se duž obale postupno mijenja prema unutrašnjosti i prelazi u kontinentalnu. Zapadna i južna obala Istre pripadaju mediteranskoj klimi s mediteranskom vegetacijom. Istočno obalno područje Istre pripada submediteranskoj zoni s dijelom kontinentalnim obilježjima. Sredozemnu klimu karakteriziraju topla i suha ljeta, s prosječno oko 2.400 sunčanih sati godišnje. Zime su blage i ugodne, a snijeg je rijetka pojava. Prosječna godišnja temperatura zraka duž sjevernog dijela obale iznosi oko 14°C, dok je na južnom području i otocima oko 16°C. Najhladniji mjesec je siječanj sa srednjom temperaturom oko 6°C, dok su srpanj i kolovoz najtopliji mjeseci sa srednjom temperaturom oko 24°C.

Razdoblje s dnevnim srednjim temperaturama višim od 10°C traje približno 260 dana godišnje, a vrući dani s maksimalnim temperaturama iznad 30°C traju najviše dvadesetak dana. Zaleđivanje obalnog ruba u plitkim uvalama je vrlo rijetka pojava. Količina padalina se povećava od zapadne obale prema unutrašnjosti.

U duhu ozbiljnog razmatranja klimatskih promjena, ovaj plan predlaže određena rješenja na tragu usklađenja s globalnim trendovima.

1.1.2.2. Razvojne značajke

Posebne značajke koje utječu na razvoj Grada Labina su naslijeđene prirodne i povijesne vrijednosti uz radnu i proizvodnu tradiciju stanovnika.

Ugostiteljsko-turistička djelatnost važno je i prepoznato obilježje Grada Labina. Razvoj turizma na području Grada Labina moguć je bez značajnih povećanja turističkih kapaciteta uz obalu mora, već povećanjem opsega i kvalitete ponude koja omogućava preduvjete za višu turističku kategorizaciju i produženje turističke sezone.

Sačuvana i uređena tradicijska ruralna područja Grada Labina su potencijal koje je u porastu zanimanja turista za boravak u tim sredinama, a već sad su prepoznata u gastronomskoj ponudi.

Povoljni klimatski uvjeti i prometna povezanost Grada Labina su nedovoljno vrednovana i korištena značajka ovog prostora u mogućem snažnijem razvoju sadržaja sporta i rekreacije koji se mogu ponuditi korisnicima.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

• Prometna infrastruktura

Prostornim Planom Grada Labina se za izgradnju prometnog sustava određuje širina koridora za planirane prometnice u naselju i izvan naselja, minimalna širina koridora za postojeće prometnice te zaštitni pojas prometnica – javnih cesta sukladno odredbama Zakona o cestama. Širine koridora prometnica određene su prema normativima i standardima za razvrstavanje, odnosno kategorije prometnica (županijska, lokalna cesta i ostale prometnice naselja tako da u koridor prometnica uđe širina potrebnih traka za biciklistički i pješački promet, te za zaštitno zelenilo, kao i mogućnost smještaja parkirališta. Širina koridora treba omogućiti izgradnju i rekonstrukciju prometnica te polaganje njezinog uzdužnog i poprečnog profila, kao i ostale infrastrukture, u odnosu na postojeću konfiguraciju terena i postojeću izgrađenost.

Širine koridora za planirane prometnice u naselju su:

- za državnu cestu 50 m
- za županijsku cestu 50 m
- za obilaznicu Podlabin - Presika 30 m,
- za sabirne ulice 11-15 m,
- **za ostale ulice unutar naselja 6-10 m,**
- za slijepe ulice 5 m.

Kod postojećih prometnica potrebno je očuvati koridor za njihovu nužnu rekonstrukciju i u tu svrhu utvrđuju se slijedeći minimalni koridori:

- za državnu cestu 30 m
- za županijsku i lokalnu cestu 11 m,
- za ostale ceste 9 m
- **za slijepe ulice 5 m,**

U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja potrebno je osigurati infrastrukturni koridor planiranih i postojećih prometnica, a u izgrađenim dijelovima građevinskih područja isto je potrebno osigurati, ako je to prostorno ostvarivo, a ukoliko to nije moguće koridori mogu biti uži u odnosu na navedene uobičajene širine.

Pristup građevnih čestica županijskim i lokalnim cestama planiraju se sa sabirnih i ostalih cesta u svim slučajevima gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju.

Do izdavanja akata za provedbu prostornog plana za javne prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine. Po izdavanju akata za provedbu plana javnih prometnih površina te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

- **Telekomunikacije**

-

Telekomunikacijske građevine su spojni, korisnički i nadzemni kabeli, radiorelejne postaje, bazne radijske stanice pokretne mreže, radijski koridori, magistralni kabel i mjesna pristupna i područna centrala.

Pri planiranju i izgradnji cestovnih, vodoopskrbnih i energetskih građevina mora se predvidjeti polaganje cijevi za telekomunikacijske kablove te planirati razmještaj antenske mreže novih telekomunikacijskih tehnologija (GSM mreža), televizijskih, radijskih i ostalih stanica.

- **Sustav vodoopskrbe i odvodnje**

Vodoopskrba

Opskrba vodom za piće Grada Labina ima prioritet u odnosu na korištenje voda u druge svrhe. Potrebno je provoditi daljnja intenzivnija istraživanja sadašnjih izvora u eksploataciji (Fonte Gaj, Kokoti, Kožljak, Plomin) radi racionalizacije njihova korištenja i povećavanja njihove izdašnosti, kao i istraživanja radi proširenja kapaciteta novim izvorima (Mutvice, Sv. Anton, Bolobani, Grdak, Blaz, Bubić jama) te jamskim vodama bivšeg rudnika.

Procijenjena protočnost vode prema predviđenom broju korisnika na području Grada Labina za plansko razdoblje 2025. godine je planiranih 150 l/sek. U ukupnu protočnost je uračunat eventualni gubitak vode iz mreže od 25%.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja na području obuhvata Plana planirana je razdjelnim sustavom kanalizacije. Oborinske vode rješavaju se prema lokalnim uvjetima, a odvodnja otpadnih komunalnih voda putem javnih sustava odvodnje. Iznimno, za dijelove starih gradskih jezgri koje su pod zaštitom, može se primijeniti i sustav mješovite odvodnje, ukoliko se opravdanost i mogućnost izvedbe takvog rješenja utvrdi Studijom odvodnje aglomeracije Labin i Raša, a posebno s aspekta zaštite okoliša i izvorišta pitke vode.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (TRP, poslovne zone, sportsko-rekreacijske zone od županijskog značaja) odvodnja otpadnih voda mora se riješiti priključenjem na javni sustav odvodnje, a ako takav sustav odvodnje ne postoji tada se otpadne vode rješavaju zatvorenim razdjelnim sustavom s uređajem za pročišćavanje.

- **Energetski sustav**

Elektroenergetika

Na području obuhvata Plana planirana je gradnja novih trafostanica naponskog nivoa 110/10(20) kV te rekonstrukcija postojećih trafostanica na naponski nivo 10(20)/0,4 kV.

Postojeće 10 kV kabele planirano je zamijeniti 10(20) kV kabelima i izvesti podzemno. Dalekovode i postrojenja srednjeg i visokog napona treba smještavati izvan prostora u kojemu borave veće skupine ljudi te izbjegavati upotrebu zapaljivih građevnih materijala. Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora dalekovoda mora se provoditi u skladu s posebnim propisima koji reguliraju to područje.

- **Opskrba plinom**

Sustav opskrbe Grada Labina plinom temelji se na „Strategiji energetskog razvitka Vlade Republike Hrvatske“ te planu opskrbe prirodnim plinom Istarske županije.

Plinska mreža Gard Labin spaja na plinsku mjerno redukcijsku stanicu (MRS) Labin smještenu na području susjedne Općine Sveta Nedjelja, neposredno uz granicu s Gradom Labinom. Mreža opskrbe potrošača plinom planirana je izgradnjom plinovoda visokog, srednjeg i niskog tlaka.

Opskrba plinom na području Grada Labina moguća je i iz spremnika s ukapljenim plinom, a sukladno s posebnim propisima.

Područje obuhvata Plana nije pokriveno plinskom mrežom Grada.

- **Postupanje s otpadom**

Grad Labin na svojem cjelokupnom prostoru organizira, provodi i nadzire sustav prikupljanja i gospodarenja otpadom temeljem Plana gospodarenja otpadom za područje Grada Labina i općina Raša, Kršan, Sveta Nedjelja i Pićan za razdoblje od 2017.- 2022. (SNGL br. 3/17), a sukladno s Planom gospodarenja otpadom na području Istarske županije (SLIŽ br. 14/08) i Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2017.- 2022. godina .

Svi proizvođač otpada dužni su unutar svojih čestica osigurati površinu za odvojeno prikupljanje otpada, dostupno komunalnim i ostalim vozilima ovlaštenim za odvoz otpada, a u područjima i građevinama gdje nije moguće osigurati površinu na svojoj čestici osigurat će se površine za smještaj spremnika za odvojeno prikupljanje otpada u koje će građani donositi njihov komunalni otpad.

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

- **Prirodna baština**

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 planiranja i uređenja građevinskih zona koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alahtone) vrste.

- **Kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

Unutar obuhvata ovog Plana nema zaštićenih Kulturno - povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu nađe na arheološko nalazište ili pojedinačne nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, odnosno Konzervatorski odjel u Puli.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

- **Izvod iz Prostornog plana Primorsko - goranske županije („Službene novine PGŽ“ br. 32/13, 07/17, 41/18)**

“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 u prostornim planovima lokalne razine mogu odrediti 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. (PPIŽ čl. 54)

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.

Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna 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.

Za svaki TRP, TP i TZ, prilikom izrade prostornog plana lokalne razine, mora se razgraničiti i jednoznačno odrediti vrsta ugostiteljsko-turističke namjene, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli i/ili Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“. (PPIŽ čl. 56)”

- Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ br. 15/04, 04/05, 17/07, 09/11, 01/12 i 03/20)

3.3.3. Ugostiteljsko-turističke djelatnosti

Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene

Za Grad Labin od osobitog su značaja građevinska područja ugostiteljsko turističke namjena. Osim već poznatih turističkih područja uz atraktivnu obalu Grada Labina sve je veće zanimanje i za područja naselja u priobalju.

U narednoj tablici iskazana je planirana raspodjela ukupnih turističkih kapaciteta u Grada Labina s oznakama njihovih vrsta TRP (hotel, turističko naselje, kamp) u području ograničenja ZOP-a, TP (turističko područje) izvan područja ograničenja ZOP-a i TZ (turistička zona unutar građevinskog područja naselja).

Prostorno područje	TRP	TP	Turistički smještaj unutar naselja		ukupno
			Rabac	ostalo	
Kapacitet (turističkih postelja)	12.110	174 34	3.000	3.216	18.500 18.360

Najznačajnija turistička razvojna područja Grada Labina su smještena u njegovom obalnom pojasu, koje je područje posebnih ograničenja ZOP-a. Planom su to područja namijenjena kompleksnim ugostiteljsko turističkim sadržajima bez stanovanja. Mogu biti organizirani kao hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3). Planom je određena kategorija najmanje 3 ili bolje 3S zvjezdice.

Atraktivne površine, poglavito uz tradicijska naselja, planirana su kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene (TP). Njihova pojedinačna veličina ograničena je površinom od najmanje 0,3 do najviše 2 ha.

Sljedećom tablicom su iskazana glavna obilježja izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene.

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	OZNAKA	TURISTIČKI KAPACITETI max. 2025.	GUSTOĆA postelja/ha max.	IZGRAĐENI DIO GP (ha)	NEIZGRAĐENI DIO GP (ha)	UKUPNO GP(ha)
----------------------------------	--------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------	-------------------------	---------------

TRP	MASLINICA - OLIVA	T1, T3	3600	120	18,65 18,43	62,2 61,9%	11,35	37,8 38,1%	30,00 29,78
	GIRANDELLA	T1, T2	7900	120	21,86	33,1%	44,14	66,9%	66,00
	a) zona Girandella 1	T1, T2	2623		21,86	33,1%	0,00	0,00%	21,86
	b) zona Girandella 2	T1, T2	5277		0,00	0,00%	44,14	66,9%	44,14
	MALI KOSI	T2	210	45	0,667	14,3%	4,03 3,97	85,7%	4,70 4,63
	ŠIKULI	T1, T2	400	80	0,00	0,0%	5,10 5,07	100,0%	5,10 5,07
	UKUPNO	TRP	12110	114,46	41,18 40,95	38, 892%	64,62 64,53	61,21%	105,80 105,48
TP	KAPELICA istok	T1, T3	28	20	0,00	0,0%	1,41	100,0%	1,41
	SALAKOVCI istok	T1, T3	10	20	0,00	0,0%	0,51	100,0%	0,51
	RUKLJI	T1, T3	40	20	0,00	0,0%	2,00	100,0%	2,00
	GONDOLIĆI	T1, T3	20	19	0,00	0,0%	1,06	100,0%	1,06
	LOVRANCI	T1, T3	34	19	0,09 1,77	5,1% 100,0%	1,69 0,00	94,9% 0,0%	1,778
	RIPENDA KRAS zapad	T1, T3	20	19	0,00	0,0%	1,05	100,0%	1,05
	RIPENDA KRAS istok	T1, T3	22	19	0,00	0,0%	1,17	100,0%	1,17
UKUPNO			174 34	19	0,09 1,77	1,0% 100%	8,89 0,00	99,0% 0,0%	8,98 1,77
SVEUKUPNO			12284 12144	107 113	41,27 42,72	36% 39,8%	73,51 64,53	64% 60,2%	114,78 107,25

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Ciljevi za izradu Plana utvrđeni su Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Mali Kosi ("SN Grada Labina" br. 06/22)

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.

Područje obuhvaćeno ovim planom po; svojim prirodnim karakteristikama - konfiguracija, , po mogućnostima priključka na nužne komunalne i telekomunikacijske objekte i uređaje, zadovoljava i omogućava formiranje jednog novog, urbanistički osmišljenog i za život ugodnog turističkog naselja.

Sagledavanje naselja u cjelini i uravnotežena postava prostornih smjernica, uz određivanje zahvata zajedničkih potreba omogućiti će razvoj u skladu s novim potrebama u društvu, uzimajući u obzir održivi razvoj.

Određuju se ciljani pravci razvoja koji čine temeljnu okosnicu aktivnosti u prostoru:

- Afirmacija zone obuhvata Plana,
- integracija prostora (promet i veze) i njegova opremljenost (vodovod, odvodnja, energetski vodovi, ceste itd.),
- zaštita prostora.

Kompleksnim pristupom baziranim na prirodnoj osjetljivosti cjelokupnog prostora i svih njegovih dijelova moguće je ostvariti kvalitetno korištenje, unapređivanje i zaštitu prostora s ciljem zaustavljanja negativnih posljedica i povećanja kvalitete života.

2.1.1. Demografski razvoj

Novi popis stanovništva izrađen je za 2021. godinu. Obzirom na veliku razliku u broju stanovnika između rezultata popisa 2021. i prognoze broja stanovnika iz Osnovnog plana, za potrebe V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina izrađena je „Projekcija broja stanovnika za 2030. godinu kao i za povremene stanovnike na području Grada Labina po naseljima“.

U Projekciji je objašnjena promjena broja stanovnika u odnosu na dobnu strukturu stanovništva te dana demografska projekcija broja stanovnika do 2030. godine.

Projekcija broja stanovnika za 2030. godinu, temeljena je po stopi promjena broja stanovnika u proteklih 10 godina (2011. - 2021.) na području Grada Labina.

Projekcija broja stanovnika, čisti je primjer matematičkog modela koji u sebi ne sadrži nikakve promjene niti one društveno-gospodarske, niti demografske (natalitet, mortalitet, migracije, itd.), već se samo bazira na dosadašnjim promjenama stanovnika.

Osim projekcije broja stanovnika, uključeni su i dosadašnji povremeni stanovnici, kojih prema podatcima iz Prostornog plana uređenja Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16) ima na području Grada Labina 1083.

GRAD I NASELJA	BROJ STANOVNIKA		STOPA U % 2011./2021.	PROJEKCIJA BROJA STANOVNIKA 2030.	POSTOJEĆI I POVREMENI STANOVNICI
	2011.	2021.			
GRAD LABIN	11 642	10 424	-1,10	9 441	10 524

Projekcija broja stanovnika Grada Labina za 2030. godinu

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na budući razvoj Grada Labina u prvom redu će utjecati raspoloživi lokalni faktori kao što su: raspoloživ prostor, nedovoljno iskorišteni izgrađeni, kadrovi, sačuvana priroda.

Cilj prostornog plana Grada Labina je razmještaj gospodarskih djelatnosti, u postojećim poslovnim zonama kao i uređenje turističkih razvojnih područja (TRP) u području ograničenja ZOP-a i izvan ZOP-a te turistička područja (TP) izvan ZOP-a, a u skladu sa uvjetima i ograničenjima utvrđenim PPIŽ-om.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

- Prometni sustav**

Cestovni promet

U projekciji razvoja cestovne mreže biti će nužno značajnu pažnju posvetiti unapređenju stanja na mreži postojećih županijskih i lokalnih cesta, kako bi udovoljile prometnim zahtjevima i standardima.

Površine prometnica unutar područja obuhvata namijenjene su gradnji i rekonstrukciji javnih prometnica koje su u okviru ulične mreže kategorizirane kao nerazvrstana cesta.

Unutar ovih površina planira se gradnja linijskih infrastrukturnih građevina i trafostanice.

- Telekomunikacijski sustav**

Svrha izgradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture je spajanje zone na postojeći sustav elektroničke komunikacijske mreže kroz izgradnju kabelaške kanalizacije.

Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta komunikacijske mreže, te uvođenje novijih tehnologija povezne opreme bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje svjetlosnog sustava prijenosa u komunikacijsku mrežu omogućit će izgradnju elektroničke komunikacijske mreže s integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje svih novih usluga u komunikacijama uključujući i širokopojasne usluge (informatičke, video, TV i ostale usluge).

- Vodoopskrba i odvodnja**

S obzirom da je rješavanje pitanja vodoopskrbe u uskoj vezi sa zaštitom voda od zagađenja, uspostava sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda nameće se kao imperativ.

Osnovni cilj u razvoju postojećeg sustava je izgradnja nedostajuće mreže a sve kako bi se prikupile sanitarne i fekalne vode, te oborinske vode s prometnih površina.

Razvoj postojećeg sustava vrši se izgradnjom nedostajuće mreže, a sve kako bi s prikupile sanitarne i fekalne vode, te oborinske vode s prometnih površina.

Vodoopskrba

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone potrebno je dimenzionirati dolazne vodoopskrbne cjevovode u neposrednoj blizini zone.

Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu prometnih površina, za što se Planom osiguravaju koridori za polaganje distributivnog cjevovoda.

Odvodnja

Dimenzioniranje kanala za odvodnju sanitarnih voda vrši se po normativu za odvodnju (specifična potrošnja) od 200 l/osobi/dan za stalno stanovništvo.

Osnovni cilj je sve djelove naselja te nove zone povezati na postojeći sustav za odvodnju.

Za čitavo područje Županije usvojen je razdjelni sustav kanalizacije.

U cilju osiguravanja zakonske usklađenosti s Planom šireg obuhvata, planirano rješenje odvodnje je iz važećeg PPUGL.

- **Energetski sustav**

Ciljevi prostornog razvoja i uređenja

Unutar obuhvata plana ne nalazi se trafostanica, te je potrebno planirati distributivnu mrežu naponskog nivoa 20 kV i 0,4 kV, kako bi budućim potrošačima bilo osigurano kvalitetno i sigurno napajanje. Vodove 20 kV, za potrebe napajanja buduće trafostanice 20/0,4 kV, treba graditi s podzemnim kabelima, a trafostanicu za kabelski priključak na 20 kV i 0,4 kV kabelski rasplet. Novu niskonaponsku mrežu treba razvijati podzemnim kabelima ili nadzemno s izoliranim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili Fe stupovima. Javna rasvjeta će se graditi kao samostalna na zasebnim stupovima ili u sklopu niskonaponske mreže ukoliko bi se ona izvodila kao nadzemna.

- **Postupanje s otpadom**

Plan šireg obuhvata određuje mrežu reciklažnih dvorišta na području Grada Labina, a to je postojeće nalokaciji Starci (Labin) te planirane lokacije u naseljima Rabac, Vinež i Ripenda Verbanci.

Reciklažno dvorište se planira kao nadzirani i ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada. U reciklažnom dvorištu mora se zaprimati: problematični otpad, otpadni papir, metal, staklo, plastika, tekstil, krupni (glomazni) otpad, jestiva ulja i masti, boje, deterdenti, lijekovi, baterije i akumulatori te električna i elektronička oprema. Reciklažna dvorišta moraju biti smještena i uređena tako da su lako dostupna korisnicima i komunalnim vozilima te da ne nagrđuju i ne oštećuju okoliš.

Mreža reciklažnih dvorišta može se povećati u odnosu na broj utvrđen ovim Planom, a što se utvrđuje UPU-ima sukladno posebnom propisu i odlukama nadležnih tijela Grada Labina.

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.

Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

- izbjegavanjem i smanjenjem nastajanja otpada,
- sprečavanjem nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanjem vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe,
- odlaganjem otpada na odlagališta,
- saniranjem otpadom onečišćenih površina.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone

Posebnost planskog područja čini njegov smještaj unutar prostorno aktivnog područja, relativna blizina centralnom naselju, i dobra prostorna pozicioniranost.

Područje obuhvaćeno ovim planom po; svojim prirodnim karakteristikama - konfiguracija, neizgrađenost objektima druge namjene, po mogućnostima priključka na nužne komunalne i telekomunikacijske objekte i uređaje, zadovoljava i omogućava formiranje jednog novog, urbanistički osmišljenog i za život ugodnog turističkog razvojnog područja.

Uz određivanje tipologije i načina gradnje usklađenih s ambijentom, cilj je osigurati što višu razinu uređenja i urbanog opremanja cijele zone. Novu gradnju potrebno je pažljivo smjestiti u ovo prirodno okružje, kako se ne bi narušila temeljna vrijednost ove zone – atraktivnost prirodne osnove i prostornog položaja.

Osnovni cilj izrade ovog plana je osmišljavanje prostora upotrebne vrijednosti interpolacijom novih gospodarskih sadržaja koji će omogućiti daljnji razvoj ovog područja Grada urbanističkog opremanja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE

S obzirom na izuzetno povoljan položaj, potrebno je poticati razvoj Grada, tako i njenih naselja, kako bi poprimila urbana obilježja, nadopunjavajući i stvarajući skladnu polifunkcionalnu mrežu na području Županije.

U predmetnoj zoni obuhvata Plana planirana je izgradnja turističkog razvojnog područja što će doprinijeti povoljnijim gospodarskim kretanjima i razvitku područja.

Osnovni ciljevi izrade ovog plana uređenja jesu:

- uspostavljanje reda u prostoru i stvaranje uvjeta za uređenje novog turističkog naselja
- definiranje prometne matrice i urbane komunikacijske mreže,
- stvaranje uvjeta za infrastrukturno opremanje zone
- osiguranje zaštite prirodne matrice i vrijednih vizura

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Turistička razvojna područja su prostori namijenjeni razvoju turizma i njegovim pratećim funkcijama.

Osnovni cilj očuvanja krajobraznih vrijednosti jest da se zaštitom očuva identitet prostora Grada što će ujedno biti i osnova za razvitak turističke djelatnosti.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim prirodnim vrijednostima i posebnostima krajobraza i ambijentalnih cjelina. Ulaskom rahle strukture u neizgrađeni zeleni prostor moguće je maksimalno sačuvati ambijentalnu kvalitetu položaja zone, a pažljivim strukturiranjem izgradnje i unaprijediti kvalitetu prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Kvalitetno povezivanje naselja na području Grada prometnom i komunalnom infrastrukturom potrebno je rješavati sustavno, planski i etapno, u suglasju s mjestom i ulogom naselja u policentričnoj mreži, uvažavajući i prostorni raspored pojedinih djelatnosti.

Transformacija naselja na području Grada treba se osnivati prvenstveno na programima infrastrukturne rekonstrukcije (koji bi trebali imati za cilj poboljšanje infrastrukturne mreže i stvaranje privlačnog i prihvatljivog okvira za kvalitetan i ekološki uravnotežen život stanovništva), urbane obnove (reurbanizacije) i revitalizacije.

Novoj izgradnji na području obuhvata Plana mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže.

U sklopu građevnih čestica treba čuvati što je više moguće prirodnog terena i zelenila kao važnog ekološkog faktora u izgrađenoj strukturi.

Prirodni krajobraz štitit će se i unaprijediti tako da se:

- sačuva slika prostora uvjetovana prirodnim obilježjima
- očuvaju estetske vrijednosti krajobraza
- gospodarske i infrastrukturne građevine planiraju i projektiraju tako da se obuhvati odnos prema krajobrazu, uspostavljajući zajedničke koridore.

Turističko-razvojno područje Mali Kosi, gotovo sigurno može doprinijeti gospodarkom razvoju Grada Labina budući je pozicijski vrlo nenametljivi u prostoru, ali istovremeno izuzetno interesantno zbog turističke ponude koja u potpunosti zaokružuje sve benefite lokacije (klima, prostorne vizure, položaj).

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

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.

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.

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.

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.

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.

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.

3.2. Osnovna namjena prostora

Unutar obuhvata Plana namjena prostora utvrđuje se kako slijedi:

Površine drugih namjena:

- Ugostiteljsko-turistička namjena:
- turističko naselje (T2)
- Infrastrukturna namjena
- infrastrukturni sustav (IS); trafostanica, pročistač otpadnih voda sa separatorom

Površine javnih namjena

- prometnica (SU-1)
- javna pješačka površina (PP)

-Zelene površine:

- zaštitne zelene površine (Z)

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.“

3.2.1. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA, TURISTIČKO NASELJE T2

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.

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

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

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

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

FUNKCIONALNA CJELINA T2-1

Funkcionalna cjelina T2-1, predstavlja dio turističkog naselja T2.

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. Unutar funkcionalne cjeline T2-1 se smještajnu građevine vila, a turistički apartmani se planiraju sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

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.

Uvjeti smještaja i gradnje unutar funkcionalne cjeline T2-1 dati su u točki 2. Odredbi „Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti“.

FUNKCIONALNA CJELINA 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*.

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.

Uvjeti smještaja i gradnje unutar prostorno-funkcionalne cjeline odnosno građevne čestice T2-2 su u točki 2. „Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti“.

3.2.2. INFRASTRUKTURNA NAMJENA (IS)

Površine trafostanice (IS-1) i pročistača (IS-2) ovim su planom definirane kao infrastrukturni sustavi.

3.2.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine u naravi čine postojeće zatečene građevine stambene i poslovne namjene.

Unutar ovih površina moguća je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita.

3.2.4. POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

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.

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).

Unutar ovih površina moguća je gradnja linijskih infrastrukturnih građevina.

Iskaz površina određenih Planom je sljedeći:

OZNAKA PODRUČJA	POVRŠINA (ha)	%
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA, TURISTIČKO NASELJE T2	3,89	84,56
INFRASTRUKTURNA NAMJENA (IS)	0,04	0,87
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	0,47	10,22
POVRŠINE JAVNIH NAMJENA	0,20	4,95
SVEUKUPNO PODRUČJE OBUHVATA	4,60	100

3.4. Prometna i ulična mreža

Dostupnost područja obuhvata Plana osigurava se preko postojeće lokalne ceste Mali Kosi koja prolazi uz južni rub obuhvata Plana. Funkcionalnim cjelinama unutar obuhvata pristupa se putem postojeće ostale prometnice.

Sve kategorije su vidljive iz grafičkog prikaza 2B "Prometni sustav".

Javna prometna površina putem koje se pristupa funkcionalnim cjelinama kategorizirana je kao sabirna prometnica.

- **sabirna prometnica (SU)**

U kategoriju **sabirnih ulica (SU)** ovim su planom uvrštene one prometnice koje imaju funkciju povezivanja prostornih cjelina s planiranom lokalnom cestom.

Sabirna prometnica osigurava dostupnost funkcionalnim cjelinama unutar obuhvata Plana, a putem planirane lokalne prometnice (izvan obuhvata Plana) područje obuhvata Plana povezano je sa ostatkom Grada Labina.

Uvjeti gradnje javnih prometnica

Smjernice za projektiranje sabirne prometnice su :

- računska brzina 30 km/h
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m
- nogostup jednostrani širine 1,25 m
- s prometnice se dozvoljava pristup prostornim cjelinama
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 6,75 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

Odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila sabirne 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.

Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se gradnja trgova ni većih pješačkih površina.

Javni pješački put, planiran je kao razdjelnica dviju funkcionalnih cjelina unutar obuhvata turističkog naselja.

Pješački putevi

U obuhvaćenom prostoru moguće je formirati pješačke, i pješačko-kolne ulice koje kroz parkovno uređene i rekreacijske prostore, pa tako postaju osnovne oblikovne i funkcionalne osi organiziranja obuhvaćenog prostora. Na primarne se nastavljaju sekundarni pješački tokovi koji se u pravilu vode pločnikom kolne stambene ulice, pješačko-kolnim prilazima, te pješačkim stazama. Pješačke veze, te prostori za sjedenje i odmor mogu biti natkriveni laganim nadstrešnicama ili pergolama. Najmanja širina primarnih pješačkih puteva iznosi 3,0 m, a postojeći pješačke putove se zadržavaju u zatečenoj širini.

Uređenje hodnih ploha moguće izvesti kamenom, betonom u kombinaciji s drugim materijalima, prefabriciranim elementima betonske galanterije. Obavezno je hortikulturno uređenje preostalog slobodnog prostora. Pri uređenju treba odabrati jedan materijal koji će se u segmentima pojavljivati na svim njegovim dionicama, kao element povezivanja i prepoznavanja.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Predloženo rješenje infrastrukture javnih telekomunikacija prikazano je na kartografskom prikazu 2.2. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – ELEKTROENERGETIKA i predviđa izgradnju tk kabelaških kanalizacija i podzemnih tk priključaka svakog objekta na promatranom području.

Za izgradnju nove pristupne mreže treba se koristiti distributivna kabelaška 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 kabelima ugrađenim u cijev kabelaške kanalizacije.

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 prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim 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.

3.5.2. ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA

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

Napajanje električnom energijom planiranih sadržaja koji će se pojaviti unutar ovog plana osigurati 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.

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.

Ako se trafostanica gradi kao ugradbena, njenu mikro lokaciju unutar građevine, sadržaj projekta investitor mora usuglasiti sa nadležnom elektrodistribucijom prije izrade projektne dokumentacije. Trafostanica, ugradbena ili izvedena zasebno, mora imati osiguran trajni pješački pristup i pristup vozilom za slučaj zamjene - popravka opreme.

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.

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.

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

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.

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

3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

VODOOPSKRBA

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.

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.

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

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.

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

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.

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).

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.

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

Završnu obradu kanala treba prilagoditi stanju na terenu.

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.

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.

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.

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

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.

ODVODNJA

Na lokaciji nije izgrađen sustav javne odvodnje, te se predviđa izgradnja bioloških uređaja visokog stupnja pročišćavanja. Lokacije istih prikazane su u kartografskom prikazu broj 2.3. PROMETNA, I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

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

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

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.).

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

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.

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.

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.

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

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).

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.

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.)

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.

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.)

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.

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

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

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

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)

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

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.

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.

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)

3.5.4. PLINOOPSKRBA

Unutar obuhvata plana nije predviđena plinska mreža.

3.5.5. OBRADA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE OTPADA

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

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.

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.

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.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Kartografskim prikazima i Odredbama za provođenje Plana određeni su detaljni uvjeti i način gradnje poslovnih građevina neposrednom provedbom koji, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, sadrže elemente i ograničenja potrebne za izdavanje lokacijske dozvole:

- oblik i veličina građevinske čestice,
- namjena građevine,
- tipologiju građevine,
- veličinu i površinu građevine,
- smještaj građevina na građevinskoj čestici,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevinske čestice,
- način i uvjete priključenja na javno - prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša,
- druge podatke značajne za izgradnju i uređenje građevina.

Unutar područja obuhvata ovog Plana planira se gradnja i rekonstrukcija građevina u sklopu turističkog naselja.

Unutar plana planiraju se jedna vrsta smještajnih građevina, kao i sklop servisnih i pratećih sadržaja.

3.6.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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

Uvjeti gradnje VILA sa 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 1 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, 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.

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 iznosi 7,5 m za smještajni objekat – vile
- Najveća tlocrtna površina građevine pratećih sadržaja iznosi 300 m² po građevini
- 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/Pk)
- Smještajni kapacitet za smještajni objekat – 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

Građevina mora biti najmanje 6 m odmaknuta 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 građevne čestice 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 brutto 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 5,5 metara) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim građevinama unutar zone turističkog naselja.

Građevinama vila unutar obuhvata 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.

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

Uvjeti gradnje VILA sa 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 8 ležajeva po samostalnoj građevini. Kapacitet funkcionalne cjeline T2-2 iznosi 50 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 visina iznosi 7,5 m za smještajni objekat – vile
- Najveća tlocrtna površina jedne građevine vile iznosi 150 m².
- Najveća površina središnje građevine za pomoćne i prateće sadržaje iznosi 250 m².
- Unutar površine T2-2 moguće je planirati najviše 8 građevina vila.
- Najveća tlocrtna površina građevine pratećih sadržaja iznosi 200 m²
- Najveća visina iznosi 7,5 m za građevinu pratećih sadržaja
- Najveći broj etaža svih građevina iznosi podrum ili suteran, i dvije (2) nadzemne etaže (Po(S)+P+1/Pk)
- Smještajni kapacitet jedne građevine iznosi 6 ležajeva

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

Građevina mora 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, ograde, 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 građevne čestice 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 5,5 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.

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.

3.6.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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

3.6.1.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se gradnja stambenih građevina.

3.6.1.4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

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

Unutar javnog zelenila nije moguće planirati nikakve nove intervencije i gradnje već je moguće isključivo planirati hortikulturne zahvate uređenja postojećeg i planiranja novog zelenila.

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.

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

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina

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 ozelenjavanja 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;

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

Također područje obuhvata Plana spada u krajobraznu cjelinu Crvena Istra – istočni priobalni dio - - Kavran - Krnica - Rakalj - Labin - Rabac – Plomin.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno– povijesnih cjelina

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

(2) Obuhvat Plana nalazi se je 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, no iako je navedena cjelina izvan obuhvata Plana, potrebno je uzeti u obzir da je zona obuhvata Plana kontaktna zona, te u kontekstu toga uvažiti uvjete Prostornog Plana Grada Labina koji se odnose na seoske cjeline te gradnju u istima, odnosno imati na umu propisano prilikom planiranja zahvata unutar TRP-a Mali Kosi.

(4) Gradnja novih i rekonstrukcije postojećih građevina u etnozonomama i povijesnim cjelinama seoskih obilježja uz odgovarajuću primjenu uvjeta gradnje za pojedinu vrstu građevina određenih Prostornim planom Grada Labina mora oblikovanjem uspostaviti odnos s postojećom građevnom strukturom tako da se uvaži:

- karakteristike postojeće parcelacije građevinskog zemljišta,
- položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi, naročito u odnosu na tlocrtne i visinske gabarite,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevni pravac,
- bitne arhitektonske elemente oblikovanja pročelja, kao što su raspored i veličina otvora te oblikovanje krovne konstrukcije u odnosu na oblik, nagib, veličinu krovova i vrstu pokrova te orijentaciju sljemena krova,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,

- druge lokalne uvjete gradnje,
- potrebno je sačuvati prvobitno oblikovanje ulica – tradicionalne komunikacije među naseljima omeđene suhozidom i sl.
- očuvati odnos izgrađenog dijela s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesnih jezgri, uključujući sve elemente oblikovanja kulturnog krajolika (suhozide, lokve).

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

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom ili pak neznatno promijenjenom stanju. Nepovoljni utjecaj na okoliš na području obuhvata Prostornog plana potrebno je mjerama zaštite koje su propisane Zakonom o zaštiti okoliša i drugim propisima svesti na najmanju moguću razinu.

Prostornim planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode te zaštitu od buke i mjere posebne zaštite.

Tijekom izgradnje 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.

3.7.1. ZAŠTITA TLA

Zaštita tla za građenje

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

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

3.7.2. ZAŠTITA ZRAKA

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.

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

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.

3.7.3. ZAŠTITA VODA

Području obuhvata Plana ne nalazi se unutar zona sanitarne zaštite..

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

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,
- prioritarnim saniranjem divljih odlagališta.

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,

3.7.4. ZAŠTITA OD BUKE

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

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

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

3.7.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

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.

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

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.

Na području UPU nisu registrirani imaoći opasnih tvari.

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

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.

Objekti kritične infrastrukture

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

Sklanjanje ljudi

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.

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

Zaštita od potresa

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.

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.

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

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

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

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..

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.

Zaštita od požara

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

Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

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 GRETENER 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.

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.

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.

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.

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

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.

Mjere zaštite od poplava

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

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

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

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

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

Mjere koje omogućuju učinkovito provođenje mjera civilne zaštite

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

Mjere zaštite od epidemija i epizootija

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.