



Plan 21 d.o.o.  
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1  
51000 Rijeka  
Tel.: 051/372 372

## UPU turističkog punkta Gradišće – UPU 41 Obrazloženje

---

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA
	<b>OPĆINA BRTONIGLA</b>
_načelnik Općine:	Doriano Labinjan, dipl. oec.
_izrađivač plana :	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif. Goran Grgurić, dipl. ing. el. Hrvoje Strčić, dipl. iur. Sanja Zloh, dipl. oec Bia Gec, mag. ing. prosp. arh.
_oznaka elaborata	04/14
_datum i mjesto izrade	Rijeka, studeni 2015.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija  
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija  
Općina Brtonigla

Naziv prostornog plana:

**UPU turističkog punkta Gradišće UPU 41**

Odluka o izradi:  
SN OPĆINE BRTONIGLA br. 03/13

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:  
SN OPĆINE BRTONIGLA br. 10/15

Javna rasprava: (datum objave)  
Oglasna ploča Općine, 23.10.2014  
web stranice Općine, web stranice MGIPU, 24.10.2014  
Glas Istre, 26.10.2014.

Javni uvid održan:  
od: 03.11.2014  
do: 03.12.2014.

Ponovna javna rasprava:  
Oglasna ploča 15.06.2015. web stranice  
Općine 12.06.2015., web stranice MGIP, i „Glas  
Istre” 15.06.2015.

Javni uvid održan:  
od: 23.06.2015.  
do: 30.06.2015.

Pečat tijela odgovornog za  
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Pročelnica jedinstvenog upravnog odjela:  
Marica Garić, dipl.iur

Suglasnost na Plan sukladno članku 97. Ili 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09,55/11,90/11 i 50/12)

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:  
04/14

Stručni tim u izradi plana:  
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.  
Anja Maglica, mag. ing. aedif.

Suradnici:  
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.  
Goran Grgurić, dipl. ing. el.  
Hrvoje Strčić, dipl. iur.  
Sanja Zloh, dipl. oec.  
Bia Gec, mag. ing. prosp. arh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:  
Ezio Barnaba' v.r.

Datum:  
**studen 2015.**

## SADRŽAJ

- A. TEKSTUALNI DIO
- I. Obrazloženje
- 1. POLAZIŠTA
- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone turističkog punkta u prostoru Općine Brtonigla
- 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 (obuhvat, vrsta, kapacitet)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog 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 krajobraza, 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 na području UPU
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Prometna i ulična mreža
- 3.4. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina I ambijentalnih cjelina
- 3.6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## 1. POLAZIŠTA

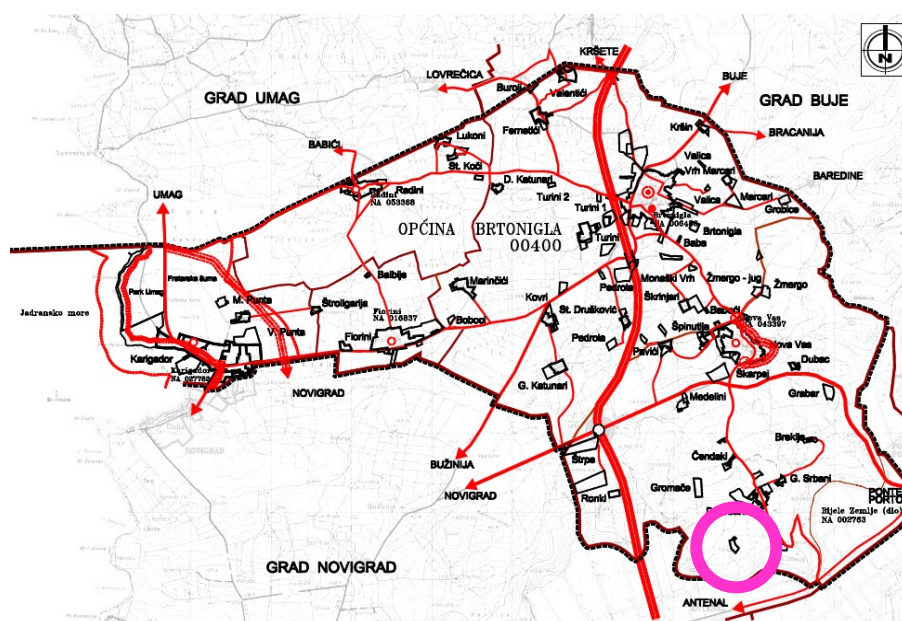
### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI ZONE TURISTIČKOG PUNKTA U PROSTORU OPĆINE BRTONIGLA

Zona turističkog punkta „Gradišće“ nalazi se na području Općine Brtonigla, uz njezinu južnu granicu, odnosno južno od naselja Donji Srbani. Obvezujući dokument prostornog uređenja za područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Gradišće UPU 41 (u nastavku: Plan) je Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla“ 08/08, 06/11, 09/12, i 03/13).

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla (u nastavku: PPUO Brtonigla) pokrenut je postupak izmjene PPUO Brtonigla i u dijelu koji se odnosi na izrade Urbanističkih planova. Navedenim Izmjenama i dopunama PPUO Brtonigla utvrđuje se obveza izrade određenog broja zasebnih urbanističkih planova uređenja unutar Općine, među ostalim i za područje turističkog punkta Gradišće, i to kao **Urbanistički plan uređenja turističkog punkta Gradišće UPU 41**.

Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Gradišće UPU 41 ("Službene novine Općine Brtonigla“ br. 03/13) započela je izrada ovog Plana.

Ukupna površina promatranog područja iznosi cca 1,07 ha.



Izvod iz PPUO Brtonigla, Karta „0“, Kartogram, sustav naselja MJ 1:25000, sa označenom granicom obuhvata Plana

Područje obuhvata UPU-a nalazi se izvan ZOP-a., predstavlja izdvojeno područje ugostiteljsko-turističke namjene – TP, te je neizgrađen i komunalno neopremljen.

Turistički punktovi, kao specifični oblik turističkih razvojnih područja izuzetak su u prostoru, na lokacijama posebne vrijednosti, te u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje.

Unutar planskog područja planirana je izgradnja 8 turističkih građevina – vila, te jedne smještajne građevine – ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli – vrste hotel.

Za potrebe izrade Plana izrađena je 2014.g i stručna podlogu - urbanistička studija. Plansko rješenje Turističkog punkta razrađeno je u skladu s Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije, br.2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08 i 07/10) , te Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla“ 08/08, 06/11, 09/12, i 03/13).

Unutar Studije analizirane su mogućnosti buduće gradnje, dani su prostorni parametri u skladu s planovima višeg reda te samog Zakona, izrađen je prijedlog moguće buduće parcelacije, te su pomno obrađene i valorizirane prostorne vizure kao i budući izgled smještajnih građevina na pojedinim parcelama..

Sukladno zahtjevima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja Turističkog punkta (TP) Gradišće – UPU 41 tijekom rujna 2014. godine provedena je arheološka reambulacija područja obuhvata navedenog UPU. Rezultati arheološke reambulacije čine temelj konzervatorske podloge koja je sastavni dio prostorno-planske dokumentacije.

„Izveštaj o arheološkom rekognosciranju“ izradila je tvrtka ABCD d.o.o., 8 marta 1, iz Poreča.

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana nalazi se u južnom dijelu Općine, oko 4km južno od centralnog naselja Brtonigla, odnosno locirano je na sjevernim padinama iznad doline rijeke Mirne. Zona obuhvata je potpuno neizgrađena.

Kroz sjeverni dio obuhvata Plana prolazi nerazvrstana cesta (bijela cesta), koja se istočnije spaja na lokalnu prometnicu kod naselja Donji Srbani, te preko iste dalje na državnu cestu D 301.

Izgrađenih dijelova unutar obuhvata nema, a najbliže naselje, Donji Srbani, udaljeno je nešto manje od 1km..



Prikaz obuhvata Plana i uže okolice iz zraka

### 1.1.2. Prostorno – razvojne značajke

Posebnost planskog područja ogleda se prvenstveno u njegovom atraktivnom položaju, u prirodnom okruženju, izuzetnom pogledu – dolina rijeke Mirne, a zbog blagog pada terena prema zapadu, otvara se i pogled prema morskoj obali. Sa širim područjem zona je relativno dobro povezana bez obzira na prostornu izoliranost, te s obzirom na povoljne prirodne i klimatske uvjete (zrak I kategorije, krajobraz), područje obuhvata Plana ima odlične uvjete za ispunjenje svoje planirane namjene - prvenstveno sadržaja kvalitetnog smještaja unutar atraktivnog prirodnog okruženja.



Pogled na zonu sa mosta preko rijeke Mirne

### 1.1.2.1. Karakteristike prirodnog prostora

#### Geološka građa i geotehnička prikladnost terena<sup>1</sup>

Područje Općine Brtonigla izgrađeno je uglavnom od naslaga gornje krede i paleocena.

Najveći dio područja Općine pripada naslagama gornje krede, a središnji dio koji se u nastavku spaja sa Gradom Buje, te sjevernim dijelom korita rijeke Mirne, kao i općenito središnjim dijelom istarskog poluotoka pripada paleocenu i gornjem eocenu.

Samo korito rijeke Mirne geološki spada kvartaru te gornjem eocenu.

#### Tlo

Istarska ploča obuhvaća gotovo polovinu zapadne Istre. To je zaravan mezozojskih vapnenaca, premda valovita i s krškim pojavama (doline, vrtače, ponikve i dr.), na kojoj su se razvili različiti oblici tipova tala koja se nazivaju crvenicama (terra rossa). Siromašna su humusom u površinskom sloju, ispod kojega je glinovitiji crveni sloj nastao od netopiva ostatka vapnenačkih stijena.

U dolinama i poljima (doline rijeke Mirne) najmlađe naplavine čine mladi sedimenti pretežno karbonatnog materijala flišnog podrijetla. Zbog oblika reljefa ondje su tla prekomjerno navlažena barem u dijelu godine, pa su nastala močvarno-glejna tla s gornjim humusnim slojem i donjim slojem u kojem se odvijaju procesi oksidacije i redukcije. No, zbog opsežnih melioracijskih zahvata danas se takva tla drže antropogenim hidromorfnim tlima (s povremenim ili trajnim prekomjernim vlaženjem). Područje je pogodno za intenzivnu poljoprivredu.

#### Seizmičnost

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni maksimalnog intenziteta 70 MSK, prema seizmološkoj karti za povratni period 500 godina.

#### Vegetacija

Područje obuhvata Plana pripada submediteranskoj zoni vegetacije, odnosno nižem i toplijem pojasu (do 350 m nadmorske visine), prevladavajuće vegetacije listopadnih (submediteranskih) šuma, šikara bjelograba i hrasta medunca.

U novije doba na velikim, nekad degradiranim površinama, vidljiv je progresivni razvoj vegetacije u pravcu šikare te, konačno, prave šume, zbog napuštanja stočarstva i prestanka korištenja drva kao glavnog ogrijevnog sredstva.

#### Klimatska obilježja

Klimatske prilike rezultat su sukoba kontinentalnih i maritivnih klimatskih faktora. Prema Köppenovoj klasifikaciji tipova klime u Hrvatskoj, najveći dio područja općine Brtonigla (izuzetak je obalno područje zapadne Istre - umjereno topla vlažna klima s vrućim ljetom), a time i područje obuhvata Plana nalazi se u području umjereno tople vlažne klime s toplim ljetom, čija srednja temperatura najtoplijeg mjeseca iznosi manje od 22 stupnja. Nju karakteriziraju:

- mirna, suha i topla ljeta,
- razmjerno blaga, oblačna i kišovita zima

<sup>1</sup> Obzirom da je područje obuhvata Plana površinom vrlo malo, podatke o prirodnim karakteristikama prostora potrebno je promatrati kroz šire područje (izvor za podatke o Tlu (A. Škorić, Tla Istre) te Klimatskim obilježjima (A. Filipčić, Klima Hrvatske, Geografski horizont, 1992, 38-2; D. Ogrin, Podnebjje Slovenske Istre, Koper 1995.)

Prosječne mjesečne temperature iznose u siječnju iznad 4 °C, a u srpnju od 22–24 °C  
 Prosječna godišnja količina oborina za područje istre najmanja je upravo za sjeverzapadnu i zapadnu obalu, a iznosi od 800 do 900mm .

Najučestaliji vjetrovi su naravno bura i jugo dok Danju zna s mora puhati osvježujući  
 → maestral, a noću, kad se kopno ohladi više nego more, obrnuti vjetar – burin.

### 1.1.2.2. Razvojne značajke

Zonu obuhvata karakteriziraju povoljni prirodni i klimatski uvjeti te sačuvana kvaliteta okoliša (zrak I. kategorije, neizgrađena struktura te atraktivno prirodno okružje).

Budući da planirani razvitak Općine kreće pretežito od gospodarskih djelatnosti, ugostiteljstva i turizma, nakon realizacije planiranih sadržaja na području obuhvata Plana može se očekivati jačanje i poboljšanje gospodarske slike šireg prostora.

Kako je trenutno prostor potpuno neizgrađen, novoplanirana struktura treba doprinijeti atraktivnosti cijelog prostora te će se svojim oblikovanjem prostorno i arhitektonski uklopiti u prepoznatljiv rukopis područja koji ju okružuje, uzpotrebno prisutne elemente modernog graditeljskog izričaja.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

- Prometna infrastruktura

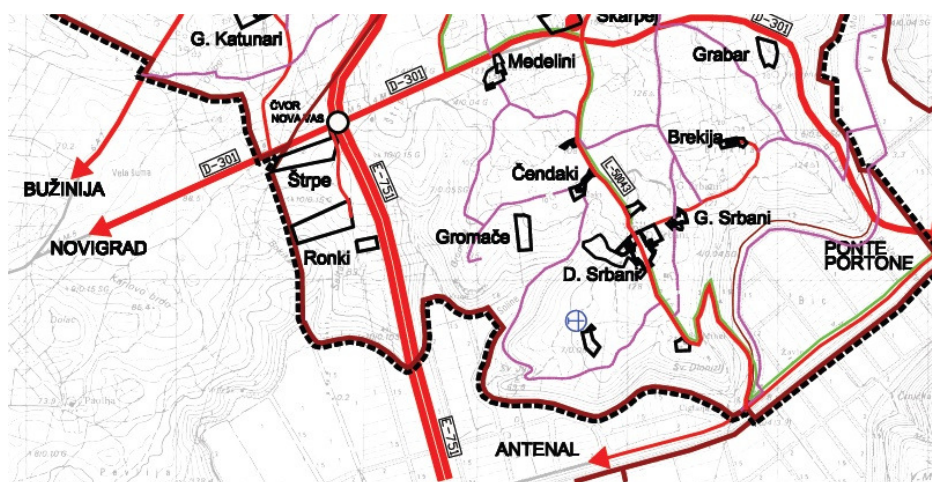
Cestovni promet

Prostor obuhvata sjeverno ispresjeka uzdužne prometnice koje zadire u područje obuhvata plana:

- - nerazvrstana cesta (bijela cesta),

Izvan obuhvata, istočno, prolazi lokalna prometnica L- 50043 kojom je zona posredno, preko nerazvrstane prometnice, spojena na državnu cestu D 301. Zapadno od državne ceste D301 prolazi državna autocesta D-751, Istarski „Y“, koja se na njega spaja kod čvora „Nova Vas“.

Za kvalitetno funkcioniranje buduće zone od iznimnog je značaja postojeća državna cesta D301, zbog brze prometne povezanosti sa širim područjem.



Izvod iz PPUO Brtonigla –Karta 2-1-. Promet

## Telekomunikacije

U koridoru lokalne ceste L 50043 prolazi magistralni i korisnički TK vod dok unutar područja obuhvata Plana ne postoji izgrađena podzemna infrastruktura za elektroničke komunikacije.

- **Sustav vodoopskrbe i odvodnje**

### Vodoopskrba

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu vodoopskrbnu mrežu, a glavni vodoopskrbni cjevovod prolazi koridorom lokalne ceste L 50043, te se spaja na vodospremu Žmergo. U neposrednoj blizini, osim spomenutog cjevovoda ne postoje dijelovi distributivne vodoopskrbne mreže za potrebe buduće izgradnje unutar same zone.

### Odvodnja otpadnih voda

Područje obuhvata Plana, nalazi se izvan zona sanitarne zaštite. Za zonu obuhvata plana kao i šire područje ne postoji izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda.

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda nalazi se sjeverno od zone, odnosno južno od naselja Nova vas.

- **Energetski sustav**

## 3. Elektroenergetika

Unutar te oko područja obuhvata Plana nema izgrađenih elektroenergetskih objekata prijenosnog naponskog nivoa (110 kV i više).

Istočno od obuhvata Plana prolazi kabelski vod 10(20) kV povezan na postojeće TS 10(20) kV, najbliža obuhvatu plana locirana je u naselju Donji Srbani.

### Opskrba plinom

Na području obuhvata Plana kao ni na širem područje nema izvedene distributivne plinske mreže. Trasa magistralnog plinovoda Pula-Umag prolazi zapadno od obuhvata Plana, uz trasu istarskog „Y“, a sjeverna spojnica je MRS Kovri, gdje se nalazi i mjerno redukcijaska stanica, kao i spoj na lokalni koridor plinovoda.

- **Postupanje s otpadom**

Odluka o komunalnom otpadu donešena je 2003.g. a a organizirani odvoz smeća utvrđen je na području Općine za slijedeća naselja: Brtonigla, Fiorini, Radini, Marinčići, Karigador, Kovri, Katunari Pišine i Nova Vas, te turističko naselje Ladin gaj.

Odlukom o obavljanju komunalne djelatnosti iz 2013.g, na području Općine, komunalne usluge obavlja Trgovačko društvo 6. maj d.o.o. za komunalne usluge iz Umaga.

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

- **Prirodna baština**

Unutar područja obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne baštine.

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

Područje obuhvata Plana nema status zaštićene cjeline u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a također ne postoje ni valorizirana i registrirana kulturna dobra unutar tog areala. Stoga za intervencije na promatranom području nije propisana obaveza ishođenja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra i prethodnog odobrenja od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

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

#### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

- **Prostorni plan uređenja Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05, 10/08, 07/10 i 13/12)**

PPIŽ utvrđuje slijedeće ciljeve prostornog uređenja u dijelu uređivanja zona turističkih punkteva:

- Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam je osim u građevinskim područjima naselja i postojećih stambeno turističkih naselja, predviđena i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja turističkim razvojnim područjima (u daljnjem tekstu: TRP), na seoskim gospodarstvima, te u lukama nautičkog turizma, unutar građevinskih područja naselja
- Unutar TRP-ova predviđaju se ugostiteljsko-turističke površine za:
  - o a) Turistička naselja, koja sadrže sve vrste namjena u funkciji turizma, kao što su turističke smještajne
  - o građevine, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske i rekreativne djelatnosti, itd.;
  - o b) Kampove;
  - o c) Pojedinačne građevine (hoteli, moteli, izletišta, depandanse i sl.) koje mogu formirati i zasebne
  - o komplekse;
  - o d) Privezišta i sidrišta te određeni morski prostori uz plaže namijenjeni za privremeno sidrenje i privez
  - o plovila, sukladno odredbama Uredbe i drugih posebnih propisa.
  - o e) uređene morske plaže
- Ovim Planom određuje se osnovni standard za određivanje veličina građevnog područja turističkih zona unutar prostora TRP-ova, turističkih zona unutar naselja i postojećih stambeno turističkih naselja određenih ovim Planom s bruto gustoćom korištenja između 50 i 120 postelja/ha.
- Ovim se Planom utvrđuje element postelje kao osnovne kvantifikacijske jedinice za građevine turističke namjene; smještajne jedinice kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina određivati će se na slijedeći način:
  - smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima = 2 postelje
  - o - smještajna jedinica apartmana i bungalova = 3 postelje
  - o - smještajna jedinica autokampova = 3 postelje
- Turistički punktovi, kao specifični oblik turističkih razvojnih područja, trebaju biti izuzetak u prostoru, na lokacijama posebne vrijednosti, i u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje. TP-ovi prvenstveno trebaju poslužiti za razvoj "alternativnih" vidova turizma (izletnički turizam, "robinzonski" turizam, punktovi za valorizaciju izrazitih

krajobraznih i drugih vrijednosti prostora). Njihova veličina bi se trebala limitirati s max. kapacitetom od 150 postelja, odnosno max. površinom od 2 ha. Lokacija turističkih punktova, njihovi kapaciteti te točan prostorni obuhvat utvrđuju se prostornim planovima uređenja gradova i općina.

- **Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla“ 08/08, 06/11, 09/12, i 03/13).**

Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla za pojedine dijelove izdvojenih građevinskih područja izvan naselja određena je obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU-a), tako i za UPU turističkog punkta Gradišće UPU 41.

Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi: gospodarske proizvodne i poslovne građevine, građevine poljoprivredne i ugostiteljsko-turističke namjene, golf igrališta i sportsko-rekreacijske građevine, građevine posebne namjene te groblja, u izdvojenim građevinskim područjima utvrđenim za te namjene.

- Ovim Planom dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija građevina te poduzimanje drugih zahvata u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja i to:
  1. gospodarske djelatnosti ugostiteljsko – turističke namjene
    - ugostiteljsko – turistički punkt Gradišće (TP)
- Za zone ugostiteljsko-turističke namjene tipa turističkih punktova (TP) dozvoljava se gradnja smještajnih kapaciteta do najviše 150 kreveta. Za zone za koje se ovim Planom ne uvjetuje izrada prostorne dokumentacije užeg područja, detaljni uvjeti uređenja prostora, uvjeti gradnje i smještaja građevina utvrdit će se odgovarajućim aktom kojim se odobrava gradnja sukladno odredbama ovog Plana i specifičnosti pretežne namjene.

#### Turistički punkt Gradišće (TP)

Područje Gradišće namijenjeno je izletničkom i zdravstvenom turizmu (88 ležaja) pa se na tom području, osim smještajnih građevina, mogu planirati i drugi zdravstveni (wellness), ugostiteljski i sportski sadržaji koji se uobičajeno grade u sklopu takvih sadržaja. Unutar turističkog punkta mogu se graditi rekreacijska igrališta i bazeni, prometnice, parkirališta i druga infrastruktura, uređivati zelene površine i sl.

Posebnu atrakciju uz ovaj punkt čini obližnje letilište za zmajeve, paraglidere itd, Donji Srbani.

Dio ovog turističkog punkta (SZ) je namijenjen gradnji pratećih sadržaja za potrebe letilišta.

U zoni turističkog punkta Gradišće određeni su slijedeći uvjeti gradnje:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti zone (kig) iznosi 0,5
- uvjeti gradnje za hotel, apart hotel sa depandansama i turističke vile sa depandansama:
- max.kapacitet iznosi 88 ležajeva
- najveća dopuštena katnost građevine iznosi tri (3) nadzemne etaže i 2 podzeme etaže (Po+S+P+1 ili 2Po+P+2),
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,0 m.

Ugostiteljsko-smještajne građevine moraju biti usklađene s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji,

posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli.

Uz građevine se u sklopu građevinske čestice mora obvezno osigurati adekvatan parkirališni prostor.

Detaljniji uvjeti gradnje i uređenja zemljišta na ovom području utvrditi će se prostornim planom užeg područja,

urbanističkim planom uređenja, a temeljem Programskog rješenja Turističkog punkta

Unutar planskog područja ne nalaze se građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku ili Županiju.

**1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje**

Osnovna karakteristika područja je potpuno neizgrađen prostor pozicioniran uz prostorno izuzetno atraktivne prirodne zone, ali i uz udaljene izgrađene dijelove građevinskog područja na zapadu. Dobra pozicioniranost zone daje joj prostornu izoliranost čime ju mimikrira sa okolnom prirodom, no bezobzira na navedeno, jednostavna prometna dostupnost predstavlja vrlo povoljnu karakteristiku lokacije.

Ograničenja razvoja odnose se u najvećoj mjeri na potrebu očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, što se treba postići poštivanjem propisanih mjera zaštite. Sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA**

Ciljevi za izradu Plana utvrđena su Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije, br.2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08 i 07/10) i Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla, 08/08, 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12 i 3/13).

Osnovni ciljevi UPU-a općinskog značaja su:

- planiranje Turističkog punkta Gradišće kao dio sustava turističkih punktova na području Općine Brtonigla;
- definirati detaljne uvjete za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja
- izgradnja odgovarajuće prometne mreže i komunalne infrastrukture;

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

Područje obuhvata Plana predstavlja zonu namijenjenu izgradnji isključivo građevina gospodarske namjene, pa je relevantan pokazatelj broj budućih korisnika, odnosno broj ležajeva. Unutar planskog područja planirana je izgradnja 9 gospodarskih građevina – 8 vila i jedan hotel. Obzirom na broj budućih korisnika potrebno je planski dimenzionirati i sustav komunalne infrastrukture.

#### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Brtonigla je općina koja je bogata prirodnim resursima i polaže temelje za razvoj na poljoprivrednu proizvodnju i na turističkim resursima.

Turistička djelatnost druga je osnovna gospodarska grana u Općini, a Općina Brtonigla aktivno se usmjerava ka ekološkim programima u namjeri da postane i bude prepoznata kao ekološka općina.

Ekološke odrednice trebale bi biti inkorporirane kroz komunalni sektor (otpadne vode, prikupljanje otpada i čišćenje divljih deponija), maksimalno korištenje solarne energije te u poljoprivrednoj proizvodnji.

#### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

- **Prometni sustav**

- Cestovni promet**

Područje obuhvata Plana je u potpunosti neizgrađeno. Pristup do zone se ostvaruje postojećom nerazvrstanom prometnicom (presjeca sjeverni dio obuhvata Plana), kojom se zona spaja na postojeću lokalnu cestu L- 50043 kojom je zona posredno, spojena na državnu cestu D 301.

- Telekomunikacijski sustav**

Svrha izgradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture je spajanje zone na postojeći sustav elektroničke komunikacijske mreže kroz izgradnju kabelaške kanalizacije. Gradnjom kabelaške kanalizacije potrebno je osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žični ili svjetlosni komunikacijski kabeli) u cijevi 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 sa 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**

#### **Vodoopskrba**

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone potrebno je izvršiti rekonstrukcije dolaznih vodoopskrbnih cjevovoda u neposrednoj blizini zone (uz koridor lokalne ceste L- 50043 ).

U samoj zoni obuhvata Plana neophodno je osigurati dostatne količine vode za potrebe vodoopskrbe potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu prometnih površina, za što se Planom osiguravaju koridori za polaganje distributivnog cjevovoda.

#### **Odvodnja**

Na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi razdjelni sustav odvodnje koji se sastoji od odvodnje sanitarnih otpadnih voda i odvodnje oborinskih otpadnih voda. Sanitarnu i oborinsku kanalizaciju potrebno je priključiti na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda i separator za oborinske vode, a pročišćene vode kontrolirano ispuštati u okolni teren putem upojnog bunara.

Cjelokupni sustav odvodnje mora biti nepropustan, uz adekvatno pročišćavanje svih oborinskih i otpadnih voda. Unutar planiranih prometnih površina potrebno je osigurati koridore za izvedbu sustava odvodnje.

- **Energetski sustav**

#### **Elektroopskrba**

Za buduću namjenu u sklopu zone obuhvata Plana potrebno je izvesti distributivnu trafostanicu 10(20)/0,4 kV i niskonaponsku mrežu do budućih građevina. Priključenje nove distributivne trafostanice u sustav elektroopskrbe potrebno je izvesti raspletom na srednjem naponu, a od trafostanice do građevina se treba razvesti niskonaponska mreža i urediti vanjska rasvjeta za potrebe budućih korisnika zone.

Nova distributivna mreža naponskog nivoa 20 i 0,4 kV treba se izvesti na način da se budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 20 kV vodove za potrebe napajanja trafostanice unutar zone treba graditi isključivo podzemnim kabelima. Niskonaponsku mrežu također treba razvijati u načelu podzemnim kabelima.

#### **Plinoopskrba**

Po izgradnji distributivne plinske mreže na području općine Brtonigla cilj je stvaranje preduvjeta za korištenje prirodnog plina kroz sve planske kategorije. Prirodni plin je ekološki najčišće gorivo, a ekonomski je vrlo prihvatljiv energent za sigurno korištenje u svim sektorima potrošnje. Kroz odredbe Plana je glavni cilj omogućiti svakom potrošaču korištenje plina kao energenta, za što je potrebno planirati i izgraditi srednjotlačnu /niskotlačnu plinsku mrežu unutar površina planiranih prometnica. Do izgradnje plinoopskrbne mreže može se koristiti i ukapljeni naftni plin (UNP) za kuhanje, grijanje vode i prostorija i sl.

- **Postupanje s otpadom**

Na području Općine, komunalne usluge obavlja Trgovačko društvo 6. maj d.o.o. za komunalne usluge iz Umaga.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone**

Posebnost planskog područja čini njegov smještaj unutar prirodno atraktivnog područja, relativna blizina izgrađenom dijelu - naselju Donji Srbani, ali i istovremena izoliranost zbog samog smještaja na sjevernim obroncima iznad doline rijeke Mirne. Glavne prometnice su dovoljno udaljene pa ovo područje postaje prostorno idealno za razvoj nove turističke zone visoke kategorije.

Kako se ne bi dogodila degradacija ambijentalnosti, buduća gradnja treba biti koncipirana na način da respektira osobitosti prostora (visok udio zelenih površina, mala izgrađenost i sl.).

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

## **2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE**

Ciljevi prostornog uređenja zone definirani su Prostornim planu uređenja Općine Brtonigla, a oni su:

- osigurati prostorne preduvjete za gradnju i uređenje zone turističkog punkta visokog standarda,
- uređenje javnih površina i prostora oblikovanjem i opremom primjerene vrijednosti i značaju naselja;
- riješiti interne prometnice i propisan broj parkirališnih mjesta te pješačke komunikacije,
- planska rješenja trebaju afirmirati prepoznatljive krajobrazne elemente prostora naselja, te ih namijeniti za uređenje i oblikovanje kao prostornih markera;
- propisati mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš (buka, zagađenje zraka) radi očuvanja ekološke stabilnosti i podizanja kvalitete života.

### **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**

Procjena planiranog broja korisnika, odnosno planirane gustoće na području obuhvata Plana temelji se na analizi moguće organizacije planiranih građevnih čestica i građevina, te načelnom programu buduće izgradnje koji podrazumijeva izgradnju na max. 9 građevnih čestica (8 građevinskih čestica sa vilama, te jedna sa hotelom) čiji raspon površina varira od 800 do 1500 m<sup>2</sup>. Broj ležajeva unutar pojedine građevine vile iznosi 6 ležajeva – ukupno 48, a max. broj ležajeva unutar smještajne građevine – ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli – vrste hotel iznosi max. 40.

Slijedom navedenog, broj novih korisnika na području obuhvata Plana iznosio bi max. 88. S obzirom na ukupnu površinu obuhvata Plana od 1,07 ha, planirana gustoća iznosi max 82 korisnika/ha.

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, a pažljivim strukturiranjem izgradnje i unaprijediti kvalitetu prostora.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture**

Izgradnji na danas neizgrađenom području obuhvata Plana mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže. Za potpunu pokrivenost planskog područja prometnom mrežom potrebno je planirati izgradnju oko 200 metara novih prometnica.

Građevinsko zemljište mora imati II. kategoriju uređenosti, što podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište. U sklopu građevnih čestica treba čuvati što je više moguće prirodnog terena i zelenila kao važnog ekološkog faktora u izgrađenoj strukturi.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA NA PODRUČJU UPU

Namjena površina utvrđuje se za gospodarsku namjenu - ugostiteljsko-turističku (turistički punkt (TP)). Unutar prostorne cjeline turističkog punkta moguće je planirati sljedeće podnamjene: ugostiteljsko-turističku namjenu-turističko naselje, površinu namijenjenu za prateće sadržaje obližnjeg letilišta Donji Srbani, te površine potrebne za infrastrukturne sustave i prometnice.

Novoplanirane građevine potrebno je postaviti na primjereno dimenzionirane i uređene parcele sa kvalitetnim opsegom zelenila ne samo na mikrorazini već i na razini cijele zone. Elemente uređenog krajobraza potrebno je razvijati na rješenju hortikulturnih projekata ovalaštenih stručnjaka

#### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Urbanistički plan uređenja Turističkog punkta Gradišće – UPU 41 za građevinsko područje izdvojene namjene ugostiteljstva i turizma (planske oznake TP) određuje sljedeću namjenu prostora:

Prostorna cjelina turističkog punkta (TP) sastoji se iz sljedećih podnamjena:

- ugostiteljsko-turistička namjena –turističko naselje (TP-T2)
- prateći sadržaji letilišta Donji Srbani (L)
- javne prometne površine
- infrastrukturni sustav (IS)

Unutar područja turističkog punkta Gradišće planira se lociranje smještajnih jedinica ukupnog kapaciteta do 88 ležajeva. Gustoća korištenja iznosi prosječno 82 ležaja/ha. Turistički kapaciteti planiraju se u turističkim vilama i unutar smještajne građevine–ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel, disperziranim oko pomno i promišljeno prometno i hortikulturno uređenog prostora same zone.

##### 3.2.1. Namjena prostora unutar građevinskog područja izvan naselja

###### 3.2.1.1. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA, TURISTIČKO NASELJE (TP-T2)

Planom više razine i odlukom o izradi utvrđeno je da se područje obuhvata Plana na razini prostorne cjeline namjenjuje gradnji turističkog punkta, a ugostiteljsko-turistička namjena unutar obuhvata Plana u formi turističkog naselja (T2), sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14, 92/14).

Prostorna cjelina turističkog punkta definirana je kao funkcionalna i poslovna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem koju čini više samostalnih podnamjena koje imaju zajedničku internu prometnicu i komunalnu infrastrukturu.

Centralni sadržaji upravljanja turističkim punktom Gradišće (prostori uprave i recepcije) planirani su unutar smještajne građevine–ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel planske oznake T2-1 (grafički prikaz br. 5 Plan parcelacije), locirane na ulazu u samu zonu. Osim sadržaja jedinstvenog upravljanja, unutar ove građevine planirani su i sadržaji smještaja, sporta (teretane i saune) i rekreacije sa vanjskim i unutarnjim bazenima.

Turistički punkt određuje se granicom podnamjena prikazanih na svim kartografskim prikazima.

U cilju stvaranja planskih pretpostavki za faznu realizaciju područja obuhvata temeljenu na mogućnostima iz članka 52. st.1. podstavka 4. Zakona, a nastavno i na vlasničku strukturu područja obuhvata, Planom je površina ugostiteljsko turističke namjene-unutar TP razgraničena na više pojedinačnih podnamjena-površina ugostiteljsko turističke namjene unutar kojih je planirana organizacija smještajnih kapaciteta ( 8 građevina vila, te jedna građevina hotela). U slučaju fazne

realizacije potrebno je najprije izgraditi centralnu građevinu sa zajedničkim sadržajima, te osnovnu infrastrukturu kojom će se osigurati jedinstvenost i funkcionalnost turističke zone.

Površine za smještaj vila (TP-2 do TP-9 na grafičkom prikazu br.5 Plan parcelacije) i ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel (TP-1) mogu se realizirati i etapno u više faza prema pojedinačnim zahvatima i sukladno drugim odredbama ovog Plana.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene unutar TP uključuje osim osnovne namjene smještaja i koridore sve potrebne komunalne infrastrukture, prometnice, pješačke površine, zelenilo. Sukladno drugim odredbama Plana moguće postavljati urbanu opremu.

Sjeverni dio prostorne cjeline TP, iznad pristupne prometnice (GU), namjenjuje se smještaju pratećih sadržaja za potrebe obližnjeg letilišta Donji Srbani (L).

Unutar obuhvata Plana nije moguće planirati građevine stambene namjene.

## VILE

Uvjeti smještaj i gradnje turističkog punkta-vila na razini smjernica dati su Kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora utvrđenim od strane Savjeta prostornog uređenja resornog Ministarstva. Kategorija smještaja „vila“ je definirana njenim arhitektonskim tumačenjem kao samostalne zgrade s izuzetnim oblikovnim i tehničkim obilježjima s pripadajućim pomoćnim građevinama, vrtom ili perivojem.

Vila se ovim Planom definira kao samostalna smještajna građevina sa jednom podzemnom i tri nadzemne etaže (Po+Su+P+1). Vila može imati najviše 6 kreveta u jednoj građevini. Ukupno je Planom predviđeno najviše 8 građevina vila. Smještajni kapacitet vila iznosi 55% ukupnog smještajnog kapaciteta TP-a.

Prostorni razmještaj građevina vila unutar zone TP Gradišće razvidan je na kartografskom prikazu br.4 ' Način i uvjeti gradnje'

Mogućnost formiranja građevne čestice- kako je ovdje definirana, može biti na nivou prostorne cjeline ili pojedinačnog zahvata u prostoru , uz obvezan udio zelenih površina visoko hortikulturno artikuliranih ( kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo) minimalno 40% površine građevne čestice.

Unutar područja TP Gradišće planira se lociranje smještajnih jedinica vila ukupnog kapaciteta do 48 ležajeva. Turistički kapaciteti planiraju se u turističkim vilama disperziranim oko pomno i promišljeno prometno i hortikulturno uređenog prostora same zone.

## HOTEL

Sukladno Zakonu, dio smještajnog kapaciteta unutar TP Gradišće (najmanje 30%) mora biti planiran u tipologiji hotelskog smještaja, a sve sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14, 92/14).

U skladu s prethodnim stavkom, sjeverni objekt smješten na površini T2-1 (grafički prikaz br.5 Plan parcelacije), planiran je u tipologiji ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel. Smještajni kapacitet hotela iznosi 45% ukupnog smještajnog kapaciteta TP-a.

Hotel je funkcionalna cjelina koju čini jedna građevina sa zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Recepcija i obvezni ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje hrane, pića i napitaka smješteni su unutar građevine hotela, unutar koje se nalaze i smještajne jedinice.

Ovim Planom je hotel definiran kao samostalna smještajna građevina sa jednom podzemnom i tri nadzemne etaže (Po+Su+P+1).

Prostorni smještaj građevine hotela unutar zone TP Gradišće razvidan je na kartografskom prikazu br.4 ' Način i uvjeti gradnje'

Mogućnost formiranja građevne čestice- kako je ovdje definirana, može biti na nivou prostorne cjeline ili pojedinačnog zahvata u prostoru , uz obvezan udio zelenih površina visoko hortikulturno artikuliranih ( kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo) minimalno 40% površine građevne čestice.

Unutar područja TP Gradišće planira se lociranje jednog ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel, ukupnog kapaciteta do 40 ležajeva.

## INTERNA PROMETNICA

Prometna i infrastrukturna opremljenost turističkog punkta uvjetovana je realizacijom interne prometne površine (OU) , koja čini uzdužnu prometnu os.

Internom je prometnicom (OU) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim pojedinačnim zahvatima (građevnim česticama), a odvojkom s iste (OU-IS2) pristup infrastrukturnoj građevini pročistača.

Cjelovit i precizan položaj i profil interne prometne površine bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojim se odobrava građenje u kojim su postupcima moguća i manja odstupanja od interne prometne površine kako je definirana u kartografskim prikazima Plana uz obvezu osiguranja potpune interne kolne opremljenosti cijelog obuhvata.

U postupcima izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojim se odobrava građenje, predvidjeti i dodatne interne prometne površine moguće je u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojim se odobrava građenje, predvidjeti i dodatne interne prometne površine.

### PRATEĆI SADRŽAJI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Prateći sadržaji turističkog naselja koji se mogu graditi i uređivati unutar obuhvata Plana su :

- prateći sadržaji središnjih i ugostiteljskih sadržaja
- prateći sadržaji sporta i rekreacije
- parkovne i zaštitne zelene površine

Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke zone-turističko naselje jesu sportsko-rekreacijske površine različitog spektra, wellness i fitness saloni, saune, restorani, parkovno zelenilo, prostori igrališta za djecu te drugo u cilju unaprijeđenja osnovne funkcije. Ovi se sadržaji smiju planirati u sklopu površine TP-T2.

#### 3.2.1.2. PRATEĆI SADRŽAJI LETILIŠTA DONJI SRBANI (L)

Sjeverno od javne prilazne prometnice (GU), a unutar obuhvata planirana je zona pratećih sadržaja obližnjeg letilišta Donji Srbani.

Hortikulturno je nužno preferirati autohtonu vegetaciju.

Objekti i instalacije koje je moguće smjestiti unutar zone pratećih sadržaja su spremišta, svlačionice, klupske prostorije, i drugih sadržaji. Oprema strujom je nužna.

Ukupna površina planiranog objekta može iznositi do 50m<sup>2</sup>, visine jedna nadzemna etaža P (4m).

Svi elementi oblikovanja potrebnog objekta (materijali, pokrov i sl) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom, prostorno nenametljivi, ali i vizualno prihvatljivi s obzirom na poziciju unutar TP-a.

Moguća je postava elemenata urbane opreme usklađenih na razini prostorne cjeline.

Parkirališna mjesta je nužno osigurati, 3 parkirna mjesta za potrebe zone pratećih sadržaja letišta Donji Srbani, a parkirališne površine potrebno je maksimalno uklopiti u okolni ambijent.

#### 3.2.1.3. JAVNA PROMETNA POVRŠINA

**Površine prometnica** (GU) namijenjene su gradnji i rekonstrukciji prometnice koja je u okviru ulične mreže kategorizirane kao glavna ulica (javna prometnica).

Unutar ovih površina (javne i interne prometnice) planira se gradnja linijskih infrastrukturnih građevina.

Planom je u kartografskim prikazima određena javna prometna površina koja je namijenjena gradnji pristupne prometnice prostornoj cjelini turističkog punkta i na koju se u smjeru jugoistoka planira interna prometna površina.

Potpuna i precizna lokacija i građevna čestica prometnica određenih ovim Planom bit će moguća u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje, pri čemu su moguća odstupanja zbog lokalnih uvjeta-prije svega u domeni konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra I sl.

#### **3.2.1.4. INFRASTRUKTURNI SUSTAV (IS)**

Površina trafostanice, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upojnog bunara sa separatorom su ovim Planom definirane kao površine infrastrukturnog sustava.

(2) Pored površine koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao IS, građevine iste namjene moguće je graditi i unutar drugih površina određenih ovim Planom.

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Na površinama namijenjenim za odvijanje cestovnog prometa planira se uređenje i izgradnja ulica s kolnim i pješačkim površinama.

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva i proširenje postojeće javne prometnice, koju je potrebno proširiti na širinu 5,5 metara, te urediti pješački nogostup širine 1,5 metar.

U kartografskom prikazu 2A - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža –Prometni sustav, određen je prometni sustav zone te je dan karakteristični presjek ulica.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

Javna prometnica:

- Glavna ulica (GU) ukupne širine 7,0 m (definirana poprečnim profilom A-A)

Interna prometnica:

- Ostala ulica (OU) ukupne širine 7,0 m (definirana poprečnim profilom B-B),
- Ostala ulica (OU-is2) ukupne širine 3,5m (definirana poprečnim profilom C-C)

Interna prometnica, ovim planom okarakterizirana kao ostala ulica(OU), spaja se na postojeću javnu prometnicu, ovim planom okarakterizirana kao glavna ulica(GU). Interna prometnica OU-is2 kao prostorni nastavak na OU služi isključivo kao prilaz objektu pročištača smještenom na samom jugu obuhvata Plana. Glavna ulica (GU) smještena je na sjevernom dijelu obuhvata Plana i spaja se na državnu cestu D 301.

Glavna ulica (oznaka GU), smještena sjeverno unutar granice obuhvata Plana, planirana je za dvosmjernan promet, a širina dvije prometne trake iznosi 5,5 m dok je nogostup položen jednostrano širine 1,5 m.

Pristupna ulica (oznaka OU) kojom cijela zona ostvaruje priključak na javnu prometnicu smještenu sjeverno unutar granice obuhvata Plana, planirana je za dvosmjernan promet, a širina prometne trake iznosi 2,75 m, dok je nogostup položen jednostrano širine 1,5 m.

Preko interne prometnice (oznaka OU) osigurava se priključenje svih planiranih građevnih čestica na sustav javnih prometnica, te na građevine komunalne infrastrukture (OU-is2).

Za pristup lokaciji planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upojnog bunara sa separatorom za oborinske vode planirana je interna prometnica sa širinom kolnika 3,5m.

#### Parkirališne površine planiraju se kako slijedi:

Unutar građevne čestice, potrebno je osigurati najmanji broj parkirališnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini.

Uvjeti za određivanje broja parkirališnih mjesta:

- jedna smještajna jedinica - vile 2 PGM
- jedna smještajna jedinica – hotel 1 PGM
- zona pratećih sadržaja letišta Donji Srbani – 3 PGM

#### Javna parkirališta i garaže

Unutar obuhvata Plana nisu predviđene površine javnih parkirališta, te se površine za parkiranje ili garažiranje vozila osiguravaju isključivo unutar građevne čestice. Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m.

### 3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

#### 3.5.1. Pošta i telekomunikacije

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kabelaške kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga.

Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, mogućnost izgradnje mreže za kabelašku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Trasu kabelaške kanalizacije dozvoljeno je polagati mimo pravocrtne trase uz blagi luk koji će omogućiti uvlačenje telekomunikacijskih kabela.

Planirana kabelaška kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD promjera  $\phi$  50 mm, ili PVC cijevima promjera  $\phi$  110 mm. Na mjestima izrade spojnica na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kabelaških zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

Od zdenaca trase kabelaške kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi  $\phi$  40 mm. za manji odnosno 3 za veći objekt. To ujedno predstavlja i pripremu objekta za podzemno priključenje na telekomunikacijsku mrežu i kabelašku televiziju. ITO ormarić treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

### 3.5.2. Energetski sustav

Elektroopskrbeni sustav potrebno je izvesti sukladno ovdje datim tehničkim uvjetima kartografskom prikazu broj 2B - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-telekomunikacije, energetski sustav i plinoopskrba.

Napajanje područja obuhvata Plana na 10(20) kV naponskom nivou osigurati će se polaganjem glavnog 10(20) kV kabela unutar prometnice smještene sjeverno unutar granice obuhvata Plana, do planirane trafostanice (IS1).

Planiranu 10(20)/0,4 kV trafostanicu treba graditi za kabelaški priključak na srednjem naponu i kabelaški rasplet na niskom naponu. Vodove 10(20) kV naponskog nivoa potrebno je izvoditi isključivo podzemnim kabelima. Planirana trafostanica 10(20)/0,4 kV može se graditi kao samostojeća građevina u sklopu koje se smještaju transformatori snage 630 ili 1000 kVA, za što je potrebno osigurati minimalnu veličinu građevne čestice 7x7 m i kolni prilaz sa prometne površine.

Minimalna udaljenost građevine trafostanice na predviđenoj građevnoj čestici iznosi 1,0 metar od susjednih građevnih čestica i minimalno 2,0 m od regulacijske linije postojeće ceste.

Planirane niskonaponske kablove potrebno je polagati podzemno i spajati na kabelaškim razvodnim ormarićima (RO) sistemom ulaz-izlaz. Uz trasu kabela nužno je polagati uzemljivač.

Niskonaponsku (NN) mrežu iz trafostanica potrebno je izvesti kao mrežu radijalnog tipa s međusobnim rezervnim vezama.

### 3.5.3. Plinoopskrba

Unutar obuhvata Plana ne predviđa se smještaj redukcijskih stanica. Područje obuhvata plana opskrbljivat će se plinom srednjega tlaka (max. 4 bar) iz mjerno - redukcijske stanice MRS Kovri.

Plinovod se polaže podzemno na dubini 1,0 m. Sigurnosna udaljenost vanjske stijenke ST plinovoda od građevine iznosi najmanje 2,0 metra.

### 3.5.4. Vodnogospodarski sustav

#### Opskrba pitkom vodom

Gradnja vodoopskrbnog sustava vrši se sukladno ovdje datim tehničkim uvjetima i kartografskom prikazu broj 2C-Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se unutar prometnih površina na nogostupu. Ukoliko to nije moguće, cjevovod treba položiti unutar kolnika.

Opskrbu pitkom vodom potrebno je izvesti priključenjem na postojeće cjevovode koji se nalaze unutar koridora postojeće prometnice smještene južno od granice obuhvata Plana .

Priključne vodove vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti iz lijevano-željeznih, duktilnih i sl. cijevi minimalnog profila DN 100 mm. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

#### Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Planirana nova mreža kanalizacije polagati će se u trup postojećih i novoplaniranih prometnica, a prikazana je u kartografskom prikazu broj 2C - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja.

Sve aktivnosti na sustavu odvodnje moraju biti u skladu sa Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće (SL.N.IŽ br. 12/05 i 2/11) u Istraskoj županiji i Zakonom o vodama.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se planiranim kolektorima u smjeru lokacije planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a nakon što se pročiste upuštaju se u okolni teren preko upojnog bunara.

Gradivi dio čestice na kojoj je predviđena gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ostalih građevina koje su sastavni dijelovi uređaja (crpne stanice, kompresori , upojni bunar i sl.) je istovjetan veličini građevne čestice. Navedeni objekti smještaju se u pravilu podzemno

Potreban stupanj pročišćavanja otpadnih voda na planiranom uređaju mora biti usklađen sa Zakonskim propisima.

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 87/10).

#### Oborinske vode

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu propustiti preko separatora u upojni bunar i okolni teren. Separator je planiran u neposrednoj blizini uređaja za pročišćavanje.

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili sličnih cijevi.

Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Kod ispuštanja vode u teren potrebno je voditi računa da se ne izazovu erozijski procesi.

### **3.5.5. Obrada, skladištenje i odlaganje otpada**

Sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada i smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati primarnu reciklažu komunalnog otpada na mjestu nastanka i prikupljen koristan otpad upućivati na oporabu/recikliranje, a zbrinjavanje ostatnog dijela komunalnog otpada usuglasiti s načinom gospodarenja komunalnim otpadom šireg područja.

Sustav gospodarenja komunalnim i krutim otpadom izgrađen je i nadograđuje se sukladno propisima o komunalnom gospodarstvu za područje Općine Brtonigla, u okviru sustava u Istarskoj županiji. U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom komunalni i ostali kruti otpad zbrinjavat će se izvan područja Općine Brtonigla, na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo, u Gradu Umagu.

Proizvodni otpad, opasan otpad i posebne kategorije otpada skupljati odvojeno i zbrinjavati putem ovlaštenih tvrtki uz ispunjavanje propisane prateće dokumentacije.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se svih zakonskih i provedbenih podzakonskih akata. Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

U sklopu obuhvata ovog Plana, na svakoj građevnoj čestici osigurati odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada, koji su dostupni vozilima za odvoz komunalnog otpada.

S otpadom će se postupati na način da se izbjegne:

- opasnost za ljudsko zdravlje,
- opasnost za biljni i životinjski svijet,
- onečišćavanje okoliša: voda, mora, tla i zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- nekontrolirano odlaganje i spaljivanje,
- nastajanje eksplozije ili požara,
- stvaranje buke i neugodnih mirisa,
- pojavljivanje i razmnožavanje štetnih životinja i biljaka te razvoj patogenih mikroorganizama,
- narušavanje javnog reda i mira.

## **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 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.

### 3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene TP

Pod gospodarskim građevina ovim se Planom podrazumijevaju sve građevine u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene unutar turističkog punkta, građevine smještaja (vile i hotel ) i pratećih programa.

Najmanja površina pojedinih građevnih čestica unutar zone TP iznosi 820 m<sup>2</sup>.

Najveća površina pojedinih građevnih čestica unutar zone TP iznosi 3000 m<sup>2</sup>.

**Namjena građevina** - Građevine se grade kao jednofunkcionalne smještajne vile bez dodatnih programa. Iznimno, na ulazu u zonu na površini T2-1 planirana je smještajna građevina u tipologiji ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel.

Smještajne građevine vila locirane su na parcelama planskih oznaka P-2 – P-9. (grafički prikaz br.5 Plan parcelacije)

Smještajna građevina u tipologiji ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrste hotel, locirana je na građevinskoj parceli oznake P-1.

U sklopu osnovne namjene moguće je planirati i sve potrebne prateće sadržaje: sportsko-rekreacijske površine, fitness i wellness salone, igrališta, restorane i sl.

#### Veličina i građevinska bruto površina građevine

Unutar obuhvata plana utvrđuju se sljedeći normativi gradnje i smještaja:

- Najveći koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,4;
- Najveći koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,8;
- Najveća visina iznosi 8 m za vile, a 9m za ugostiteljski objekt iz skupine hoteli - vrste hotel
- Najveći broj etaža svih građevina iznosi jednu podzemnu i tri (3) nadzemne etaže (Po+Su+P+1)
- Smještajni kapacitet vila iznosi 6 ležajeva/jedinici, ukupno 48 ležajeva
- Smještajni kapacitet ugostiteljskog objekta iz skupine hoteli - vrsta hotel iznosi 40 ležajeva
- Tlocrtna površina građevine iznosi max. 350m<sup>2</sup> za vile, odnosno 590m<sup>2</sup> za hotel
- Ukupni BRP građevine iznosi max. 700m<sup>2</sup> za vile, odnosno 1180m<sup>2</sup> za hotel

Koeficijent izgrađenosti (kig) ne uključuje parkirališta i pristupe, instalacijska i revizijska okna i spremnike za zahvate koji predmnijevaju uređenje građevne čestice – razna popločenja, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže.

Koeficijent Izgrađenosti (kig) građevne čestice ne može biti veći od površine gradivih dijelova građevne čestice. Ako koeficijent prelazi utvrđene dijelove građevinskih pravaca, tada se kao referentna vrijednost uzimaju gradivi dijelovi.

Tlocrtna površina osnovne građevine je prostor pod kojim se podrazumijeva vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova pojedinačne građevina koja je dio složene građevine pojedinačnog zahvata unutar turističkog naselja, osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

Tlocrtna površina osnovne građevine se locira unutar gradivog dijela građevne čestice.

Planom se posebno propisuje maksimalna tlocrtna površina građevine dok se najmanja ne propisuje.

### **Smještaj građevine na građevnoj čestici**

Utvrđuje se na osnovu:

- gradivog dijela građevne čestice i
- građevnog pravca
- regulacijskog pravca

koji su utvrđeni kartografskim prikazom br. 4 'Način i uvjeti gradnje'

Građevina mora biti najmanje 4m odmaknuta od ruba građevne čestice i 5 m od prometnice.

Gradivi dio građevne čestice predviđen je za smještaj ortogonalnih projekcija svih građevina

Na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđuju se gradivi dijelovi pojedinačnih građevina koje čine cjelinu složene građevine pojedinačnog zahvata unutar turističkog naselja . Pojedine se građevine mogu graditi i na zasebnim građevnim česticama.

Pojedinačna građevina koja se gradi kao dio prostorne cjeline, pojedinačnog zahvata ili kao samostalna, mora biti smještena unutar se smjestiti unutar položajno pripadajućeg gradivog dijela.

Unutar obuhvata Plana planiraju se isključivo samostojeće građevine.

Prostorni razmještaj građevina je vidljiv u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje".

Odnos građevinskog i regulacijskog pravca prikazan je na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“.

U postupcima izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguće je prema specifičnostima lokalnih uvjeta građevni pravac pomaknuti prema unutrašnjosti gradivog dijela. Najveća udaljenost građevnog od regulacijskog pravca se ne propisuje.

Građevina treba barem u dužini 2/3 pročelja postavljena na građevinskom pravcu.

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

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

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti, otvoreni bazeni, terase i sl. Sportski tereni i pomoćne građevine ulaze u obračun ozgrađenosti građevne čestice.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- 2 parkirna mjesta na jednu smještajnu jedinicu - (vile)
- 1 parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu - (hotel)

### **Uvjeti oblikovanja građevina**

Arhitektonsko oblikovanje građevina – vila treba biti na tragu najkvalitetnijih suvremenih projektantskih rješenja. Svi elementi oblikovanja vila (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom i tradicijskim vrijednostima.

Građevine vila moguće je planirati samo u tipologiji slobodnostojećih građevina.

Krovovi i strehe građevina mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovijem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°.

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

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

### **Uvjeti uređenja građevne čestice**

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 i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled zone turističkog punkta, 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.

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, odnosno cjeline ili zone.

U sklopu građevne čestice mogu se planirati manje pomoćne građevine (paviljoni, atelieri i sl.) do 50 m<sup>2</sup>, otvoreni bazeni do 100m<sup>2</sup>, terase i sl.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- 2 parkirna mjesta na jednu smještajnu jedinicu - (vile)
- 1 parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu - (hotel)

### **Uvjeti priključenja na javnu prometnu i infrastrukturnu mrežu**

Neposredni pristup zoni turističkog punkta osigurava se pristupnom prometnicom (GU) - prometnom površinom širine 5,5m na koju se priključuje ostala (interna) prometnica (OU) - prometne površine min. 7,0m.

Internom je prometnicom (širine 7,0 metara) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim pojedinačnim zahvatima (građevnim česticama) unutar zone turističkog punkta.

Cjelovit i precizan položaj i profil interne 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.

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

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

### **Mjere zaštite okoliša**

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.

### **Dostupnost osoba s invaliditetom**

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 i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

## **3.6.1.2. Uvjeti i način gradnje građevina društvenih djelatnosti**

### **Prateći sadržaji letilišta**

#### **Oblik i veličina građevne čestice**

Oblik i veličina građevne čestice utvrđena je površinom prostorne cjeline pratećih sadržaja.

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 od granice građevne čestice kako je utvrđeno prethodnim stavkom. Odstupanja su moguća zbog specifičnih lokalnih uvjeta: imovinsko-pravnih odnosa i katastra, te osobitosti terena.

Površina građevne čestice istovjetna je površini prostorne cjeline a iznosi 630m<sup>2</sup>

Numerička oznaka gradivog dijela razvidna u kartografskom prikazu list br. 4 „Način i uvjeti gradnje“ je 3.

### **Namjena građevina**

Prateći sadržaji planirani unutar obuhvata Plana su isključivo namijenjeni potrebama obližnjeg letilišta Donji Srbani

Objekti i instalacije koje je moguće smjestiti unutar zone pratećih sadržaja su spremišta, svlačionice, klupske prostorije, i drugih sadržaji. Oprema strujom je nužna.

### **Veličina i građevinska bruto površina građevine**

Unutar obuhvata plana utvrđuju se sljedeći normativi gradnje:

- Najveći koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,25;
- Najveći koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,25;
- Najveća visina iznosi 4 m
- Najveći broj etaža svih građevina iznosi jednu nadzemnu etažu (P)
- Tlocrtna površina pojedine građevine iznosi max. 50m<sup>2</sup>

Koeficijent izgrađenosti (kig) ne uključuje parkirališta i pristupe, instalacijska i revizijska okna i spremnike za zahvate koji predmnijevaju uređenje građevne čestice – razna popločenja i sl.

### **Smještaj građevine na građevnoj čestici**

Utvrđuje se na osnovu:

- gradivog dijela građevne čestice i
- građevnog pravca
- regulacijskog pravca

koji su utvrđeni kartografskim prikazom br. 4 'Način i uvjeti gradnje'

Građevina mora biti najmanje 4m odmaknuta od ruba građevne čestice i 5 m od prometnice.

Gradivi dio građevne čestice predviđen je za smještaj ortogonalnih projekcija svih građevina

Prostorni smještaj vidljiv je u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje".

Odnos građevinskog i regulacijskog pravca prikazan je na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“.

U postupcima izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguće je prema specifičnostima lokalnih uvjeta građevni pravac pomaknuti prema unutrašnjosti gradivog dijela. Najveća udaljenost građevnog od regulacijskog pravca se ne propisuje.

### **Uvjeti oblikovanja građevina**

Svi elementi oblikovanja potrebnog objekta (materijali, pokrov i sl) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom, prostorno nenametljivi, ali i vizualno prihvatljivi s obzirom na poziciju pratećih sadržaja letišta unutar TP-a.

Moguća je postava elemenata urbane opreme usklađenih na razini prostorne cjeline.

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.

Dozvoljava se gradnja ravnog krova

### **Uvjeti uređenja građevne čestice**

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.

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.

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, odnosno cjeline ili zone.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- 3 parkirna mjesta

#### **Uvjeti priključenja na javnu prometnu i infrastrukturnu mrežu**

Neposredni pristup zoni pratećih sadržaja obližnjeg letilišta osigurava se pristupnom prometnicom (GU) - prometnom površinom širine 5,5m

Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje.

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

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

Prilaz vatrogasnih vozila omogućen je javnom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;

#### **Mjere zaštite okoliša**

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.

#### **Dostupnost osoba s invaliditetom**

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 i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

### **3.6.1.3. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene**

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

### 3.6.1.4. Uvjeti uređenja javnih zelenih i površina

Unutar područja obuhvata ovog Plana ne planira se javna zelena površina.

### 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

#### 3.6.2.1. Zaštita prirodne baštine

Unutar obuhvata ovog Plana ne postoje vrijedni zaštićeni elementi krajobraza ili prirode.

Bez obzira na prethodno, postojeće je zelenilo potrebno sačuvati u najvećem opsegu i inkorporirati ga u planerska i projektanska rješenja, budući su turistički punktovi, kao specifični oblik turističkih razvojnih područja izuzetak u prostoru, na lokacijama posebne vrijednosti, te u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje.

Prema prostornom planu Istarske Županije, zona turističkog punkta nalazi se u blizini zone osobito vrijedanog krajobraza - Zaštićena područja, za koja ne postoje akti o proglašenju zaštite, tj. područja se štite odredbama samog prostornog plana Istarske županije, a to su u kategoriji značajnih krajobraza;

- sjeverni obronci kanjona rijeke Mirne ispod Nove Vasi
- Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), područja od osobite važnosti za RH.

#### 3.6.2.1. Zaštita kulturne baštine

Unutar obuhvata ovog Plana ne postoje zaštićeni elementi kulturno-povijesnih cjelina.

Sukladno zahtjevima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja Turističkog punkta (TP) Gradišće – UPU 41 tijekom rujna 2014. godine provedena je arheološka reambulacija područja obuhvata navedenog UPU. Rezultati arheološke reambulacije čine temelj konzervatorske podloge koja će biti sastavni dio prostorno-planske dokumentacije predmetnog područja.

Katastarske čestice obuhvaćene arheološkom reambulacijom, a koje se nalaze unutar obuhvata Plana, su: istočni dijelove dviju katastarskih čestica – k.č. 1791/1 i 1797/3, k.o. Nova Vas, te rubne dijelove k.č. 1450/8 i 1452/4, k.o. Nova Vas, ukupne površine 1,07 hektara (sl. 2).

Na navedenom području nema za sada zaštićenih kulturnih dobara, međutim južno od predmetnog područja nalazi se nekoliko arheoloških lokaliteta:

- zaštićeni arheološki lokalitet Kaštel Sv. Jurja (br. reg. Z-608) – nalazi se oko 500 m zračne udaljenosti JZ od područja obuhvata UPU 41 (sl. 5)
- zaštićeni arheološki lokalitet Pećina kod Sv. Jurja (br. reg. Z-599) – nalazi se oko 500 m zračne udaljenosti južno od područja obuhvata UPU 41, odnosno u neposrednoj blizini kaštela Sv. Juraj
- evidentirani arheološki lokalitet gradina Sv. Dionizija i crkva Sv. Mihovila – nalazi se oko 800 m zračne udaljenosti JI od područja obuhvata UPU 41.

Nešto dalje, na susjednom brežuljku zapadno od područje obuhvata UPU 41 nalazi se i zaštićeni arheološki lokalitet prapovijesna gradina Gromače/Grumazze (br. reg. Z-3103) s kojim je i danas moguća izvanredna vizualna komunikacija .

Prijedlog mjera za zaštitu:

1. Preporuča se provedba arheološkog nadzora tijekom zemljanih radova na području k.č. 1797/1, k.o. Nova Vas. Ovisno o vrsti i količini eventualnih arheoloških nalaza, arheološki nadzor može prerasti u zaštitno arheološko istraživanje do kraja

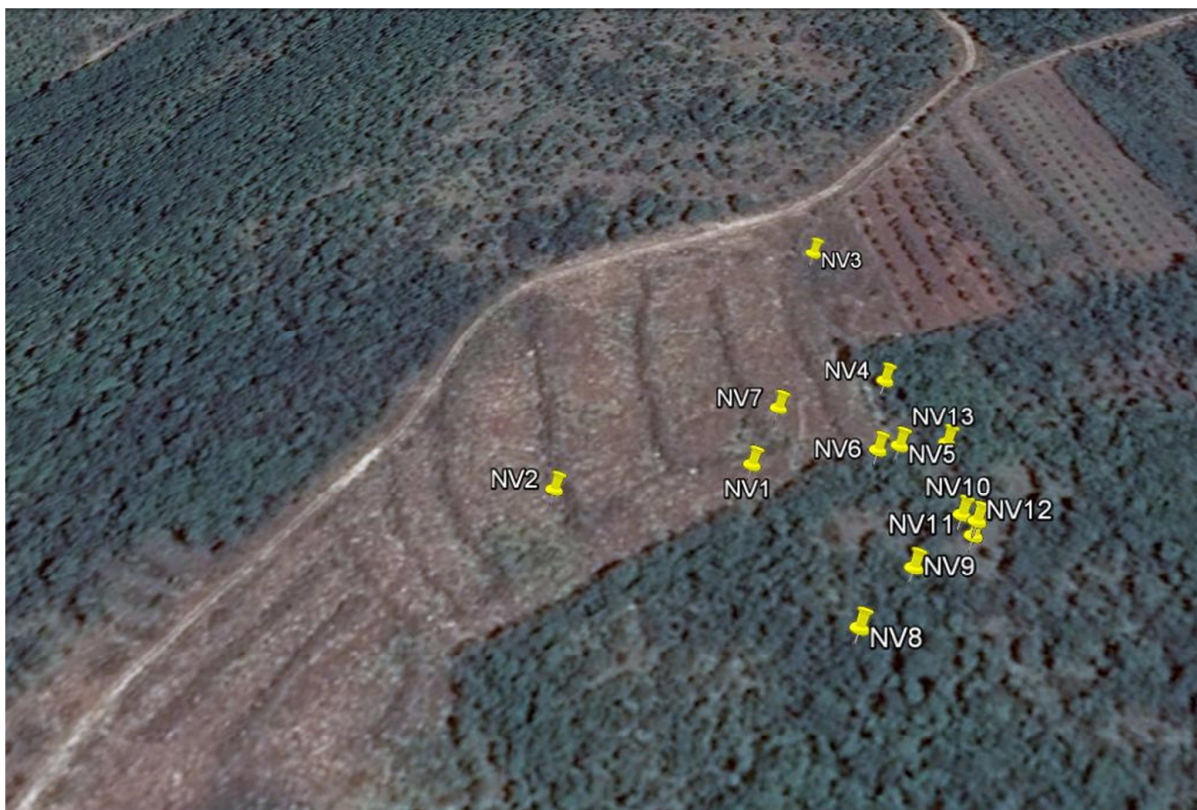
kulturnog sloja a rezultati kojeg mogu utjecati na planirani zahvat, odnosno mogu uvjetovati djelomičnu izmjenu projekta o čemu odlučuje nadležni konzervatorski odjel.

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

3. Sve suhozide potrebno je očistiti od vegetacije i obnoviti u cilju ponovnog uspostavljanja izvornog volumena. Prije radova obnove predlaže se konzultirati nadležni konzervatorski odjel.

4. Projektom je potrebno predvidjeti zaštitni pojas zelenila sa zapadne strane zone obuhvata u cilju očuvanja kvalitetnih krajobraznih vrijednosti i sprečavanja snažne vizualne izloženosti prema ušću rijeke Mirne. Za krajobrazno uređenje treba koristiti autohtone vrste, kompatibilne s okolišem.

5. Konačne mjere zaštite propisuje nadležni konzervatorski odjel.



*Područje UPU TP Gradišće (UPU 41) s označenim pozicijama arheoloških i etnoloških nalaza („Izveštaj o arheološkom rekognosciranju za potrebe UPU “TP Gradišće/UPU 41“ na području općine Brtonigla)*

### 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća.

#### 3.7.1. Zaštita tla

Unutar obuhvata ovog Plana ne postoji planska kategorija šumskih površina, no prostor Općine Brtonigla koji okružuje obuhvat Plana namjenom pripadaju šumama posebne namjene.

Uvjete gradnje građevina u šumi utvrđuje nadležno tijelo u postupku izdavanja odobrenja za zahvat u prostoru temeljem idejnog rješenja zahvata sukladno odredbama prostornog plana Općine i posebnih uvjeta korištenja šuma koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede i šumarstva ili drugo tijelo utvrđeno zakonom.

Planom više razine propisani su sljedeći zahvati u prostoru, unutar šuma posebne namjene: - rekreacijsko-izletnički sadržaji i

- znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava.

##### **Zaštita tla za građenje**

Na području obuhvata Plana ne nalazi se područje podložno djelovanju erozije.

Na području obuhvata Plana nema klizišta.

Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih propisa, zakona, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz područja arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

#### 3.7.2. Zaštita zraka

Područje obuhvata Plana pripada prvoj kategoriji kakvoće 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 preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane odgovarajućim zakonskim aktima.

U cilju očuvanja prve kategorije kakvoće zraka potrebno je promicati upotrebu plina (a što se i čini Planom više razine a ovdje detaljnije razvija) kod korisnika drugog energenta i novog korisnika.

Zbog uspostave kontrole kakvoće zraka potrebno je odrediti potencijalne izvore zagađenja odnosno njihov utjecaj na zdravlje ljudi i vegetaciju, te na specifične prirodne i kulturne cjeline.

Očuvanje postojeće kakvoće zraka na razini prve kategorije unutar obuhvata Plana postići će se sljedećim mjerama:

- a) ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 21/07, 150/08).
- b) 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,

Zaštitne zelene pojaseve oko turističkog naselja treba čuvati kao zaštitu istog od zagađenja zraka i buke te prostor što više oplemenjivati zelenilom.

### 3.7.3. Zaštita voda

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja zona sanitarne zaštite prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (Sl. 12/05 i 2/11.)

Prostornim planom šireg područja utvrđene su mjere zaštite voda na način da je utvrđena kategorija kvalitete voda (II razred kvalitete vode) koja se mora zadržati, da su utvrđene mjere i područja zaštite izvorišta i vodoopskrbnih građevina, da su utvrđene mjere za smanjenje onečišćenja s kopna.

Pri izdavanju odobrenja za zahvate u prostoru zbog gradnje građevina i uređivanja zemljišta i slobodnih površina treba se pridržavati propisa kojima se osigurava propisana kategorizacija voda.

Transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopročišćavanja, zbog čega je na ovim područjima vrlo teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja bi morala biti sveobuhvatna na području Istre.

Zaštitnim mjerama učinkovito se štite podzemne i površinske vode, a razlikujemo dvije osnovne skupine:

- mjere zabrane i ograničenja izgradnje na osjetljivim područjima, što se regulira određivanjem zona sanitarne zaštite izvorišta voda za piće
- mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja kod postojećih i novih građevina i zahvata u prostoru. Pri tome je od najveće važnosti izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.
- ostalim mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda:
  - zabraniti pranje automobila, drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica
  - korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, odvodnji oborinskih voda, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti 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 (NN 87/10)

### 3.7.4. Zaštita od buke

Prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/05) najviša dopuštena razina vanjske buke je sljedeća:

- u naseljima, 55 dBA za dan i 45 dBA za noć
- u zonama duž autoputova i glavnih gradskih prometnica 65 dBA za dan i 50 dBA za noć

Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine. Te mjere obuhvaćaju:

- a) odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,
- b) promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili građevina s izvorima buke (emitenata) i područja ili građevina sa sadržajima koje treba štiti od buke (imitenata),
- c) izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- d) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- e) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke
- f) povremeno ograničenje emisije zvukova

Područje obuhvata Plana ne nalazi se u području dodatne ugroženosti bukom.

### 3.7.5. Mjere posebne zaštite

#### 3.7.5.1. Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Na području Općine Brtonigla predviđena je uspostava odgovarajućeg sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana te uvezivanja istog u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 u Pazinu, temeljem odredbi Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, i 38/09) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

Lokacije elemenata sustava javnog uzbunjivanja utvrdit će se sukladno Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Brtonigla, odnosno mjerama zaštite i spašavanja, a po dogovoru sa nadležnim tijelom uprave.

#### 3.7.5.2. Mjere zaštite i spašavanja i civilne zaštite

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) i Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08) potrebno je predvidjeti mjere zaštite i spašavanja za moguće vrste opasnosti i prijetnji koje mogu izazvati katastrofe i/ili velike nesreće, te na taj način ugroziti stanovništvo, materijalna i kulturna dobra te okoliš, i to:

- **mjere zaštite i spašavanje od potresa:**
  - protupotresnim projektiranjem je potrebno osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta do 7° MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala,
  - u svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu,
  - u planiranju izgradnje posebno se treba voditi računa o međusobnoj udaljenosti zgrada, te udaljenosti zgrada od ruba javne površine i od kolnika, kako bi se štete od mogućeg rušenja svele na najmanju moguću mjeru i osigurao nesmetan prolaz žurnim službama.
- Općina Brtonigla obavezna je provoditi zaštitu i spašavanje ugroženog stanovništva i materijalnih dobara od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno i orkansko nevrijeme, jak vjetar, klizišta, tuče, snježne oborine te poledica),
- Općina Brtonigla je obavezna provoditi zaštitu i spašavanje stanovništva od mogućih štetnih posljedica epidemija i sanitarnih opasnosti te nesreća na odlagalištima otpada.

Općina Brtonigla je dužna na svom teritoriju osigurati uvjete za provedbu mjera civilne zaštite u svezi sklanjanja ljudi i materijalnih dobara, sukladno Planu civilne zaštite, odnosno Planu zaštite i spašavanja Općine Brtonigla.

Na području obuhvata ovog Plana nema obveze izgradnje skloništa, ali Općina Brtonigla treba u svezi osiguranja zaštite stanovništva na svom području osigurati izgradnju zaklona sukladno Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91).

#### 3.7.5.3. Zaštita od požara

Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Brtonigla, a oni su:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10),

- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08)
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09)
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 26/09)
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (151/11)
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke. U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu,
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m, ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 120 minuta.