

Naziv:

IiD UPU Stancije Meneghetti

OBRAZLOŽENJE

Bale-Valle, 2021.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela statističkog naselja u prostoru Općine

Ovdje razmatrano turističko naselje, sada stambeno-poljoprivredno gospodarstvo (agroturizam), Stancija Meneghetti se nalazi u slabo naseljenom području na jugozapadnom dijelu Općine Bale, okruženo poljoprivrednim zemljištem koje je sporadično raspoređeno između površina mješovitih šumskih sastojina.

Turističkom naselju je ~~smješteno uz pristupa se neasfaltiranom~~ nerazvrstanom prometnicestomu, standarda koji zadovoljava kriterije za županijsku cestu, oko 1,4 km udaljeno od Betige u susjednom Gradu Vodnjanu, na jugoistoku i oko 2,5 km udaljeno od prometnice Bale - San Polo na sjeverozapadu.

Stancija je fizički i vizualno izolirana visokim ogradnim zidom prema pristupnoj prometnici. Ogradom je obuhvaćen i poljoprivredni dio posjeda, koji nije u zahvatu ovog Plana.

Područje obuhvata ovog Plana je dijelom izgrađeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje Stancija Meneghetti. Izgrađeni dio zauzima 0,712,2 ha, a neizgrađeni dio građevinskog područja zauzima 1,540,44 ha, od ukupno 2,252,64 ha obuhvaćenih Planom.

Stancija Meneghetti predstavlja građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene s najvećim građevinskim potencijalom izvan zaštićenog obalnog područja mora u Općini Bale. Za ovo područje potrebno je izraditi racionalni plan i program korištenja tog zemljišta u obliku provedbenog plana uređenja. Očekuje se da bi rezultat ovog promišljenog procesa trebao biti ostavareni prihod lokalne zajednice i atraktivno uređeno područje za korisnike prostora.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovog Plana jednak je obuhvatu građevinskog područja Stancije Meneghetti i ima ukupnu površinu od oko 2,252,64 ha. ~~Granicama obuhvata zahvaćene su slijedeće zemljišne i zgradne čestice ili njihovi dijelovi: 5351/2, 5350/1, 5342/1, 5341/1, 5342/2, 5350/2, te *490/1; /2; /3; /4; /5; /6; /7, sve k.o.Bale. Ostalo susjedno zemljište, koje se nalazi van građevinskog područja, će biti uzeto u razmatranje ako i kada se to pokaže potrebnim radi prikaza šireg područja.~~

Prostornim planom uređenja Općine Bale je određena veličina obuhvata Plana, kao i drugi uvjeti uređivanja prostora na području obuhvata.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

a. Topografija

Područje obuhvata ovoga Plana karakterizira teren u blagom nagibu.. Cjelokupno područje



obuhvata ima zaoadnu i jugozapadnu ekspoziciju.

Područje uživa blagodati dobrog osunčanja.

b. Vlasništvo

Razmatrano zemljište i građevine su u privatnom vlasništvu.

c. Postojeća namjena prostora

Na području obuhvata plana danas je smještena nekolicina građevina, sve u funkciji vinogradarskog kompleksa i agriturizma u svom sastavu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata plana je opremljeno svom infrastrukturom, ~~ali je upitno da li će ona~~ koja zadovoljava ~~ti~~ planirane zahvate na ovom području.

~~Javna pristupna prometnica ima makadamski završni sloj. Širina profila pristupne prometnice nije zadovoljavajuća za opsežniji promet i trebat će rekonstrukciju radi širenja i izgradnje ugibališta.~~

Opskrba električnom energijom je osigurana iz postojeće trafostanice TS 10(20)0,4kV.

Telekomunikacije su riješene ~~nadzemnim~~ kabelskim dovodnim vodom ~~smještenim na stupovima elektroopskrbe.~~

Na području obuhvata postoji vodoopskrba, ~~sa dovodnom cijevi profila 2x75mm, što zadovoljava potrebe stancije, ali je~~ prema uvjetima distributera ~~nezadovoljavajuća izvedba.~~

~~Javni s~~ Zatvoreni s sustav odvodnje otpadnih voda ~~ne postoji u funkciji.~~ Oborinske vode slobodno poniru u tlo, a sanitarne ~~ot~~padne vode se lokalno pročišćavaju i upuštaju u recipijent - upojni bunar, odnosno koriste za zalijevanje poljoprivrednih i zelenih površina.

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

Područje obuhvaćeno Planom nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora određenog zakonom.

Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom ni drugim propisima, kao ni Prostornim planom Istarske županije zaštićene prirodne ni kulturne vrijednosti.



Seoske cjeline i izdvojeni graditeljski sklopovi (stancije)

Na području Općine Bale, Prostorni plan Općine Bale identificira slijedeće postojeće seoske cjeline i graditeljski sklopove: Golaš, Krmed, Tomani (2), Ružići, Čubani, Črnibek, Pižanovac (2), Stancija Bembo, Stancija Meneghetti.

Ekološka mreža

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži („Narodne novine“, br.124/13.), područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže HR2001360 - Šire rovinjsko područje.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika i stanova, gustoća korištenja i izgrađenosti)

Prostorni plan Općine Bale (~~SG Općine Bale 07/06 i 06/14~~) je u svojoj posljednjoj izmjeni i dopuni 2021~~14~~.g. odredio područje Stancije Meneghetti kao turističko ugostiteljsko ~~u zonu~~ razvojno područje (TRP ~~turističko naselje~~), unutar novo utvrđenih granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene.

Planirani kapacitet zone je 250 ležaja, smještenih u hotelima i vilama u turističkom naselju..

~~Odlukom o izradi UPU Stancije Meneghetti je određena granica područja obuhvata Plana.~~

Obuhvat UPU Stancije Meneghetti, jednak površini građevinskog područja Stancije Meneghetti, ima površinu od oko ~~2,25~~2,64 ha.

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

Kapacitet Stancije Meneghetti prije preobrazbe u turističko naselje je bio desetak turističkih ležaja. Transformacija u turističko naselje sa 250 ležaja će donijeti povećani pritisak na zemljište koje je tradicionalno bilo neizgrađeno, pa će uklapanje nove gradnje u postojeći krajobraz biti osnovna zadaća pri projektiranju turističkog naselja.

Dok treba sačuvati kapacitet prostora za bavljenje tradicionalnim djelatnostima, kao poljoprivredom, u isto vrijeme treba računati i na porast zahtjeva posjetilaca za uređenjem prostora u svrhu provođenja slobodnog vremena, poput rekreacije, turizma, usluga, ugostiteljstva i sl. U tom smislu će okolno poljoprivredno zemljište, odnosno vinogradarski kompleks, biti okosnica budućeg razvoja na ovom području, a prisustvo vinarije unutar poljoprivrednog kompleksa će osigurati posebnu atraktivnost i karakter ovog turističkog područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja



Samo privođenje namjeni prostora u skladu s Prostornim planom Općine Bale je legitimni cilj u kojeg su ugrađene intencije lokalne zajednice i korisnika prostora. Ovdje je to izgradnja turističkog naselja temeljenog na reputaciji Stancije Meneghetti kao vinarske destinacije i mjesta visoko kvalitetne turističko ugostiteljske ponude koja se prožima sa agrikulturnim okruženjem i djelatnostima.

Privođenje namjeni ovoga prostora će ujedno poboljšati uvjete života za lokalno stanovništvo, gdje bi se stvorile bolje mogućnosti za rad u samom naselju, te pokrenule druge aktivnosti kojima bi se potaknula samoodrživost lokalne zajednice.

2.1.1. Demografski razvoj

Povećanje broja radnih mjesta, novi prihodi od turizma u Općini Bale i dodatna kvalitetna ponuda će donijeti povećanje interesa investitora i stanovništva, sa novim ulaganjima u stambenu izgradnju i uređenje područja, čime će biti premašen planirani minimalni prirast broja stanovnika u ovom kopnenom dijelu Općine.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovu šire organizacije prostora za područje Stancije Meneghetti treba tražiti u:

- A. povijesnoj matrici razvoja ovog kompleksa i susjednih naselja iskazanoj u zatečenoj morfologiji gradnje i u katastarskoj i vlasničkoj podjeli zemljišta,
- B. planovima, razvojnim dokumentima, prijedlozima zainteresiranih strana i posebnim zahtjevima

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prostor Općine Bale je izrazito ruralan, vrlo rijetko naseljen. Kad i jest naseljen, ta naselja su tek nukleusi moguće buduće seoske aglomeracije. Uglavnom su to stancije, sa jednim ili tek nekoliko domaćinstava koja se bave obradom okolne zemlje.

Takva slaba naseljenost ne omogućava dobru opskrbljenost infrastrukturom ni prometnom mrežom, ali je u vrijeme napučenosti drugih destinacija to postala komparativna prednost baljanskog teritorija: ceste su uglavnom neasfaltirane i uske, a infrastruktura je sporadična.

Stancija Meneghetti je opremljena svom infrastrukturom, ~~ali će ona biti nedostatna ili nedodgovarajuća~~ dostatnom za potrebe ~~novih~~ smještajnih kapaciteta.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Život i boravak na stanciji pruža mir i slobodu kretanja, aktivnost za svoje stanovnike/korisnike i puno boravka na otvorenom. Ove kvalitete su prepoznate i tražene kod dijela široke populacije, pa stoga postoji nesumnjiv interes za stancijama kao agroturističkim destinacijama. Turizam postaje jedna od jakih osnova opstojnosti sela i ruralnih sredina, pa i regije. Stoga je nužno osigurati kontinuitet tog doživljaja prostora, usprkos značajnim

razvojnim pomacima i planiranom povećanju kapaciteta stancije.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

Da bi se osiguralo održanje i popravljavanje kvalitete života u ruralnom prostoru potrebno je umanjiti utjecaj negativnih faktora i povećati mogućnosti realizacije pozitivnih efekata. Da bi se ruralni razvoj kretao u tom smjeru, potrebno je:

- osigurati prometno i drugo povezivanje stancija i zaselaka održavanjem puteva, osobito onih tradicionalnih
- naglašeno investirati u poboljšanje pješačkih i biciklističkih veza među naseljima i između naselja i ruralnog prostora, što ne znači i asfaltirati ih, već kreirati uvjete za njihovo kontinuirano održavanje i čišćenje
- osobito čuvati javni i zajednički prostor, te ga kreirati gdje ga nema
- poticati agroturizam kao privrednu djelatnost
- poticati svaku drugu djelatnost u ruralnom okruženju, a koja nema negativan utjecaj na okoliš.

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

Obzirom na značajnu promjenu planskog kapaciteta područja, treba voditi računa o tome da se na zadovoljavajući način iskoristiti njegova realizacija.

Očekivani pozitivni poticaj:

- prisustvo veće investicije u izgradnju, u lokalnim mjerilima, će dovesti nove materijalne i ljudske resurse u Općinu Bale i u ostale dijelove ruralnog prostora
- Izgradnja turističkog naselja u ruralnom prostoru Općine će definirati daljnji smjer razvoja Bala i šireg područja
- nova i poboljšana dovodna infrastruktura će biti osnova za daljnje investicije u cijelo šire područje
- povezivanje putova i okolnih točki od interesa u mrežu rekreacijskih i kulturno-povijesnih staza Općine i regije će pomoći podići razinu prepoznatljivosti Općine Bale i Stancije Meneghetti u konkurenciji ostalih ruralnih sredina, pa i turističkih destinacija uopće
- uspješna realizacija projekta će ukazati na nove mogućnosti u realizaciji lokalnih razvojnih planova

Mogući negativni utjecaji:

- vremenska i prostorna ograničenja vezana uz realizaciju – ometanje redovnog života i rada
- štetno djelovanje jednokratnog velikog zahvata na krajobraz, koji može imati određeni utjecaj kod potencijalnih novih korisnika turističkog naselja; istovremena gradnja više zgrada može stvoriti dojam monotonije, ukoliko se ne primijeni više različitih tipova građevina i pažljivo hortikulturno uređenje
- postoji određena bojazan da se korpus stancije vizualno i percepcijski ne ugrozi

nesrazmjernom količinom i tipologijom izgradnje.

Na području Stancije Meneghetti nema zabilježenih građevina spomeničkih vrijednosti, stoga zaštitu treba provoditi temeljem odredbi PPU Općine Bale, koji stanciju prepoznaje kao povijesni graditeljski sklop, kulturno dobro od lokalnog značaja.

DPU Stancije Meneghetti, koji nije više na snazi, je opisao graditeljski sklop na slijedeći način:

STAMBENI OBJEKTI (centralna građevina stancije)

Zgrade na zgr. č. 490/2,3,4,5,6 i djelimično na k.č. 5350 i 5350/1 su u funkciji pretežitog stanovanja; sklop renoviranih, dograđenih i nadograđenih dijelova objekta sa dvovodnim krovovima od kanalice u nagibu od 20 stupnja . Pročelja su kamena po rustikalnom vezu dok je novo krilo bazena od staklenih stijena u čeličnim okvirima.

Otvori su zaštićeni punim drvenim škurnicama i uokvireni štokovanim kamenim ertama. Horizontalne i vertikalne plohe su raščlanjene u skladnog organskog niza tipične ruralne građevine tog podneblja «stancije».

GOSPODARSKO - STAMBENI KOMPLEKS

Zgrada na djelu k.č.5351/2 (ovdje: vinarija), je gospodarski objekt, po tlocrtnoj matrici ruralnog objekta u obliku slova H .

Objekat je prizeman, sa ožbukanim fasadama i dvostrešnim krovovima nagiba 20 stupnja prekriveni kanalicom, otvori su zaštićeni punim drvenim škurnicama .

Zgrada na djelu k.č.5351/2 (ovdje: uprava), je gospodarski objekt (skladište poljoprivrednih strojeva) po tlocrtnoj matrici ruralnog objekta u obliku slova L .

Primjena građevinskih materijala kod izvedbe je isključivo karakteristična tipologiji krajolika - ruralna arhitektura (kamen, žbuka, drvo,kanalica).

Krovovi su dvovodni sa nagibom od 20 stupnja prekriveni kanalicom.

REKREACIJSKI OBJEKT – BAZEN

Bazen – rekreacijski objekt na djelu k.č.5342/1(ovdje: dio cjeline „hotel“), odmaknut od glavne zgrade stancije prema sjeverozapadu tvoreći zaseban kutak odmora i rekreacije. Građa kade bazena je armirano-betonska konstrukcija sa unutarnjom oblogom od PVC-a dok je okolna površina prekrivena kamenom i drvenim podom u nivou terena.

AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI – OKOLIŠ

Nesumnjivo da osnovni ruralni karakter ambijentalnih vrijednosti ovog prostora daje stari sklop zgrade s visokim zidom korte (unutrašnjeg ograđenog vrta).

Očuvani okoliš sa starim hrastovima još dodatno naglašava ukorijenjenost stancije u ambijent posebnog arhaičnog krajolika.



2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Postojeća infrastruktura Stancije Meneghetti u potpunosti zadovoljava sadašnje potrebe korisnika prostora, ali je za planirani razvoj potrebno izvršiti nužne preinake, osobito u nekim infrastrukturnim mrežama.

Spomenuti DPU Stancije Meneghetti je na slijedeći način opisao stanje infrastrukture:

PROMET

Prometnica, bijeli makadamski put (k.č. 6947) ide uz građevinsko područje (izvan zahvata DPU-a) od sjeveroistoka prema jugozapadu. Profili su cca 3 m širine. To je u biti gospodarski ulaz u staniciju dovoljne širine i stabilnosti da zadovolji potrebe komunikacije u okvirima štancije i potrebe vatrogastva te druge prometno-tehničke i servisne potrebe. Glavni je pristup stanciji s jugoistoka (izvan zahvata DPU-a), gdje se pravolinijski proteže bijeli makadamski put širine cca 3 m. dovoljno za normalan dostup stanciji svim profilima vozila.

(u ovome Planu treba tražiti mogućnosti zadržavanja prometne mreže u postojećem stanju jer je ona značajan dio vrijednosti predmetnog krajobraza; neasfaltirane prometnice ili u najgorem slučaju, asfaltiran samo jedan središnji trak širine 3,0m)

FEKALNA KANALIZACIJA

Sanitarno-potrošna kanalizacija je rješana za cijeli kompleks kao razdjelna, u sustav koji svu sakupljenu sanitarno-otpadnu vodu odvodi do uređaja za pročišćavanje (Isea - POLI 1) otpadnih voda. Odvodna kanalizacija (PVC Ø 150) odvodi pročišćenu vodu II kategorije u prirodni prijemnik izvan zone obuhvata.

(u ovome Planu treba zadržati postojeći sustav i nadograditi ga, a u Planu treba predvidjeti i mogućnost priključivanja na javni sustav odvodnje, ako se izvede)

OBORINSKE VODE

Oborinske vode se s krovništa zgrade putem oluka, rigola i sustav kanalizacije upuštaju u teren putem upojnih bunara dok se vode ostalih površina (pješačke površine) prirodno usmjeravaju u okolni teren odnosno zelene površine.

(u ovome Planu treba omogućiti jednako rješavanje odvodnje oborinskih voda, osim u slučaju asfaltiranja dijela prometnica, kada treba osigurati adekvatnu odvodnju sa oduljivanjem)

VODOVOD

Vodoopskrbni cjevovod od 2x Ø 75 – PHD (prema uvjetima distributera), prolazi u neposrednoj blizini lokacije i spaja se na njega u dijelu glavnog ulaz u Stanciju i ide uz trup prilazne ceste do postojećih zgrada.

Opskrba pitkom vodom u cjelosti zadovoljava potrebe stancije i njene aktivnosti.

(distributer više ne prihvaća način priključivanja i tip cijevi, pa se u ovom Planu mora predvidjeti rekonstrukcija cijele mreže)

ELEKTROOPSKRBA

Elektroopskrba stancije Meneghetti i svih objekata koji se tu nalaze je rješana s priključivanjem podzemnim kablom elektrike od 0,4 kv, koji se spaja na trafostanicu

10(20)/0,4k uz rub imanja i na neposrednoj udaljenosti od građevinske zone uz sam makadamski put, (prema uvjetima distributera).

Trafostanica je siguran izvor napajanja, s osiguranim osnovnim i rezervnim napajanjem. *(mogućnost korištenja navedene trafostanice ostaje rješenje i za potrebe ovoga Plana)*

TELEKOMUNIKACIJE

Kroz prostor obuhvaćen DPU «Stancija Meneghetti» prolazi podzemni telekomunikacijski vod duž pristupnog puta sredinom zone obuhvata, (prema uvjetima distributera). S tim su vodom sve zgrade stancije spojene na javnu telekomunikacijsku mrežu a kapacitet je dostatan za sadašnje i buduće potrebe kompleksa.

Na području Općine Bale, koncesionari pokretnih komunikacija nastoje izgraditi infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža. Stoga u neposrednoj blizini obuhvata nalaze slijedeće bazne postaje:

jugozapadno od stancije Meneghetti, na vrhu Veli Manjan te u Barbarigi na području Grada Vodnjana (južno od područja obuhvata).

Infrastruktura telekomunikacija u pokretnoj mreži pokriva područje obuhvata ovog DPU-a, ali je smještena izvan područja obuhvata.

ZBRINJAVANJE OTPADA

Zbrinjavanje otpada obavlja trgovačko društvo koje prikuplja otpad na cijelom području bivše SO Rovinj.

Potrebno je osigurati pristupne prometne koridore do svih novih lokacija na području obuhvata Plana, čuvajući pri tome trase tradicionalnih puteva i veza.

Ostala infrastruktura na području obuhvata Plana treba biti rekonstruirana do razine servisa koji zadovoljava suvremene planske potrebe.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U turističkom naselju treba osigurati racionalno korištenje građevinskog zemljišta kao vrijednog resursa, a u svrhu očuvanja kako građevinskog tako i negrađevinskog zemljišta.

Kapacitet turističkog naselja je maksimalno 250 ležaja, koje treba ostvariti optimalnim rasporedom u prostoru, nastojeći grupirati izgradnju u nekoliko „grupa“ građevina, kako bi se sačuvao karakter prirodnog i kultiviranog ruralnog okruženja.

Građevinama dati čim veću fleksibilnost u pogledu moguće namjene i formi grupiranja. Važan je naglasak na obavljanju vinarske djelatnosti koja će biti okosnica i atrakcija ovog turističkog naselja.

3.2. Osnovna namjena prostora

(1) Utvrđene namjene u obuhvatu Plana su slijedeće:

- ~~- CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE~~
 - ~~○ KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)~~
- GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA
 - HOTEL CENTRALNA GRAĐEVINA
 - ~~○ VINARIJA~~
 - VILE
 - ~~○ UPRAVA~~
- LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE

~~(1) Cestovne prometne površine, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, te odgovarajući tehnički propisi.~~

~~(2) Cestovne prometne površine u obuhvatu ovoga Plana nisu javne prometne površine, već interne pristupne prometne površine unutar turističkog naselja. Glavna interna pristupna prometna površina se priključuje na postojeću javno prometnu površinu izvan obuhvata Plana.~~

~~(3) Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne sporedne interne pristupne ulice, pješačke servisne površine i parkirališta, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.~~

~~———— (1) Cestovne prometne površine prikazane u Planu su površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao površine za pristup zonama i lokacijama drugih namjena.~~

~~———— (2) Cestovne prometne površine sadrže:~~

- ~~● prometne površine namijenjene gradnji prometnica, definirane planskim koridorima prometnica i načelno označene grafičkim prikazom koridora — crvenim rubnim linijama, na listovima br. 1.1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže — Promet, grafičkog dijela ovoga Plana,~~
- ~~● površine za parkiranje vozila i~~
- ~~● ostale rubne površine uz prometnice, za uređenje površina za zajedničko korištenje, kao: odmorišta, zelenilo i drvoredi, urbana oprema, pa i dodatni parking za motorna vozila, bicikle i sl.~~

~~———— (3) Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima,~~

~~ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.~~

GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA

Područje gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene u ovome Planu namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine hoteli, vrste turističko naselje.

Ukupni maksimalni smještajni kapacitet turističkog naselja je 250 ležaja.

U sklopu turističkog naselja dozvoljava se gradnja građevina i uređenje površina za slijedeće djelatnosti:

- turistički smještaj, za smještaj i boravak gostiju
- prateće sadržaje (sportsko-rekreacijske sadržaje, uključujući bazene; ugostiteljske, uslužne, trgovačke, zabavne, kulturne i druge slične sadržaje; upravu, recepciju i slično),
- parkovno i zaštitno zelenilo,
- interni kolni i pješački promet i dodatno parkiralište
- potrebne infrastrukturne mreže i sustave.

Unutar površina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, ne mogu se graditi građevine niti prostorije stambene namjene.

~~Područje gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene u ovome Planu namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine hoteli, vrste turističko naselje, u skladu sa zakonom i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14). Posebnost turističkog naselja Stancija Meneghetti je u sadržajima vinarije koji funkcioniraju unutar turističkog naselja i isprepliću sa drugim sadržajima turističko-ugostiteljske namjene.~~

~~Ukupni maksimalni smještajni kapacitet turističkog naselja je do 250 ležaja.~~

~~U sklopu turističkog naselja dozvoljava se gradnja građevina i uređenje površina za slijedeće djelatnosti:~~

- ~~- turistički smještaj, za smještaj i boravak gostiju~~
- ~~- prateće sadržaje (vinariju, sportsko-rekreacijske sadržaje; ugostiteljske, uslužne, trgovačke, zabavne, kulturne i druge slične sadržaje; upravu, recepciju i slično);~~
- ~~- parkovno i zaštitno zelenilo,~~
- ~~- interni kolni i pješački promet i dodatno parkiralište~~
- ~~- potrebne infrastrukturne mreže i sustave.~~

~~Unutar površina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, ne mogu se graditi građevine niti prostorije stambene namjene.~~

~~Turističko naselje u Planu je podijeljeno na slijedeće funkcionalne prostorne cjeline:~~



- Hotel
- Vinarija
- Vile
- Uprava

— Granice prostornih cjelina područja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, te njihov oblik i veličina određeni su u grafičkom dijelu plana, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina i broj 4. Način i uvjeti gradnje. Prostorne cjeline su namijenjene izgradnji jednoga ili više zahvata turizma visoke kategorije.

— Cjelina „Hotel“ namijenjena je rekonstrukciji postojeće zgrade stаницe kao centralne građevine sa sadržajima za smještaj i pratećim hotelskim sadržajima, te izgradnji novih hotelskih dependansi, odnosno drugih propisanih tipova izdvojenih građevina smještajnog karaktera koje se funkcionalno vezuju uz hotel, te koriste njegove prateće sadržaje.

Cjelina „Vinarija“ je namijenjena rekonstrukciji postojeće zgrade vinarije, na način da se omogući nesmetano obavljanje vinarske gospodarske djelatnosti, uz prilagodbu turističkoj namjeni i dopunu pratećim sadržajima ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti. U manjem dijelu površine rekonstruirane zgrade vinarije moguće je urediti i smještajne sadržaje.

— Cjelina „Vile“ je namijenjena izgradnji samostalnih građevina (slobodnostojećih ili grupiranih u dvojne građevine ili u nizove, odnosno sklopove) smještajnog karaktera koje imaju veću funkcionalnu nezavisnost i neke od vlastitih pratećih sadržaja, a mogu se koristiti i zajedničkim pratećim sadržajima turističkog naselja.

Cjelina „Uprava“ je namijenjena rekonstrukciji postojeće građevine za smještaj osoblja, rekvizita, upravne sadržaje i prateće sadržaje uslužnih i drugih djelatnosti.

Turističko naselje u Planu je podijeljeno na slijedeće funkcionalne prostorne podcjeline:

- Centralna građevina
- Vile

Granice prostornih cjelina područja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, te njihov oblik i veličina određeni su u grafičkom dijelu plana, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina i broj 4. Način i uvjeti gradnje. Prostorne cjeline su namijenjene izgradnji zahvata turizma visoke kategorije.

Cjelina Centralna građevina namijenjena je rekonstrukciji postojeće zgrade stаницe kao centralne građevine sa sadržajima za smještaj i pratećim sadržajima, te izdvojenih građevina smještajnog karaktera koje se funkcionalno vezuju uz centralnu građevinu, te koriste njene prateće sadržaje.

Cjelina „Vile“ je namijenjena izgradnji samostalnih građevina (slobodnostojećih ili grupiranih u dvojne građevine ili u nizove, odnosno sklopove) smještajnog karaktera koje imaju veću funkcionalnu nezavisnost i mogu imati neke od vlastitih pratećih sadržaja, a mogu se koristiti



[i zajedničkim pratećim sadržajima turističkog naselja.](#)

LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkom prikazu list br.1.1 „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

PROMETNE POVRŠINE	0,19
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	2,062,64
HOTEL	0,84
VILE	0,83
VINARIJA	0,29
UPRAVA	0,10
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA	2,252,64 ha

3.4. Prometna i ulična mreža

Području obuhvata Plana pristupa se neasfaltiranim nerazvrstanim prometnicama iz pravca Barbarige, sa jugoistočne strane i odvojkom sa ceste Bale-SanPolo sa sjeverozapadne strane.

Područje obuhvaćeno Planom ima izgrađen postojeći sustav pristupne prometne mreže, smještene rubno, izvan obuhvata Plana, dok je u neizgrađenim djelovima turističkog naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana o namjeni prostora i uvjetima gradnje unutar građevinskog područja.

Interne prometnice

(1) Obzirom na dominantno pješački promet unutar kompleksa turističkog naselja, interna prometnica prikazana na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet predstavlja glavnu internu



provoznu površinu čija je uloga prihvat nužnog kolnog prometa unutar područja obuhvata Plana. Pješački promet se odvija na svim uređenim i/ili ozelenjenim površinama unutar turističkog naselja i po mogućnostima i potrebi, na internim prometnicama. Prikazana prometnica se gradi kao interna, u sklopu građevne čestice turističko ugostiteljske namjene. Položaj trase ove prometnice se detaljno utvrđuje posebnim projektima u provedbi Plana..

(2) U provedbi plana mogu se projektirati i izvoditi i druge interne pristupne prometnice, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

(3) Interne prometnice se dimenzioniraju u fazi projektiranja građevina unutar kompleksa, prema stvarnim potrebama (jednosmjerne ili dvosmjerne) i posebnim uvjetima, osobito za potrebe zaštite od požara.

Nerazvrstane ceste

~~Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br.2.1. Promet predstavljaju nerazvrstane prometnice čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.~~

~~U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.~~

~~Prometnice su planirane za dvosmjerni kolni promet, sa koridorom širine 7,0m. Osobitost prometnog rješenja je da se završni sloj kolnika širine 2,75mx2 planira kao makadamski. Preostala širina profila od 1,5m se koristi za pješački promet i zatravnjena je, ili je također makadamska.~~

Javno parkiralište

Javno parkiralište u obuhvatu Plana nije posebno definirano, obzirom na „zatvoreni“ karakter turističkog naselja i građevne čestice na kojima je moguće osigurati dovoljno mjesta za parkiranje vozila korisnika i posjetilaca.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja postoji djelimično izgrađena komunikacijska infrastruktura mreža .

Planom se treba predvidjeti izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezane opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup Internetu, ...).

Izgradnja novih objekata, uz dodatne zahtjeve postojećih, traži izgradnju nove kabelske kanalizacije duž planiranih cesta .

Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m², kao samostojeći objekt ili prostor u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana uređenja očekuje se u konačnici do 25 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD \varnothing 50 mm i cijevima PVC \varnothing 110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prigodom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

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

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana



oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

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

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

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

3.5.2. ELEKTROOPSKRBA

Vršno opterećenje za potrebe plana $P_{VP} = 650 \text{ kW}$,

Uz faktor potražnje $f_i = 0,8$ i faktor istovremenosti $f_{i2} = 0,6$ vršna snaga iznosi

$$P_{VP} = 312 \text{ kW},$$

uz gubitak u distribucijskoj mreži 10 % dobivamo

$$P_{VP} = 343 \text{ kW},$$

Za javnu rasvjetu 10 kW

Sveukupno vršno opterećenje na nivou plana je 353 kW;

Uz prosječni faktor snage $\cos \varphi = 0,9$ i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica $f_t = 0,85$

$$S = 353 / (0,9 * 0,85) = 353 / 0,765 = 461 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20) /0,4 kV instalirane snage 250 kVA ili 630 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno ukupno 1 transformatorska stanica, 250 kVA ili 630 kVA, s naslova elektroenergetske potrošnje i planirane izgradnje.



Na području cijelog obuhvata plana nije planirana izgradnja nove trafostanice jer se promatrano područje napaja iz TS koja se nalazi uz rub imanja i na neposrednoj udaljenosti od građevinske zone, te uz makadamski put. Procjena je da su sa sadašnjim napajanjem na TS zadovoljene sadašnje i planirane potrebe stanice.

U svim prometnicama unutar područja obuhvata osigurani su koridori za polaganje elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05).

Niskonaponska mreža je planirana iz postojeće transformatorske stanice i SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Rasvjeta klase "C" ima stupove visine $h=6$ m, s djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine $h=3-4$ m, s nezasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice parcela.

Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvest će se iz zasebnog ormarića , napajanje kojeg će se izvesti iz najbliže trafostanice.

3.5.3. VODOOPSKRBA

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za planski period od min. 15-20 godina i osnovne grupe potrošača, a to su:

- potrošnja vode za planirane zone gospodarske namjene - turističko ugostiteljske
- potrošnja vode u komunalne svrhe
- potrošnja vode za gašenje požara.

Područje predviđeno obuhvatom plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način uz prekonstrukciju priključka.

Postojeći cjevovodi koji su zadovoljavajućih profila će se zadržati, a dio mreže ukoliko je to potrebno zbog povećanja profila ili dotrajalosti cjevovoda potrebno je rekonstruirati dok je treći dio mreže potpuno nov. Razvod planirane vodovodne mreže prati planom predviđene prometnice. Ukoliko je moguće i ekonomski prihvatljivo, dionice vodovodne mreže koje nisu unutar planiranih ili postojećih prometnica se ukidaju tj. izmještaju na prometne površine.

Budući da važeća zakonska regulativa propisuje zaštitu naselja koja imaju izgrađen vodoopskrbni sustav hidrantskom mrežom, usvaja se minimalni profil planirane vodovodne mreže koji će zadovoljiti propisanu protupožarnu zaštitu u pogledu minimalne protočne

količine vode i minimalnog potrebnog tlaka. Planom se predviđa proširenje vodovodne mreže do planiranih zona. Razvod unutar zona će se vršiti na osnovu lokacijskih dozvola, odnosno važećih zakonskih akata.

Planira se izgradnja prstenastog sustava vodoopskrbe gdje god je to moguće, što znači da su svi cjevovodi međusobno povezani.

Svi novi cjevovodi se razvode po postojećim ili prometnicama predviđenim planom. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski. Trase cjevovoda, dimenzije i vrste cijevi vidljive su u odgovarajućem grafičkom prilogu Plana.

3.5.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Mreža obuhvata Plana uglavnom je gravitacijska, ali ima i tlačnog dijela mreža sa jednom crpnom stanicom koja odvodi do internog privremenog uređaja za pročišćavanje. Cjevovod se uglavnom polaže u koridore prometnica od kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila i materijala.

Planski je omogućeno da se sve građevine priključe na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon njegove izgradnje što je i njihova obveza.

Do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode i koje imaju manje od 10ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremeni ispušt u sabirne jame, dok za građevine koje imaju više od 10ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremena odvodnja sanitarnih otpadnih voda preko zasebnog (internog) uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili u spremnik kako bi se koristile za druge svrhe (navodnjavanje i sl.).

U javni sustav odvodnje otpadnih voda naselja nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda. Svi kanalizacijski objekti moraju biti potpuno vodonepropusni.

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

U obuhvatu UPU-a Stancija Meneghetti planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

Oborinska odvodnja predmetnog područja će se riješiti na način da se sve oborinske vode sakupljaju sa slivnih područja te gravitacijskim kolektorima odvede do ispusta u upojne bunare smješene na jednoj od lokacija unutar ili van obuhvata Plana.

Za mjerodavni intenzitet oborina koristit će se ITP krivulja za dvogodišnji povratni period. Predmetno područje pri određivanju mjerodavnih količina oborinskih voda za dimenzioniranje objekata za sakupljanje i odvodnju oborinskih voda treba u svom većinskom dijelu promatrati kao urbanu cjelinu sa manjim udjelom prirodnih i zelenih površina. Pri dimenzioniranju glavnih kanala tj. za proračun vršnog (maksimalnog) protoka oborinskih voda koristit će se racionalna metoda:

$$Q = C * i * A$$



Q - vršni protok (l/s)

i - intenzitet oborina (l/s/ha)

A - slivna površina (ha)

C - koeficijent otjecanja

Koeficijent otjecanja ovisi o karakteristikama slivne površine, a iznosi:

Za interne prometne površine: asfalt => 0,7 do 0,95

beton => 0,80 do 0,95

Za šetnice: betonske ili asfaltirane => 0,75 do 0,85

Za zelenilo, prirodne površine: 0,10 do 0,35

Za slivna površine uzet će se kombinacija različitih vrsta površina pa je koef. otjecanja: $C_{sr} = (C_1 \cdot A_1 + C_2 \cdot A_2 + \dots + C_n \cdot A_n) / A_1 + A_2 + \dots + A_n$

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u Planu su obrađeni sa aspekta zaštite kulturno povijesnog sklopa lokalnog značaja.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

[Ovim Planom se planira jedna građevna čestica za cijelo građevinsko područje TRP Stancija Meneghetti -Turističko naselje, iz koje se, u skladu s odredbama čl.56 Prostornog plana Istarske županije, u provedbi Plana mogu izdvojiti jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje](#)

~~Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.~~

~~Oblik građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način i uvjeti gradnje, koji sadrži prikaz cjelina koje zbog svojih osobitosti mogu činiti posebne građevne čestice ili zahvate, ili se mogu međusobno povezivati ili dijeliti u skladu s odredbama ovoga Plana.~~

Obavezna širina građevne čestice se na području obuhvata ovoga Plana ne propisuje.

[Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje unutar obuhvata Plana, građevne čestice se ne određuju.](#)

~~Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.~~

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde



urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova područja.

Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema prometnici (regulacijski pravci) moraju biti određene na način da se uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.

~~Kod građevina hotela i vila, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m², a maksimalno je jednaka obuhvatu cijelog turističkog naselja.~~

~~Kod građevina vinarije i uprave, površina građevne čestice može minimalno biti jednaka površini pripadajuće funkcionalne prostorne cjeline, ako se grade/uređuju samostalno, a maksimalno jednaka površini cjelokupnog turističkog naselja, ukoliko se grade/uređuju zajedno sa drugim cjelinama.~~

Kod centralne građevine i vila, veličina građevne čestice maksimalno je jednaka obuhvatu cijelog turističkog naselja, a može biti umanjena za površinu građevnih čestica pratećih sadržaja, ukoliko se oni grade na vlastitim građevnim česticama.

Kod građevina pratećih sadržaja, površina građevne čestice može minimalno biti 800m², ako se grade/uređuju samostalno, a maksimalno 3.000m².

Najmanje 40% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

NAMJENA GRAĐEVINE

Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br.1.1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže (P+1K), te najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže (P+2K).

Granica gradivog dijela građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određena je na grafičkom prikazu List br.4. - Način i uvjeti gradnje.

GRAĐEVNI PRAVAC

Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

Udaljenost građevnog pravca određuje se na najmanjoj udaljenosti gradivog dijela građevne čestice od regulacijskog pravca, kako je prikazano na grafičkom prikazu List br.4. - Način i uvjeti gradnje. Građevnim pravcem složene građevine, smatra se građevni pravac Centralne građevine, koja čini dio složene građevine najbliži regulacijskoj crti, na način da je s njom izjednačen. Za ostale dijelove složene građevine ne treba odrediti građevni pravac.

Unutar građevne čestice cjeline Centralna građevina i Vile, koja je složena građevina, udaljenost i položaj građevnih pravaca planiranih građevina i dijelova građevina se ne ograničava, već će se odrediti u postupku utvrđivanja akta kojim se odobrava gradnja, unutar Planom određene površine gradivog dijela građevne čestice, na bilo kojoj udaljenosti od regulacijskog pravca, načelno paralelno sa građevnim pravcem stancije ili okomito na njega.

~~Građevni pravci zgrade stancije u cjelini „Hotel“, zgrade vinarije u cjelini „Vinarija“ i upravne-gospodarske zgrade u cjelini „Uprava“ se zadržavaju na postojećim pravcima.~~

~~Unutar cjeline „Hotel“, građevni pravci ostalih građevina i dijelova građevina će se odrediti u postupku utvrđivanja akta kojim se odobrava gradnja, unutar Planom određene površine gradivog dijela građevne čestice, načelno paralelno sa građevnim pravcem stancije.~~

~~Građevni pravci građevina smještenih unutar cjeline „Vile“ određuju se na različitim udaljenostima, od minimalno 3,0 m, do maksimalno 15 m od regulacijskog pravca, paralelni sa regulacijskim pravcem ili pod kutom od oko 67°/157°, u skladu s dispozicijom postojećih građevina u krugu stancije.~~

~~Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.~~

~~Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, uključujući pomorsku infrastrukturu ni zelene površine.~~

~~Za složene građevine se može odrediti više građevnih pravaca.~~

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene



površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k_{ig}) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k_{is}).

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) ne smije biti veći od 0,3. ~~Kod građevina hotela i vila, k_{ig} ne smije biti veći od 0,3.~~

~~Izuzetno, građevini vinarije se ne utvrđuje k_{ig} , već se utvrđuju uvjeti mogućeg povećanja postojeće površine do najviše 2000 m² bruto tlocrtna površine, odnosno do ukupne površine gradivog dijela cjeline „Vinarija“, ukoliko je ona manja.~~

~~Građevini unutar cjeline „Uprava“ se utvrđuje k_{ig} od najviše 0,3.~~

ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}), ~~za građevine svih cjelina osim „Vinarije“~~, iznosi najviše 0,8.

~~Izuzetno, za građevinu vinarije se ne utvrđuje k_{is} , već se utvrđuju uvjeti mogućeg povećanja postojeće građevinske (bruto) površine zgrade do najviše 4000 m².~~

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

Pojam “visina” i način na koji se ona mjeri su određeni posebnim propisom.

Najviša dozvoljena visina građevina svih namjena je 10,0 m.

Ukupna visina građevine za građevine sa kosom krovnom konstrukcijom može biti viša za najviše 3, 20 m od najviše visine građevine, dok je za građevine sa ravnom krovnom konstrukcijom ona jednaka najvišoj visini građevine.



Ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad vijenca građevine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Građevine ~~čjelina „Hotel“ i „Vile“~~ mogu imati najviše tri nadzemne etaže (P+2K), kao i jednu podzemnu etažu (Po), ~~dok građevine čjelina „Vinarija“ i „Uprava“ mogu imati najviše dvije nadzemne etaže (P+1K) i jednu podzemnu etažu (Po).~~

Nadzemnom etažom građevine ne smatra se podzemna etaža kojoj se pristupa ulaznom rampom maksimalne širine 3,5 m za podzemnu garažu ili vanjskim stepenicama maksimalne širine 1,5 m uz građevinu za silazak u podrumsku etažu.

Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Nove građevine izgrađene na području obuhvata Plana trebaju biti građene od suvremenih materijala, oblikovanih u forme primjerene vremenu nastanka i izboru materijala. Pri oblikovanju građevina i uređenju prostora na području obuhvata Plana poželjno je tematski se oslanjati na kulturno i prirodno naslijeđe, te promovirati postojeće krajobrazne vrijednosti.

Pri građenju građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja mora se poštivati postojeće elemente urbane strukture, koristeći pri tome suvremene materijale.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije u vlastite svrhe, sve u okviru površine građivog dijela građevne čestice.

Reklame i natpisi koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni okolnom prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

40% površine građevne čestice, osim kod građevina infrastrukture, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Ove zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.

Građevine vila se smještaju unutar postojeće šumske sastojine, na način da se time uklanja čim manji broj stabala. Vile se od građevine hotela - stancije vizualno odvajaju zaštitnim



zelenilom, postojećim i novo zasađenim visokim raslinjem.

Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

Prostori za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:

- onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
- stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
- osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stablašica i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
- koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stablašica koje mogu imati i koristan rod i sl.

OGRADE

Građevne čestice na području obuhvata ovoga Plana se ne ograđuju, osim postojeće ograde cijelog kompleksa, koja se ovim Planom zadržava.

Cjeline unutar ovoga plana i njihovi dijelovi, mogu biti vizualno odvojeni od ostalih dijelova kompleksa visokim zelenilom.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 151/05 i 61/07).

UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

Planskim rješenjima se na području obuhvata Plana planira priključenje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu.

Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup



do građevnih čestica.

Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju mogućnost priključenja na vodovod,
- imaju mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu,

na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

Obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu iz stavka 1. ovoga članka odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu komunalnu i drugu infrastrukturu.

Odredbe iz stavka 1. ne odnose se na građevne čestice za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što građevine niskogradnje, zelene površine i sl.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Potrebna parkirališna mjesta za sve građevine osiguravaju se na građevnoj čestici građevine.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m2 BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m2 BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	prema posebnim propisima ovisno o kategoriji
ugostiteljska	1 / na 10 m2 BPP, odnosno 40 / na do 1000 m2 BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
	Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.

Parkirališna mjesta su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

Veličina i broj parkirališnih mjesta koje treba osigurati za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću određuje se u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (NN 78/13).

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Bale predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi etapno i u fazama ~~i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih etapa/faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice.~~

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

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina su mahom crpljene i ugrađene u ovaj Plan iz Prostornog plana uređenja Općine Bale. Detaljni uvjeti građenja i uređenja prostora koji nisu određeni Planom, će se dodatno utvrditi u postupku pripreme akta kojim se odobrava građenje.

POPIS REGISTRIRANE I EVIDENTIRANE KULTURNE BAŠTINE

Povijesni graditeljski sklop Stancija Meneghetti nije zaštićen kao kulturno dobro upisom u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Stancija Meneghetti evidentirana je u Prostornom planu uređenja Općine Bale kao graditeljska baština od lokalnog značaja.

SMJERNICE ZAŠTITE GRADITELJSKE BAŠTINE



S obzirom na specifičan odnos povijesne cjeline i agrarnog krajobraza nad kojim dominira zahvaljujući izoliranom smještaju neophodno je voditi računa o očuvanju zadanih povijesnih prostornih odnosa. Prije svega se to odnosi na zadržavanje mjerila pri planiranju novih građevina ili dijelova građevina unutar razmatranog područja.

Za sklop je potrebno zadržati povijesnu matricu, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Dogradnja, nadogradnja i ostala rekonstrukcija građevine stancije se izvodi na način kojim se ne mijenja tipologija i dominantni prostorni identitet zatečenog sklopa. Kod izgradnje dodatnih smještajnih kapaciteta povezanih sa stancijom kao centralnom građevinom, dependanse i slične građevine trebaju imati volumene odvojene od povijesne građevine i svojim položajem, oblikovanjem masa i krovova sugerirati vizualnu dominaciju povijesnog sklopa. Ukoliko se izdvojeni dijelovi hotela - stancije spajaju toplom vezom sa centralnom povijesnom građevinom, fizičko povezivanje zgrada se treba izvesti u razini prizemlja, na način i materijalima koji sugeriraju odvojenost struktura.

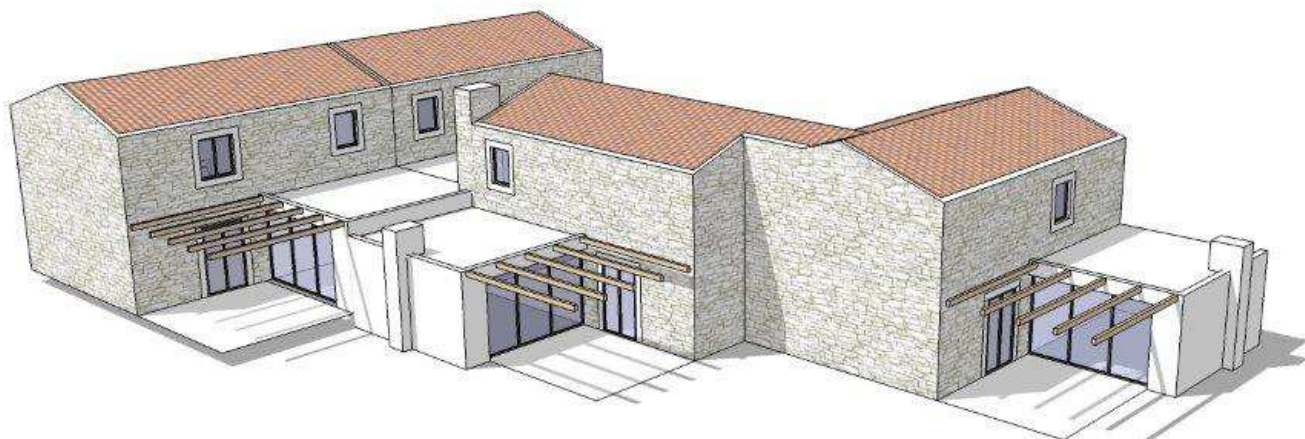
Građevine vila, koje se grade unutar šumske sastojine sjeverno od građevine hotela - stancije, se vizualno odvajaju od sklopa stancije, sa dispozicijom koja se prilagođava postojećem raslinju i sa tipologijom gradnje prilagođenom ruralnom ambijentu u kojem nastaju. Vile se grade kao individualne smještajne jedinice ili manji sklopovi povezanih dviju ili više jedinica, formirane na ne-repetitivan način. Prijedlozi primjerene tipologije sklopa vila prikazani su u nastavku.

Na Kartogramu br.1 u grafičkom dijelu ovoga Plana prikazana je varijanta prihvatljivog rješenja uređenja cjelovitog kompleksa, koje se tijekom provedbe Plana treba poštivati, ili se može prilagođavati prema utvrđenim stvarnim potrebama, u skladu s odredbama ovoga Plana.

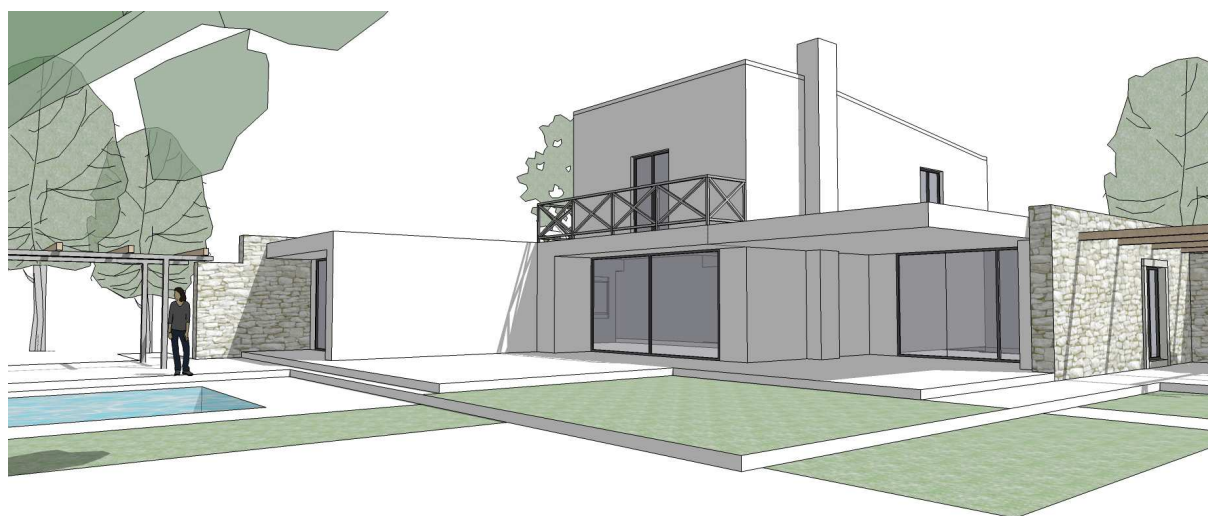
Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski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

PRIMJERENE TIPOLOGIJE SKLOPA VILA

Primjer 1



Primjer 2



3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora. Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUO Bale kao plana šireg područja.

