

urbis.72

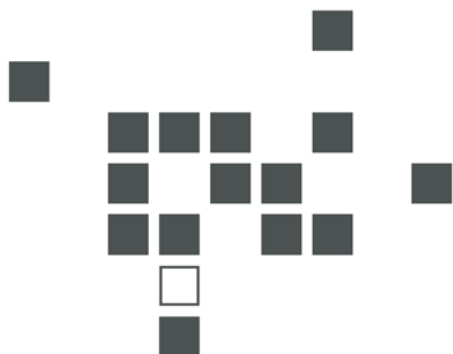
Grad Umag

Detaljni plan uređenja Golf naselja Markocija i Kočevarija

Knjiga 1 - Plan

Umag, 2011.

Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2,
HR-52100 Pula
Tel: +385 52 591200, 591 301
Fax: +385 52 591397
E-mail: urbis@urbis72.hr
www.urbis72.hr



Županija:	Istarska Županija
Grad:	Grad Umag
Gradonačelnik:	Vili Bassanese
Naziv prostornog plana:	Detaljni plan uređenja Golf naselja Markocija i Kočevarija
Pravna osoba koja je izradila plan: Direktor:	Urbis 72 d.d. Pula Giankarlo Župić, dipl.ing.građ.
Broj ugovora: Godina izrade:	5972 2009-2011.
Koordinatori Plana:	Za Nositelja izrade Plana - Grad Umag: Davor Brežnik, dipl.ing.građ. Za izrađivača Urbis 72 d.d. Pula: Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana:	Nenad Novković, dipl.ing.arh
Stručni tim u izradi Plana:	Leonid Zuban, dipl.ing.arh. Barbara Peruško, dipl.ing.građ. Smiljka Mamula, dipl.ing.el. Senka Zarubica, dipl.ing.građ. Robi Milovan, dipl.ing.stroj. Franko Andrijančić, arh.teh. Suzana Brnabić. teh.crt.

Program mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru Grada Umaga:

Službene novine Grada Umaga br.01/07.

Odluka gradskog vijeća Grada Umaga o donošenju prostornog plana:

Službene novine Grada Umaga br.01/11 od 07.03.2011.g.

Pečat gradskog vijeća Grada Umaga:

Predsjednik gradskog vijeća Grada Umaga

Goran Slavujević

Javna rasprava objavljena:

26.04.2010.

Javni uvid održan:

05.05.2010. do 05.06.2010.g

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Davor Brežnik, dipl.ing.arh.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

Sadržaj

TEKSTUALNI DIO PLANA

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
 - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
 - 2.3. Namjena građevina
 - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - 2.5. Oblikovanje građevina
 - 2.6. Uređenje građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 3.1.1. Sabirne ulice golf kompleksa
 - 3.1.2. Interne i pristupne ulice golf naselja
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz
 - 3.1.4. Parkirališta
 - 3.1.5. Javne garaže
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

GRAFIČKI DIO PLANA

1.A	Detaljna namjena površina	M 1:1000
1.B	Detaljna namjena površina	M 1:1000
2.1.A	Prometna infrastrukturna mreža	M 1:1000
2.1.1.B	Prometna infrastrukturna mreža	M 1:1000
2.1.2.B	Prometna infrastrukturna mreža	M 1:100
2.2.A	Infrastrukturni sustavi i mreže	
	Energetski sustav i telekomunikacijska mreža	M 1:1000
2.2.B	Infrastrukturni sustavi i mreže	
	Energetski sustav i telekomunikacijska mreža	M 1:1000
2.3.A	Infrastrukturni sustavi i mreže	
	Vodoopskrba i odvodnja	M 1:1000
2.3.B	Infrastrukturni sustavi i mreže	
	Vodoopskrba i odvodnja	M 1:1000
3.A	Uvjeti korištenja	M 1:1000
3.B	Uvjeti korištenja	M 1:1000
4.A	Uvjeti građenja	M 1:1000
4.B	Uvjeti građenja	M 1:1000

OBVEZNI PRILOZI PLANA

- A. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA
- B. IZVODI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA („SNG UMAGA“ BR. 03/04, 09/04, 06/06, 08/08 – PROČIŠĆENI TEKST, 05/10) TE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOLF IGRALIŠTA MARKOCIJA („SNG UMAGA“, BR. 13/07, „SNG GRADA BUJA“, BR. 10/07)
- C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PLANSKA RJEŠENJA
- D. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
- E. ZAHTJEVI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PREMA POSEBNIM PROPISIMA
- F. IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI I PRETHODNOJ RASPRAVI
- G. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- H. SAŽETAK ZA JAVNOST
- I. STRUČNI IZRAĐIVAČ

I Tekstualni dio

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. OPĆE ODREDBE

0.1.

Detaljni plan uređenja golf naselja Markocija i Kočevarija, u daljnjem tekstu: Plan, u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Umaga (SN Grada Umaga 3/04, 9/04, 06/06, 08/08-pročišćeni tekst, 05/10) i Urbanističkim planom uređenja Golf igrališta Markocija (SN Grad Umaga 13/07 i SN Grada Buja 10/07), detaljno razrađuje uvjete za gradnju i uređenje dvaju, od ukupno tri golf naselja, planirana u sklopu Golf igrališta Markocija.

Plan osobito razrađuje uvjete u odnosu na namjenu navedenih zahvata, njihov položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu, te određuje mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturnopovijesnih i drugih vrijednosti propisanih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09).

0.2.

Golf naselja Kočevarija i Markocija su smještene na teritoriju Grada Umaga i predmet su obrade ovoga Plana, dok je Golf naselje Glavica smješteno na teritoriju Grada Buja i biti će obrađeno Detaljnim planom uređenja Golf naselja Glavica, kojeg donosi Grad Buje.

0.3.

Granice obuhvata Plana ucrtane su u svim kartografskim prikazima i odnose se na dvije odvojene zone, Golf naselje Kočevarija i Golf naselje Markocija, te su i njihovi odgovarajući uvjeti za gradnju i uređenje u Planu prikazani odvojeno.

Površina obuhvata Golf naselja Kočevarija iznosi 29.808 m², a Golf naselja Markocija 48.211m².

Planom šireg područja određeni su sveukupni zajednički smještajni kapaciteti dvaju golf naselja sa najviše 750 ležaja, od čega najviše 30% treba biti u hotelskom smještaju, a ostalo u vilama.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

1.1.

Svako od tri planiranih golf naselja Golf igrališta Markocija čini jednu složenu građevinu, osnovne namjene „Turističko naselje“.

Golf naselje Kočevarija ima ulogu zone ulaza u golf igralište, pa tako udružuje funkcije smještaja i centralne recepcije, sve na zajedničkoj zoni osnovne namjene „T2-Vile“.

Golf naselje Markocija je centralna zona i ima najveću koncentraciju smještajnih kapaciteta i pratećih funkcija u sebi. Građevna čestica sadrži zone osnovnih namjena „T1-Hotel“ i „T2-Vile“. Zona T1-Hotel udružuje nužne hotelske

smještajne kapacitete Golf naselja Markocija i Kočevarija, kako je određeno planovima šireg područja.

Golf naselje Glavica je najudaljenije od ulaza u igralište, te je stoga namijenjeno mirnom smještaju.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI)

2.1.1.

Granice građevinskih područja Golf naselja Kočevarija i Markocija (te Glavica u Bujama) ujedno čine i granice građevnih čestica pripadajućih složenih građevina.

Granice obuhvata, jednake granicama dvaju građevnih čestica, su prikazane u svim grafičkim prikazima.

Građevinska čestica posljednjeg od ukupno tri golf naselja nalazi se na području Grada Buje, te će biti predmet obrade Detaljnog urbanističkog plana Golf naselja Glavica, kojega donosi Grad Buje.

2.1.2.

Za potrebe izračuna prostornih pokazatelja, Golf naselje Kočevarija predstavlja jedinstvenu zonu, u cijelosti planiranu za izgradnju vila.

Golf naselje Markocija je za potrebe izračuna prostornih pokazatelja podijeljeno na dva dijela; prvi dio predstavlja zonu izgradnje hotela, a drugi dio zonu izgradnje vila, te se na svaki od ova dva dijela primjenjuju odgovarajući prostorni pokazatelji.

2.1.3.

Izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos površine izgrađenog dijela građevne čestice i sveukupne površine građevne čestice.

U izgrađenost građevne čestice ubraja se ortogonalna projekcija svih izgradnji vidljivih na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni do 40m² površine, cisterne i sl., a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te uređene prometne površine na građevnoj čestici.

2.1.4

Podaci o planskim pokazateljima za veličinu građevne čestice, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti su iskazani u tabelama „Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Kočevarija“ i „Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Markocija“ u točki 2.1.5. ovih odredbi.

2.1.5

Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Kočevarija

Uvjeti građenja iz UPU-a Golf igrališta Markocija	
max.smj.kapacitet građevinskog područja Markocija	500 ležajeva
max.smj.kapacitet građevinskog područja Kočevarija	250 ležajeva
ukupni max . smještajni kapacitet Markocija + Kočevarija	750 ležajeva
max. koeficijent izgrađenosti za vile	kig=0,30
max. koeficijent iskorištenosti za vile	kis=0,80
max. katnost	Po+P+1
max. visina	8,5m
Uvjeti predloženi na građevnoj čestici Golf naselja Kočevarija (A)	
Površina građevinske čestice	29808 m ²
smještajni kapacitet u vilama	250 ležajeva
koeficijent izgrađenosti	kig=0,25
koeficijent iskorištenosti	kis=0,55
katnost	Po+P+1
visina objekta	max. 8,5m

Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Markocija

Uvjeti građenja iz UPU-a Golf igrališta Markocija	
max.smj.kapacitet građevinskog područja Markocija	500 ležajeva
max.smj.kapacitet građevinskog područja Kočevarija	250 ležajeva
ukupni max . smještajni kapacitet Markocija + Kočevarija	750 ležajeva
HOTEL	
max . smještajni kapacitet u hotelu	30% A+B = 225 ležajeva
max. koeficijent izgrađenosti za hotel	kig=0,50
max. koeficijent iskorištenosti za hotel	kis=1,50
max. koeficijent iskorištenosti za hotel sa garažom u podrumu	kis=2,00
max. katnost	Po+P+2
max. visina	15m
VILE	
max. koeficijent izgrađenosti za vile	kig=0,30
max. koeficijent iskorištenosti za vile	kis=0,80
max. katnost	Po+P+1
max. visina	8,5m
Uvjeti predloženi na građevinskoj čestici Golf naselja Markocija (B)	
Površina građevinske čestice	48211 m ²
HOTEL	
Površina zone B1 – Hotel	16416 m ²
smještajni kapacitet u hotelu	20-25% ukupnih ležajeva, aproks. 180
koeficijent izgrađenosti za zonu B1 – Hotel	kig=0,50
koeficijent iskorištenosti za zonu B1 – Hotel	kis=1,50
katnost u zoni B1 - Hotel	Po+P+2
visina objekta u zoni B1 - Hotel	max. 15m
VILE	
Površina zone B2 – Vile	31795 m ²
smještajni kapacitet u vilama	aproks. 320 (500-180)
koeficijent izgrađenosti za zonu B2 – Vile	kig=0,30
koeficijent iskorištenosti za zonu B2 – Vile	kis=0,60
katnost u zoni B2 - Vile	Po+P+1
visina objekta	max. 8,5m

2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE, VISINA I BROJ ETAŽA)

2.2.1.

Podaci o planskim pokazateljima za ukupnu bruto izgrađenu površinu građevine, visinu i broj etaža su iskazani u tabelama „Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Kočevarija“ i „Iskaz urbanističkih parametara za Golf naselje Markocija“ u točki 2.1.5. ovih odredbi.

2.3. NAMJENA GRAĐEVINA

2.3.1.

Namjena prostora u pojedinim dijelovima složenih građevina Golf naselja Kočevarija i Markocija prikazana je na grafičkim listovima 1.A i 1.B – „Detaljna namjena površina“.

2.3.2.

Golf naselje Kočevarija (radno: zona A) smješteno u istočnom dijelu golf igrališta Markocija predstavlja ulaz u cijelu zonu golf igrališta, pa je stoga tu smještena i recepcija za cjelovito golf igralište sa potrebnim pomoćnim građevinama i opremom: čuvarska kućica, rampa i/ili porta (po potrebi), parking za posjetitelje i dr.

Recepcija i pomoćne građevine iz stavka 1. mogu biti smješteni zasebno ili u sklopu građevina drugih namjena.

Pored recepcije, naselje je namijenjeno izgradnji vila dvaju osnovnih tipologija: vila kao slobodnostojećih objekata, te vila u nizu. Ukupno je u naselju planirano 12 slobodnostojećih vila te 30 vila u nizu. Slobodnostojeće vile će imati definirano i označeno zemljište za privatno korištenje, uglavnom sa bazenom i vlastitom garažom ili nadstrešnicom za smještaj vozila. Vile u nizu u pravilu će imati zajednički bazen i parkirališta.

U mirnijem, jugoistočnom dijelu Golf naselja Kočevarija planira se uređenje trga i izgradnja većeg zajedničkog bazena sa potrebnim pratećim servisnim (svlačionice, sanitarije, skladišta rekvizita, itd.) i po potrebi, poslovnim (ugostiteljskim / trgovačkim / uslužnim) sadržajem.

2.3.3.

Golf naselje Markocija (radno: zona B) podijeljeno je u dvije zone :

1. T1 (radno: Zona B1) – Hotel – površine 16.416 m²
2. T2 (radno: Zona B2) – Vile – površine 31.795 m²

Zona B1 - Hotel planirana je za izgradnju hotela visoke kategorije. Hotel čini više građevina: glavna zgrada hotela sa vanjskim bazenom, zgrada dependanse hotela sa konferencijskim centrom i podzemnom garažom, te postojeća zgrada Stancije Markocija, stavljena u funkciju dopune turističke ponude.

Hotel ima ukupno 78 smještajnih jedinica, od kojih većina u zgradi hotela i nekolicina u zgradi dependanse.

U konferencijskom centru su smještene 4 sale za sastanke, te jedna veća

plesna dvorana na prvom katu.

U zoni B1-Hotel omogućava se i uređenje i gradnja poslovnih prostora i ostalih namjena pratećih smještajnoj namjeni naselja. Navedene prateće namjene uključuju i mogućnost izgradnje crkve i/ili drugih prostora namijenjenih vjerskim obredima. Uz crkvu je omogućena i izgradnja zvonika (prema uvjetima iz plana šireg područja).

Zona B2 - Vile namjenjena je smještaju dvaju osnovnih tipologija, vila kao slobodnostojećih objekata, te vila u nizu.

Ukupno je u zoni B2 smješteno 14 slobodnostojećih vila, te 55 vila u nizu koje formiraju ukupno 6 različitih građevina. Vile u nizu, u centralnom dijelu, imaju zajedničke podzemne garaže, te zajednički trg.

U dijelu zone B2 pored vila u nizu planira se i vanjski bazen sa pratećim sadržajima (svlačionice, sanitarije, prostorije spasilačke službe, spremište i dr.).

U sjevernom dijelu zone između vila u nizu planiran je manji vidikovac sa ekspozicijom na sjeverni dio golf igrališta.

Kao i u zoni A, slobodnostojeće vile će imati definirano i označeno zemljište za privatno korištenje, uglavnom sa bazenom i vlastitom garažom ili nadstrešnicom za smještaj vozila. Vile u nizu u pravilu će imati zajednički bazen i parkirališta.

2.3.4.

U naseljima su također planirane prometne površine, koje služe za kolni i pješački promet između naselja i kroz njih, te za pristup do zgrada. Detalji u vezi sa uvjetima gradnje i uređenja prometnica i ostalih prometnih površina daju se u odgovarajućim poglavljima ovih odredbi i na grafičkim prikazima br. 2.1.A, 2.1.1.B i 2.1.2.B – „Prometna infrastrukturna mreža“.

Pored prometnih površina, u Planu su označene i površine infrastrukturnih sustava (trafostanice i druge građevine). Ove oznake ne izražavaju točan položaj ove namjene, već određuju rezervaciju prostora za potrebe smještaja infrastrukturnih sustava, koji se mogu smjestiti zasebno ili u sklopu drugih građevina, podzemno ili nadzemno.

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

2.4.1.

Građevine osnovne namjene se na građevnoj čestici smještaju na način da:

- racionalno koriste raspoložive resurse i prostorne vrijednosti – tlo, vegetaciju, osunčanje, vedute, kulturne i prirodne vrijednosti itd.
- svojim razmještajem tvore nove vrijedne prostore za odmor i boravak korisnika golf naselja, te za rad zaposlenih
- omogućavaju funkcioniranje cjelovitog kompleksa u zadanim prostornim okvirima

2.4.2.

Smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđuje se regulacijskim pravcima, obaveznim građevnim pravcima i određenim gradivim dijelovima građevnih čestica.

Uvjeti smještaja građevina na građevnim česticama su prikazani na grafičkim listovima br. 4.A i 4.B – „Uvjeti građenja“, a pobliže su tekstualno opisani u poglavlju 6. „Uvjeti i način gradnje“ ovih odredbi.

2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

2.5.1.

Oblikovanje cjelokupne složene građevine uvjetovano je njenom namjenom, programskom osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

Kod oblikovanja pojedinih građevina:

- u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, upotrebljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (npr, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima
- treba voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja

1.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

2.6.1.

Građevne čestice Golf naselja Kočevarija i Markocija će se urediti kao potpuno opremljena turistička naselja, sa završnom obradom prometnih površina, opremanjem i ozelenjavanjem okoliša pojedinih građevina i površina i sadržaja za zajedničku uporabu.

Zbog prirode svojeg smještaja unutar golf igrališta, zajednički prostori i sadržaji će imati polujavni karakter, većinom na korištenju korisnicima smještajnih kapaciteta u naseljima, a zatim korisnicima samog golf terena.

Potiče se traženje mogućnosti za čim većim učešćem sudjelovanja javnosti, a naročito susjednih naselja, u korištenju sadržaja cjelokupnog golf igrališta i golf naselja. Uz razumljivu kontrolu protoka kolnog prometa, potrebno je omogućiti čim veću pješačku otvorenost naselja, gradnjom povezanih, sigurnih i uređenih pješačkih komunikacija unutar i između triju golf naselja, kao i prema obližnjim naseljima na Umaškoj i Bujskoj strani. Potiče se i omogućavanje prometanja sredstvima javnog prijevoza (autobus, električni vlak i sl.) unutar i izvan kompleksa, te uređivanje sadržaja koji to omogućuju, poput zaklona za putnike, klupa za čekanje, itd.

2.6.2.

Potiče se odvajanje polujavnog od privatno korištenog prostora planiranim ozelenjavanjem, samim razmještajem građevina, strukturiranjem i oblikovanjem zgrada, pomoćnih građevina, te samog terena (visinske razlike), radije nego ogradama. Tamo gdje se koriste ograde, potrebno je koristiti se zidanim strukturama do najviše 1m visine iznad okolnog terena, a iznad toga zelenilom, a iznimno i

metalnom ogradom, ukupne visine do 2m iznad okolnog terena, ukoliko je izvana prikriivena zelenilom.

Moguće potrebno zaklanjanje građevina i ljudi od dolijetanja golf loptica treba činiti visokim zelenilom i, isključivo kada je to nužno, razapinjanjem diskretne zaštitne mreže na čim manjem izloženom prostoru.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1.0. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJE CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

3.1.0.1.

Idejno urbanističko rješenje internih cesta unutar Golf naselja Kočevarija i Markocija prikazano ja u grafičkom dijelu Plana listovi br. 2.1.A, 2.1.1.B. i 2.1.2.B – „Prometna infrastrukturna mreža“.

3.1.0.2.

U planu šireg područja, UPU Golf igrališta Markocija, utvrđeni su koridori internih cesta unutar zona izgradnje i to:

- Golf naselje Kočevarija,
- Golf naselje Markocija,
- Golf naselje Glavica,
- i igralište za golf .

3.1.0.3.

Površine namijenjene gradnji i uređenju internih cesta na području golf naselja u ovom se Planu nazivaju koridorima. Unutar koridora smještaju se: nogostupi i kolnik, nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, zelenilo i, po potrebi, parkirne površine. Koridor internih cesta u ovome Planu služi i za smještaj raznih vodova infrastrukture.

Koridori internih cesta su načelno široki 12 m. Ukoliko se uz koridor prometnice planira izgradnja parkirne površine, tada se može iznimno tom koridoru prometnice pridodati površina utvrđena za parkiranje i jedinstveno utvrditi poprečni profil odgovarajuće širine.

3.1.0.4.

Interne ceste golf igrališta sa pripadajućim golf naseljima (u daljnjem tekstu: golf kompleks) ne čine zasebnu građevnu česticu, već se nalaze na građevnoj čestici pojedine zone izgradnje iz točke 3.1.0.2. ovih odredbi, kroz koju i prolaze.

3.1.0.5.

Interne ceste unutar obuhvata golf kompleksa mogu se podijeliti na slijedeći način:

- sabirna ulica golf kompleksa
- interna ulica golf naselja
- ostale kolno – pješačke površine.

3.1.0.6.

Sabirne i interne ulice, te ostale kolno pješačke površine moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

Elemente horizontalnog i vertikalnog toka trase potrebno je projektirati u duhu sa Pravilnikom o tehničkim normativima i osnovnim uvjetima koje javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa gledišta sigurnosti prometa.

3.1.0.7.

Visinski položaj prometnica treba odrediti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, te da se visinski usklade sa položajem drugih građevina na terenu.

Vertikalni elementi prometnice određeni su kotom spoja na postojeće prometnice ili raskrižja, te terenskim prilikama.

3.1.0.8.

Karakteristični profili pojedine ceste ovise o kategoriji kao što je utvrđeno u točki 3.1.0.5. ovih odredbi, a prikazani su u grafičkom dijelu Plana, listovi br. 2.1.A i 2.1.2.B.

U grafičkom dijelu Plana za pojedini presjek date su maksimalne vrijednosti elemenata ceste, te one mogu biti i drugačije, u skladu sa ostalim odredbama ovoga Plana.

Poprečni nagib prometnih traka za dionice prometnice u pravcu iznosi 2,5% dok se u krivinama preporučuje maksimalni poprečni nagib od 5 % (max do 7%), dok će se na području priključka projektirane prometnice na postojeću cestu nagib prilagoditi postojećem stanju.

Poprečni nagib pješačkih hodnika iznosi 2,0% dok nagib bankina kreće se od 2,5% do 7%, ovisno o položaju bankine i o tome da li je prometnica nasipu ili usijeku.

3.1.0.9.

Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju treba projektirati odnosno postaviti prema kategorizaciji prometnica.

Kolnička konstrukcija izvodi se od asfaltnih slojeva i nosivih slojeva od zrnatog kamenog materijala.

3.1.0.10.

Prilikom izrade glavnih projekata za ishodovanje građevne dozvole projektant je dužan pridržavati svih relevantnih odredbi zakona, pravilnika, uredbi i normi a posebice propisa iz područja prostornog uređenja i gradnje, cestogradnje, zaštite od požara, i dr.

3.1.1. Sabirne ulice golf kompleksa

3.1.1.1.

Sabirna ulica golf kompleksa je novoplanirana cesta koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao CESTA 1. Ona s istočne strane prodire u zonu obuhvata golf kompleksa i to kroz zonu Kočevarija prolazeći kroz receptivni punkt. Nadalje trasa ceste prolazi kroz golf igralište do zona izgradnje golf naselja Markocija i Glavica. Funkcija sabirne ceste je da raspoređuje i preuzima na sebe promet sa internih cesta

pojedine zone i odvodi promet iz golf kompleksa preko priključka na javno prometnu mrežu.

3.1.1.2.

Projektne elemente sabirne ulice:

- računaska brzina 40 km/h
- maksimalni uzdužni nagib 8 %
- broj voznih traka 2
- širina voznih traka je po 2.75 m
- pješački hodnici obostrani, širine 1,5 m
- visina- prometnog profila: 4,5 m, - pješačkog profila 2,5 m
- nema ograničenja za komunalne instalacije
- odvajanje pješačkih hodnika od voznih traka zelenilom širine 1.0m.
- potrebno rješenje odvodnje oborinskih voda
- potrebno rješenje javne rasvjete
- pregledna križanja,

Zelenilo za odvajanje pješačkih hodnika od voznih traka, širine 1m, se ne odnosi na dijelove sabirne ulice sa koje je omogućen pristup parkirnim mjestima unutar i izvan koridora prometnice i kolnim ulazima na dvorišne i sl. površine .

3.1.1.3.

Za sabirnu cestu lokacijskom dozvolom može se utvrditi fazna izgradnja kao pristupne ceste do pojedine zone izgradnje iz točke 3.1.0.2. ovih odredbi, osiguravajući prolaz za pristup slijedećoj građevinskoj zoni.

Kod fazne izgradnje novoplanirana sabirna cesta ne može biti „slijepa“ cesta, već se internim cestama pojedinog golf naselja mora omogućiti kontinuirano povratno kretanje.

3.1.1.4.

Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishoda lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

3.1.2. Interne i pristupne ulice golf naselja

3.1.2.1.

Interne ulice Golf naselja Kočevarija i Markocija su novoplanirane ceste koje imaju funkciju stambene ulice, odnosno omogućavaju kolni i pješački pristup pojedinim građevinama i zgradama unutar zone.

3.1.2.2.

Projektne elemente za sabirnu ulicu iz točke 3.1.1.2. ovih odredbi utvrđuju se i za internu ulicu. Iznimno, visina slobodnog prometnog profila može biti i manja od 4,5m ukoliko je omogućen alternativan prolaz prometnog profila od 4,5m.

3.1.2.3.

Novoplanirana interna ulica može biti „slijepa“ cesta. Novoplanirane „slijepe“ ceste mogu biti maksimalne dužine od 150 metara. „Slijepe“ ceste na kraju moraju imati okretište, kao što je naznačeno u grafičkom dijelu Plana.

3.1.2.4.

Internom ulicom golf naselja Kočevarija omogućava se i interventni ulaz sa javno prometne površine u golf kompleks, stoga ista ne predstavlja „slijepu“ ulicu.

3.1.2.5.

Pristup manjem broju zgrada utvrđuje se ostalom kolno-pješačkom površinom, koja se vezuje na sabirnu i internu ulicu zone.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

3.1.3.1.

U području obuhvata Plana za sada se ne planira odvijanje javnog prijevoza.

U slučaju takve potrebe u budućnosti, moguće je fizički prihvatiti sredstva javnog prijevoza sa stajalištima unutar golf naselja ili na samom ulazu u golf kompleks, sve u okviru planiranih koridora prometnica.

3.1.4. Parkirališta

3.1.4.1.

Parkirališta za zaposlenike i posjetitelje se, na području obuhvata Plana, rješavaju na odnosnim građevnim česticama golf naselja.

Broj parkirališnih mjesta za zaposlene i posjetitelje, na odnosnoj građevnoj čestici turističke namjene utvrđuje se temeljem tri slijedeća kriterija:

- prema broju posjetitelja
- prema površini ugostiteljskog kompleksa
- u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine

kriteriji	broj parkirališnih mjesta
1. 3–6 osoba u ugostiteljskom objektu	1 pm
2. 1000 m ²	25 pm
3. jedna smještajna jedinica	1 pm

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 metara.

Na parkiralištu se mora osigurati dovoljan broj (min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta) mjesta za osobe s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i

vertikalnom signalizacijom, smještena na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Na parkiralištu se mora osigurati dovoljan broj mjesta za teretna i dostavna vozila. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,50 x 20,00 m.

3.1.5. Javne garaže

3.1.5.1.

U području obuhvata Plana, zbog privatne naravi projekta, ne planira se izgradnja javnih garaža.

Zajedničke garaže će se graditi za potrebe korisnika većih građevina, u podzemnoj etaži, gdje se to ukaže podobnim, posebice hotela u „Zoni B1“, te pojedinih vila u nizu.

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.6.1.

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja prometnih površina namijenjenih isključivo prometu bicikala.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.1.7.1.

U području obuhvata Plana predviđeni su trgovi, kao otvorene, uređene urbane površine slobodne za zajedničko korištenje korisnicima golf igrališta i golf naselja.

3.1.7.2.

Pješačke staze uz prometne površine na građevnoj čestici moraju imati širinu od najmanje 1,25 m .

Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine.

Sve pješačke površine trebaju biti osvjetljene javnom rasvjetom.

Na mjestima predviđenim za prijelaz kolnika za pješake i za osobe s poteškoćama u kretanju potrebno je izvesti spuštene rubnjak radi lakšeg kretanja.

Staze moraju biti uzdignute iznad kolnika za 12 - 15 cm i od njega odvojeni rubnjacima, a odvodnja se rješava poprečnim padom od 1.5-2.0 %.

3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

3.2.1.

Temelj za izgradnju telekomunikacijske mreže na području obuhvata je postojeći telekomunikacijski sustav. Planirana TK mreža mora zadovoljiti sve potrebe za uslugama jednog urbanog naselja.

Osim usluge telefonskog prometa, na planiranoj infrastrukturi će se izgraditi i staviti u funkciju sustav za korištenje podatkovnih mreža, kabela televizije i multimedijalnih usluga, te mobilnih telekomunikacija.

Temeljni uvjet za realizaciju TK mreže je prethodna izgradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK), kojom se povezuju sve građevine i infrastrukturni sustavi. DTK će se izvesti u PE i PEHD cijevima s potrebnim zdencima (šahovima), po trasama prometnica i puteva za pješake i servisna vozila, te trasama cjevovoda odvodnjavanja.

Dimenzioniranje i detaljna razrada DTK slijediti će nakon izrade DPU pojedinih zona.

Cjelokupna TK mreža biti će funkcionalno integrirana sa IP/Ethernet informacijskom mrežom. Integrirana TK infrastruktura unutar područja predstavlja transportnu platformu za:

- Telekomunikacijsku mrežu – VoIP telefonske priključke kao i analogne,
- Informatičku LAN mrežu – Internet i Intranet za potrebe objekata i gostiju,
- Servisnu i nadzornu mrežu – Navodnjavanje, Požar, Provala i Video nadzor,
- Infrastrukturu za internu televiziju.

Centralni TK čvor predviđen je u objektu Održavanja (izvan zone obuhvata ovoga Plana), gdje je funkcionalno središte svih mreža. Isti će biti spojen na javnu TK mrežu sa optičkim kabelom min 12 niti SM, koji će zadovoljiti osnovne komunikacijske potrebe, te omogućiti gradnju Mobilne TK infrastrukture ili nadogradnju za buduće servise. U njemu se nalazi centralni PBX – Switch, koji objedinjuje sve građevine u zajedničku mrežu TK i LAN te ih povezuje sa javnom TK mrežom. Kapacitet DTK i privoda mora omogućiti realizaciju usluga preko više nezavisnih TK operatera.

Svaka građevina i infrastrukturni sustav imati će svoj distribucijski TK čvor, povezan s centralnim TK čvorom optičkim kabelom 12 niti SM za primarni transport, te Cu kabelima za nadzorne ili upravljačke sustave, odnosno kao zaštita ili rezerva; sve sukladno potrebnom kapacitetu.

3.2.2.

Mjesto i način priključenja građevnih čestice na TK mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana, list br. 2.2.

3.2.3.

Izgradnjom TK mreže, sukladno Zakonu o telekomunikacijama, izvršiti će se slijedeće:

- TK kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
- izgraditi će se kabela TK mreža kroz TK kanalizaciju.
- izgraditi će se priključni TK ormari za pojedine zgrade.

Svi radovi trebaju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji i Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima sa područja telekomunikacija.

3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA (OPSKRBA PITKOM VODOM, ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA, OPSKRBA PLINOM, OPSKRBA TOPLINSKOM ENERGIJOM, ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA)

3.3.0.1.

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija i odgovarajuća razina detalja odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola i/ili izrade potrebnih projekata.

3.3.1. ELEKTROOPSKRBA

3.3.1.1.

Za područje obuhvaćeno ovim planom, predviđena je izgradnja sljedećih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV:

- MARKOCIJA 1 2 x 1000 kVA
- MARKOCIJA 2 2 x 1000 kVA
- KOČEVARIJA 1 2 x 1000 kVA

Radi povećanja pouzdanosti napajanja te radi planirane izgradnje novih transformatorskih stanica, planira se povezivanje svih postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4 kV kabelskim 20 kV vodovima. Dionice 20 kV kabela koje su planirane su sljedeće:

planirana TS Markocija 1	-	planirana TS Markocija 2
planirana TS Markocija 1	-	planirana TS Kočevarija 1
planirana TS Markocija 2	-	planirana TS Glavica

Niskonaponska mreža je planirana iz novih ali i iz postojećih transformatorskih stanica 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.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti sve buduće prometnice.

Sve trafostanice , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

Mjesto i način priključenja građevnih čestica i zona izgradnje na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

3.3.2. VODOOPSKRBA

3.3.2.1.

Za vodoopskrbu predmetnog područja sanitarnom i protupožarnom vodom potrebno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod od priključka na postojeći magistralni cjevovod do planirane vodospreme te vodoopskrbnu mrežu od vodospreme do potrošača, prema uvjetima nadležnog poduzeća „Istarski vodovod Buzet“.

Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar slobodnog profila planiranih prometnica i zelenih površina, na način da ne zasijecaju dio građevne čestice koji je namijenjen za građenje smještajnih i drugih građevina, gdje god je to moguće.

Kod poprečnog križanja sa kanalizacijskim cjevovodom vodoopskrbni cjevovod potrebno je postaviti iznad cjevovoda kanalizacije.

Sve građevine u obuhvatu Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod.

3.3.2.2.

U svrhu protupožarne zaštite hidrantskom mrežom unutar područja obuhvata Plana, u koridoru planiranih prometnica moraju se izvesti hidranti, u skladu s važećem Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Potreba za hidrantskom mrežom kod pojedine građevine te potrebne količine vode za gašenje požara definirat će se izradom tehničke dokumentacije za pojedinu građevinu, na osnovu požarnog opterećenja, a sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja obrađuje zaštitu od požara hidrantskom mrežom

3.3.3. ODVODNJA OTPADNIH VODA

3.3.3.1.

Područje obuhvata Plana nalazi se u nutar II zone sanitarne zaštite prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05), te se odgovarajući uvjeti prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda propisani istom odlukom primjenjuju na gradnju, uređenje i korištenje prostora unutar obuhvata ovoga Plana.

Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvođe zasebnim kanalizacijskim mrežama.

Na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda.

Prihvat, pročišćavanje i dispozicija otpadnih voda golf naselja Markocija i Kočevarija rješavati će se u sklopu cijelog kompleksa Golf igrališta Markocija priključkom na zatvoreni sustav odvodnje otpadnih voda

Sve otpadne vode građevina, prije priključenja na sustav odvodnje moraju biti svedene na razinu kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Priključak građevine na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima.

Na području obuhvata Plana zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda.

Sve građevine koje će se graditi unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav odvodnje bez mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama, pod uvjetima utvrđenim ovim Planom i posebnim propisima.

Planirana crpna stanica mora imati dvije crpke (jedna radna, druga rezervna). Crpna stanica za slučaj nestanka električne energije ili bilo kakve druge nepogode, mora imati retencijski prostor s određenom višesatnom retencijom.

Sustavom oborinske odvodnje potrebno je sakupljati što više oborinskih voda u svrhu punjenje retencije - jezera koja će se koristiti za navodnjavanje golf terena. Prije upuštanja u retenciju oborinske vode će se pročititi preko separatora naftnih derivata.

Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici moraju imati taložnicu-pjeskolov.

Dozvoljava se izmjena planirane trase oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane, ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planiranih prometnica i zelenih površina, na način da ne zasijeca dio građevne čestice koji je namjenjen za građenje smještajnih i drugih građevina, gdje god je to moguće.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

Investitor je obavezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju na području obuhvata Plana.

Cijela kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

Odvodnja fekalnih otpadnih voda se, kao varijantno rješenje, može riješiti i dispozicijom putem javnog kanalizacijskog sustava sa pročišćavanjem na CUPOV Umag, pod uvjetom da je ovakvo rješenje u suglasju sa drugom dokumentacijom prostora i procjenom tehničko-tehnološke pogodnosti.

3.3.4. PLINOOPSKRBA

3.3.4.1.

Budući da će se plinska razvodna mreža koristiti najprije za distribuciju isparenog UNP-a, a zatim za distribuciju prirodnog plina kao parametre pri izradi projektne dokumentacije potrebno je uzeti one nepovoljnije.

Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Umaga. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima.

Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.

Distributivnu plinsku mrežu izvesti od cijevi od tvrdog polietilena prema DIN 8074, DVGW G 477, ISO 4437, ISO S5, ISO S8.

Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi za srednjetačni plinovod iznosi 0,8 – 1,5 m.

Uokolo plinske cijevi potrebno je postaviti posteljicu od pijeska minimalne debljine 10 cm. Iznad sitnijeg sloja materijala koji dolazi na sloj pijeska debljine 30 cm postavlja se traka za označavanje plinovoda.

Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganja plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte
- podzemne objekte i komunalne instalacije
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju

Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

Prilikom priključenja građevine na distributivnu mrežu prirodnog plina od lokalnog distributera plina potrebno je zatražiti Uvjete gradnje.

Izradom projektne dokumentacije odrediti će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski, te tlak u plinovodu na mjestu spoja. Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

Ukoliko lokalni distributer prirodnog plina propisuje drugačije uvjete priključenja i polaganja plinskih instalacija istih se je potrebno pridržavati.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

4.1.

Zbog svoje gradnje u sklopu golf igrališta, zelene i druge površine za zajedničko korištenje u Golf naseljima Kočevarija i Markocija nisu u naravi javne površine.

Zelene površine unutar golf naselja urediti će se i opremiti prema odgovarajućem projektu krajobraznog uređenja. Razina uređenja okoliša će na odgovarajući način poduprijeti visoku kategoriju smještajnih kapaciteta golf naselja.

Projekt krajobraznog uređenja iz prethodnog stavka mora biti prilagođen odredbama „Odluke o zonama sanitarne zaštite vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05) za II zonu sanitarne zaštite.

Zelenilo kojim će se urediti površine unutar golf naselja treba, poput zelenila na samom golf terenu, u najvećoj mogućoj mjeri biti autohtonih vrsta, a potom alohtonih vrsta koje su već regionalno uvedene i prihvaćene.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

5.1.

Zgrada Stancije Markocija, jedini objekt graditeljskog naslijeđa na području obuhvata Plana, po kome cijeli kompleks nosi ime, će biti obnovljen i stavljen u funkciju dopunjavanja turističke ponude golf naselja.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

6.1.

Uvjeti i način gradnje su tekstualno obrađeni u odredbama za provođenje Plana. Grafički su uvjeti gradnje utvrđeni na kartografskim prikazima br. 4.A i 4.B – „Uvjeti građenja“ a način gradnje na kartografskim prikazima br. 3.A i 3.B – „Uvjeti korištenja“.

Za određivanje točnih položaja građevina, u grafičkoj podlozi se koriste konture već izrađenog idejnog rješenja golf naselja, u sivoj boji. Ove konture predstavljaju pomoćne grafičke oznake i ne označavaju točan položaj budućih građevina, niti ne prejudiciraju konačno rješenje uređenja golf naselja.

6.2.

Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina.

Kod grafičkog prikaza uvjeta gradnje, gradivi dijelovi građevne čestice prikazani su u dvije različite kategorije:

- gradivi dio za gradnju građevine osnovne namjene
- gradivi dio za gradnju pomoćne građevine.

Dok se na gradivom dijelu građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene mogu graditi sve građevine i njihovi dijelovi, na gradivom dijelu za gradnju pomoćne građevine mogu se graditi samo pomoćne građevine (uključujući bazene) i podzemni dijelovi građevina osnovne namjene.

U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta i cisterne, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi, uređene prometne površine na građevnoj čestici, potporni zidovi, pergole, fontane i vodoskoci, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

6.3.

Položaj građevine (zgrade) je točno određen obaveznim građevnim pravcima, na koje se treba oslanjati barem dvije najistaknutije točke na građevini (zgradi) prema regulacijskoj liniji.

Regulacijska linija (pravac) je skup referentnih točaka u prostoru od kojih se mjeri udaljenost građevina. Regulacijsku liniju (pravac) u ovome Planu čine, prema danim okolnostima, granice građevnih čestica ili rubovi koridora cesta uz građevine.

6.4.

U Golf naselju Kočevarija je ukupno smješteno 12 slobodnostojećih vila (4 osnovne tipologije), te 30 vila u nizu (2 osnovne tipologije). koje formiraju ukupno 8 različitih objekata (građevina). Ove su građevine označene brojevima 1-20 u grafičkim prikazima ovoga Plana.

U sklopu građevine broj 13, grupe vila u nizu, smještena je i recepcija kompleksa.

Građevina broj 21 označava čuvarski punkt na ulazu u kompleks, sa potrebnom zgradom i opremom.

Građevina broj 22 predstavlja sklop građevina – zgrada, u funkciji većeg bazena, smještenog u dodiru sa ovim sklopom, jugoistočno.

6.5.

U Golf naselju Markocija, u zoni B2 smješteno je 14 slobodnostojećih vila (4 osnovne tipologije), te 55 vila u nizu (3 osnovne tipologije) koje formiraju ukupno 6 različitih objekata.

U zoni B1 smještena je složena građevina hotela sa dependansom i konferencijskim centrom, te pratećim funkcijama smještenim u Stanciji Markocija, po potrebi u crkvi i drugim pratećim građevinama.

Zgrada hotela je sa dependansom i konferencijskim centrom povezana nadzemno i/ili podzemno.

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

7.1.

Gabarite zgrade Stancija Markocija treba u potpunosti očuvati, te u suradnji sa nadležnim Konzervatorskim odjelom procijeniti mogućnost uklanjanja dograđenog pomoćnog objekta (wc).

Stanciju treba revitalizirati davanjem funkcija primjerenih njenom posebnom značaju.

Okolno visoko zelenilo treba sačuvati i obnoviti, te krajobraznim uređenjem naglasiti posebnu ulogu ove zgrade za cijeli kompleks.

7.1.1. Gromače (dio Kočevarija)

Na centralnom dijelu zone Kočevarija (blizu ceste Ljubljanija – Skarlanija) nalaze se gromače od nabacanog kamenja koje možda predstavljaju povijesne grobne humke. Navedeni lokalitet zabilježen je i u izvještaju Arheološkog muzeja Istre pod br. 11 – 13. Lokacije su označene u elaboratu „Arheološki pregled terena za izradu DPU Glavica, i DPU Markocija i Kočevarija“ koji je sastavni dio Elaborata ovoga Plana, kao Obavezni prilog.

Na predmetnom području potrebno je prije izvođenja zemljanih radova obavljanje sondažnog arheološkog istraživanja.

7.1.2. Sporadični nalazi keramike (dio Markocija)

Na predmetnom području postoji mogućnost pojave arheoloških nalaza prilikom zemljanih radova temeljem čega vrijedi čl. 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara RH (NN 69/99): “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.”

8. MJERE PROVEDBE PLANA

8.1

Realizacija izgradnje na području obuhvata Plana je usko vezana na realizaciju cjelokupnog projekta izgradnje Golf igrališta Markocija, posebice u pogledu mjera za njegovo uređenje i izgradnju potrebne infrastrukture.

Pored detaljnih uvjeta za građenje i uređenje prostora iz ovoga Plana, potrebno je primijeniti i mjere iz prostornih planova šireg područja, u dijelovima koji nisu predmet obrade ovoga Plana.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđuju i drugi dokumenti:

- Studija o utjecaju na okoliš «Golf kompleksa Markocija» RJEŠENJE Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa:UP/I 351-02/03-06/0166,Ur.br.531-05/4-STZ-04-8,od 22.listopada 2004.

Ovaj dokument sadrži mjere zaštite i program praćenja stanja okoliša tijekom izvođenja radova i korištenja. Ovdje se navode neke od mjera koje se odnose na zaštitu voda na cjelokupnom obuhvatu Golf igrališta Markocija. Na područje obuhvata ovoga Plana će se primjenjivati one odredbe koje se na njega odnose, što ne isključuje i primjenu svih drugih mjera propisanih ovom Studijom, koje nisu ovdje navedene:

Izvod iz STUDIJE O UTJECAJU NA OKOLIŠ „GOLF KOMPLEKS MARKOCIJA“

A. Mjere zaštite voda tijekom izvođenja i korištenja

1. MJERE U FAZI PRIPREME

- Potrebno je izraditi dopunska i namjenska istraživanja u cilju utvrđivanja mogućeg utjecaja na izvorišta pitke vode «Gabrijeli» i «Bužini» i njihovog mogućeg korištenja.
- Tijekom izrade projekta planiranog zahvata projektanti moraju izraditi tehničku dokumentaciju u skladu sa vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda.

2. MJERE U FAZI IZVOĐENJA

Tijekom izvođenja radova posebnu pažnju treba posvetiti radu s gorivima, uljima i mazivima za potrebe građevinskih strojeva i to:

- Punjenje strojeva naftom i uljima se treba obavljati na za to predviđenoj vodonepropusnoj površini. Ista mora biti natkrivena kako oborinske vode ne bi ispirale eventualne ostatke tih tvari.
- Kod dolijevanja ulja i goriva treba ispod mjesta ulijevanja postaviti FVC ili PE foliju ili limenu posudu.
- Otpadna motorna ulja i masti moraju se prikupljati i odlagati u vodonepropusne kontejnere koje treba obilježiti vidljivim natpisima. Njihovo pražnjenje treba obavljati poduzeće koje je ovlašteno za prikupljanje opasnog otpada.

- Naftni derivati i sredstva za podmazivanje moraju biti skladišteni u nepropusnim spremnicima i na vodonepropusnoj podlozi.
- Transport nafte do spremnika i njezino pretakanje mora obavljati isključivo specijalizirana organizacija koja je registrirana za tu vrstu djelatnosti.
- Postaviti privremene sanitarne čvorove sa sabirnim jamama.
- Postaviti dovoljan broj spremnika za otpad, s izdvajanjem korisnih dijelova svih vrsta otpada te organizirati putem ovlaštenih tvrtki ili komunalnog poduzeća njihovo pražnjenje.
- Voditi očevidnik i popratnu dokumentaciju sukladno Zakonu o otpadu i Pravilniku o vrstama otpada.

3. MJERE ZAŠTITE TOKOM KORIŠTENJA

- Svu odvodnju otpadnih voda (sanitarno-potrošne i tehnološke vode) usmjeriti na pročišćivač III. Stupnja pročišćavanja do vode kakvoće II. kategorije prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (NN br. 40/99) podobnu za navodnjavanje.
- Autonomno izvesti mrežu oborinske, drenažne, tehnološke i sanitarno-potrošne otpadne vode kao zasebne zatvorene sustave.
- Sanitarno-potrošne otpadne vode i oborinske vode, internim sustavom odvodnje preko revizijskog okna spojiti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.
- Tehnološke otpadne vode (praonice i ugostiteljski objekti) obavezno tretirati preko separatora ulja i masti prije upuštanja u fekalnu kanalizaciju, kako bi se svele na nivo sanitarno potrošnih voda.
- Pročišćenu otpadnu vodu u zatvorenom sustavu vratili do jezerca - protočne relencije (rezervoara) u području zahvata koji mora imati sustav za tretman i kontrolu pročišćene otpadne vode kako ne bi došlo do zagađenja vode mikroorganizmima.
- Izgraditi drenažni sabirni sustav sa green-ova i tee-ova te vode provesti do jezerca sa vodonepropusnim slojem i tako projektirana da se u njima provodi pročišćavanje tih drenažnih voda.
- Oborinske vode sa svih cestovnih i parkirnih prostora sakupiti putem ivičnih rigola ili rešetki te iste pročititi na taložniku i odjeljivaču ulja, masti i naftnih derivata.
- Skladištenje naftnih derivata nije dozvoljeno te treba predvidjeti siguran način punjenja goriva u strojeve koji će služiti za održavanje travnatih površina. Za ove potrebe treba izgraditi vodonepropusnu podlogu s koje neće biti moguće oticanje i koja će biti natkrivena da ne dođe do ispiranja s radne površine.
- Sredstva za zaštitu i prihranjivanje zelenih površina mogu se koristiti pod uvjetom da se osigura vodonepropusnost podloge na kojoj će se sredstva primjenjivati.
- Crpne stanice treba izgraditi s dvostrukim sustavom za napajanje, dvostrukim crpkama i primjerenim rezervnim volumenom u slučaju havarije.
- Pesticide ne koristiti kada se predviđa kiša radi izbjegavanja rizika onečišćenja podzemnih voda.
- U skladu s internim Pravilnikom o radu i održavanju sustava interne kanalizacije i objekata uređaja koji su u funkciji zaštite voda od zagađivanja, provoditi i kontrolirati ispravno funkcioniranje i održavanje sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Provoditi kontrolu količine i kvalitete izlaznog toka otpadne vode s lokacije golf igrališta sukladno zakonskim propisima.
- Izraditi Sustav zbrinjavanja otpada na cijelom području zahvala, i to: komunalnog

otpada, odvojeno prikupljanje korisnih dijelova otpada, sukladno Zakonu o otpadu (NN br. 34/95) i podzakonskih akata koji uređuju ovu problematiku.

- Redovito čistiti taložnike i separatore na oborinskoj odvodnji s ciljem zaštite kakvoće vode u tlu, a tako nastali otpad zbrinjavati posredstvom za to ovlaštene tvrtke.

- U slučaju suše i pomanjkanja vode definirat će se prioritetne zone zalijevanja koje će se odrediti po količini dostupne vode.

B. Program praćenja stanja okoliša tijekom izvođenja i korištenja

1. PRAĆENJE STANJA VODA:

Ukoliko se utvrdi daje lokacija Markocija u II zoni sanitarne zaštite izvorišta onda je potrebno:

- Pratiti kakvoću sanitaroo-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda 4 puta godišnje prema sljedećim pokazateljima: temperatura, pH, ukupne suspendirane tvari, BPK5, KPK, N- spojevi, P-ukupan, ukupne masnoće, mineralna ulja, detergentsi. Mjeriti količine sanitarno- potrošnih i tehnoloških otpadnih voda.

- Kakvoću procijednih i oborinskih voda analizirati 4 puta godišnje kompletnim kemijskim analizama na cijelom području zahvata.

- Uzorkovanje provoditi istovremeno na revizijskom oknu procijednih voda i oborinskih voda.

- Za sve navedeno, monitoring se tijekom godina mora prilagođavati eventualnim novonastalim uvjetima na cijelom području zahvata.

- Kakvoću podzemne vode pratiti na 3 pijezometra te na njima provoditi kompletne kemijske analize.

- Uzorkovanje provoditi kod različitih razina podzemne vode 4 puta godišnje, u različitim hidrološkim i sezonskim uvjetima.

- Mjeriti razine podzemnih voda prilikom uzorkovanja.

- Provoditi kompletne kemijske analize u retencijama (jezerca), 4 puta godišnje, koje uključuju i kontrolu indeksa eutrofikacije.

- Ocjena osjetljivosti postojeće lokacije – mikrozoniranje od Hrvatskih Voda, Klasa:325-03/07-06/0000505, Ur.broj:374-23-4-08-5, od 5.veljače 2008. godine

Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05), područje obuhvata kompleksa Golf igrališta Markocija nalazi se u II zoni sanitarne zaštite. U skladu s odredbama iste Odluke i mjerama iz Studije o utjecaju na okoliš „Golf kompleks Markocija“, izvršena su detaljna hidrogeološka istraživanja kojima je utvrđeno da lokacija planiranog golf igrališta zadovoljava kriterije III zone sanitarne zaštite izvorišta, čime je omogućen predmetni zahvat u prostoru, tj. Izgradnja Golf igrališta Markocija.

Obzirom na smještaj zahvata u karbonatnoj sredini, da bi se spriječili bilo kakvi neželjeni događaji koji bi mogli izazvati štetan utjecaj na podzemne vode, potrebno je predvidjeti uobičajene mjere zaštite za krško područje.

9.2.

Posebni uvjeti zaštite voda i tla od zagađenja, a posebice oni određeni od Hrvatskih voda, su ugrađeni u rješenja ovoga Plana.

9.3.

U pogledu zaštite od požara, pri izradi Plana uvažavani su slijedeći propisi:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 58/93, 33/05r 107/07).
2. Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95),
3. Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04, 109/07 i 67/08).
4. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03).
5. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99).
6. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07).
7. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06) - predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu.
8. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98 i 116/07)
9. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99).
10. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05).
11. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 26/03).
12. Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN br. 35/94).
13. Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.
14. Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grad Umaga.

9.4

Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom, odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem Plana zaštite i spašavanja Grada Umaga.

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju, te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06), potrebno je obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te osiguraju prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

U planiranju izgradnje posebno se vodilo računa o izgrađenosti zemljišta, a kod izgradnje građevina potrebno je pripaziti na međusobnu udaljenost objekata, udaljenosi neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata, kao i na veličinu evakuacijskih puteva, te udaljenost objekata od ruba javne površine. Kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama potrebno je da nezatran ostane evakuacijski pravac. Također, potrebno je osigurati nesmetan prolaz žurnim službama.

9.5.

Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, te sklanjanja, a naročito:

- Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09),
- Članku 134. Zakona o policiji (NN 129/00),
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91),
- Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), te
- Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).