

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

Urbanistički plan uređenja Karigador – UPU 2 Obrazloženje

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA
	OPĆINA BRTONIGLA
_načelnik Općine:	Doriano Labinjan, dipl. oec.
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif. Goran Grgurić, dipl. ing. el. Hrvoje Strčić, dipl.iur. Sanja Zloh, dipl.oec. Bia Gec, mag. ing. prosp.
_oznaka elaborata	06/15
_datum i mjesto izrade	Rijeka, veljača 2017.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija
Općina Brtonigla

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja Karigador UPU 2

Odluka o izradi:

SN OPĆINE BRTONIGLA BR. 17/14, 21/14 I 07/15

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

SN OPĆINE BRTONIGLA BR. 02/17

Javna rasprava:
09.02.2016. MGPU,
08.02.2016.Sl.str.Općine B..

Javni uvid održan: (datum objave):
od: 15. veljače 2016.
do: 15. ožujka 2016.

Ponovna javna rasprava:
28.06.2016. MGPU,
29.06.2016.Sl.str.Općine B..
29.06.2016. Glas Istre

javni uvid održan: (datum objave)
od: 08. srpnja 2016.
do: 15. srpnja 2016.

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

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

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

klasa350-02/16-13/82

ur.broj: 531-05-01-16-4

datum: 28.prosinca 2016.

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

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

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
06/15

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

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

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Ezio Barnaba' v.r.

Datum:
veljača 2017.

OBRAZLOŽENJE

- 1. POLAZIŠTA**
- 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**
- 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA U PROSTORU OPĆINE BRTONIGLA

Građevinsko područje naselja Karigador smješteno je u zapadnom dijelu područja Općine Brtonigle u površini od cca 40,00 ha.

Građevinsko područje naselja Karigador obzirom na svoj položaj u južnom dijelu graniči s Gradom Novigradom dok u sjevernom dijelu graniči sa građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R1 - golf, te građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R za potrebe ugostiteljsko-turističke zone kampa Park Umag. Ostali kopneni granični dijelovi obuhvata oivičeni su šumskim površinama.

Na planom obuhvaćenom području, prema popisu stanovnika iz 2001.g., živi 140 stanovnika, što čini 8,8% ukupnog broja stanovnika Općine. Građevinsko područje naselja Karigador je jedino naselje Općine smješteno uz obalu.

Kulturni, sportski i rekreacijski sadržaji

Obzirom na društvenu razvijenost, unutar naselja smješten je sadržaj **predškolskog obrazovanja** – Dječiji vrtić Brtonigla sa jednom grupom djece od 17 polaznika te manjom grupom djece sa posebnim potrebama. Ostali kulturni i društveni sadržaji u naselju nisu zastupljeni.

Gospodarstvo

Općina Brtonigla svoje razvojne projekcije usmjerila je na razvoj turizma. Djelatnost naselja Karigador u svemu je podređena turističkim sadržajima. Potrebno je naglasiti da su postojeći uslužni turistički sadržaji minimalni te da pretežno prevladava djelatnost agencija za nekretnine i putničkih agencija. Pojedinačni su slučajevi trgovine i usluge ugostiteljstva, smještaja (agroturizam) te poljoprivredne djelatnosti - ribarstva. Ostale gospodarske djelatnosti imaju minimalan utjecaj na razvoj gospodarstva.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Reljef i geološko/litološka obilježja

U području obuhvata Plana teren je blag s maksimalnom nadmorskom visinom cca 15 m.n.m.. Obuhvat se nalazi u reljefnoj cjelini "Crvena Istra".

Geološku i litološku osnovu čine karbonatne stijene sa vapnencima i dolomitima na uskom pojasu uz obalu.

U hidrogeološkom smislu ova tla imaju slabu propusnost pa je i ugroženost podzemnih voda od površinskih zagađenja smanjena. Nosivost terena je zadovoljavajuća.

Seizmičnost

Projektni seizmički parametri danas se računaju za očekivane maksimalne potrese čije se značajke procjenjuju računskim metodama. Za ukupno područje Općine Brtonigle, pa tako i za područje obuhvata ovog plana, maksimalni intenzitet seizmičnosti iznosi $I_0 = 7^0$ MSK-64 (seizmološka karta iz 1987 za period od 100 godina).

Vodozaštita

Područje planskog obuhvata nalazi se izvan područja zona sanitarne zaštite prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorište voda za piće u Istarskoj županiji.

Podneblje (klima)

U cjelini se može reći da se Općina Brtonigla nalazi na području povoljnih klimatskih uvjeta koje pružaju sve potrebne uvjete za život i rad stanovništva. Ovo područje je pod utjecajem mediteranskog tipa klime, sa sušnim i toplim ljetima i blagim zimama bez snijega.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Prometna infrastrukturalna

Prilaz planskom području odvija se:

- iz pravca sjever – jug sa državne prometnice D75 -Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Funtana – Gradina-Ž 5073
- iz pravca istoka sa lokalne prometnice **LC 50040**: Karigador (Ž 5002)-Fiorini-Kovri (Ž 5070) (postojeća)

Postojeća cestovna mreža nerazvrstanih cesta koja povezuju pojedine dijelove naselja nije zadovoljavajuća u prometno-tehničkom smislu pogotovo u starijim dijelovima naselja gdje se primjećuje uski kolni trak i nemogućnost obavljanja sigurnog pješackog kretanja. Na novoizgrađenim dijelovima naselja cestovna mreža je urađena sa zadovoljavajućim tehničkim elementima.

Naseljem prolazi i nerazvrstana cesta Karigador (D75) - Velika Punta-Štrologarija, koja nezadovoljava minimalne tehničke uvjete ni na jednom svom dijelu, a pogotovo prolazom kroz naselje.

Javni prijevoz putnika

Pokrivenost područja naselja Karigador linijama javnog cestovnog prijevoza putnika nije zadovoljavajuća prvenstveno u ljetnim mjesecima.

Telekomunikacije

Postojeće stanje

Područje obuhvata Plana u najvećoj mjeri je pokriveno telekomunikacijskim kapacitetima fiksne telefonije. Glavni podzemni kabeli postavljen je duž prometnice Punta – Novigrad.

Priključci krajnjih korisnika izvedeni su putem podzemne mreže.

Elektroopskrba

Postojeće stanje

a/ Mreža 35 kV

Područje obuhvata napajano je iz TS 35/10 kV Novigrad, instalirane snage transformacije 2x4 MVA.

Vršno opterećenje TS 35/10 kV kreće se u granicama od 3,5 do 4 MVA. U TS kao krajnja faza moguće je instalirati 2x8 MVA, transformacija koja zadovoljava potrebe konzuma za slijedeći duži period.

Napajanje TS 35/10 kV Novigrad vrši se preko DV 35 kV Poreč-Novigrad iz TS 110/35 kV Poreč uz mogućnost prebacivanja napajanja na DV 35 Buje-Novigrad iz TS 110/35 kV Buje.

b/ Mreža 10(20) kV

Zračna mreža 10 kV izvedena je pretežno na betonskim i drvenim stupovima, zračna mreža je manjim dijelom zastupljena unutar područja obuhvat.

Većim dijelom, unutar obuhvata plana, 10 kV mreža je realizirana kao kabelska.

Novoizgrađena postrojenja na 10 kV naponu izgrađena su sa opremom 20 kV (TS Karigador 1 i TS Karigador 2), što će omogućiti postupni prijelaz na 20 kV napon nakon izgradnje TS 110/20 kV Novigrad.

Trafostanice 10(20)/0.4 kV na gradskom području su zidane (montažni građevinski dio) uglavnom tipa TPRC ("TSN" Maribor), sve sa dvostranim mogućim napajanjem, doku su TS u zračnoj mreži stupne sa uglavnom radijalnim napajanjem.

Snage trafostanica u području obuhvata plana su po 1000 kW.

c/ Transformatorske stanice

U području obuhvata izgrađene su dvije transformatorske stanice instalirane snage od 1000 kW.

Uzevši u obzir pretpostavljeno vršno opterećenje pojedinog domaćinstva (koja su dominantna u zoni obuhvata) od 7,5 kW, broj domaćinstava i faktora istovremenosti potrošača dolazi se do toga da postojeće transformatorske stanice u potpunosti zadovoljavaju postojeće potrebe konzuma u zoni obuhvata plana, pri čemu postoji i rezerva u vršnoj snazi transformatorskih stanica.

d/ Mreža 0,4 kV

Potrošači el. energije područja spadaju uglavnom u kategoriju potrošnje kućanstva, na naponskom nivou potrošnje 0.4 kV.

Potrošača na većim naponskim razinama nema.

e/ Javna rasvjeta

U većoj zoni obuhvata izvedena je javna rasvjeta.

Napajanje javne rasvjete je izvedeno podzemnom kabelskom mrežom.

Plinoopskrba

Postojeće stanje

U zoni obuhvata plana nije izvedena plinoopskrbna mreža.

Vodoopskrba i odvodnja

Vodoopskrba

Vodoopskrba planskog područja riješena je iz postojeće vodospreme Bužnija kapaciteta 1300 + 650 m³. Do predmetnog naselja iz navedene vodospreme dolazi cjevovod PVC 160mm. Postojeći sistem opskrbe je potrebno rekonstruirati jer je ista nezadovoljavajućih profila.

Odvodnja

Prema Prostornom planu uređenja Općine Brtonigla:

„Izvedbom razdjelne kanalizacijske mreže u samom Karigadoru prikupljaju se otpadne vode zona i preko crpnih stanica odvođe u kanalizacijski kolektor \varnothing 400 koji odvodi vode prema crpnoj stanici C.S. Šaini u uvali Sv. Lucije. Na ovoj crpnoj stanici spajaju se i kolektori otpadne vode naselja Šaini, te se tlačnim vodom odvođe u zonu naselja Karpinjan, gdje se nastavlja gravitacijski vod kanalizacije \varnothing 400 tzv. "južni kolektor", uz istovremeno spajanje sekundarnih kanala naselja Karpinjan, prema rtu Pineta, odnosno budućoj crpnoj stanici Pineta. Na lokaciji ove crpne stanice izveden je podmorski ispust dužine cca 360 m sa prethodnim grubim mehaničkim pročišćavanjem putem taložnice, koji će u konačnoj fazi kada bude izvedena C.S. Pineta služiti kao sigurnosni preljev. Iz ove crpne stanice dizat će se otpadna voda na uređaj za pročišćavanje na rtu Pineta odakle će se nakon predtretmana disponirati u podmorje na 1500 m od obale.“

Sustavom odvodnje na području Općine Brtonigla upravlja komunalno društvo 6.maj Umag.

Zbrinjavanje otpada

Komunalni otpad iz domaćinstava na cjelokupnom području Općine Karigador prikuplja se u kontejnere, koje odvozi komunalno društvo na komunalno odlagalište Donji Picudo u Gradu Umagu. Odvozom komunalnog otpada pokriveno je cijelo područje Općine Brtonigle, pa tako i obuhvat ovog plana.

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

Povijesni razvoj naselja

Naselje Karigador jedino je naselje u Općini Brtonigla smješteno uz morsku obalu. Ime mu potječe od talijanske riječi *caricare* – ukrcavati. Naime, na tom se mjestu nalazila luka koja je u početku služila za ukrcavanje hrastovih trupaca namijenjenih mletačkom arsenalu, a kasnije za izvoz poljoprivrednih proizvoda sa područja današnje Općine Brtonigla. Toponim Karigador javlja se i na drugim mjestima duž istarske obale (poput obližnjeg naselja Sv.Ivan Kornetski, čija se uvala u literaturi spominje i pod nazivom Carigador), koji su imali funkciju ukrcavanja robe koja se dalje prenosila ili se dovozila morskim putem.

Područje sjeverno od rijeke Mirne u antičko se doba nalazilo u sklopu agera kolonije Tergeste. Glavni centar za ovaj dio regije bila je Akvileja. Upravo je prema njoj bila usmjerena trgovina iz istarskih kolonija. Brojni rtovi i uvale između Novigrada i Savudrije u doba antike bili su pogodno mjesto za formiranje privremenih lučica, koje su pružale zaštitu brodovima tokom njihova putovanja prema Akvileji.

Na planskom području definirane su slijedeće registrirane građevine

- Karigador antička vila uz more k.o. Karigador
- podvodni arheološki pojas Karigador

Tablica- zaštićeni spomenici na području općine brtonigla s mjerama i stupnjevima zaštite

RB	NASELJE	NAZIV	MJERE ZAŠTITE	STUPANJ ZAŠTITE
10.	KARIGADOR	ANTIČKA VILA	IV,2	E
23.	KARIGADOR-MORE	PODVODNI ARHEOLOŠKI POJAS	IV,2	R

R - REGISTRIRANO KULTURNO DOBRO - registrirano kulturno dobro se primjenjuju sve odredbe posebnih propisa. rješenjem o zaštiti o kulturnom dobru je definiran obuhvat i granice zaštite. rješenjem o zaštiti definirani su i eventualni posebni uvjeti zaštite.

E - EVIDENTIRANO KULTURNO DOBRO - Odnosi se na evidentirana kulturna dobra na koja se primjenjuju svi uvjeti i propisi po Zakonu.

Nacionalna ekološka mreža

Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže (Narodne novine br. 124/13 i 105/15) i prema podacima iz karte područja ekološke mreže, u obuhvat ovoga Plana ulazi: međunarodno važno područje za ptice: „Akvatorij zapadne Istre“ (HR1000032) i

Identifikacijski broj i naziv područja: HR1000032, Akvatorij zapadne Istre

Ciljevi očuvanja i osnovne mjere očuvanja ptica u područjima očuvanja značajnim za ptice dani su PPUIŽ (sl. novine IŽ 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12 i 9/16) te Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014), a vrste su;

crnogri plijenor Gavia arctica, Z-zimovalica
crvenogri plijenor Gavia stellata, Z-zimovalica
morski vranac Phalacrocorax aristotelis, G-gnjezdarica
crvenokljuna čigra Sterna hirundo, G-gnjezdarica,
dugokljuna čigra Sterna sandvicensis, Z-zimovalica;
vodomar Alcedo atthis, Z-zimovalica

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

Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla

Prema Prostornom planu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 08/08 i 08a/08 - ispravak, 06/11, 09/12 i 03/13). naselje Karigador spada u ostala manja lokalna središta zajedno sa naseljem Nova Vas, a po značaju je rangiran kao drugo naselje iza općinskog središta Brtonigle. Unutar obuhvata nalazi se sustav za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda naselja Karigador s ispuštom u Kostaniji (djelomično postojeći i novi) od važnosti za Državu, te cestovne građevine - županijska cesta Ž 5002: D200-Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Funtana-Gradina-Ž 5073 (djelomično postojeća i nova) i lokalna cesta: L 50040: Karigador (Ž 5002)-Fiorini-Kovri (Ž 5070) (postojeća), sustav vodoopskrbe Istarskog vodovoda iz Buzeta i planirani sustav plinoopskrbe od Županijskog značaja..

Za građevinska područja naselja na području Općine Brtonigla propisane su kategorije uređenosti građevinskog zemljišta gdje je za naselje unutar ZOP-a (naselje Karigador) predviđena II kategorija uređenosti koja obuhvaća osim pripreme zemljišta i osnovnu infrastrukturu (pristupni put, vodoopskrbu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu).

Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla naselje Karigador je opisano kao:

Naselje Karigador/Carigador (NA 027782) - sa planiranih 272 stalnih stanovnika i 297 povremenih stanovnika svrstano je u I rang naselja sa značenjem manjeg lokalnog središta, koje preuzima pomoćne funkcije i koje treba, zajedno sa naseljem Dajla u Gradu Novigradu, razviti najnužnije pojedinačne središnje funkcije potrebne korisnicima njegovih usluga u zoni utjecaja do 5 km udaljenosti. Karigador je ujedno i stambeno-turističko naselje, odnosno naselje sa specifičnim oblikom simbioze stanovanja, javnih funkcija, turizma i rekreacije, te obuhvaća i površinu unutar naselja ugostiteljsko - turističke namjene Karigador - T2 .

Odredbama Prostornog plana uređenja, a sa statističkog aspekta, naselje Karigador obuhvaća zaseoke Karigador, Mala Punata i Velika Punta za koja su utvrđene slijedeće površine:

NA KARIGADOR (u ZOP-u)	Građevinsko područje (h)	Neizgrađeno (ha)	Izgrađeno (ha)	Izgrađeno (%)	Planirani broj stanovnika	Bto gustoća stanovanja (st/ha)
Karigador	35,87	14,9	20,97	58,46%		
Mala Punta	1,1	0	1,1	100,00%		
Velika Punta	2,08	0,58	1,5	72,12%		
UKUPNO	39,05	15,48	23,57	60,36%	569	14,6

Planom je definiran način i vrsta korištenja i uređenja prostora, te mogućnosti izgradnje unutar naselja, te su građevinska područja naselja definirana kao naselja mješovite namjene. To podrazumjeva organizaciju i formiranje slijedećih sadržaja i djelatnosti:

- građevina i sadržaja javnih i društvenih djelatnosti,
- građevina gospodarske namjene (proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih i sl.),
- poljoprivrednih sadržaja za kućne potrebe, ako je to dopušteno komunalnim redom,
- sadržaja sportsko-rekreacijske namjene,
- javnih zelenih površina, dječjih igrališta i sl.
- prometnice, parkirališta, biciklističke staze, pješačke staze i sl.
- građevina i površina infrastrukturnih sustava,
- sadržaja posebnih namjena (samo u interesu obrane), i td.

Pored navedenog Plan je definirao poslovne djelatnosti koje se ne smiju obavljati u naseljima:

- Industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala,

Smjernice i uvjeti gradnje definirani su Prostornim planom sa napomenom da se izgradnja smještajnih, poslovnih i drugih građevina moraju graditi prema istim kriterijima koji vrijede za stambene građevine.

Obzirom da se naselje nalazi u zaštićenom obalnom pojasu.

U ZOP-u se može graditi samo na uređenoj građevinskoj čestici (pristup na građevnu česticu, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) ili čije je uređenje započeto prema posebnom propisu.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice na području izvan ZOP izračunava se kao umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog broja etaža građevine, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

A/ Na području unutar zaštićenog obalnog područja mora (unutar ZOP), za sve građevine koje se grade u stambeno-turističkom naselju Karigador te stambena naselja Velika i Mala Punta kriteriji veličina građevnih čestica i koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznose:

GRANIČNE VELIČINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

- a) za slobodno stojeće građevine: min 500 m²
max 3000 m²
- b) za poluugrađene građevine: min 500 m²
max 2000 m²

IZGRAĐENOST GRAĐEVNIH ČESTICA:

Veličina građ. čestica m ²	slobodno stojeća građevina		poluugrađena građevina	
	Min %	Max %	Min %	Max %
500 - 800	15	25	15	25
801 - 1200	15	30	15	40
1201 – 2000	10	25	10	35
2000 – 3000	10	20	-	-

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne smije prelaziti 0,8.

U slučajevima kad su postojeće čestice u Karigadoru manje od navedenih, a ne postoji mogućnost povećanja površine građevnih čestica, mogu se primjenjivati granične veličine čestica i koeficijenti izgrađenosti kao za ostala naselja.

Na području Karigadora Planom su predviđene dvije luke:

- Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja
- Luka posebne namjene – sportska luka županijskog značaja (LS)

Na području luka iz ove točke mogu se graditi potporni i obalni zidovi, obale, molovi i lukobrani. Mogu se postavljati naprave i uređaji za signalizaciju, za privez plovila, građevine, uređaji i instalacije potrebni za odvijanje sigurne plovidbe te obavljati drugi slični radovi. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima za planirane zahvate u prostoru i propisima o sigurnosti plovidbe. Obuhvat luka, kao i detaljniji uvjeti njihove gradnje i korištenja utvrditi će se prostornim planom užeg područja.

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja namijenjena je gradnji luke otvorene za javni promet s potrebnim pratećim građevinama, uređajima, instalacijama i sadržajima u moru i na kopnu, u skladu s posebnim propisima

Luka posebne namjene – sportska luka županijskog značaja namijenjena je isključivo gradnji luke posebne namjene s potrebnim pratećim građevinama, uređajima, instalacijama i sadržajima u moru i na kopnu, u skladu s posebnim propisima.

Granice građevinskog područja naselja Karigador, te površina luke otvorene za javni promet – lokalnog značaja prikazane su na kartografskom prikazu građevinska područja list 2.1. Izmjena i dopuna prostornog plana općine Brtonigla (S.N. Općine Brtonigla 03/13)

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

a) Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske podatke i prostorne pokazatelje

Površina obuhvata ovog Plana iznosi cca 40,00ha, odnosno 1.4% ukupne površine Općine Brtonigla. Izgrađeni dio građevinskog područja naselja N1 iznosi cca 21ha odnosno 57% ukupne površine obuhvata.

Prema službenim podacima popisa stanovništva iz 2001.godine na prostoru statističkog naselja Karigador živjelo je ukupno 145 stanovnika.

Prema službenim podacima popisa stanovništva iz 2011.godine na prostoru statističkog naselja Karigador živjelo je ukupno 189 stanovnika.

Zbog kvalitetnog urbanog prostora, dobro očuvanog okoliša i još uvijek slobodnog prostora za izgradnju, te, zbog možda najznačajnije okolnosti, jedinog obalnog naselja Općine, područje naselja Karigador je atraktivno područje za stambenu i turističku izgradnju.

Prema demografskoj projekciji Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla predviđena je visoka stopa rasta broja stanovnika (272 stanovnika). Ostvarenje planskog razvoja najviše ovisi o stanovništvu. Omogućavanje kvalitetnog stanovanja i turističke ponude, pristupačnost i sadržajnost ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreacijskih i drugih sadržaja, preduvjeti su za značajan razvoj turizma, a time i otvaranja novih radnih mjesta kojima bi se omogućilo zadržavanjem mladih i obrazovanih ljudi za plansko područje. Prema procjenama Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla predviđa se i povećanje broja stanovnika u ljetnim mjesecima za dvostruko više od planiranog stanovnicima povremenog karaktera.

Stanovništvo je najvažniji faktor gospodarskog razvoja jer ono daje aktivnu radnu snagu za potrebe gospodarskih i društvenih djelatnosti, a ujedno je i potrošač proizvodnje roba i usluga. Prirast stanovništva pridonosi većem dinamizmu razvoja, a i povećava potražnju domaćeg tržišta.

Planirani razvoj Karigadora, te činjenica da je šira okolica planskog prostora usmjerena na razvoj sadržaja koji upopunjavaju predviđenu osnovnu namjenu naselja (golf, kamp) mogla bi rezultirati realizacijom predviđenog demografskog rasta..

b) Ocjena stanja gospodarskih djelatnosti

Ocjena stanja gospodarskih djelatnosti odražava ocjenu šireg područja. Općina Brtonigla ima gospodarstvo razvijeno s dominacijom poljoprivrede, ugostiteljstva i turizma, te prerađivačkom prehrambenom industrijom. Druge djelatnosti nisu značajnije zastupljene.

Područje Općine Brtonigla bilježi više značajnih pozitivnih pomaka, koji ga svrstavaju u područje atraktivno za poduzetništvo, nove investicije i za stanovanje, a to su:

- razvojna i stimulativna poljoprivredna politika
- stalan rast zaposlenosti, čime se znatno poboljšala stopa zaposlenosti a smanjio koeficijent uzdržavanog stanovništva,
- zadržavanje mladog stanovništva
- poboljšanje strukture zaposlenosti domicilnog stanovništva u korist zapošljavanja u samoj Općini i smanjenje dnevnih migracijskih kretanja prema susjednim naseljima Novigradu i Umagu,
- jačanje poduzetništva.

Ako se ovim razvojnim strategijama doda i kvalitetan planski razvoj turizma prvenstvenu u naselju Karigador, za očekivati je još jači gospodarski razvoj područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Osnovni cilj prostornog uređenja naselja Karigador jest postizanje više razine urbanog standarda naselja, što će omogućiti daljnji razvitak uloge turističkog centra Općine.

Osnovni ciljevi prostornog razvoja postavljeni od strane lokalne samouprave, dakle ciljevi razvoja općinskog značaja, utvrđeni Prostornim planom uređenja Općina Brtonigla, a primjenjivi na naselje Karigador su slijedeći:

- Razvoj naselja usmjeriti tako da se dosadašnji kvantitativni rast zamijeni kvalitativnim razvojem tj. korištenjem prostornih mogućnosti za prestrukturiranje namjena i konačno završavanje barem pojedinih dijelova naselja,
- Razvoj usmjeriti prvenstveno na područje rekonstrukcije naselja, a ne samo osvajanje novih područja - tj. naselje razvijati na užem teritoriju,
- Zaštitu i unapređenje prostornog identiteta naselja provoditi kroz: jačanje orijentacije naselja prema moru te postavljanje centralnih funkcija u prostoru vizualnog i funkcionalnog kontakta s današnjim Novigradom,
- Osigurati prometnu povezanost naselja i šireg područja te unutar naselja staviti naglasak na javni, biciklistički i pješački promet.
- Osigurati infrastrukturnu ekonomičnost naselja.

2.1.1. Demografski razvoj

Prema zadnjem popisu stanovništva na području Općine Brtonigla 2001. godine živjelo je 1579 stalno nastanjenih stanovnika. Pretpostavljeni porast stanovništva je oko 221 stanovnik do 2010.g, odnosno povećanje je oko 14% u odnosu na postojeći broj stanovnika za područje cijele Općine Brtonigla. Ukupni planirani broj stalnih stanovnika do 2011. godine je oko **1800 stanovnika**.

Na području naselja Karigador prema popisu stanovništva 2011. živi 189 stalno nastanjenih stanovnika, uz koje je očekivani porast prema prostornom planu Općine do 2011. godine oko 272 stanovnika.

Iz navedenih podataka Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla vidljivo je da se za naselje Karigador očekuje veće povećanje broja stanovnika čak 53% u odnosu na postojeći broj stanovnika što je rezultat očekivanja u razvoju turizma i ugostiteljstva odnosno omogućavanju otvaranja novih radnih mjesta što za posljedicu ima prvenstveno zadržavanje domicilnog stanovništva, a i imigraciju stanovništva okolnih područja.

Starosna struktura stanovništva prema Popisu iz 2011. godine je slijedeća:

Godine starosti	broj stanovnika	Udio u ukupnom stanovništvu naselja i Općine (%)	
		naselje Karigador	Općina Brtonigla
0 – 19	30	15,8	1,8
20 – 64	126	66,6	7,7
65 i više	15	17,4	2,02
ukupno	189	100	-

Izvor: podaci iz Popisa stanovništva - Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

Spolna struktura stanovništva prema Popisu iz 2001. godine je slijedeća:

Godine starosti	naselje Karigador			
	muškarci	udio u kategoriji	žene	udio u kategoriji
0 – 19	12	12,37%	18	19,5%
20 – 64	71	73,19%	55	59,78%
65 i više	14	14,4%	19	20,65%
ukupno	97	100	92	100

Izvor: podaci iz Popisa stanovništva - Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

Obrazovna struktura može se sagledati iz podataka za cjelokupnu Općinu iz kojih je vidljiva zastupljenost stanovništva sa završenom srednjom i osnovnom školom, te mali udio visoko obrazovanog stanovništva.

Zbog nedostatka srednje i više ili visoke škole unutar naselja, te nedostatnog broja radnih mjesta srednjoškolska i fakultetska mladost, te dio radnoaktivnog stanovništva dnevno i tjedno migrira u okolna područja. Kretanja radnoaktivnog stanovništva su na relacijama Brtonigla – Umag – Novigrad i druga okolna poslovna područja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Urbanističkim planom uređenja potrebno je omogućiti racionalno korištenje prostora, te razvitak temeljen na načelu održivosti. Pri tome treba težiti postizanju optimalnog i uravnoteženog odnosa između postojećeg i planiranog dijela naselja, uz određivanje takvog načina gradnje koji je primjeren području – veće površine čestica, više zelenih površina, obalno uređenje naselja i sl.

Naselje Karigador treba iskoristiti svoju lokaciju kao obalno naselje u smislu kvalitetnog razvoja turizma i ugostiteljstva, a sve ostale nedostatke sadržaje „potražiti“ u općinskom centru Brtonigla ili u obližnjim većim centrima – gradovima Umag i Novigrad.

U gospodarskom smislu razvoj Općine Brtonigla usmjeren je na tri temeljne djelatnosti, i to:

- turizam i ugostiteljstvo,
- poljoprivredu,
- uslužne djelatnosti i obrtništvo.

Jasno je da je za naselje Karigador razvoj turizma i ugostiteljstva primarna djelatnost, a da su uslužne i obrtničke djelatnosti te poljoprivredu dobrodošle kao dopuna primarnoj djelatnosti.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Urbanističkim se planom uređenja stvaraju prostorni preduvjeti i za gradnju novih prometnica koje će funkcionalno povezati pojedine dijelove centralnog naselja. Obzirom na svoju funkciju, sustav prometnih površina odrediti će glavne gradske, sabirne i ostale ulice, javne parkirališne površine, te pješačke površine.

Telekomunikacijski sustav

Na području Urbanističkog plana uređenja naselja Karigador postoji izgrađena podzemna pristupna telekomunikacijska mreža. Cilj prostornog uređenja je izgradnja telekomunikacijske mreže koja će osim govorne usluge udovoljiti modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Koncept razvoja telekomunikacijske mreže u područjima većeg mjesta je FTTC (optička nit do blizine pretplatnika), odnosno predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta pristupnih mreža, skraćanju duljine bakrenih parica, te približavanja optičkog sustava prijenosa korisniku. Inicijalne hibridne optičko-bakrene telekomunikacijske mreže graditi će se korištenjem distributivne kabelaške kanalizacije čime se omogućuje etapna i ekonomski racionalna nadgradnja, sukladno komercijalno raspoloživim resursima.

Distributivna kabelaška kanalizacija gradi se u sklopu čestica cesta i javnih površina. Istu je potrebno graditi obavezno u skladu sa sintezom komunalnih instalacija te Uputama za planiranje, projektiranje i građenje distributivne kabelaške kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama, investitor prilikom gradnje građevine mora izgraditi distributivnu kabelašku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove kabelaške televizije i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelašku televiziju.

Vodnogospodarski sustav

Vodnogospodarska djelatnost i uspostava kvalitetnog, funkcionalnog i efikasnog vodnogospodarskog sustava može se smatrati strateškim prioritetom, jer direktno utječe ne samo na kvalitetu života ljudi, već i na sve druge elemente korištenja prostora i gospodarenja prostorom.

Osiguranje dovoljnih količina kvalitetne vode za stanovništvo i gospodarstvo glavni je cilj dugoročnog programa vodoopskrbe. U razvoju vodoopskrbnog sustava potrebno je dovesti vodu do svih potrošača dogradnjom i rekonstrukcijom cjevovoda. Rekonstrukcije pojedinih dijelova mreže vršiti će se u skladu s potrebom zadovoljenja tehničkih uvjeta koji se postavljaju.

U odvodnji je osnovni cilj izgraditi kanalizacijsku mrežu. Kanalizacija će biti razdjelnog tipa, što podrazumijeva odvojene sanitarne i industrijske otpadne vode od oborinskih.

Plinoopskrba

Energetsku potrošnju treba usmjeravati prema upotrebi plina koji je ekološki povoljniji od ostalih fosilnih goriva, u kombinaciji sa obnovljivim izvorima energije. Do dolaska prirodnog plina može se koristiti UNP, skladišten u odgovarajućim spremnicima.

Prostornim planom Županije usvojena je trasa međunarodnog magistralnog plinovoda Italija - Hrvatska. Na trasi kopnenog dijela međunarodnog magistralnog plinovoda određene su mjerno redukcijske stanice (MRS) kao mjesta priključka županijske mreže plinovoda. Mjerno redukcijska stanica (MRS) iz koje će vršiti opskrba prirodnim plinom na području obuhvata plana je MRS Katunati, smještena u u blizini naselja Gornji Katunari.

Elektroenergetska infrastruktura

Postojeću distributivnu mrežu naponskog nivoa 20 i 0,4 kV potrebno je dograditi na način da postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 20 kV vodove treba graditi isključivo podzemnim kabelima, a trafostanice 20/0,4 kV kao kabelske trafostanice. Niskonaponsku mrežu također treba razvijati podzemnim kabelima, osim u dijelu gdje je već danas izvedena kao nadzemna i ne planira se zbog nadzemnih priključaka postojećih građevina zamijeniti podzemnom mrežom.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Razvoj naselja Karigador treba biti takav da se ne naruši prostorni identitet, te stvorene i prirodne vrijednosti područja. Prvenstveni cilj je promocija povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostora kroz razvoj turističke ponude. Obalnu liniju potrebno je naglasiti i adekvatnim uređenjem osposobiti za cjelolupnu korištenje. U obalnom prostoru ispod postojeće županijske prometnice omogućiti uređenje i gradnju samo za potrebe korištenja kupališnih površina. Formiranje naselja mora bit koncipirano na način da se ublaže posljedice mastodontske gradnje u središnjem dijelu naselja odnosno da se unutar izgrađenog dijela naselja, gdje je to god moguće, formiraju javne zelene površine. Neizgrađeni dio naselja svojim volumenima i oblikovanjem mora odražavati identitet obalnog naselja. Upotreba materijala te odabir boja ne smiju narušavati prostorne odlike.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

U planiranju prostornog razvoja naselja Karigador potrebno je:

- neizgrađeni prostor naselja prvenstveno namijeniti kvalitetnom stanovanju u obiteljskim ili stambenim kućama do 6 stambenih jedinica sagrađenim na građevnim česticama veće površine, što će za posljedicu imati relativno nisku gustoću stanovanja;
- posebne napore uložiti u razvoj prometne mreže sa ciljem bolje povezanosti planskog područja s bližim i daljim okruženjem na način da se zaštiti integritet proetora – zaobilaznica naselja Karigador;
- težiti povećanju razine komunalne i društvene opremljenosti prostora, sa prioritarnim rješenjem sustava javne odvodnje otpadnih voda;
- osigurati nesmetan pješački promet obalnom linijom;
- organizirati promet na moru prvenstveno za domicilne korisnike i povremene – sezonske korisnike;
- razvijati polivalentnost domaćinstava tako da se može osigurati prihod iz više izvora, na kvalitetnijoj razini od dosadašnje;
- zaštititi i valorizirati prirodne i krajobrazne elemente prostora te kulturno-povijesno naslijeđe;

Ovim je planom potrebno odrediti razgraničenje površina namijenjenih za stambenu, odnosno mješovitu namjenu, te prema načinu gradnje površine koje mogu biti višeobiteljske ili višestambene. Površine za izgradnju višeobiteljskih građevina se smatraju površinama za izgradnju obiteljskih građevina sa najviše tri stana, a površine za izgradnju višestambenih građevina se smatraju površinama za izgradnju stambenih građevina sa najviše šest stanova.

Također će biti potrebno odrediti dovršene dijelove naselja unutar obuhvata plana, gdje će biti moguće održavanje i manji zahvati, tj. sanacija građevina, područja nove gradnje, te područja u kojima je nužna sanacija građevina i dijelova naselja kroz zahvate uklanjanja, zamjene, rekonstrukcije i obnove.

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

Urbanističkim je planom uređenja potrebno odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar građevinskog područja naselja Karigador. Stoga su, Prostornim planom uređenja Općine osigurane znatne površine za daljnji razvitak naselja Karigadora.

Prema demografskim podacima za naselje Karigador evidentan je porast stanovništva - sa 141 – prema popisu iz 2001.g. na 189 do 2011g. Prema procjenama povećanja taj broj može doseći i 272 stalna stanovnika.

U ljetnim mjesecima predviđa se boravak još 297 povremenih stanovnika što u djelu godine čini ukupno 569 stanovnika.

Budući način korištenja prostora mora zadovoljiti kvalitetu življenja i pružanja usluge u ugostiteljsko-turističkom smislu. Stvorene vrijednosti u povijesnom smislu su evidentirane na lokalnom nivou i registrirane, ali i već postojeće oblikovanja i formiranja prostora predstavlja vrijednost koju je potrebno poštovati. U već izgrađenim dijelovima naselja potrebno je zadržati formu oblikovanja pri interpoliranju sadržaja, ili u novonastalom dijelu naselja omogućiti daljnju izgradnju koja se odlikuje malom izgrađenošću prostora i velikom zastupljenošću uređenih površina.

TABLICA 1: Temeljni podaci o stanju u prostoru

ISTARSKA ŽUPANIJA - OPĆINA BRTONIGLA	POVRŠINA		STANOVNICI				STANOVI				DOMAĆINSTVA		Gust. naseljeno sti broj stan/ km2
			Popis 1981.		Popis 1991.		Popis 1981.		Popis 1991.		Popis 81.	Popis 91.	
	km2	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	Broj	broj	
ISTARSKA ŽUPANIJA	2822,00	100	188332	100	206344	100	68566	100	86347	100	65937	72379	73,12
OPĆINA BRTONIGLA	33,30	1,20	1446	0,77	1579	0,77	604	0,88	653	0,76	495	570	47,42

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Obzirom na prostornu formiranost načinom uređenja naselja potrebno je:

- u središnjem dijelu planskog obuhvata, ostvariti prostorne preduvjete za proširenje postojećih sadržaja društvene djelatnosti (dječiji vrtić), te omogućiti površinu za smještaj centralnih sadržaja naselja;
- omogućiti izgradnju novih stambenih, turističkih i sportsko-rekreacijskih građevina postavljajući visoke kvalitete opremanja i uređenja;
- urediti obalne površine za potrebe kupališnih prostora, obalne šetnice i lučkog područja;
- za funkcioniranje novog dijela naselja formirati nove prometne i komunalne sustave.

Zastupljenosti postojećih društvenih sadržaja zadovoljava potrebe naselja Karigador. Obzirom na očekivano povećanje stanovništva potrebno je omogućiti veću opremljenost naselja društvenim sadržajima. U formiranju sadržaja društvene djelatnosti Plan mora omogućiti slijedeće:

- povećanje predškolskih kapaciteta;
- dopunu zdravstvenim sadržajima privatnim specijaliziranim ordinacijama i sl.;
- smještanje kulturnih sadržaja;
- formiranje površina za smještaj sadržaja sporta i rekreacije.

U svrhu unapređenja prometne i komunalne infrastrukture potrebno je, prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja, osigurati tj. izdvojiti prostor javnog interesa (ceste, javne pješačke površine, zelene površine i dr.).

Ovim planom potrebno je omogućiti ne samo proširenje postojećeg naselja, već i njegovo osmišljeno uređenje. Sustavom novih prometnica između već izgrađene i planirane strukture naselja potrebno je omogućiti njegovo optimalno povezivanje i korištenje.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima, uređenje i organizacija planskog prostora definirana je na temelju racionalnog korištenja i zaštite prostora. Ovaj Plan definirao je namjenu, način korištenja i uređenja površina, utvrdio standarde prometnog i komunalnog opremanja, te uvjete zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti prostora.

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Karigador određuje obuhvat jedinog obalnog naselje lokalne samouprave – Općine Brtonigla.

Obzirom na usmjerenost lokalne samouprave na razvoj turizma, atraktivnost planskog prostora u toliko postaje veća prvenstveno kao prostor odabira mjesta stalnog življenja, odmora, pa i rada. Planski obuhvat ima i svoje tradicijske i prirodne osobitosti, a Plan je u svojim predviđanjima težio zadržati stvorene vrijednosti i kvalitete kako života tako i građenja. Poboľšanjem postojećih infrastrukturnih sustava i planiranjem izgradnje nove ostvaruje se bolja povezanost sa okolnim naseljima i povećava kvalitet življenja.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Građevinsko područje naselja Karigador namjenjeno je formiranju naselja visoke turističke ponude. Namjena prostora mora zadovoljiti sve potrebe lokalnog stanovništva, omogućiti kvalitetno korištenje lokalnim i povremenim korisnicima prostora, te naglasiti prirodne i stvorene vrijednosti prostora.

Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje zemljišta. Na području obuhvata Plana određuju se II kategorija uređenja građevinskog zemljišta i to:

- imovinsko-pravni odnosi,
- pristupni put,
- elektroopskrba
- vodoopskrba i odvodnja
- telekomunikacije.

Namjena površina utvrđuje se za potrebe stanovanja, turističke sadržaje, izgradnju javnih-društvenih i sportsko-rekreacijskih sadržaja, poslovnih, uredskih i gospodarskih programa, uređenje javnih površina i ulica, trgova i obalnog područja, zasnivanje i uređenje parkovnih površina te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Namjena površina utvrđuje se kako slijedi:

1. stambena namjena (S)
2. mješovita namjena (M)
 - mješovita, pretežito stambena M1
 - mješovita, pretežito poslovna M2
3. javna i društvena namjena (D)
 - predškolska – D3
 - međunarodni edukacijski centar –D5
4. gospodarska namjena
 - poslovna namjena, uslužno-trgovačka (K2)
 - ugostiteljsko -turistička- hoteli(T1)
 - ugostiteljsko-turistička-turističko naselje (T2)
5. sportsko-rekreacijska namjena

- rekreacija (R2)
- kupalište (R3)
- 6. javne zelene površine
 - javni park (Z1)
- 7. zaštitne zelene površine (Z)
- 8. površine infrastrukturnih sustava (IS)
- 9. Površine komunalnih građevina (TS)
- 10. prometne površine
 - kopneni promet
 - pješačke površine
 - pješačke površine - obalni put
 - cestovne površine (glavne mjesne ceste, sabirne ulice, ostale ulice i kolno pješački prilazi)
 - javno parkiralište (P) udaljenost
- 11. pomorski promet
 - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja
 - luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja LS
- 12. površine vodotoka
- 13. morske površine

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

POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

Površine stambene namjene S

Na području **stambene namjene (S)** mogu se graditi stambene građevine **obiteljske** (do 3 stambene jedinice ili uporabne cjeline) ili iznimno i prema drugim odredbama Plana i **višestambene** tipologije (do 6 stambenih jedinica ili uporabnih cjelina).

(Unutar područja stambene namjene moguća je gradnja prometnih građevina i površina, infrastrukturnih građevina, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, vrtova i odmorišta, kao i sportsko-rekreacijskih površina.

Površine mješovite namjene M

Područje **mješovite namjene (M1 pretežito stambena, M2 pretežito poslovna)** je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (obiteljskog ili višestambenog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa centralnim urbanotvornim sadržajima naselja, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportsko-rekreacijskih. Unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl). Unutar područja ove namjene moguće je, sukladno drugim odredbama Plana, planirati do 3 građevine hotela. Ukupna površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Karigador može iznositi najviše 20% površine građevinskog područja istog.

Površina poslovne namjene K

Površine poslovne namjene su površine namijenjene izgradnji građevina administrativno-upravnih, trgovačkih, manjih ugostiteljsko-turističkih i ostalih uslužnih djelatnosti, te servisnih i zanatskih djelatnosti koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju život i rad ljudi, te prirodne i stvorene vrijednosti. Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:

- K2 – pretežito trgovačko-uslužna djelatnost

Površine ugostiteljsko-turističke namjene T

Područje **ugostiteljsko turističke namjene – hotel (T1)** namjenjuje se gradnji građevina iz skupine hoteli sa svim pratećim sadržajima; zatim prateće prostore za trgovinu, usluge, ugostiteljstvo u najširem smislu (restorane, pizzerije, kafiće), sportske i rekreacijske površine, bazene, zabavne parkove vezane za kopno i more, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.

Unutar naselja Karigador moguće je planirati do 3 (tri) građevine hotela pojedinačnog kapaciteta 30, 50 i 80 ležajeva, ukupno 160

Područje **turističkog naselja Karigador (T2)** je planirano na površini unutar naselja ugostiteljsko - turističke namjene Karigador (T2); namijenjeno je izgradnji smještajnih kapaciteta za najviše ~~200~~**150** ležajeva, od čega najviše 30% u hotelima, a ostalo u vilama.

Uz smještajne kapacitete treba planirati i prateće sadržaje ugostiteljsko turističke namjene, među kojima i :

- sadržaje u funkciji uređivanja obale i plaže, s plažnim građevinama i napravama za rekreaciju i odmor, sunčališta, i dr,
- ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne sadržaje
- građevine infrastrukture i komunikacijske površine, pri čemu se obvezno mora osigurati kontinuitet obalne šetnice i drugih glavnih pješačkih tokova,
- parkovne i druge uređene površine javne namjene, sa nasadima dobro prihvaćenih vrsta mediteranske flore uobičajenih za obalne šetnice,
- biciklističke staze i sl.

U pojasu najmanje 70m od obalne crte mogu se graditi samo građevine pratećih sadržaja.

Uvjeti i način gradnje u TN Karigador su jednaki uvjetima i načinu gradnje u naselju Karigador.

Izgradnja stambenih građevina unutar ovog područja nije moguća.

Površine društvene namjene D

Područja **javne i društvene namjene (D)** podrazumijevaju zone gdje se planiraju središnje i javne funkcije naselja koje predstavljaju osnovnu urbanu nadgradnju područja Karigador i gravitirajućeg prostora, a sve u svrhu podizanja opće kvalitete života u naselju, ali i šire. Razvijanjem javnih programa podiže se opća edukacijska, kulturna i znanstvena razina šireg gravitacijskog područja, a pored svega njihovom se izgradnjom dugoročno generira gospodarski i općedruštveni razvoj.

Unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl).

Smještaj manjih javnih i društvenih privremenih socijalnih, zdravstvenih ili odgojno-obrazovnih programa moguć je iznimno, u sklopu dijela naselja stambene ili mješovite namjene u okviru 30% poslovnih sadržaja, tj. u sklopu stambeno-poslovnih građevina i to jedino uz zadovoljenje svih drugih higijensko-sanitarnih i sigurnosnih uvjeta nužnih za njihovo poslovanje.

Unutar površine D3 planira se gradnja vrtića a unutar D5 međunarodnog edukacijskog centra.

Površine zaštitnog zelenila Z

Površine zaštitnog zelenila su površine zelenila namijenjene odvajanju plažnog i turističkog sadržaja od utjecaja postojeće županijske prometnice.

POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

Prometne površine

Javne prometne površine su površine namjenjene:

- postojećoj prometnoj infrastrukturi
- rekonstrukciji postojeće prometne infrastrukture
- izgradnji nove prometne infrastrukture
- smještaju vozila za potrebe stanovništva i korisnika prostora

Granica postojeće prometne infrastrukture određena je granicom njene građevne čestice.

Granica postojeće lokalne ceste LC50040 određena je česticom i postojećim izvedenim stanjem (Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)). Granica postojeće lokalne ceste LC 50040 utvrđuje se uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

Površine komunalne infrastrukture

Površina komunalne infrastrukture su površine namjenjene smještaju građevina za potrebe funkcioniranja komunalnih mreža.

Javne zelene površine Z1

Javne zelene površine su površine parkovnog uređenja (Z1).

Područje **javne zelene površine – javni park (Z1)** moguće je osim najrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih podneblju i kontekstu u kombinaciji sa javnim prostorom planirati i gradnju manjih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, te postavu fontana, paviljona, spomen-obilježja, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme, te gradnju komunalnih građevina i trafostanica isključivo u funkciji korištenja parka. Komunalne građevine treba, gdje god je moguće, locirati rubno i kontaktno prema javnoj ili drugoj sličnoj površini, kako se ne bi umanjile parkovne i utilitarne vrijednosti parkovne površine.

Zaštitne zelene površine (Z)

Površine **zaštitnog zelenila** su površine zelenila namjenjene odvajanju plažnog i turističkog sadržaja od utjecaja postojeće državne prometnice.

Površine zaštitnog zelenila (Z) koriste se kao tampon zone prema javnoj prometnoj površini i iste je u odnosu na njihov položaj potrebno urediti sadnjom niskih stablašica autohtonih vrsta biljnog materijala.

Uređenje površina zaštitnog zelenila utvrđuje se u cilju formiranja zelenog pojasa uz državnu cestu odnosno glavnu mjesnu cestu GMU 1 za sprečavanje utjecaja buke i drugih potencijalnih negativnih učinaka, te kao vizualna i sigurnosna barijera od same prometnice.

Površine sportsko-rekreacijske namjene R2 i R3

Sportsko-rekreacijska površina R2 su površina namjenjena odvijanju sportskih i rekreacijskih aktivnosti stanovništva i korisnika prostora, te formiranju kupališnih površina

Ova područja namjenjuju se za gradnju i uređenje pretežito otvorenih rekreativnih površina kako za potrebe mještana tako i za goste i povremene korisnike. Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, i slično. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim iznimno primjenom laganih, montažnih i privremenih gotovih konstrukcija. Iznimno je prema drugim odredbama Plana moguće planirati i manje ugostiteljske građevine.

Područje **sportsko-rekreacijske namjene – kupalište (R3)** obuhvaća obalno područje koje se namjenjuje za uređenje plaža i kupališnih površina.

Područje kupališta koje obuhvaća morsku obalu, namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije na moru: plaža, privezišta/sidrišta u funkciji uređene plaže i luke otvorene za javni promet, molova za privez brodica, klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, trim staza, pješčanih (ili od drugih prirodnih podloga) igrališta za sportove loptom, smještaj manjih montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažnih rekvizita, akvagana i drugih naprave za rekreaciju te ostalih sadržaja.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. Cestovni promet

Javne ceste

Osnovni zadatak organizacije prometa unutar naselja je omogućiti kolni pristup svim dijelovima planskog područja.

Javne ceste naselja N1 podijeljene su na:

- glavne mjesne ulice (GMU1 – GMU2)
- sabirne ulice (SU1 – SU2)
- ostale ulice (OU1 – OU9).

Navedene prometnice definirane su građevnom česticom i grafički prikazane na **kartografskim prikazima 2.1. i 4.**

GLAVNE MJESNE ULICE (GMU)

Glavne mjesne ulice čine okosnicu prometne povezanosti naselja, kako njene unutrašnje povezanosti tako i povezanosti naselja Karigador sa ostalim dijelovima Općine i, posredno, ostalim krajevima županije a prvenstveno sa mikroregionalnim centrima Umagom i Novigradom.

Glavne mjesne ulice (GMU) čine:

- **GMU 1** – cca 1427m dužine - dio postojeće trase lokalne prometnice **LC 50040**: Karigador (Ž 5002)-Fiorini-Kovri (Ž 5070) u prolazu kroz naselje Karigador, dio postojeće nerazvrstane prometnice Karigador – Velika Punta, dio nerazvrstana prometnica u središtu naselja Karigador, te dio novoformirane prometnice kao obilaznice naselja Karigador u sjevernom dijelu naselja. Postojeća širina prometnice definirana je širinom kolnih traka bez formiranih pješačkih hodnika. Rekonstrukcija prometnice mora omogućiti nesmetani pješački promet pa se predviđa minimalni poprečni profil na način predviđen za glavnu mjesnu ulicu (GMU 1). Novoformirani dio prometnice mora zadovoljiti minimalne tehničke uvjete.
- Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa lokalne ceste LC50040 izdaje se lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno je potrebno zatražiti uvjete nadležne uprave za ceste.;
- **GMU 2** – cca 900m dužine – dio postojeće trase državne ceste **D75**: D200-Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Funtana –Gradina-koja prolazio cijelom dužinom naselja. Prometnicu je potrebno rekonstruirati zbog potrebe formiranja pješačkih hodnika. Županijska prometnica, u dijelu prolaza kroz naselje, ima različit poprečni profil od najužih dijelova od 7,5m do 9,5m, ali uz veći dio prometnice nisu formirani pješački hodnici. Pri rekonstrukciji ovog dijela prometnice potrebno je omogućiti nesmetani pješački promet. Dio prometnice koji prolazi kroz stari dio naselja formiran je onako kao je postojeća izgrađenost uvjetovala. Potrebno je ostvariti minimalni profil prometnice od 8,5m što omogućuje obostrani pješački hodnik od 1 – 1,5m širine u ovisnosti o postojećoj izgradnji i 3,25m širine kolnog traka.

SABIRNE ULICE (SU)

Sabirne ulice omogućavaju nesmetan promet naseljem Karigador, te omogućavaju povezivanje naselja sa okolnim sadržajima iste ili druge namjene, te na sebe preuzimaju sav ostali i pristupni promet naseljem. Sabirne prometnice uglavnom su položene kao okomice na glavne mjesne ulice.

- **SU 1** – cca 209m dužine – spoj GMU 2 sa planiranim građevinskim područjem sportsko-rekreacijske zone golfa u sjevernom kraku. Prometnica je postojeća i način njenog formiranja zadržava se u nedovršenim dijelovima prometnice. Poprečni profil zadovoljava uvjete kolnog i pješačkog prometa, a i u cijeloj dužini prometnice formirano je obostrano javno parkiranje.
- **SU 2** - cca 596m dužine prometnice koje povezuju GMU 2 sa neizgrađenim dijelovima naselja. Prometnica su novoplanirane. Prometnica mora zadovoljiti minimalni poprečni profil od 7,5m koji omogućava jednostrani pješački hodnik.

OSTALE ULICE (OU) I PRISTUPNI PUTEVI (PP)

Sav preostali javni promet formiran je na način da se svakoj postojećoj ili formiranoj građevinskoj zoni omogućiti kolni pristup odnosno pristup na predviđene glavne mjesne ili sabirne ulice. Većina postojećih ostalih ulica su tehnički neprihvatljive i ovim Planom nisu predviđene za rekonstrukciju

obzirom da su iste smještene između već guste izgradnje. Takve prometnice ovim planom definirane su kao kolno-pješačke jer nezadovoljavaju minimalne tehničke uvjete.

Pristupni putevi su neophodni u prostoru, ali njihovi tehnički elementi ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete za ostale ulice odnosno njihova rekonstrukcija bi uvjetovala rušenje izgrađenih građevina, pa njihovo formiranje, kod postojeće izgradnje prati postojeću regulaciju. Novoplanirani pristupni put ili kolno-pješačka komunikacija može biti najduže 100m sa formiranim obaveznim okretištem.

Uvjeti gradnje ulica

Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja:

- minimalna širina jednosmjerne ulice iznosi 3,5m
- minimalna širina kolno-pješačkih ulica i pristupnih puteva iznosi 3,0m
- visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5m
- minimalna širina prometnog traka glavne mjesne ulice iznosi 3,0m
- minimalna širina prometnog traka sabirne i ostale ulice iznosi 2,75m
- minimalna širina pješačkog hodnika iznosi: 1,5m
- minimalna širina pješačke staze ili šetnice je 1,50m, uz maksimalni uzdužni nagib 12%
- minimalna širina biciklističke staze iznosi 1,0m za jedan smjer.

Obostrani pješački hodnik obavezan je uz glavne mjesne, a tamo gdje je to moguće uz sabirne i ostale javne ulice potrebno je realizirati najmanje jednostran pješački hodnik. Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.

Udaljenost građevine od građevne čestice javnih kolnih površina iznosi najmanje 6,0m.

Ako građevina nema neposredan pristup na jednu od javnih kolnih površina prilaz se mora ostvariti pristupnim putem koji zadovoljava minimalne tehničke uvjete. Pristupni put nije moguće ostvariti priključenjem na glavne mjesne ulice. Pristupni putevi su uglavnom u vlasništvu korisnika međutim.

Pješačke površine

Postojeće pješačke površine i trгови definirani su Planom kao osnovna mreža pješačkih komunikacija i grafički su prikazani na **kartografskom prikazu 2.2.** Planom nisu predviđena formiranja novih površina već je to moguće učiniti prema potrebama prostora pri formiranju dijelova naselja. Novoformirane pješačke površine i trgove potrebno je popločati kamenim ili betonskim kockama, šljunkom i sl. Trgove i pješačke površine potrebno je opremiti adekvatnom urbanom opremom. Minimalna širina pješačke staze ili šetnice iznosi 1,50 m. Uz pješačku stazu moguće je formirati i biciklističke staze. Minimalna širina biciklističke staze iznosi 1,0 m za jedan smjer.

Neovisno o strukturi vlasništva pješačke površine i trgove nije moguće ograđivati.

Ovim Planom predviđen je nastavak formiranja pješačke komunikacije uz obalu (lungo mare).

Javni putnički promet

Odvijanje javnog putničkog prometa je i dalje autobusnim linijama. Postojeća mreža autobusnih stajališta zadovoljava potrebe postojećeg i planskog razvoja naselja.

Parkirališne i garažne površine

Parkirališne i garažne površine za potrebe svih namjena smještaju se unutar građevne čestice. U dijelovima naselja definiranih kao zone mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog prostora ili garaže na zasebnoj građevnoj čestici sa minimalnim brojem od pet (5) parkirnih mjesta.

Izgradnja parkirališnih prostora ili zasebnih garaža moguće je uz slijedeće uvjete:

Parkirališta:

- najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice parkirališta je 0,8.
- odvodnja parkirališne površine mora biti rješe sukladno uvjetima određenih ovim Planom

Garaže:

- sa svih strana mora biti udaljena najmanje 4m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6m od susjednih građevina

- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu iznosi 6m
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,40
- najveći broj etaža garaže iznosi dvije nadzemne i jedna podzemna etaža
- najviša visina građevine je 6.5m
- najviša visina jednoetažne garaže je 3.5m
- skupne garaže ne mogu se prenamijeniti u prostore druge namjene
- garaža mora biti priključena na javnu infrastrukturnu mreže i na javne mreže elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje.

Broj parkirnih mjesta (PM) uz pojedine objekte ovisi o namjeni i to:

- za jednu stambenu jedinicu obiteljskog stanovanja – 2 PM
- za jednu stambenu jedinicu višeobiteljskog stanovanja – 2 PM
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) – 1 PM na 15m² poslovnog prostora
- za trgovački odnosno uslužni prostor – 1 PM na 50m² poslovnog prostora
- za ugostiteljski prostor – 1 PM na deset sjedala
- za turističke sadržaje – jedno parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, ovisno o kategoriji smještaja
- za društvene sadržaje (knjižnica, klub, galerija, muzej i slično) – 1 PM na svakih 8 sjedala
- za obrazovne sadržaje – 1 PM po učionici
- za društvene građevine tipa doma kulture, kino dvorane, zdravstvene stanice, sportsko-rekreativne građevine i ostali prostori s većim brojem posjetitelja 1 PM/15m² korisne površine
- za rekreativnu površinu R2 – osigurati parkirališni prostor za najmanje 30 vozila

Uvjeti parkiranja definirani ovom članakom ne primjenjuju se u području obuhvata povijesne jezgre.

3.4.2. Parkirališne površine i garaže

Parkirališne površine naselja N1a definirane su kao:

- javne parkirališne površine
- individualne parkirališne površine

Javne parkirališne površine

Postojeće parkirališne površine smještene su unutar izgrađenog središnjeg dijela naselja, ovim Planom definirani kao trgovi, te na građevnim česticama društvene izgradnje. Javna parkirališta predviđaju se unutar **površine P**, te unutar građevnih čestica ulica SU2 i OU2 (na **kartografskim prikazima 1, 2.1. i 4**).

Trgovi i druge veće pješačke površine

Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina.

Pješačke površine grafički su prikazani na **kartografskim prikazima 1, 2.1. i 4.**

Neovisno o strukturi vlasništva nije dozvoljeno ograđivanje vlasničkih površina unutar površina koje se danas koriste ili planiraju koristiti kao javne površine.

Trgove i pješačke površine potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, kamenom ili betonskim kockama, te kamenim ili betonskim rubnjacima
- primjerenom urbanom opremom - prvenstveno javnom rasvjetom.

3.4.3. Pomorski promet

(1) Izgradnja i rekonstrukcija luke otvorene za javni promet u pripadajućem morskom pojasu obuhvaća:

- dogradnju postojećeg gata

- omogućiti ukupno 200 vezova
- omogućiti 50 vezova za formiranje komunalne – sportske luke LS
- omogućiti 5 vezova za potrebe ribara
- omogućiti prihvat interventnih plovila i plovila državnih službi
- organizacija sidrišta za potrebe povremenih korisnika

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Karigador

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Karigador sastoji se od kopnenog i morskog dijela koji se koriste za obavljanje lučkih djelatnosti i čini funkcionalnu lučku cjelinu.

U luci se planira najviše 200 vezova koji uključuju najmanje 50 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice. Planirani broj vezova osigurat će se unutar bazena luke.

Na obalnom dijelu luke, kao i unutar pripadajućeg akvatorija, a poštujući odnosne zakonske propise, moguća je izgradnja i/ili nastavak i dovršenje izgradnje lučke infrastrukture za zaštitu i privez plovila (lukobrani, valobrani, oznake, lučka svjetla i dr., gatovi, molovi i dr. bez obzira na tipologiju), te izgradnja lučke suprastrukture za potrebe opskrbe (hrana, gorivo i dr.), te građevina u funkciji pružanja i korištenja svih drugih usluga korisnicima luke.

Moguća je fazna izgradnja luke uz uvjet da u svakoj fazi budu osigurani adekvatni sadržaji na kopnenom dijelu luke.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Karigador:

1. Oblik i veličina građevne čestice luke

- ukupna površina građevne čestice luke (morski i kopneni dio) određena je na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina
- ukupna površina kopnenog dijela luke mora iznositi minimalno 11% ukupne površine zone luke

2. Namjena luke

Bazen luke otvorene za javni promet Karigador namijenjen je za:

- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata,
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala,
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme,
- ostale lučke djelatnosti i gospodarske djelatnosti koje su u funkciji razvoja pomorskog prometa i navedenih djelatnosti (npr. opskrba brodova, pružanje usluga putnicima, tegljenje, servisi lučke mehanizacije i ostale servisne usluge, lučko agencijski poslovi i dr.),
- druge djelatnosti čije obavljanje ne umanjuje ni otežava obavljanje osnovnih planiranih lučkih djelatnosti.

Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene.

Operativni dio luke je potrebno dimenzionirati za privez linijskog broda, te za ostale vezove sukladno raspoloživom prostoru.

U bazenu se planira do 200 vezova, koji uključuju vezove na operativnoj obali, vezove za turističko-izletničke brodove, najmanje 50 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice.

- kopneni dio luke sadržava dvije funkcionalne cjeline unutar kojih se odvija pojedina lučka djelatnost; radni dio luke i turistički dio luke:

- u radnoj zoni smjestit će se dizalica i istezalište
- u turističkoj zoni smjestit će se građevine za potrebu poslovanja luke i turizma

3. *Smještaj i veličina građevina na građevnoj čestici*

U akvatoriju luke smještaju se i uređuju sljedeći dijelovi:

- lukobran širine do 10 m
- gatovi
- pontonski gatovi,
- zaštitna obala i obala za privez
- obalni plato
- istezalište koje je moguće dodatno opremiti lučkom suprastruktrom

Uvjeti gradnje građevina za smještaj pratećih sadržaja na platou luke:

- namjena građevina je poslovna, namijenjena smještaju ugostiteljskih, trgovačkih, i uslužnih sadržaja i drugih sličnih sadržaja kompatibilnih osnovnoj namjeni.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,08
- maksimalni koeficijent iskoristivosti kis iznosi 0,11
- najveća tlocrtna površina građevine je 200 m²,
- visina građevine iznosi do 7 m,
- maksimalno su dozvoljene 2 nadzemne etaže u radnom dijelu luke i 1 nadzemna etaža sa krovnom terasom u turističkom dijelu,
- građevina se smješta na način da njeno funkcioniranje ne ometa odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti,
- udaljenost građevina od obalnog ruba je minimalno 4 m,
- građevine moraju biti priključene na komunalnu i drugu infrastrukturu,

4. *Uređenje građevne čestice*

- neizgrađeni dio kopnenog dijela zone luke mora biti uređen i opremljen urbanom opremom. Na morskom dijelu zone luke omogućava se produbljenje dna na pojedinim dijelovima ovisno o projektnoj dubini temeljenja konstrukcije i rezultatima istražnih radova
- na kopnenom dijelu luke moguće je izvesti dječje igralište te zone s klupama namijenjene stanovnicima, turistima, izletnicima i sl.

5. *Uvjeti oblikovanja građevina*

- Sklop luke sa svim dijelovima treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita i kod svih elemenata (osnovne i pomoćne građevine, površine, oprema, hortikulturno uređenje) treba primijeniti jednako vrijedna načela oblikovanja, pri čemu treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini.
- Gatovi za prihvat plovila mogu biti od čvrstih materijala ili plutajući.
- Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih građevina i rekonstrukciju.
- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti. Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.

6. *Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjenje pokretljivosti*

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti nesmetan prilaz osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti na način propisan važećim propisima.

7. *Način i uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Luka se kolno i pješački priključuje na postojeću javno prometnu površinu. Postojeća prometnica – odvojak prometnice Umag – Novigrad, koja se spušta u uvalu Karigador zadovoljava uvjete za odvijanje dvosmjernog prometa. S obje strane prometnice izveden je nogostup.

Interne komunikacije regulirat će se iscrtavanjem horizontalne signalizacije na platou luke te postavom odgovarajućih prometnih znakova.

Uz obalu – rivu i na jednoj strani lukobrana nužno je osigurati pješačku zonu.

U luci se osigurava javna rasvjeta, protupožarna hidrantska mreža i prikupljanje i odvoz otpada.

Zgrade u luci se priključuju na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Plovila na morskom vezu mogu biti opskrbljena osnovnim infrastrukturnim i komunalnim sustavima.

U prostoru luke ne predviđa se zadržavanje osobnih ili teretnih vozila. Predviđa se privremeni boravak vozila u luci, za vrijeme radnji vezanih uz poslovanje luke. Za tu je svrhu nužno osigurati minimalno devet parkirnih mjesta od kojih je jedno mjesto za invalide.

8. *Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu*

Pri izgradnji bazena potrebno je osigurati sve mjere zaštite mora od zagađenja.

Uređenjem dna lučkog bazena i održavanjem onemogućit će se taloženje mulja u uvali Karigador, čime će se povećati kvaliteta dna i morske vode

- a) Nije dozvoljeno servisiranje i pranje plovila procesima u kojima nastaju zagađene otpadne vode, otpadna ulja i slično.
- b) U sklopu kopnene površine bazena namijenjene servisiranju plovila, moguće je predvidjeti posebno mjesto za pranje plovila – pralište, s kojeg će se odvoditi nastale tehnološke vode od pranja plovila prema odgovarajućem uređaju za predtretman ove vrste tehnoloških otpadnih voda, prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Pralište mora biti ograđena površina s koje se ne dopušta otjecanje na okolne površine, a odvodnja prema uređaju mora se provoditi zatvorenim sustavom odvodnje.

Odabrani uređaj za predtretman tehnoloških otpadnih voda mora pročititi ove vode tako da granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari odgovaraju graničnim vrijednostima, odnosno dopuštenim koncentracijama pokazatelja opasnih i drugih tvari, propisane prema propisima o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Obvezno je postavljanje kontrolnog okna za uzimanje uzoraka pročišćenih tehnoloških voda, neposredno nakon uređaja, a prije ispuštanja u javni sustav sanitarne odvodnje.

Otpadna ulja moraju se skladištiti u posebnim tankovima postavljenim unutar tankvane – ograđene površine opremljene zatvorenim sustavom odvodnje, koji otpadne vode odvodi prema separatoru ostalih oborinskih otpadnih voda, te se tretiraju na isti način.

Na isti uređaj treba dovoditi i otpadne vode nastale pranjem poda svih radnih površina servisa.

Preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora, te recikliranje vode.

Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa. U sustavu javne rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

9. *Dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine*

Planira se mogućnost etapnog i/ili faznog građenja, pri čemu je obveza da kapacitete vezova prate odgovarajući sadržaji na kopnu.

10. *Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.).*

Obvezno je projekte temeljiti na stručnim podlogama, odnosno izraditi odgovarajuće geodetske i batimetrijske podloge, maritimnu studiju, geotehnička ispitivanja, analize vjetrovalne klime i deformacije valova i drugo potrebno.

Luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja (LS)

Luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja namijenjena je gradnji luke posebne namjene s potrebnim pratećim građevinama, uređajima, instalacijama i sadržjima u moru i na kopnu, sve sukladno posebnim propisima.

U sklopu luke posebne namjene-sportske luke županijskog značaja potrebno je osigurati 50 komunalnih vezova.

3.4.4. Telekomunikacije

Na osnovi planiranog broja stanovnika te ostalih sadržaja na prostoru obuhvata Plana, kao okosnicu telekomunikacijske mreže potrebno je planirati cca 60 novih telefonskih priključaka.

Na glavnim trasama, između zdenaca, predviđeno je polaganje četiri PEHD cijevi 100 mm, a do ormarića za koncentraciju instalacija u objektu polažu se dvije PEHD cijevi 50 mm. Razmak između zdenaca određuje se na osnovi Uputa o gradnji mjesnih kabelskih mreža.

Na sekundarnim pravcima mjesne telekomunikacijske mreže treba se graditi mini kabelska kanalizacija (kabelski šahtovi dimenzija 1.4x0.8x0.8) kapaciteta 2 cijevi (PVC) 100 mm i 4 cijevi (PEHD) 50 mm.

Za potrebe proširenja broja pretplatnika predviđena je parcela za montažu kontejnera za smještaj aktivne opreme

Unutar pokretnog podsustava nije predviđeno postavljanje novih baznih radijskih stanica digitalne mreže (GSM). S obzirom na skoro uvođenje treće generacije UMTS (opće pokretni telekomunikacijski sustav), postavljanje baznih stanica ove mreže moguće je i naknadno. Pozicije stanica za koje je potrebno osigurati tek minimalne prostorne uvjete, biti će određene u skladu s planovima koncesionara. Prilikom određivanja lokacija eventualnih baznih stanica pokretne telefonije, voditi računa o dozvoljenim udaljenostima od stambenih građevina, dječjeg vrtića, te o svim relevantnim propisima vezanim za zaštitu ljudi od zračenja i drugih štetnih utjecaja na okolni prostor, koje bazne stanice mogu proizvoditi.

Kabelska kanalizacija i položene cijevi na svim trasama gradnje mjesne telekomunikacijske mreže omogućit će i uvođenje novih telekomunikacijskih usluga, kao i distribuciju kabelske televizije korištenjem svjetlovodnih kabela.

Projektanu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa državne ceste D75 i LC 50040 potrebno je izvesti u skladu prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. (Državne ceste).

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Planiranjem izgradnje novih prometnica potrebno je predvidjeti daljnju izgradnju mreža komunalne infrastrukture, odnosno omogućiti njeno formiranje u zaštitnom pojasu postojeće županijske i lokalne ceste. Svaka građevina unutar planskog obuhvata mora biti priključena na mreže komunalne infrastrukture. Izgradnja, odnosno rekonstrukcija komunalne mreže moguća je uz prethodnu suglasnost nadležnih ustanova.

Projektanu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa državne ceste D75 i LC 50040 potrebno je izvesti u skladu prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. (Državne ceste).

3.5.1. Vodopskrba i odvodnja

Vodopskrba

Predmetno naselje će se vodom opskrbljivati iz sustava Gradole preko vodospreme Bužnija kapaciteta 1300 + 650 m³, kota gornje vode 76,75 m.n.m.

Izgraditi će se novi cjevovodi unutar zone kojima će se omogućiti adekvatna vodopskrba svih sadašnjih i budućih potrošača.

Postojeći dovodni cjevovodi iz vodospreme Bužnija do naselja su neadekvatnog profila pa se predviđa njihova zamjena i rekonstrukcija.

Predviđeno je ugraditi opskrbe cjevovode \varnothing 225mm, a razvodna mreža je uglavnom spojena u prstenove koji osiguravaju znatno veću sigurnost opskrbe kao i protupožarnu zaštitu.

Za zamjenu i rekonstrukciju predviđaju se cijevi iz kvalitetnog materijala i profila prema hidrauličkom proračunu.

Predviđa se zaštitni koridor postojećih cjevovoda u širini od 6m.

Trase cjevovoda koji se grade ili rekonstruiraju postaviti će se na način da prate trase postojećih cjevovoda ili će se smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata odnosno u trup prometnice.

Odvodnja

Na području naselja Karigador djelimično je izgrađen sustav javne odvodnje kao razdjelna kanalizacijska mreža.

Sanitarno – potrošne i tehnološke otpadne vode treba izgradnjom odgovarajuće javne nepropusne kanalizacije odvesti prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (sustav Novigrad). Tehnološke otpadne vode potrebno je obraditi predtretmanom prije upuštanja u javnu kanalizacijsku mrežu.

Minimalni profil fekalne gravitacijske kanalizacije je \varnothing 250mm.

U djelovima naselja gdje nije moguće sanitarno potrošnu otpadnu vodu odvesti gravitacijskim kanalom, izgraditi tlačnu kanalizaciju.

Profili tlačnih cjevovoda su od \varnothing 80mm do \varnothing 250mm.

Kanalizacija i objekti na njoj moraju biti izgrađeni i opremljeni prema uvjetima komunalnog društva koje se brine o ispravnosti mreže.

Predviđa se izgradnja nove crpne stanice CS „Karigador“.

Crpna stanica je potpuno ukopana. Nadzemni dio crpne stanice je samostojeći elektroormar. Ulazno okno planira se izvesti od poliesterske cijevi promjera DN 2000 mm u koje će se prema zahtjevu Naručitelja postaviti mehanička rešetka zbog odvajanja krupnih dijelova. Okno za smještaj crpnog agregata je poliestersko promjera DN 2555 mm.

Pumpna stanica za otpadnu vodu ima integrirani dovodni razdjelnik, sustav odvajanja krutih čestica, plinonepropusni i vodonepropusni spremnik od nahrđajućeg čelika, nepovratni ventil na dovodu i zasune na usisnoj strani pumpe, armature za osiguranje od tlačnog udara i zasune na tlačnom vodu.

Tehnički podaci za CS „Karigador“ su:

$$Q = 22,0 \text{ l/s}$$

$$H_{\text{man}} = 9,35 \text{ m}$$

Nova crpna stanica smještena je neposredno uz postojeću, sve zajedno uz državnu cestu D75 (Novigrad – Umag) (izvan njezinog kooridora)

Novi tlačni cjevovod položit će se uz postojeći, mijenja se profil cjevovoda, zahtjev za novi tlačni cjevovod prema hidrauličkom proračunu je profil DN 200 mm.

Materijal od kojeg je predviđen tlačni cjevovod je prema standardu EN 598. Cijevi se međusobno spajaju naglavkom. Unutarnja izolacija cijevi je od alu -cementne obloge za otpadnu vodu. Vanjska izolacija je od cink-aluminija (400 g/m²) i zaštitni sloja od epoxy premaza. Ukupna duljina tlačnog cjevovoda je L=205 m.

Tlačni cjevovod završava u prekidnom oknu uz cestu Stancija Bružada, tj. na garvitacijskom kolektorskom sustavu za Dajlu.

3.5.2. Energetika

Elektroopskrba

a/ Mreža 35 i 10 (20) kV

U zoni obuhvata plana ne planira se izgradnja nove mreže 35 odnosno 10(20) kV.

U zoni obuhvata potrebno je izvršiti ukidanje nadzemne distributivne mreže 10kV, i to prelaskom na kablsku distributivnu mrežu po novim trasama kako je to prikazano u kartografskom dijelu.

b/ Transformatorske stanice

U zoni obuhvata plana nalaze se 54 domaćinstava, prema popisu iz 2001. godine.

Maksimalne potrebe konzuma postojećih domaćinstava iznose (uz max. vršnu snagu domaćinstva od 7,2 kW, računajući faktor istodobnosti i bez učešća javne rasvjete):

$$P_{pk} = 2,2 \times 54 + 3 \times \text{SQRT}(2,8 \times 54) = 154 \text{ (kW)}$$

Buduće potrebe konzuma su:

- Stambeni objekti P+1 i P+2:

$$P_{st} = 127600 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 25 \text{ W/m}^2 = 797,5 \text{ kW}$$

- Poslovno trgovački objekti:

$$P_{M2} = 10000 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 80 \text{ W/m}^2 = 200 \text{ kW}$$

- Područje turističke namjene:

$$P_{T2} = 20000 \text{ m}^2 \times 0,20 \times 20 \text{ W/m}^2 = 80 \text{ kW}$$

- Javna rasvjeta prometnih površina:

$$P_{JR} = 30000 \text{ m}^2 \times 2 \text{ W/m}^2 = 60 \text{ kW}$$

Predviđene buduće potrebe konzuma iznose:

$$P_{pr} = P_{st} + P_{M2} + P_{T2} + P_{JR} = 1137,5 \text{ kW}$$

Ukupne potrebe konzuma bile bi:

$$P_{uk} = P_{pr} \times 0,7 + P_{pk} = 950 \text{ kW}$$

S obzirom na razvijenu elektroenergetsku infrastrukturu u zoni obuhvata plana nije potrebna izgradnja novih transformatorskih stanica. Ovim Planom omogućava se izgradnja novih trafostanica na dijelovima naselja gdje je, sukladno namjeni, moguća nepredviđena potrošnja.

c/ Mreža 0,4 kV

Budući niskonaponski razvod se planira kao podzemna kabelska mreža.

Zaštitu od indirektnog dodira za sve nove potrošače treba izvesti TN - S sustavom s uređajima za isklapanje nadstruje bez obzira na vršnu snagu potrošača. U svim novim građevinama treba izvesti temeljni uzemljivač, provesti mjere izjednačavanja potencijala te izvesti instalacije s posebnim zaštitnim vodičem.

Srednjenaponske i niskonaponske kabele, kao i kabele javne rasvjete, treba polagati u prvom podzemnom sloju na dubini 0,80 m unutar koridora javno prometnih površina. Njihov položaj treba biti usklađen s drugim vodovima komunalne infrastrukture i situativno i visinski, a kao površine ispod kojih je moguće polagati kabele u osnovnoj razini, treba koristiti neprometne površine prometnica odnosno razdjelne pojase zelenila.

Za potrebe raspletanja podzemne niskonaponske mreže mogu se koristiti i slobodni koridori uz pojase srednjenaponskih kabela unutar presjeka ulica.

d/ Javna rasvjeta

U dijelu zone obuhvata plana (istočni dio) potrebno je izvesti javnu rasvjetu za prometnice manjeg značaja, s obzirom da je postojeća javna rasvjeta izvedena u zahvatu magistralne prometnice kroz naseljeno mjesto i manjim dijelom na priključnim prometnicama.

Koncepcija novoprojektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom. Također, mora biti usklađena i sa koncepcijom izgradnje konzumne elektroenergetske mreže.

Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar prometnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvijetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora.

Stupove bojom i oblikom prilagoditi postojećima, a u parkovima i pješačkim šetnicama preporuča se takav odabir stupova javne rasvjete, da sa uređenjem i odabirom komunalne opreme čini jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Pored naprijed navedenog prilikom projektiranja javne rasvjete potrebno je voditi i računa o ekološkom faktoru javne rasvjete kao i o energetskej učinkovitosti iste.

Plinoopskrba

Potpuna plinifikacija svih postojećih i planiranih građevina (korištenje plina za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te eventualno hlađenje i tehnološke potrebe) planira se putem srednjetačnog plinovoda vezanim na plinsku regulacijsku stanicu definiranu planom višeg reda.

Unutar područja obuhvata, primarni plinovod će biti srednjetačni plinovod uveden iz smjera sjeverozapada (iz pravca Umaga) duž magistralne prometnice kroz naseljeno mjesto.

U nastavku ovaj plinovod se polaže duž pravca prometnice prema Novigradu, s jednim odvojnim krakom prema Fiorini.

Unutar koridora postojećih prometnica, izgradnju plinovodne mreže koordinirati zajedno s izgradnjom vodova ostale infrastrukturne mreže, a najbolje je ako se uskladi sa rekonstrukcijom prometnica.

Trase srednjetačnih plinovoda predviđene su prvenstveno u kolniku i pločniku u sklopu prometnice.

Izgradnja postrojenja za regulaciju radnog tlaka unutar plinoopskrbnog sustava na prostoru obuhvata plana nije predviđena.

Svaka građevina mora imati zasebni kućni priključak.

Srednjetačni kućni priključak završava plinskim regulacijskim uređajem uključivo glavnim zaporom, smještenim u plinskom ormariću na pročelju građevine.

Na području Općine Brtonigla Plinacro d.o.o. je vlasnik VT magistralnog plinovoda Vodnjan – Umag DN 300750 i nadzemnog objekta MRS Kovri.

Plinacro planira izgradnju novog magistralnog plinovoda Kovri – koper DN 300/50 kao dio međunarodnog plinskog transporta sustava.

Navedeni objekti ne utječu direktno na područje obuhvata Plana.

Sustav plinoopskrbe prirodnim plinom naselja Karigador čini plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu. Prihvat prirodnog plina za područje naselja Karigador biti će iz Mjerno redukcijske stanice MRS u blizini naselja Gornji Katunari, općina Brtonigla.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje unutar planskog obuhvata grafički su prikazani na **kartografskim prikazima 3.2., 3.3. i 4.** Gradnja unutar obuhvata moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

3.6.1.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Opći uvjeti gradnje

Stambena građevina može biti **obiteljska kuća** (do 3 stambene jedinice) i **višestambena građevina** (do 6 stambenih jedinica).

Na građevnoj čestici stambene građevine moguće je smjestiti i sadržaje poslovne, te sadržaje pomoćne namjene.

Poslovni dio stambene građevine u zonama stambene (S) i mješovite pretežito stambene (M1) namjene ne može biti veći od površine namjenjene stanovanju.

Kod višestambene građevine dio namjenjen poslovnom i pomoćnom sadržaju mora biti u sklopu osnovne građevine.

Kod obiteljske kuće dio namjenjen poslovnom i pomoćnom sadržaju može biti građevina izdvojenog korpusa koja sa stambenom čini arhitektonsko oblikovnu cjelinu

Namjena poslovnog dijela stambene građevine može biti ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

Obiteljske kuće se grade kao slobodnostojeće i dvojne.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.

Ograda se podiže unutar građevne čestice predviđene za izgradnju stambene građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji.

Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0.6m do 1.0m.

Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, beton obložen kamenom, zelenilo i metal.

Kod izgradnje višestambenih građevina ograda nije obavezna.

Ograde, potporne zidove, te druga okolna uređenja na neizgrađenom dijelu građevne čestice treba izvesti tako da ne narušava izgled naselja.

Sa svih strana građevne čestice, a kod dvojnih građevina neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m. Udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5m.

Iznimno od dva prethodna stavka ove točke rekonstrukcije (dogradnja, nadogradnja i dr. sukladno odredbama ovog Plana) građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice. Smještaj vozila stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno točki 3. ovog obrazloženja. (građevna čestica mora omogućiti i odgovarajući broj parking mjesta poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine sukladno namjeni).

Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

Način priključenja građevina na javne infrastrukturne i komunalne mreže moguć je sukladno Odredbama ovog Plana.

Oblici intervencija utvrđeni kartografskim prikazom br.3 Uvjeti korištenja, uređenja, i zaštite površina, utvrđeni pojmovnikom u članku 3. ove Odluke (Održavanje, sanacija, rekonstrukcija, nova gradnja) ne odnose se na pojedinačne građevinske čestice već su dati kao smjernica za pretežiti oblik intervencije unutar prostorne cjeline

Uvjeti izgradnje stambenih građevina

Uvjeti gradnje i smještaja **obiteljskih građevina** unutar stambene namjene **S i M1 mješovite, pretežito stambene namjene**

Izgradnja stambenih građevina moguća je kao:

- Obiteljska stambena kuća ili smještajna građevina iz **zone S, M1** s najviše tri stambene jedinice;
- Višestambena građevina ili smještajna građevina iz **zone M2** s najviše šest stambenih jedinica.

Obiteljska stambena kuća s najviše tri stambene jedinice je slobodnostojeća ili dvojna građevina, a sastoji se iz osnovne i pomoćnih građevina na jednoj građevnoj čestici.

- **izgradnja na slobodnostojeći način:**

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500m²
- najveća površina građevne čestice iznosi 3000m²
- iznimno u konsolidiranim dijelovima naselja dopušta se gradnja i na parcelama 10% manji od propisanih.

Iznimno, na k.č.br.1944/368 dopušta se formiranje građevinske čestice sukladno postojećem stanju.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,25

- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 250m²
- broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže i podrum
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,75

Iznimno od odredbi stavka 2 ovog Plana, dozvoljava se, na česticama k.č.532 k.o. Novigrad i k.č. 533/1 k.o. Novigrad, izgradnja građevine s tri (3) nadzemne etaže.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice slobodnostojeće građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

- Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.
- Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovnim i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.
- Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog loklanih uvjeta i kao odvojene građevine.
- Na građevnim česticama obiteljskih stambenih kuća to su garaža, natkriveno parkiralište, hoby-prostori, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni i sl.
- Pomoćne građevine na česticama društvenih i gospodarskih građevina su: manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl.
- Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili plastenici.
- Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.
- Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.
-

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3. ovog Obrazloženja.
- Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno poglavljem 3. ovog Obrazloženja.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Moguća je gradnja zamjenskih građevina, prema pravilima za novu gradnju
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje i smještaja **obiteljskih dvojnih građevina** unutar stambene namjene **S, M1 mješovite, pretežito stambene namjene**

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500m²
- najveća površina građevne čestice iznosi 2000m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,25
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 180m²
- parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice
- broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže i podrum
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,60

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice dvojne građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca..

Granica gradivog dijela čestice interpolirane građevine može se odrediti do granica susjedne građevne čestice ukoliko se prema toj čestici, namijenjenoj izgradnji građevine visokogradnje ne

izvode otvori, te ukoliko se takvom izgradnjom ne narušava kvaliteta življenja i stanovanja u postojećim susjednim objektima.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

- Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.
- Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.
- Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog loklanih uvjeta i kao odvojene građevine.
- Na građevnim česticama obiteljskih stambenih kuća to su garaža, natkriveno parkiralište, hoby-prostori, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni i sl.
- Pomoćne građevine na česticama društvenih i gospodarskih građevina su: manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl.
- Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili plastenici.
- Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.
- Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.
- Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno Odredbama članka 32.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Moguća je gradnja zamjenskih građevina, prema pravilima za novu gradnju

- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje i smještaja **višestambenih građevina** unutar stambene namjene **M2, mješovite-pretežito poslovne**

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800m²
- najveća površina građevne čestice iznosi 2000m²

Iznimno, na k.č.br.1944/129 dopušta se formiranje građevinske čestice sukladno važećoj lokacijskoj dozvoli.

Iznimno od odredbi ovog Plana, dozvoljava se na građevinskoj čestici k.č.1944/129 i k.č. 1944/400 k.o. Brtonigla izgradnja višestambene građevine, sukladno Odredbama Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

Samo prizemnu etažu građevine moguće je namjeniti društvenim i gospodarskim – ugostiteljsko-turističkim i poslovnim sadržajima.

- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,20
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 300m²
- parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice
- skupnu garažu i pomoćni prostor stambenih jedinica riješiti unutar gabarita osnovne građevine
- prizemlje građevine moguće je namjeniti društvenim i gospodarskim – ugostiteljsko-turističkim i poslovnim sadržajima
- broj etaža: 2 nadzemne etaže i podrum
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,60
-

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice višestambene građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 5 m, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca..

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

- Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.
- Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.
- Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog loklanih uvjeta i kao odvojene građevine.
- Na građevnim česticama obiteljskih stambenih kuća to su garaža, natkriveno parkiralište, hoby-prostori, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni i sl.
- Pomoćne građevine na česticama društvenih i gospodarskih građevina su: manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl.
- Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili plastenici.
- Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.
- Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.
- parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice
- skupnu garažu i pomoćni prostor stambenih jedinica riješiti unutar gabarita osnovne građevine

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
- Kod višestambenih građevina kolektivnog stanovanja pomoćne građevine se mogu graditi u podzemnoj i suterenskoj etaži izuzev vrtnih sjenica, bazena ili drugih otvorenih sportskih igrališta.

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

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.
- Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno Odredbama članka 32.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3.6.1.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Građevine gospodarske djelatnosti su poslovne, poslovno-stambene, ugostiteljske, turističke, uslužne, servisne, zanatske koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem spojive sa sveobuhvatnom namjenom planskog područja.

Izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti određuje se unutar površina poslovne, ugostiteljsko-turističke te unutar površina stambene i mješovite namjene.

Pored osnovne namjene moguća je izgradnja sadržaja pomoćne namjene. Pomoćne građevine na česticama gospodarskih građevina mogu biti manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl.

Unutar stambenih (obiteljskih i višestambenih) građevina moguće je planirati prateće poslovne sadržaje prema drugim Odredbama Plana, ali ne više od 50% GBP. Opseg poslovnih sadržaja unutar stambenih građevina ne smije (namjenom i načinom korištenja) narušiti kvalitetu stanovanja.

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici

Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac se usklađuje sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.

Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 5,0 m od regulacijske linije, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0m od građevne čestice javnih prometnih površina.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom.

Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.

Neizgrađeni dio građevne čestice poslovne namjene mora biti uređen a najmanje 30 % od ukupne površine mora biti uređena zelena površina, odnosno 40% ukupne površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti površina zelenila.

Poslovni sadržaji unutar površina stambene namjene (S)

Uvjeti smještaja **ugostiteljsko-turističkih građevina**-građevina iz skupine Hoteli sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata) unutar površina **ugostiteljsko-turističke namjene T1, T2, te mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2):**

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice:

- za hotele iznosi 1200m²
- za manje turističko-ugostiteljske građevine: 500m²

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina turističko-ugostiteljske namjene moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane turističko-ugostiteljske djelatnosti (osnovnu građevinu, sve pomoćne građevine u njejoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.).

1. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- hoteli unutar isključive ugostiteljsko-turističke namjene - **zone T1**, , planirani kao tri smještajne građevine, pojedinačnih kapaciteta od 30, 50 i 80 ležaja (ukupno 160).
- **zona T2:** namijenjena je izgradnji smještajnih kapaciteta za najviše 150 ležaja, od čega najviše 30% u hotelima, a ostalo u vilama, kao prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, sukladno posebnom propisu.

Uz smještajne kapacitete graditi će se i prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene, uključujući:

- sadržaje u funkciji uređivanja obale i plaže, s plažnim građevinama i napravama za rekreaciju i odmor, sunčališta, i dr,
- ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne sadržaje
- građevine infrastrukture i komunikacijske površine, pri čemu se obvezno mora osigurati kontinuitet obalne šetnice i drugih glavnih pješačkih tokova,
- parkovne i druge uređene površine javne namjene, sa nasadima dobro prihvaćenih vrsta mediteranske flore uobičajenih za obalne šetnice,
- biciklističke staze i sl.
- U obuhvatu naselja mogu se uz stambene, planirati zahvati i graditi pojedinačne poslovno-turističke građevine (hoteli, depandanse, pansioni, gostionice, restorani i sl.) koje mogu formirati i zasebne komplekse, a turističko-ugostiteljski sadržaji se mogu smještavati i u stambenim građevinama.
- manje ugostiteljske građevine u smislu ovog Plana, sukladno Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine „restorani“ „barovi“, „catering objekti“ i „objekti jednostavnih usluga“ (NN 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150714) jesu: restorani (bistro, pizzeria, slastičarnica i sl.), barovi (kavana, noćni bar, caffe bar, konoba i sl.), te turističke agencije, info-punktovi i slični turističko-ugostiteljski sadržaji unutar zona mješovite i sportsko-rekreacijske namjene – **zone M1, M2 i R2**

- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice iznosi najviše 0,25 za hotele i turističko naselje, 0,15 za manje turističko-ugostiteljske građevine

- najveća tlocrtna površina manjih turističko-ugostiteljskih građevina iznosi 250m²

- najveća visina:

- za hotelske građevine:

u zoni T1 (kartografski prikaz 4)

- broj etaža: najviše 3 nadzemne etaže i podrum
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 10,5m

u zoni T2 (kartografski prikaz 4)

- broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 8,0m

- za manje ugostiteljske građevine:

- broj etaža: jedna nadzemna etaža i podrum ili najviše 2 nadzemne etaže
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}):
- za hotelsku i izgradnju turističkog naselja iznosi najviše 0,8
- za građevine restorana, kavana, caffè-barova, pizzerija i sl. iznosi najviše 0,50

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 3.** ovog obrazloženja

4. Uređenje građevne čestice

-neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Pri oblikovanju ugostiteljsko-turističkih građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

•

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- Način priključenja građevne čestice, građevine turističko-ugostiteljske namjene na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se koristeći elemente iz poglavlja 5. ovih Odredbi.
- Smještaj vozila (parkirno mjesto) potrebno je riješiti unutar građevne čestice koristeći članak _____. ove Odluke.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

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

Izgradnja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene-pretežito stambene (M1), pretežito poslovne (M2) i K2

1. Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina poslovne namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njenoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.) ovisno o vrsti građevine.

- najmanja površina građevne čestice:
 - za trgovačko-opkrbne građevine iznosi 800m²
 - za manje poslovne građevine (administrativne, uslužne, zanatske, servisne i sl.) iznosi 500m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

U naselju se zabranjuje gradnja otvorenih skladišta, skladišta građevnog materijala, zapaljivih i eksplozivnih tvari, starih automobila, velikih stolarskih, bravarskih, limarskih, kamenoklesarskih i sličnih radionica, kamionskih parkirališta, autoservisa i sličnih sadržaja koji zahtijevaju veće površine, privlače jači promet, proizvode veću buku i štetne emisije u okoliš od dozvoljenih veličina propisanih za naselje.

Građevine poslovne namjene mogu se graditi:

- na građevnim česticama stambene namjene kao sastavni dio stambeno-poslovne građevine
- unutar zona mješovite namjene M1 i M2 kao sastavni dio stambeno-poslovne građevine ili samostalno na zasebnoj građevnoj čestici

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju trgovačko-opkrbne građevine iznosi najviše 0,20
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju manje poslovne građevine iznosi najviše 0,25
- najveća visina i broj etaža :
 - za veće proizvodno-poslovne, trgovačko-opkrbne i sl. građevine:
 - broj etaža - za trgovačko-opkrbne građevine jedna nadzemna etaža
 - za manje poslovne građevine najviše 2 nadzemne etaže i podrum
 - visina do krovnog vijenca iznosi najviše 8,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}):
 - za trgovačko-opkrbne građevine iznosi najviše 0,20
 - za manje poslovne građevine iznosi najviše 0,75

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m, Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 3.** ovog Obrazloženja,

4. Uređenje građevne čestice

Građevna čestica mora biti ozelenjena najmanje 30% svoje površine, Ostatak građevne čestice mora biti uređen, Manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice,

- parkirališni prostor rješiti u sklopu građevne čestice,
- broj parkirališnih mjesta definiran je **poglavljem 3.** ovog Obrazloženja,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Pri oblikovanju poslovnih građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem **poglavljem 3.** ovog obrazloženja.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

U zonama isključive - poslovne namjene K2 dozvoljava se rekonstrukcija građevina ili dijelova građevina u smislu poboljšanja uvjeta i kvalitete rada, te prenamjene građevina u sadržaje poslovne namjene. Uvjeti rekonstrukcije:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju trgovačko-opskrbe građevine iznosi najviše 0,50 odnosno najveća tlocrtna površina mora biti manja od 600m²,
- sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 3.** ovog obrazloženja,
- građevna čestica mora biti ozelenjena najmanje 30% svoje površine,
- ostatak građevne čestice mora biti uređen,
- manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice,
- parkirališni prostor rješiti u sklopu građevne čestice,
- broj parkirališnih mjesta definiran je **poglavljem 3.** ovog obrazloženja,

9. Mjere zaštite okoliša

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

3.6.1.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Građevine društvene djelatnosti definirane ovim Planom su:

- predškolska – D3
- međunarodni edukacijski centar – D5

Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je:

- na površinama namjenjenim isključivo društvenoj izgradnji
- unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina na zasebnoj građevnoj čestici ili unutar građevine druge osnovne namjene

- na površinama stambene izgradnje namjenjene izgradnji višestambenih građevina kao sastavni dio osnovne građevine.

Uvjeti i način gradnje za smještaj društvenih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:1000.

Smještaj građevina društvenih djelatnosti na građevnoj čestici

Članak 22.

Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom. Nagib krovovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.

Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovove građevine

Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.

Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno.

Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 25. st. 4. ovih Odredbi.

Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

Izgradnja unutar površina društvene djelatnosti

Uvjeti za izgradnju **građevine društvene namjene – zona D3 i D5:**

1. Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina društvene namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njenoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.), te za predškolsku ustanovu uz uvjet realizacije kapaciteta sa 3 odjeljenja sa cca 50 djece i sa jednim odjeljenjem djece sa posebnim potrebama.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²

Najveća površina građevne čestice iznosi 3000 m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- broj etaža : najviše 2 nadzemne etaže i podrum
- najveća visina građevine 7,0m,
- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,25
- koeficijent iskorištenja građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,75

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.

pomoćne građevine na česticama društvenih građevina su manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl. u visini najviše 3m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza. Vrsta krova nije određena

U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

Građevine mogu biti slobodnostojećeg ili poluugrađenog tipa

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirani su odredbama poglavlja 5. ovog Plana.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

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

3.6.1.4. UVJETI I NAČIN GRADNJE UNUTAR POVRŠINA SPORTSKO-REKREATIVNE NAMJENE

- (1) Unutar građevinskog područja naselja Karigador definirane su dvije sportsko-rekreativne površine. Površina sportsko-rekreativne namjene R2 namjenjena je izgradnji sportsko rekreacijskih sadržaja otvorenog tipa u funkciji kupališnih površina i obogaćivanju turističke ponude, a iznosi 8000m² dok je površina sportsko-rekreativne namjene R3 namjenjene je uređenju plaža.

Izgradnja unutar površine sportsko-rekreativne namjene R2 i R3

Unutar formirane površine R2 pored sadržaja sportsko-rekreacijskog karaktera moguća je izgradnja pratećih ugostiteljskih, trgovačkih i drugih uslužnih sadržaja.

Kompleks pratećih sadržaja mora biti grupiran na jednom mjestu i ne može zauzimati više od 10% predviđene površine. Građevine za smještaj pratećih trgovačkih i drugih uslužnih sadržaja su jednoetažne, maksimalne visine 4m, a koeficijent izgrađenosti ne smije prelaziti 0,05.

Dio planirane površine je moguće urediti i kao parkovnu površinu.

Uz kopneni dio kupališnih površina – R3 formirana je i površina mora u funkciji formiranja plaža – rekreativno more. Formiranje plaža moguće je uz prethodnu izradu studije utjecaja na okoliš.

Sve površine sportsko-rekreacijskog karaktera moraju biti adekvatno priključena na javne infrastrukturne i komunalne mreže. Parkirališni prostor riješiti na javnoj parkirališnoj površini. Moguće je rubni dio površine R2 (dio uz prometnicu GMU2) planirati kao zonu individualnog parkiranja.

Površine sportsko-rekreativne namjene grafički su prikazane na **kartografskom prikazu 1, 4**.

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

3.6.2.1. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Unutar samog obuhvata Plana nije evidentirano ni jedno područje značajnih prirodnih vrijednosti, pa se ovim poglavljem mogu definirati načini korištenja i potrebe zadržavanja zelenih površina unutar obuhvata Plana. Javne i zaštitne zelene površine grafički su prikazane na **kartografskim prikazima 1, 4**.

Javne zelene površine namijenjene su uređenju, sadnji i održavanju zelenila, te gradnji i uređenju pješačkih puteva, odmorišta, dječijih igrališta i sl. Pored Planom definiranih zona uređenje javnih parkovnih površina (Z1) moguće je i u svim dijelovima i zonama naselja Karigador neposrednom provedbom ovog Plana uz obaveznu izradu hortikulturnog elaborata sa prikazom valorizacije postojećeg stanja zatečenog bilja i prijedlogom daljnjih intervencija.

Parkovne površine (Z1) formiraju se uređenjem i održavanjem postojećeg ili sadnjom novog zelenila. Parkovne površine moraju biti opremljene adekvatnom urbanom opremom. Podloga parkovnih površina i pješačkih prilaza ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge.

Zaštitne zelene površine ovim Planom formirane su kao zaštita uz postojeću županijsku cestu odnosno glavnu mjesnu cestu GMU 1 za sprečavanje utjecaja buke i drugih potencijalnih negativnih učinaka, te kao vizualnu barijeru od same prometnice. Zaštitne zelene površine formiraju se sadnjom adekvatnog bilja, a same površine moraju biti održavane. Potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost površina.

3.6.2.2. KULTURNO POVIJESNE I AMBIJENTALNE CJELINE

Na području naselja Karigador štiti se slijedeće kulturno-povijesno naslijeđe definirano Prostornim planom uređenja:

- **Registrirano kulturno dobro:**
 - **podvodni arheološki pojas Karigador** - morsko područje od rta Komun na sjevernu do rta Dajla na jugu zaštićeno je kao hidroarheološka zona Rješenjem Konzervatorskog odjela u Rijeci br.108 od dana 22. prosinca 1966.god. (KLASA: 314/1-1966).
- **Evidentirano kulturno dobro:**
 - **kameni mul** na k.č. 1944/154 i 1944/281 k.o. Brtonigla
 - **antička vila** obuhvaća slijedeće katastarske čestice: k.č. 1944/157, 1944/282, 1944/287, 1944/288, 1944/306 i 1944/307 sve k.o. Brtonigla
 - **četiri pojedinačne građevine** (palača, današnji dječiji vrtić – kat. čest. 543/1, dvije građevine na ulazu u naselje – kat. čest. 522, 573 i 574 sve k.o. Brtonigla)

Zaštićeno kulturno-povijesno naslijeđe opisano je u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio ove planske dokumentacije i grafički je prikazano na **kartografskom prikazu 3.1**. Istim su prikazom utvrđene tri različite zone i režima zaštite: Prostorna cjelina I (južnije od državne ceste D-75), Prostorna cjelina II (sjeverno od državne ceste D-75) i prostorna cjelina III (istočni dio obuhvata Plana)

Odnos sustava mjera zaštite kulturnih dobara i dokumenta prostornog planiranja definiran je člankom 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara Republike Hrvatske (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13 i 152/14)).

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.

Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni ili na građevini koja je registrirani ili preventivno zaštićen spomenik kulture, potrebno je zatražiti suglasnost Državne uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli.

Mjere zaštite

PODvodNI ARHEOLOŠKI POJAS (numeracija prema kartografskom prikazu – 2.)

Morsko područje od rta Komun na sjeveru do rta Dajla na jugu zaštićeno je kao hidroarheološka zona Rješenjem Konzervatorskog odjela u Rijeci br.108 od dana 22. prosinca 1966.god. (KLASA: 314/1-1966).

Neposredno uz sjevernu stranu kamenog mula, pod morem uočljivi su obrađeni kameni blokovi, te veća količina ulomaka amfora i antičke građevinske keramike – tegula. Vidljivi ostaci dovode se u vezu sa rimskim gospodarskim objektom – villa rustica, koji je uslijed promjena morske razine djelomično uništen. Vjerojatno je kameni mul podignut nad antičkim strukturama, te se također može pretpostaviti da je sadašnji mul izgrađen na ostacima rimskoga mula.

Zabranjuje se izvođenje radova koji bi mogli dovesti do oštećenja i uništenja arheološkog lokaliteta, što uključuje i nasipavanje obale. Prije bilo kakvih radova unutar obuhvata podvodnog arheološkog lokaliteta, što uključuje i radove na uređenju kamenog mula, potrebno je izvršiti rekognosciranje kako bi se definiralo područje lokaliteta i njegove točne granice. Na osnovu izvještaja o rekognosciranju nadležni Konzervatorski odjel izdati će konkretne mjere zaštite kulturnoga dobra.

KAMENI MUL (numeracija prema kartografskom prikazu – 4.)

Veliku povijesnu i ambijentalnu vrijednost na području obuhvata UPU-a naselja Karigador predstavlja kameni mul na južnom dijelu naselja, na k.č. 1944/154 i 1944/281 k.o. Brtonigla. Sagrađen je u drugoj polovici 19.st. i predstavljao je centar gospodarske djelatnosti ne samo naselja Karigador, već i mjesta u njegovoj bližoj i daljoj okolini. Mul je produžen 1906.god., a već 1944.god. dijelom je uništen od Nijemaca tijekom njihova povlačenja.

Prije bilo kakvih radova na uređenju mula na k.č. 1944/154 k.o. Brtonigla, koji iziskuju radove pod morem, potrebno je izvršiti rekognosciranje podmorja kako bi se definiralo područje podvodnog arheološkog lokaliteta smještenom u tom dijelu uvala, te izvršiti podvodno arheološko istraživanje.

ANTIČKA VILA (numeracija prema kartografskom prikazu – 3.)

Na južnom dijelu naselja Karigador, uz samu morskobalu i u podmorju, na 50-ak metara od kamenog mula još su vidljivi tragovi antičke vile rustike, odnosno ostaci njenih rubnih zidova građeni u tehnici suhozida. Današnje područje vile obuhvaća slijedeće katastarske čestice: k.č. 1944/157, 1944/282, 1944/287, 1944/288, 1944/306 i 1944/307. Lokalitet ima svojstvo kulturnog dobra, te se preporuča njegov upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Arheološki lokalitet je potrebno sačuvati u potpunosti, te se preporuča izdvajanje područja kojega obuhvaća antička vila iz građevinskog područja.

Na k.č. 1944/288 k.o. Brtonigla dozvoljava se samo obavljanje sustavnog arheološkog istraživanja. Za sve radove na ovome području potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru od nadležnog Konzervatorskog odjela. Tijekom zemljanih ili građevinskih radova na k.č. 1944/157, 1944/282, 1944/287, 1944/306 i 1944/307 k.o. Brtonigla potrebno je osigurati arheološki nadzor.

POJEDINAČNE GRAĐEVINE (numeracija prema kartografskom prikazu – 5., 6., 7.)

Pojedinačne građevine formirane su u području iznad županijske prometnice. To su četiri građevine viših ambijentalnih vrijednosti od kojih tzv. Palača ima i izrazite arhitektonske vrijednosti koje su nažalost izgubljene u posljednjih nekoliko desetljeća. No s obzirom da ove građevine, uz gat i arheologiju, predstavljaju jedinu vrijednost u povijesno-umjetničkom/arhitektonskom pogledu za njih se propisuje ishodovanje uvjeta zaštite kulturne baštine od nadležnog Konzervatorskog odjela prilikom bilo kakvih građevinskih radova na njima. Također bit će dane i osnovne smjernice za njihovu obnovu.

Ekološka mreža

- (1) Ekološka mreža je sustav međusobno povezanih ili prostorno bliskih ekološki značajnih područja, koja uravnoteženom biogeografskom raspoređenošću značajno pridonose očuvanju prirodne ravnoteže i bioraznolikosti. Temeljem Uredbe o ekološkoj mreži (Narodne novine br. 124/13 i 105/15) i prema podacima iz karte područja ekološke mreže, u morski obuhvat ovoga Plana ulazi: međunarodno važno područje za ptice: „Akvatorij zapadne Istre“ (HR1000032)

Identifikacijski broj i naziv područja: HR1000032, Akvatorij zapadne Istre

Ciljevi, mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrsta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014).

Ostali ciljevi, mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrsta osim ptica i staništa u području ekološke mreže još uvijek nisu dodatno propisani zakonom predviđenim pravilnikom.

Ciljevi očuvanja i osnovne mjere očuvanja ptica u područjima očuvanja značajnim za ptice prema PPUIŽ (sl. novine IŽ 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12 i 9/16) te Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014). su;

crnogri plijenor Gavia arctica, Z-zimovalica

Cilj očuvanja:

- očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju
- Osnovne mjere:
 - Bez mjere

crvenogri plijenor Gavia stellata, Z-zimovalica

Cilj očuvanja:

- očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju
- Osnovne mjere:
 - Bez mjere

morski vranac Phalacrocorax aristotelis, G-gnjezdarica

Cilj očuvanja:

- očuvana staništa (strme stijenovite obale otoka, stjenoviti otočići) za održanje gnijezdeće populacije od 150-180 ptica
- Osnovne mjere:
 - ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja (01.01-31.05.)

crvenokljuna čigra Sterna hirundo, G-gnjezdarica,

Cilj očuvanja:

- očuvana staništa za gniježđenje (otociči s golim travnatim ili šljunkovitim površinama) za održanje gnijezdeće populacije od 2-10 ptica
- Osnovne mjere:
 - ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja (20.04-31.07.); smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti

dugokljuna čigra Sterna sandvicensis, Z-zimovalica;

Cilj očuvanja:

- očuvana pogodna staništa za zimovanje (duboke morske uvale, obalno more)
- Osnovne mjere:
 - Bez mjere

vodomar Alcedo atthis, Z-zimovalica (ciljevi i osnovne mjere prema liDPPUIŽ te Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014).)

Cilj očuvanja:

- Očuvana staništa (estuariji, morska obala) za zimovanje značajne populacije

Osnovne mjere:

- Radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju

Kategorija za sve ciljane vrste je 1 = međunarodno značajna vrsta za koju su područja izdvojena temeljem članka 3. i članka 4. stavka 1. Direktive 2009/147/EZ.

Opće mjere ublažavanja za područje ekološke mreže (prema liD PPUIŽ (9/16)) za područje obuhvaćeno Planom su:

5. radi izbjegavanja negativnog utjecaja na prirodna priobalna staništa, planirati nasipe dalje od korita vodotoka, gdje je moguće, kako bi se vodotocima pružio prostor za prirodno širenje i na taj način spriječio negativan utjecaj na poplavna i vlažna staništa te priobalnu vegetaciju;

Posebne mjere ublažavanja za HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre su.

-gdje je moguće, marine ne planirati na lokacijama pogodnim za gniježđenje i zimovanje ptica koje su ciljevi očuvanja područja HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre (duboke morske uvale, stjenovita obala)

Prema članku 147. PPIŽ-a Područja ekološke mreže (EM)-NATURA 2000 (sl. novine IŽ 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12 i 9/16) smjernice za gradnju podrazumijevaju također da ako se unutar zaštićenih područja prirode ili područja ekološke mreže-NATURA 2000, planiraju nova građevinska područja, planira proširenje postojećih građevinskih područja ili planira izgradnja izvan građevinskog područja, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode ili provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu. Ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu sastoji se od: prethodne ocjene prihvatljivosti, glavne ocjene prihvatljivosti, utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa te odobravanja zahvata uz kompenzacijske uvjete. Za strategije, planove i programe, za koje je posebnim propisom kojim se uređuje zaštita okoliša određena ocjena o potrebi strateške procjene, prethodna ocjena obavlja se u okviru postupka ocjene o potrebi strateške procjene, a . sve sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 20/2013) te Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu (NN 146/2014).

Zaštićeni obalni pojas

(1) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), područja od osobite važnosti za RH.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zahvati u prostoru za koje se provodi procjena utjecaja na okoliš, odnosno zahvati koji podliježu ocjeni o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, definirani su zakonskom regulativom (uredba o procjeni utjecaja na okoliš) i planovima šireg područja način provedbe postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš.

3.7.1. Zaštita tla

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

3.7.2. Zaštita zraka

Građevinsko područje naselja Karigador pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak. Postojeće stanje kakvoće zraka potrebno je zadržati sukladno zakonskoj regulativi.

3.7.3. Zaštita voda

Prema Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na istarskom području za područje naselja Karigador nije određena zona sanitarne zaštite.

Na području obuhvata Plana nalazi se bujični vodotok Brtonigla koji se ulijeva u sabirni kanal. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasnom širine 10 m., mjereno od ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se gradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova djelomična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina te korištenje prostora kod provedbe obrane od poplava.

Ograničenja na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na ograničenja gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja.

Natkrivanje bujičnih vodotoka dozvoljeno je isključivo uz suglasnost poduzeća Hrvatske vode.

Iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi).

Prostornim Planom istarske županije vodotoke (bujice) i druge vode potrebno je urediti u svrhu osiguranja neškodljivog protoka slivnih voda, odnosno zaštite od štetnog djelovanja voda (poplava i erozije) te u svrhu namjenskog korištenja voda u akumulacijama za vodoopskrbu i akumulacijama za navodnjavanje. Uređenje vodotoka (bujica) i drugih voda obuhvaća građenje i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, kao i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju te radove održavanja vodnog dobra (korita površinskih voda i inundacijskog područja). Uređenjem vodotoka treba osigurati ekološki prihvatljiv protok. Uređenje vodotoka treba provoditi uzimajući u obzir okolišno prihvatljive postupke pri čemu prednost treba dati ekoremedijacijskom pristupu pri uređenju. Prilikom planiranja zahvata uz vodotoke (bujice) i druge vode, potrebno je poštivati zabrane i ograničenja radi očuvanja i održavanja regulacijskih, zaštitnih i drugih vodnih građevina te sprječavanja pogoršanja vodnog režima, sukladno Zakonu o vodama. Radi detaljnog utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, potrebno je za sve vodotoke utvrditi inundacijsko područje i vodno dobro, sukladno posebnim propisima.

(1) Na području obuhvata plana nalazi se izvor na južnoj strani lukobrana u Karigadoru. Registrirano je izlivanje bočate vode bez posebne namjene. Izvor nije kaptiran i nije predviđen za korištenje.

3.7.4. Zaštita od buke

Unutar predviđenog planskog obuhvata nije mjerena razina buke. Prema trenutnim korisnicima prostora možemo konstatirati samo potencijalne izvore buke. Potencijalni izvor buke na području naselja Karigador je interni promet naseljem.

Zaštita od buke potrebno je provodi sukladno zakonskoj regulativi. Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).

3.7.5. Zaštita mora

Prema Odluci o utvrđivanju osjetljivih područja (NN 30/10) područje mora u obuhvatu Plana određeno je kao eutrofno područje, i predstavlja osjetljivo područje. Prema Planu upravljanja vodnim područjima područja podložna eutrofikaciji i područja ranjiva na nitrata (usklađuje se s propisom o utvrđivanju ranjivih područja) kao prijedlog usklađenja propisan je poseban pod-program. On pretpostavlja obavljanje monitoringa nitrata na utvrđenim lokacijama.

Hidrološki, hidromorfološki i meteorološki dio monitoringa obavlja se u cilju:

- utvrđivanja ekološkog stanja površinskih voda i količinskog stanja podzemnih voda te

- obavljanja djelatnosti uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda (procjena poplavnih rizika, praćenje stanja vodotoka i stanja regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, upravljanje poplavnim rizicima, rukovođenje i nadzor te provedba preventivne, redovite i izvanredne obrane od poplava).

Na osjetljivim područjima i slivovima osjetljivih područja je, zbog postizanja ciljeva zaštite voda, potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda, sukladno odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (Narodne novine, br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16). Propisano je dodatno praćenje i ocjena pokazatelja eutrofikacije na osjetljivim područjima u svrhu praćenja učinaka mjera zaštite voda od onečišćenja uzrokovano ispuštanjem komunalnih otpadnih voda i periodičnog preispitivanja odluke o osjetljivim područjima.

Zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna, sukladno slijedećim smjernicama:

- na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno je održati postojeću kakvoću mora,
- sve otpadne vode moraju se pročistiti prije ispuštanja u more ili vodotok u objektima ili uređajima koji su usklađeni sa količinom dotoka, zagađenjem i kvalitetom recipijenta,
- ne mogu se izdati lokacijska, građevinska ili uporabna dozvola za građevine koje bi u more, vodotok ili drugo područje utvrđeno ovim režimom, ispuštali nepročišćene vode.

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna su:

- izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda kao osnovnog sanitarno-zdravstvenog standarda i najučinkovitijeg načina zaštite mora,

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovano pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba provoditi slijedeće mjere zaštite:

- osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi – čistači, plivajuće zaštitne brane, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzivna sredstva) unutar vlastitog komunalnog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- u luci osigurati kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda ,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

3.7.6. Posebne mjere zaštite

Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća kod izrade Plana trebaju biti sukladni: zakonu o zaštiti i spašavanju (NN br. 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br 29/83, 36/85 i 42/86), pravilniku o kriterijima za grdaove i naseljena mjesta u kojima s emoraju grdaoto skloništa i drugi zaštitni objekti (NN br 2/91), te Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br 30/14 i 67/14).

Zaštita od požara

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

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08)
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN

26/09)

- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 26/09)
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (151/11)
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima.

Zaštita od potresa

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Cjelokupno područje Općine pripada zoni 7 stupnja MCS, te je istu potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

Potrebno je regulirati širinu puteva (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako nebi došlo do međusobnog zarušavanja.

Zaštita od ostalih prirodnih uzroka (pijavica, olujni vjetar, neverini)

Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništva I nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra, odnosno kod izrade projektne dokumentacije treba poštivati odredbe zakona o gradnji.

Kod hortikulturnog uređenja prostora I objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korjena I otpornog na jak vjetar.

Zaštita od voda i mora

Zaštita od štetnog djelovanja voda na području obuhvata Plana osigurava se planskim mjerama te postupkom projektiranja i gradnje kojima se sprječava ili umanjuje nastajanje šteta od poplava.

Oborinske vode sa svih izgrađenih površina unutar obuhvata Plana prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju, a oborinske vode s krovova građevina prikupljaju se uz pročišćavanje i spremaju u posebne spremnika te se koriste kao tehnološka voda odnosno kao alternativni izvor pitke vode.

Zaštita od bujičnih poplava

Na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ prikazan je bujičnih vodotok koji uslijed nedovoljnog kapaciteta korita/nepostojanja izraženog korita ima pojavu razlijevanja vode po širem području doline. Dionica unutar obuhvata Plana je u zemljanom koritu sa dvama ispuštima (na glavnom toku 2Ø800, i dva dodatna propusta istih karakteristika) na cesti Novigrad-karigador i lokalnoj cesti. Nastavno na navedeno potrebno je utvrditi vodno dobro i javno vodno dobro sukladno čl. 7-20. Zakona o vodama.

Cilj uređenja vodotoka je neškodljiv protok bujičnih voda, zaštita građevinskog područja i infrastrukturnih građevina, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

Mjere zaštite od bujičnih poplava sukladno Zakonu o vodama su zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja, zabrana i ograničavanje vađenja pijeska, šljunka i kamena, zabrana odlaganja otpadnih tvari, odgovarajući način korištenja zemljišta i druge odgovarajuće mjere.

Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju uređenja korita vodotoka kroz obuhvat Plana do utoka u more sa utvrđivanjem mjerodavnih protoka, uključujući rekonstrukciju postojećih cestovnih propusta.

Zaštita od štetnog djelovanja mora

Prema mjerodavnim visinama poplava mora na obalnom području za velike, srednje i male vjerovatnosti, područje unutar obuhvata Plana ima slijedeće vrijednosti:

Velika vjerovatnost – 2,175mn.m (za veličine vrijednosti od 1,55-2,3)

Srednja vjerovatnost – 3,05mn.m (za veličine vrijednosti od 2,3-3,3)

Mala vjerovatnost – 4,8mn.m (za veličine vrijednosti od 3,8-5,3)

Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71. Za područje sjeverno od Rovinja maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period iznose: H (cm) ≥ 125 . Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{max} = 10,8m$. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u Jadranu iznosi 13,5m. - Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

Analizim olujnog juga iz 2007.g. procijenjene su maksimalne visine valova istočne obale jadranskog mora. Prema elaboratu iz stavka 1. ove točke procijenjene su maksimalne visine valova na obalnom području Karigadora 5 – 6 metara. Stoga se kod gradnje građevina obalnom području naselja Karigador, na zemljištu do 6 m², utvrđuje obaveza analize rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.

Preventivnu obranu od poplava čine radovi održavanja voda iz članka 107. Zakona o vodama. Mjere obrane od poplava su:

- mjere planiranja, studijskih poslova i praćenja vodnog režima,
- mjere uređenja voda (planiranje i provedba poslova održavanja prirodnih i umjetnih vodotoka i drugih voda, regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju u sustavu obrane od poplava)
- preventivne pripremne radnje (redoviti pregledi stanja ispravnosti regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju)
- neposredne mjere redovite i izvanredne obrane od poplava (izrada prognoza veličine i vremena nailaska vodnog vala, otklanjanje uzroka koji ometaju protok voda koritom vodotoka),
- radnje nakon prestanka redovite obrane od poplava (hitne sanacije, čišćenje otpada, nanosa i drugih naplavina nastalih prolaskom vodnog vala, geodetska snimanja poplavnih linija i sl.)

Izgradnja unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana

Unutar objekata gdje se okuplja veći broj ljudi, i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, potrebno je uspostaviti i održavati odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.).

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Sklanjanje stanovništva i evakuacija

Planom šireg područja nije utvrđena obaveza izgradnje skloništa osnovne zaštite, a sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem korisnika zone, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacije stanovništva mogla neometano i učinkoviti provoditi.

U postupku provođenja plana potrebno je poštivati svu zakonsku regulativu vezanu za zaštitu i spašavanje, zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, skloništima, policiji te uzbunjivanju stanovništva.