




URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA KAŠTELIR

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

III. Obrazloženje plana



PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Županija / Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina / grad: OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA KAŠTELIR	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Općine Kaštelir-Labinci br. 4/19 i 5/19	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Općine Kaštelir-Labinci br. █
Javna rasprava (datum objave): 23.06.2020. - mgipu.gov.hr 25.06.2020. - www.kastelir-labinci.hr 25.06.2020. - oglasna ploča 25.06.2020. - Glas Istre	Javni uvid održan od 06.07.2020. do 06.08.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> _____ Giuliano Vojnović </div>
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) nije potrebna	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2A	 URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:<	Odgovorna osoba: <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arch. </div>
Odgovorni voditelj izrade Plana: Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ira Habijanec, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch. Ana Putar, dipl.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arch. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arch.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> _____ Rozana Petrović </div>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> _____ (ime, prezime i potpis) </div>	Pečat nadležnog tijela



SADRŽAJ

1.	POLAZIŠTA	1
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru općine ili grada	3
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	4
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke	5
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost.....	5
1.2.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	7
1.3.	Obveze iz planova šireg područja	8
1.3.1.	Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije	8
1.3.2.	Obaveze iz Prostornog plana uređenja Općine Kaštelir Labinci	9
1.5.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja	18
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	21
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja.....	21
2.1.1.	Demografski razvoj.....	21
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	21
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	21
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	22
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja	22
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora.....	22
2.2.2.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	23
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	24
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	24
3.2.	Osnovna namjena prostora	25
3.2.1.	Površine stambene namjene (S)	25
3.2.2.	Javne zelene površine (Z1)	26
3.2.3.	Zaštitne zelene površine (Z)	26
3.2.4.	Javne prometne površine	26
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	26
3.4.	Prometna i ulična mreža	27
3.4.1.	Cestovni promet	27
3.4.2.	Elektronički komunikacijski promet.....	28
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža	29
3.5.1.	Energetski sustav	29
3.5.2.	Vodnogospodarski sustav	31
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	34
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje građevina	34
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	37
3.7.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	37



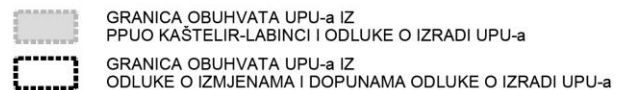
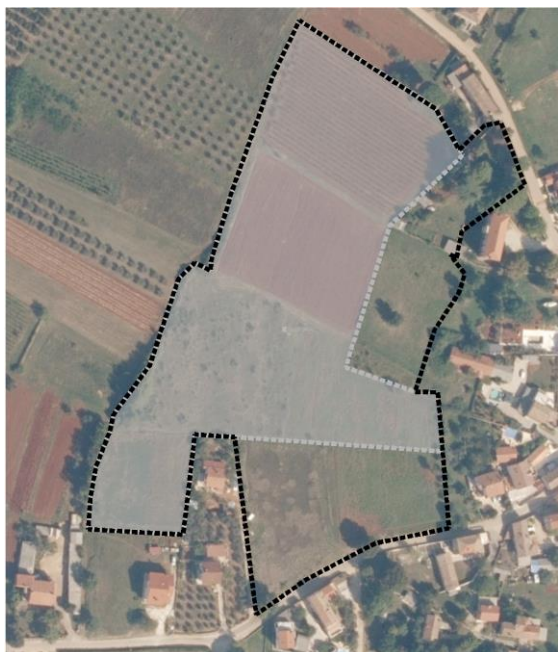
1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan Urbanistički plan uređenja dijela naselja Kaštelir izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, Prostornim planom uređenja Općine Kaštelir - Labinci (*Službeni glasnik Grada Poreča* br. 7/02, 8/02 - ispravak, *Službene novine Općine Kaštelir - Labinci* br. 01/11, 02/16, 02/16 - pročišćeni tekst, 07/17, 08/17 - pročišćeni tekst) te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

Nositelj izrade Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Kaštelir - Labinci - Castelliere - S. Domenica. Kao stručni izrađivač odabrana je tvrtka Urbanistica d.o.o.

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Kaštelir (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Kaštelir koju je Općinsko vijeće općine Kaštelir - Labinci donijelo na svojoj sjednici održanoj 29. svibnja 2019. godine. Odluka o izradi objavljena je u *Službenim novinama Općine Kaštelir - Labinci* broj 4/19.

Tijekom preliminarnih analiza postojećeg stanja na području Plana, ukazala se potreba za proširenjem obuhvata na susjedne katastarske čestice, radi omogućavanja planiranja javne prometnice za pristup neizgrađenim i neuređenim česticama unutar obuhvata Plana koja bi tako cijelim svojim koridorom bila unutar obuhvata. Na taj bi se način znatno olakšala provedba plana u smislu utvrđivanja čestice javne prometnice. Iz tog razloga, temeljem članka 87. i 89. stavak (2), Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće Općine Kaštelir - Labinci donijelo je na svojoj sjednici održanoj 20. studenog 2019. godine Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Kaštelir kojom je povećan obuhvat Plana s približno 2,4 ha iz Prostornog plana uređenja Općine Kaštelir - Labinci na približno 3,3 ha. Ova Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Plana objavljena je u *Službenim novinama Općine Kaštelir - Labinci* broj 5/19.



Slika 1: Granica obuhvata UPU dijela naselja Kaštelir

Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnog sagledavanja načina uređenja, korištenja i zaštite građevinskog područja dijela naselja Kaštelir. Planom će biti potrebno utvrditi uvjete i način gradnje te osnovnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture, uz propisivanje mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.



Grafički dio - kartografski prikazi Plana bit će izrađeni u mjerilu 1:1000, na geodetskoj podlozi koja je pripremljena od strane tvrtke Arc Geo d.o.o. za geodetske i informatičke poslove u studenom 2019. godine.



Slika 2: Geodetska podloga za izradu Plana (na snimci iz zraka snimljenoj u studenom 2019. godine)

Sukladno mišljenju Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije (Klasa: 351-03/19-01/85, Urbroj: 2163/1-08-02/6-19-02 od 23. svibnja 2019. godine), za predmetne Izmjene i dopune Plana **nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš niti strateške procjene utjecaja plana na okoliš** jer Plan ne daje okvir za zahvate koji podliježu procjeni utjecaja zahvata na okoliš prema Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 61/14 i 3/17) te sukladno Zakonu o zaštiti okoliša za isti nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja plana na okoliš.

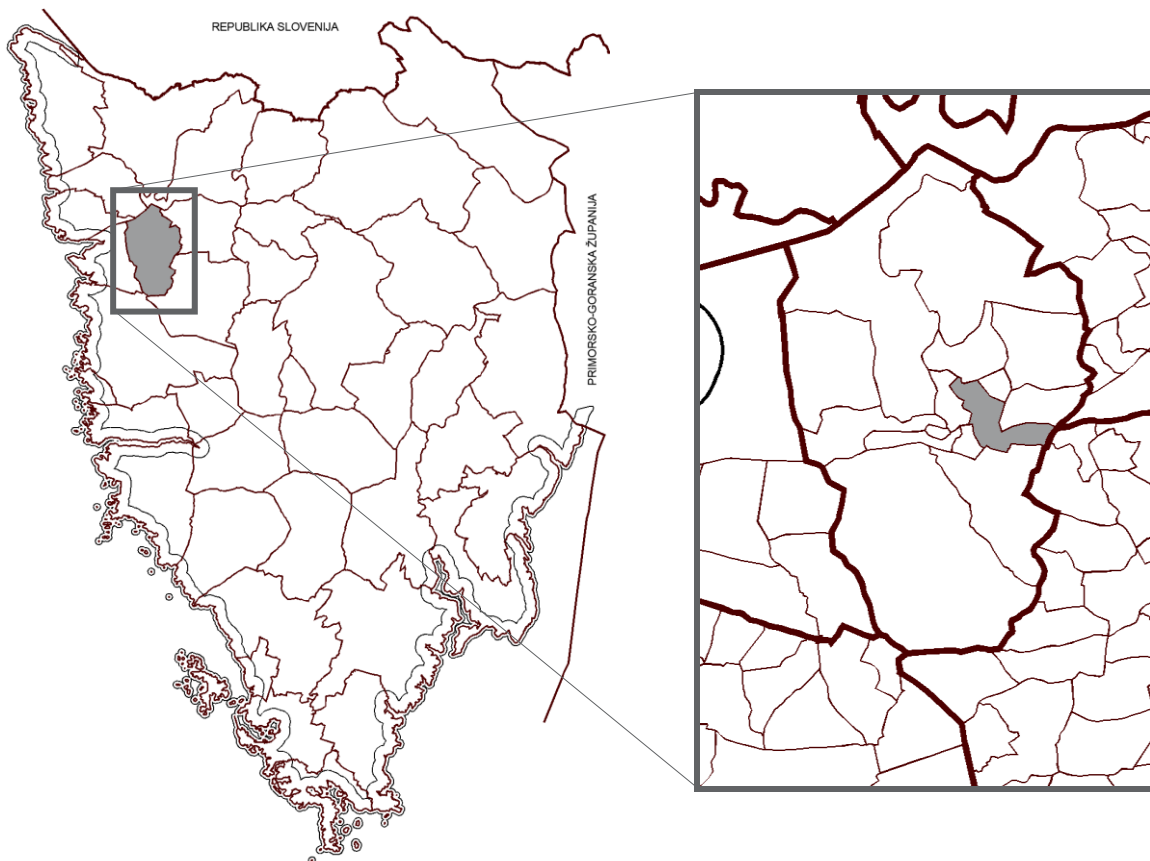
Predmetni Plan odnosi se na većinom neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja koje se nalazi izvan zaštićenih područja prirode, sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/15, 15/18, 14/19) te izvan područja ekološke mreže RH, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19).

Uzevši u obzir da je za Prostorni plan Istarske županije, kao plan više razine, izrađena Strateška procjena utjecaja plana na okoliš i Glavna ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu, u svrhu izbjegavanja umnožavanja strateških procjena, nije potrebno izraditi stratešku procjenu za plan niže razine.



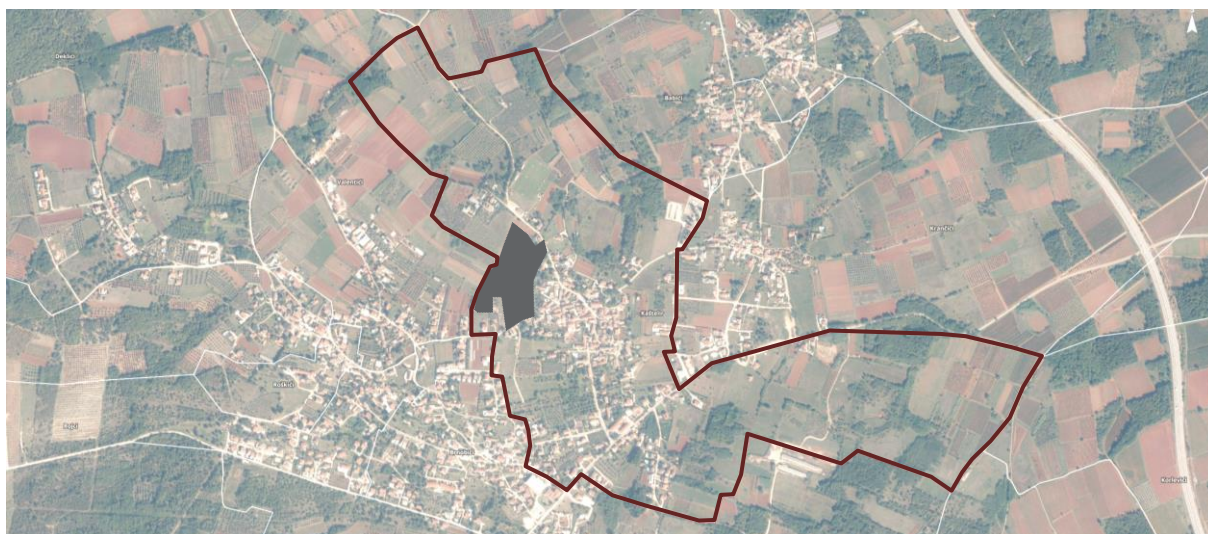
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE ILI GRADA

Općina Kaštelir – Labinci smještena je na sjeverozapadu Istre, oko 10 km udaljenosti od grada Poreča. Područje od 34 km² čini 15 naselja: Babići, Brnobići, Cerjani, Dekličići, Dvori, Kaštelir, Kovači, Krančići, Labinci, Mekiši, Rogovići, Rojci, Roškići, Tadini i Valentići.



Slika 3: Položaj Općine Kaštelir-Labinci u Istarskoj županiji i položaj naselja Kaštelir u Općini Kaštelir-Labinci

Obuhvat Plana nalazi se u srednjem, zapadnom dijelu statističkog naselja Kaštelir, zapadno od središnjeg dijela naselja, na njegovom rubu. Područje je pretežito neizgrađeno.



Slika 4: Položaj obuhvata Plana u naselju Kaštelir

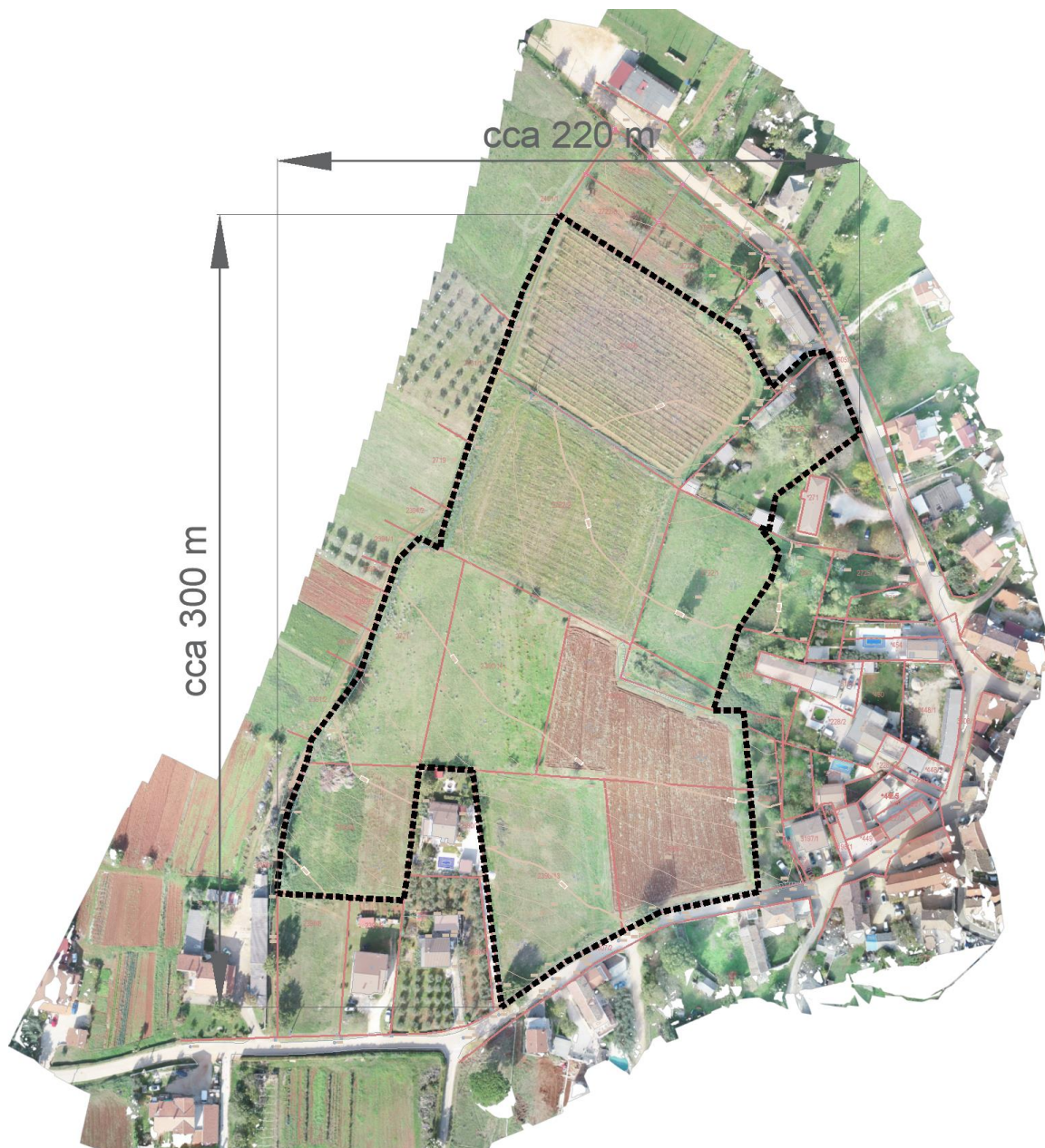


1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje Plana nalazi se u građevinskom području naselja, zapadno od povijesnog središta naselja Kaštelir. Južno i sjeverno od obuhvata prolazi nerazvrstana cesta koja vodi iz naselja Deklići, preko naselja Kovači i Valentići kroz naselje Kaštelir i dalje prema sjeveru.

Područje obuhvata nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), odnosno izvan prostora ograničenja.

Površina obuhvata određena je Odlukom o izradi i iznosi približno 3,3 ha. Granica obuhvata pretežito prati granice katastarskih čestica, osim na k.č. *381 k.o. Kaštelir gdje je određena zidom pomoćne građevine s jugoistočne strane. Obuhvat je nepravilnog oblika. Najveća širina u smjeru sjever - jug iznosi približno 300 m, a u smjeru istok - zapad približno 220 m.



Slika 5: Obuhvat Plana prikazan na geodetskoj podlozi i ortofoto snimku (2019.)



1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje obuhvata Plana pretežito predstavlja neizgrađen i neuređen dio građevinskog područja naselja Kaštelir. U obuhvat ulaze i susjedne neizgrađene, ali uređene građevne čestice kako bi se omogućilo planiranje javne prometnice do danas neuređenih građevnih čestica, koja će tako cijelom svojom trasom biti u obuhvatu plana.

Teren je pretežito ravan u blagom padu prema jugozapadu. Plansko područje zauzimaju poljoprivredne površine koje su dijelom u korištenju. Unutar obuhvata Plana nema glavnih građevina. Pomoćne građevine koje su planirane za rušenje nalaze se na k.č. 2722/5. Parcelacija unutar obuhvata relativno je okrupnjena.

U neposrednoj blizini je izgrađeno naselje Kaštelir koje karakterizira gradnja stambenih zgrada s kosim krovovima. U središtu u naselja zgrade se grade kao poluugrađene i ugrađene, a prema rubovima kako samostojeće. Karakteristična je gradnja bazena kao pomoćne građevine na građevnoj čestici.

Općina Kaštelir - Labinci prema popisu stanovništva iz 2011. godine ima 1463 stanovnika, dok samo naselje Kaštelir ima 329 stanovnika. Stanovnici se pretežito bave poljoprivredom, turizmom te malim i srednjim poduzetništvom. Poznati su proizvođači vina, meda i povrća.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Glavni prilaz do obuhvata Plana predstavlja nerazvrstana cesta koja dolazi iz smjera zapada (naselje Valentići), prolazi s istočne strane prema središtu naselja Kaštelir i skreće prema sjeveru gdje opet dotiče granicu obuhvata Plana sa sjeverne strane. Širina ove postojeće prometnice je između 4,00 i 4,50 m. Njen poprečni presjek sastoji se samo od kolnih traka, nema izvedenih pješačkih traka. Prostornim planom uređenja Općine Kaštelir-Labinci planirana je spojna cesta koja prolazi istočnim dijelom obuhvata Plana.

Rubnim prometnicama uz sjeverni i južni dio granice obuhvata Plana provedeni su korisnički i spojni vodovi i kanali elektroničke komunikacijske infrastrukture za nepokretne zemaljske mreže. Obuhvat plana nalazi se u području u kojem više operatora ima mogućnost pružanja širokopojasnog pristupa Internetu pristupnim brzinama od 30-100 Mbit/s uz mrežu pokretnih komunikacija, te u neposrednoj blizini područja u kojem je isto moguće bez mreže pokretnih komunikacija. Sjeveroistočno od obuhvata Plana postavljen je samostojeći antenski stup radijskih postaja.



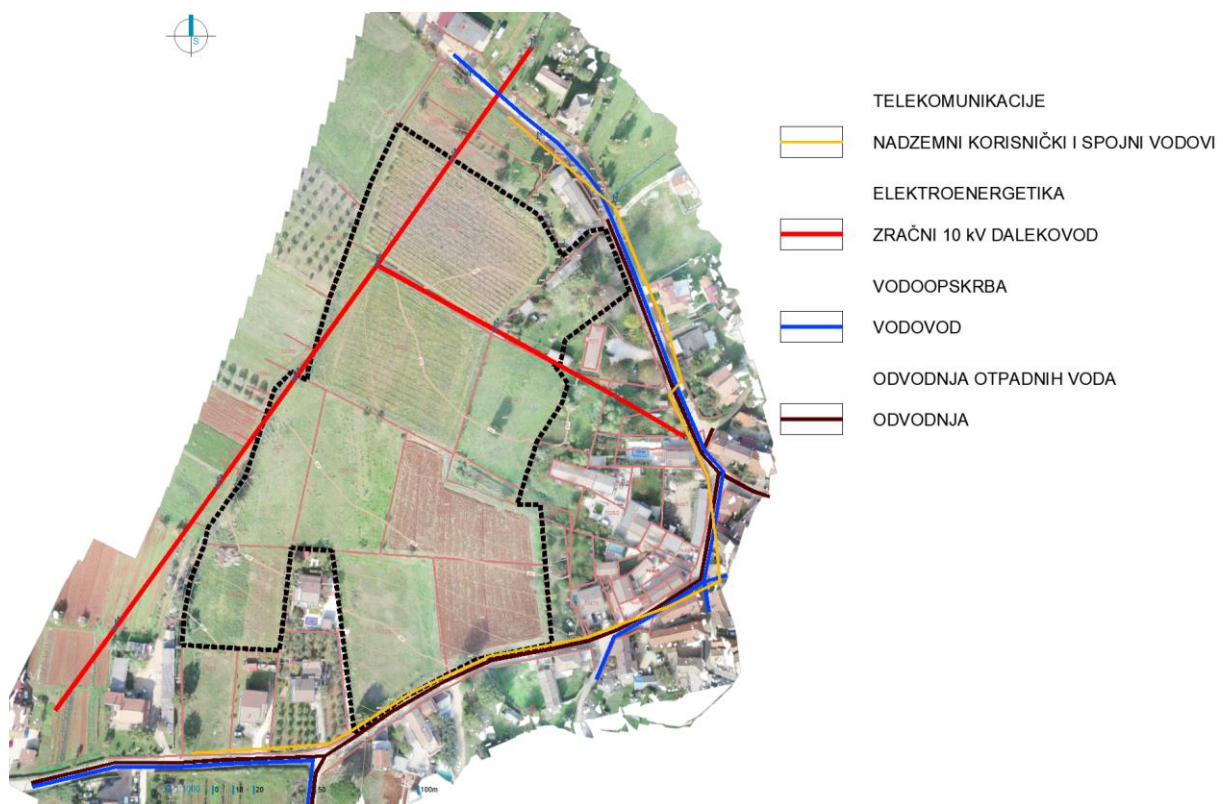
Slika 6: Područja dostupnosti širokopojasnog pristupa
(izvor: <http://mapiranje.hakom.hr/hr-HR/SirokopojasniPristup#sthash.i81JlaiJ.dpbs>)



Od energetskih sustava u naselju Kaštelir, pa tako i u obuhvatu Plana postoji samo elektroenergetska mreža. Područjem obuhvata prolazi 10 kV dalekovod. Ograničavajući faktor je zaštitni pojas širine 30 m za zračni dalekovod napona 10 kV. Niskonaponska elektroenergetska mreža (podzemna ili nadzemna) provedena je do svih postojećih zgrada u okolici obuhvata plana. Najbliža trafostanica 10/0,4 kV (Kaštelir 2) nalazi se približno 50,00 m istočno od obuhvata Plana.

Općina Kaštelir - Labinci opskrbljuje se vodom iz vodosprema Gradole Brdo, (10 000m³) na sjeveru, i Kornerija (250 m³) i Kornerija 2 (1300 m³) na zapadu. Hidroforska stanica Tadini nalazi se približno 350 m istočno od obuhvata Plana. Vodoopskrbni cjevovod izveden je u koridoru rubne prometnice sa sjeverne strane obuhvata Plana.

U većem dijelu naselja na području Općine Kaštelir-Labinci izgrađen je sustav odvodnje otpadnih voda. Sustav odvodnje zamišljen je kao razdjelni. U koridoru ceste izveden je sustav javne odvodnje otpadnih voda. Smjer odvodnje je prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda jugozapadno od područja obuhvata.



Slika 7: Pregled postojećih infrastrukturnih sustava i mreža u obuhvatu Plana i u neposrednoj okolini



1.2. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirodne baštine. Također, područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja Nacionalne ekološke mreže - Natura 2000.

Neposredno uz zapadnu i sjevernu granicu obuhvata Plana proteže se osobito vrijedan predjel - kultivirani krajolik - mozaik šumskih i poljodjelskih površina istarskog ravnjaka crvene Istre koji ima utjecaj na obuhvat Plana u smislu očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultiviran krajolik – jer pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

Unutar obuhvata nema kulturnih dobara zaštićenih zakonski niti prostornim planom.

Sjeverno od obuhvata Plana, u neposrednoj blizini je pojedinačno kulturno dobro evidentirano u PPUO Kašteli - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Stara škola, Kaštelir (građevina javne namjene). Južno od obuhvata Plana nalazi se povijesni dio naselja gradsko-seoskih obilježja evidentirano u PPUO Kašteli - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Povijesna jezgra naselja Kaštelir.



Slika 8: Povijesna jezgra naselja Kaštelir



1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za područje obuhvata, od planova više razine, na snazi su Prostorni plan Istarske županije (*Službene novine Istarske županije* br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst) i Prostorni plan uređenja Općine Kaštelir-Labinci (*Službeni glasnik Grada Poreča* br. 7/02, 8/02 - ispravak, *Službene novine Općine Kaštelir - Labinci* br. 01/11, 02/16, 02/16 - pročišćeni tekst, 07/17, 08/17 - pročišćeni tekst)

1.3.1. OBAVEZE IZ PROSTORNOG PLANA ISTARSKE ŽUPANIJE

Prema Prostornom planu Istarske županije, područje obuhvata Plana pripada u "Crvenu Istru" kontinentalni dio - koja obuhvaća središnje područje Županije koje je obilježeno slabijom morfološkom dinamikom, ali s velikim brojem krških pojava (udolina, jama i vrtača) i bez površinskih vodotoka, relativno velikim brojem naselja osrednjeg vitaliteta i s jačim stupnjem integriranosti prostora, dobrim i vrlo dobrim prometnim vezama s ostatkom Županije, lošim demografskim obilježjima, relativno uravnoteženim gospodarskim obilježjima te s jako izraženom osjetljivošću okoliša. Sjeverno i istočno od obuhvata Plana nalazi se značajno obilježje krajobraza „Crvene Istre“ - šire agrarno područje: Vižinada, Kaštelir, Labinci, Barat, Bačva, Nova Vas, Červar (KK – 4.) Mjere očuvanja krajobraza „Crvene Istre“, od važnosti za područje u neposrednoj blizini obuhvata Plana su:

- očuvanje i sanacija prirodnih krajobraznih pojava dolaca, poticanje uzgoja tradicionalnih povrtlarskih kultura;
- očuvanje i sanacija manjih vodenih površina (lokvi, bara) i specifične vegetacije u njihovoj neposrednoj okolini;
- očuvanje i sanacija tradicionalne ruralne izgradnje, a posebno kažuna i suhozida;
- ograničiti izgradnju na širem području ušća rijeke Mirne i Raše
- očuvanje većih i značajnih površina prirodnih travnjaka kao krajobraznih elemenata korištenjem tradicijskog stočarenja autohtonih i tradicionalnih pasmina domaćih životinja;
- poticanje stanovništva na bavljenje tradicijskim stočarstvom i kao dodatnom djelatnošću.

Kaštelir-Labinci (aglomeracija na čijem se sjevernom rubu nalazi obuhvat Plana) klasificiran je ovim planom kao područno i lokalno središte). Prema osjetljivosti prostora, odnosno kategoriji zaštite prostora, određen je položaj, veličina i oblik građevinskog područja, uz obaveznu zaštitu strukture i morfologije naselja.

Građevinsko područje unutar obuhvata Plana se sastoji iz izgrađenog i neizgrađenog dijela određenog prostornim planom uređenja Općine Kaštelir-Labinci. Prema PPIŽ izgrađeni dio građevinskog područja je područje koje je izgrađeno. Neizgrađeni dio građevinskog područja se sastoji iz uređenog i neuređenog dijela. Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja na kojemu je izgrađena planirana osnovna infrastruktura:

- prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice,
- građevine za odvodnju otpadnih voda (zadovoljavajućeg raspoloživog kapaciteta),
- vodoopskrbna mreža (zadovoljavajućeg raspoloživog kapaciteta),
- niskonaponska elektroenergetska mreža (zadovoljavajućeg raspoloživog kapaciteta).

Na području ovih naselja s više od 100 stanovnika preporučuje se, uz osnovnu namjenu (stanovanje), osigurati i do 10-15% površine za namjene prometa, kao i do 15% za ostale javne i zelene površine. Stanovanje se planira kao pretežita namjena.



1.3.2. OBAVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAŠTELIR LABINCI

Prostornim planom uređenja Općine Kaštelir-Labinci propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja za neizgrađene i neuređene građevne čestice te su dane smjernice za izradu istog. Odlukom o izradi, obuhvat plana proširio se tako da obuhvaća i nekoliko neizgrađenih i uređenih građevnih čestica i nekoliko označenih kao izgrađene, ali na kojima nema izgrađenih građevina osnovne namjene, tzv. glavnih građevina. Do donošenja urbanističkog plana uređenja unutar obuhvata urbanističkog plana ne može se izdati akt za građenje nove građevine.

Smjernice za izradu Plana su sljedeće:

- UPU dijela naselja Kaštelir obuhvaća građevinsko područje naselja
- Unutar obuhvata Plana prvenstveno planirati stambenu namjenu s pratećim sadržajima i namjenama – sport i rekreacija, javno zelenilo.
- U iznimnim slučajevima moguće je planirati mješovite i poslovne zgrade.
- Planom je potrebno planirati javnu cestovnu i pješačku mrežu koja se nadovezuje na postojeću mrežu naselja.
- Unutar obuhvata plana parkirališne potrebe moguće je riješiti isključivo na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade.
- Za ostale namjene i građevine parkirališne potrebe rješavaju se sukladno odredbama PPUO Kaštelir-Labinci.
- Gustoća stanovništva u obuhvatu Plana: 20 stanovnika/ha

Građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s PPUO Kaštelir - Labinci te koja ima pristup na javnu prometnu površinu sukladan PPUO Kaštelir - Labinci. Uz građevinu osnovne namjene na građevnoj čestici mogu se graditi i druge pomoćne građevine koje služe za redovitu uporabu osnovne građevine sukladno PPUO Kaštelir - Labinci i propisima.

Uvjeti građenja građevina i uređenja građevne čestice određeni u PPUO Kaštelir - Labinci:

UVJETI ZA ZGRADE OSNOVNE NAMJNE (OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE)		
najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije	5,00 m	
udaljenost građevina osnovne namjene od granica građevne čestice	3,00 m	
	gradnja na granici građevne čestice	
najveći dozvoljeni broj etaža građevine osnovne namjene	3 nadzemne i 1 jedna podzemna	
najveća dozvoljena visina (V) građevine osnovne namjene	8,00 m	
najmanji udio površine građevne čestice koji mora biti u potpunosti upojna površina (zeleno, vrtno)	20,00 %	
najveći nagib krovnih ploha kosih krovništa	24°	
najveći istak vijenca krova (armiranobetonski ili kameni)	0,50 m	
krovni prepust na zabatu	0,20 m	
najveći broj stambenih jedinica u obiteljskoj stambenoj zgradi	3	
najmanja GBP zgrade osnovne namjene (obiteljske stambene)	60,00 m ²	
najmanja površina građevne čestice za obiteljsku stambenu zgradu:	slobodnostojeća s jednom stambenom jedinicom	750,00 m ²
	slobodnostojeća s dvije stambene jedinice	850,00 m ²
	slobodnostojeća s tri stambene jedinice	1000,00 m ²
	poluugrađena s jednom stambenom jedinicom	600,00 m ²
	ugrađena s jednom stambenom jedinicom	400,00 m ²
najmanja širina građevne čestice za obiteljsku stambenu zgradu na mjestu građevinske linije:	slobodnostojeća	15,00 m
	poluugrađena	15,00 m
	ugrađena	10,00 m



UVJETI ZA POMOĆNE GRAĐEVINE:	
najveći dozvoljeni broj etaža	1 nadzemna
najveća dozvoljena visina (V)	4,00 m
najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije	5,00 m (osim garaže)
najmanja udaljenost građevina od granica građevne čestice	3,00 m (ili na granici)

Građevna čestica je, prema PPUO Kaštelir - Labinci, u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s Planom te koja ima pristup na javnu prometnu površinu sukladan Planu. Građevna čestica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora imati pristup s javne prometne površine, odnosno kolnika najmanje širine 6,0 m. Uz građevinu osnovne namjene na građevnoj čestici mogu se graditi i druge pomoćne građevine koje služe za redovitu uporabu osnovne građevine sukladno Planu i propisima.

Koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) i iskoristivosti (k_{is}) određuju se prema površini građevne čestice, a vidljivi su u narednoj tablici:

Površina građevne čestice		Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig})		Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is})
od m ²	do m ²	min	max	
150	350	0,20	0,40	1,3
351	750	0,15	0,35	1,2
751	1000	0,10	0,30	1,0
1001	1500	0,10	0,25	0,9
1501	2000	0,10	0,20	0,7

Javne površine u naselju treba planirati i uređivati na način da budu dio osmišljene mreže javnih površina naselja u cjelini.

Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju. Mora biti sukladna ambijentu. Izvan zaštićenih graditeljskih cjelina dozvoljava se gradnja niskoenergetskih montažnih obiteljskih stambenih zgrada i postavljanje kolektora sunčeve energije. Krovna građevina mogu biti ravna ili kosa. Nije dopušteno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer čitava krovna ploha mora biti istovjetna nagiba, niti graditi krovne kućice ("luminal", "belvedere"). Krovne prozore moguće je izvesti samo u ravnini krovne plohe. Zabranjena je uporaba valovitog salonita kao pokrova krovnih ploha.

Pri uređenju naselja potrebno je sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad, primjenjivati autohtono raslinje. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Gradnja se potpornih zidova (podzida) dopušta samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Najveća visina potpornog zida može biti 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtina), u potpunosti upojna površina. Najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz građevinu osnovne namjene, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu. Izvedba podzida kojima se na pojedinačnoj čestici mijenja "kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena" uz građevinu u odnosu na zatečenu prirodnu kotu terena i okolne čestice više od 1,0 m, iznimno se može planirati samo planom užeg područja te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja. Ograda građevnih čestica može biti kamena (kamena obloga ili puni kamen), žbukana, ili u kombinaciji sa živom ogradom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,8 m. Puni dio ograde (kamen, beton, isl.) može biti visok 1,3 m. Nisu dopuštene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona. U slučaju upotrebe žičane ograde obavezna je sadnja živice s unutarnje strane.



Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila. Za dijelove naselja gdje je planirana izrada plana užeg područja, tim planom će se utvrditi površine javnih parkirališta (bilo kao zasebne površine bilo kao parkiranje u okviru uličnih koridora) koje odgovaraju potrebama za parkiranjem planiranih namjena (izgradnje, sadržaja) u naselju.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravna pogleda s ulice.

Unutar građevinskog područja naselja građevine se moraju priključiti na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja, elektronička komunikacijska infrastruktura i sl.) ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti.

Namjena građevine osnovne namjene na građevnoj čestici, određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj građevinskoj (bruto) površini (GBP) zgrade. Građevine osnovne namjene prema namjeni mogu biti:

- stambene namjene (stambene zgrade) - minimalno 70% udjela GBP-a je stambene namjene
- stambeno - poslovne namjene – više od 30% i manje od 70% udjela GBP-a je stambene namjene
- poslovne namjene (uredske i sl. zgrade, te zgrade ugostiteljsko-turističke namjene) - minimalno 70% udjela GBP-a je poslovne namjene

U postojećim i planiranim građevinama stambene namjene moguć je smještaj sadržaja poslovne namjene (lokali) - do 30% GBP-a zgrade - kako slijedi:

- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suvenirni, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- ugostiteljstvo (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran) i ugostiteljski objekti za smještaj u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj),
- zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

U broj stambenih jedinica uračunavaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj).

Unutar GPN-a, na građevnim česticama uz obiteljsku stambenu zgradu mogu se graditi pomoćne građevine koje služe za redovitu uporabu obiteljske stambene zgrade: garaže za osobne automobile, pomoćne gospodarske zgrade u domaćinstvu, za poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, nadstrešnice, ostave sitnog alata, radionice, drvarnice, "šupe", kotlovnice, sušare i slično što služi redovitoj upotrebi osnovne stambene zgrade. Pomoćne građevine materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene s osnovnom građevinom uz koju se grade. Pomoćna građevina ne smije nadvisiti osnovnu građevinu. Iznimno od ostalih pomoćnih građevina, garaža za osobne automobile na građevnim česticama koje se nalaze na strmim terenima i koje ne graniče sa prometnicama koje predstavljaju kategorizirane ceste, može se graditi i na regulacijskoj liniji.

Najmanja širina kolnika u građevinskim područjima za dvosmjerni promet je 6,0 m, (iznimno 4,5m). Gradnja jednosmjernih ulica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja se ne predviđa. Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 m. Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa)



posaditi drvodred prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvodredu.

Normativi za broj parkirališnih mjesta po pojedinim namjenama zgrada, građevina, površina od važnosti za UPU, vidljivi su u narednoj tablici:

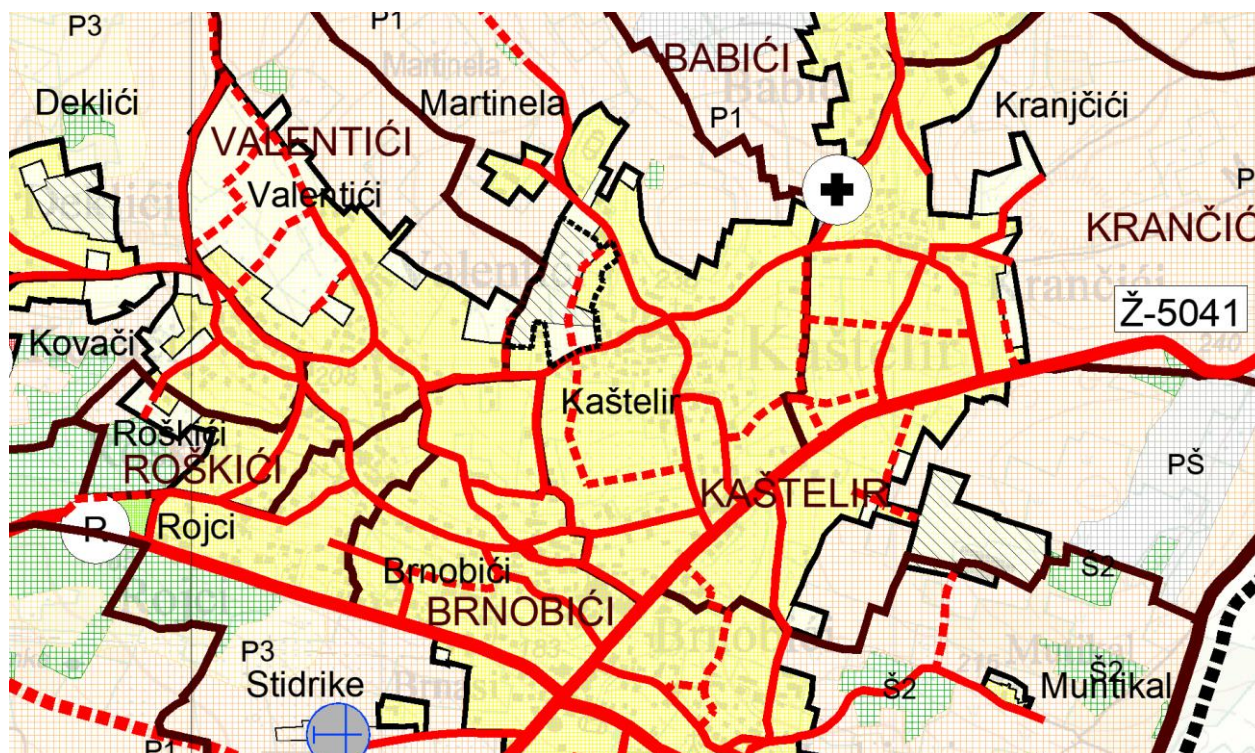
Namjena zgrade, građevine, površina	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta*
Stambena namjena	1 stambena jedinica	1
Zdravstvene ustanove	100 m ² korisnog prostora	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m ² korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m ² korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4
	5 sjedećih mjesta	1
Ugostiteljstvo - smještaj	100 m ² korisnog prostora	2
	1 krevet	0,5
Ugostiteljstvo - smještaj u domaćinstvu/seljačkom domaćinstvu	100 m ² korisnog prostora	1
	1 smještajna jedinica	1

*Uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

U slučaju da se unutar stambene i stambeno - poslovne zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj čestici.

U nastavku je dan pregled uvjeta iz kartografskog dijela PPUO Kaštelir - Labinci vezanih za obuhvat Plana.

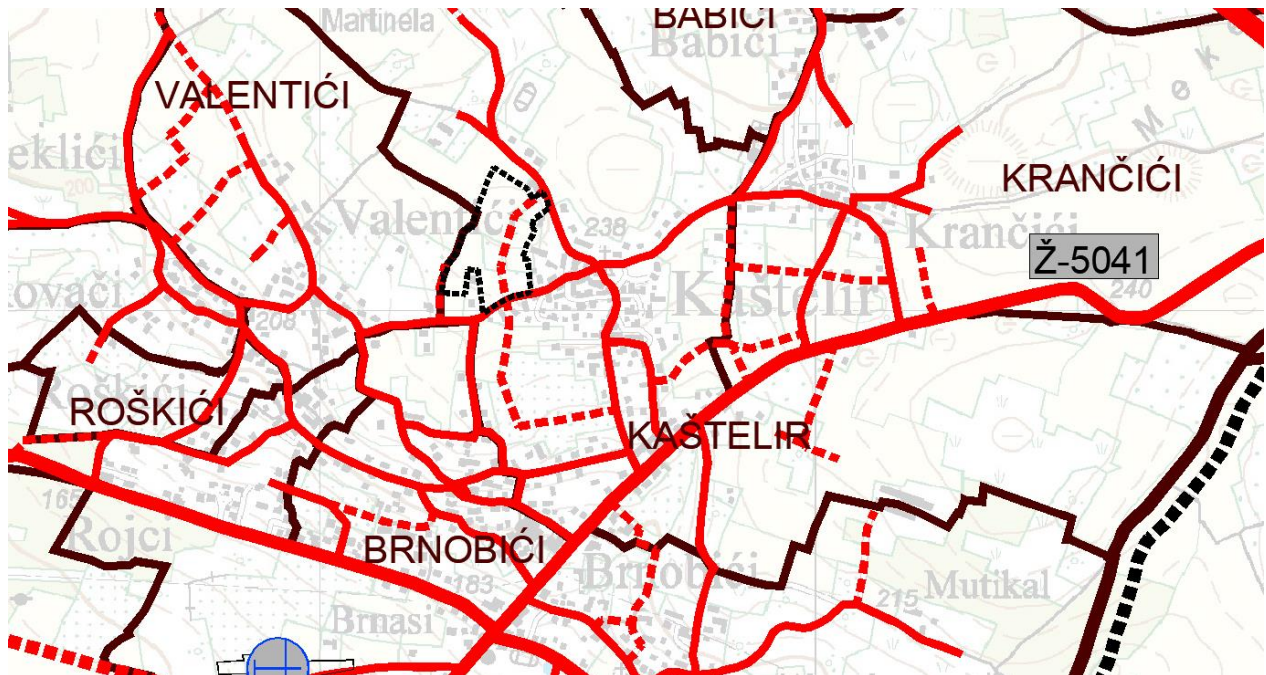
Prema namjeni i načinu korištenja, obuhvat se nalazi na rubnom dijelu građevinskog područja naselja, odnosno graniči s poljoprivrednim zemljištem kategorije P1.



Slika 9: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Korištenje i namjena površina (s prikazom granice obuhvata Plana),

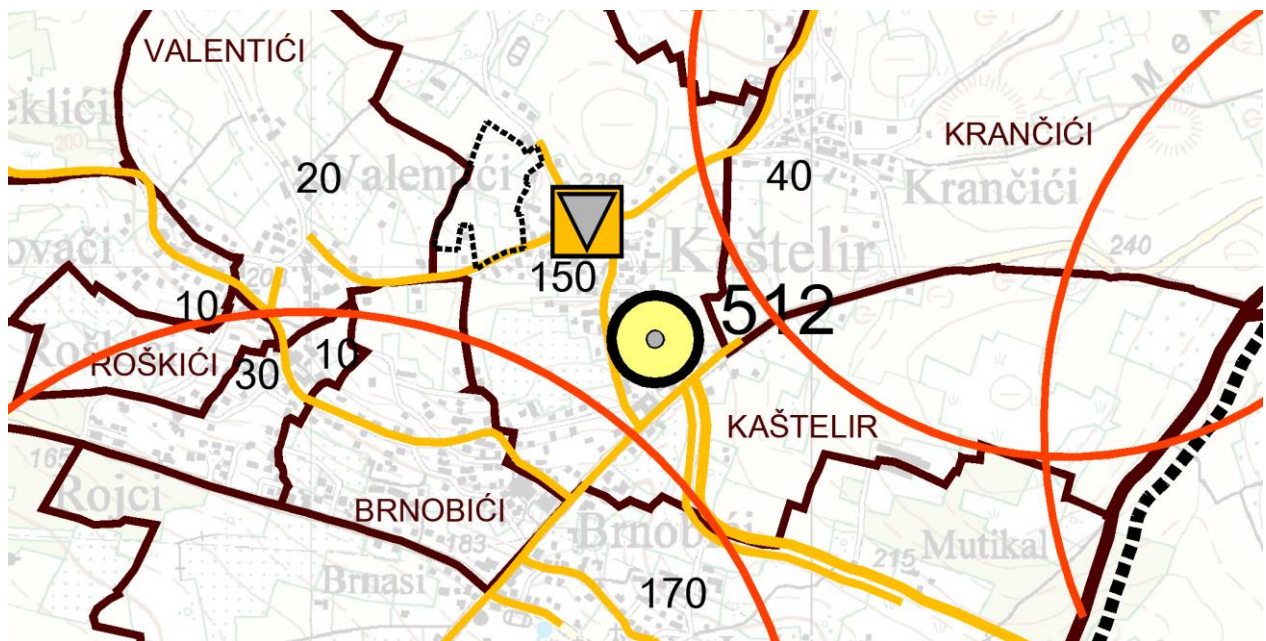


Područjem obuhvata Plana planirana je spojna nerazvrstana cesta. Zapadno od područja obuhvata planirana je nova pristupna cesta koja će dijelom svog koridora ući u obuhvat Plana.



Slika 10: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Infrastrukturni sustavi - promet - cestovni i željeznički (s prikazom granice obuhvata Plana),

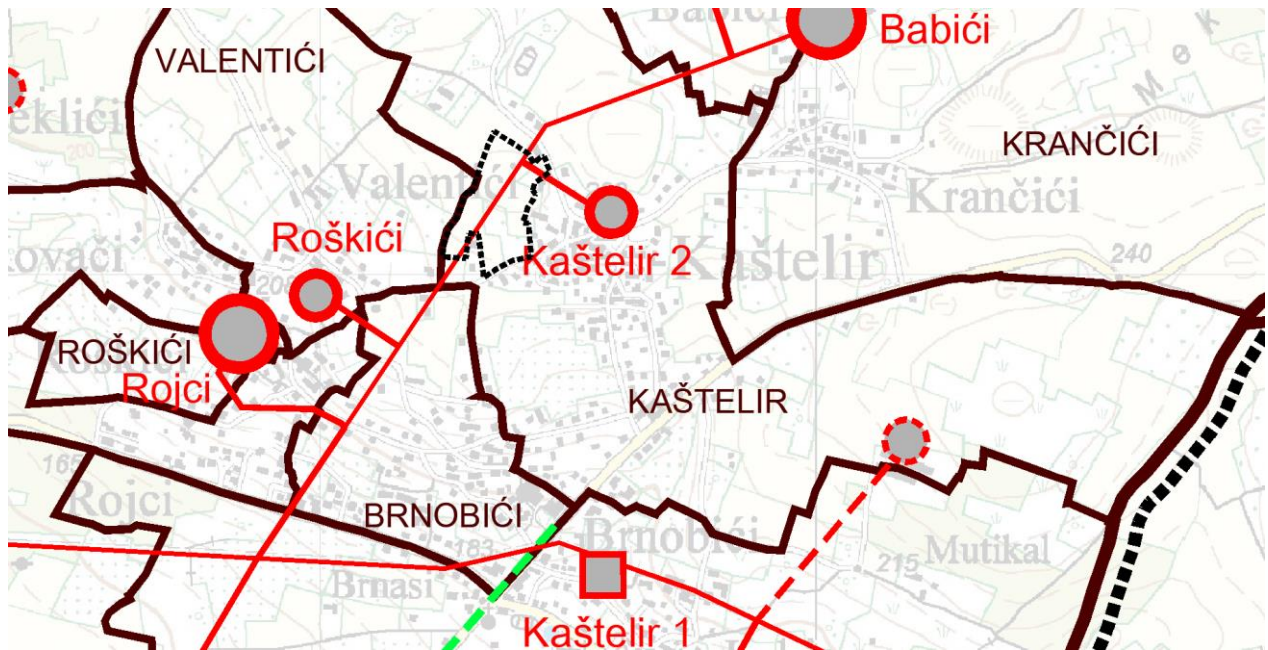
Uz sjeverni i južni rub obuhvata Plana provedeni su korisnički i spojni vodovi i kanali elektroničkih komunikacija.



Slika 11: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije (s prikazom granice obuhvata Plana),

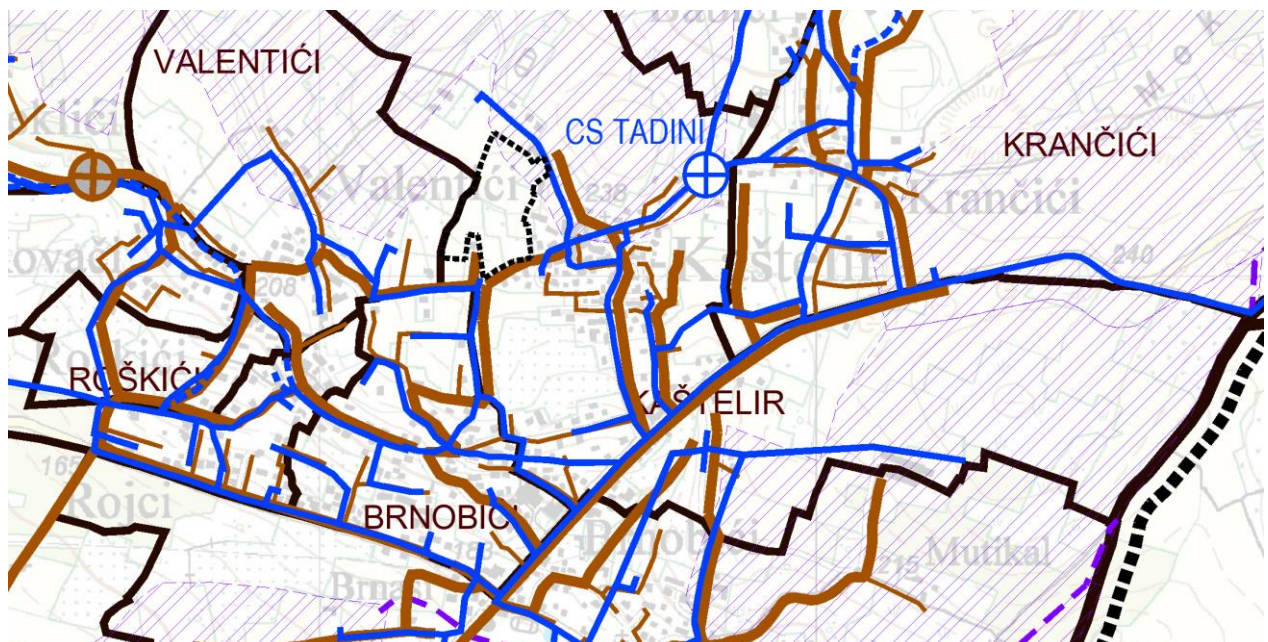


Područjem obuhvata Plana prolazi 10 kV dalekovod. U naselju Kaštelir, kao ni u obuhvatu Plana nema plinoopskrbne infrastrukture.



Slika 12: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Infrastrukturni sustavi - energetski sustav - plinoopskrba i elektroenergetika (s prikazom granice obuhvata Plana)

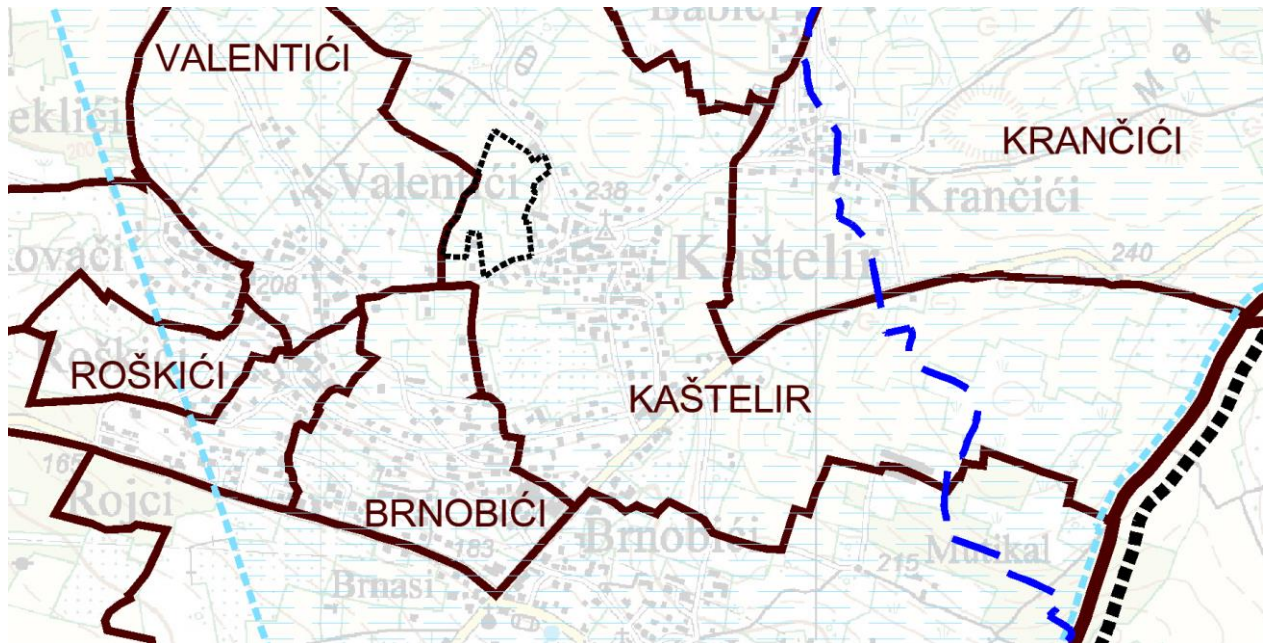
U koridoru ceste južno i sjeverno od obuhvata Plana izveden je sustav odvodnje. Vodovod je izveden u koridoru ceste te, prema PPUO Kaštelir - Labinci, jedan vodoopskrbni cjevovod prolazi duž cijelog obuhvata plana. Točan razmještaj vodnogospodarskih sustava bit će ucrtan prema uvjetima javnopravnih tijela.



Slika 13: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda (s prikazom granice obuhvata Plana),

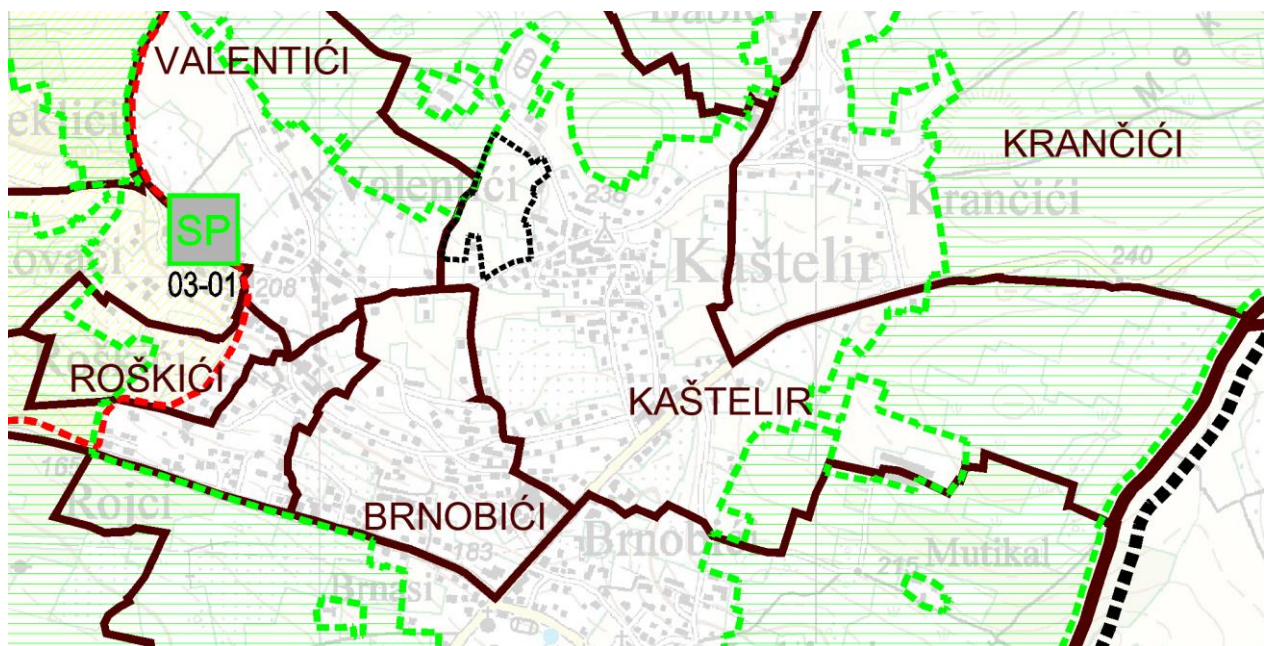


Područje obuhvata Plana nalazi se u vodonosnom području.



Slika 14: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Uvjeti korištenja i zaštite prostora - ograničenja i posebne mjere (s prikazom granice obuhvata Plana)

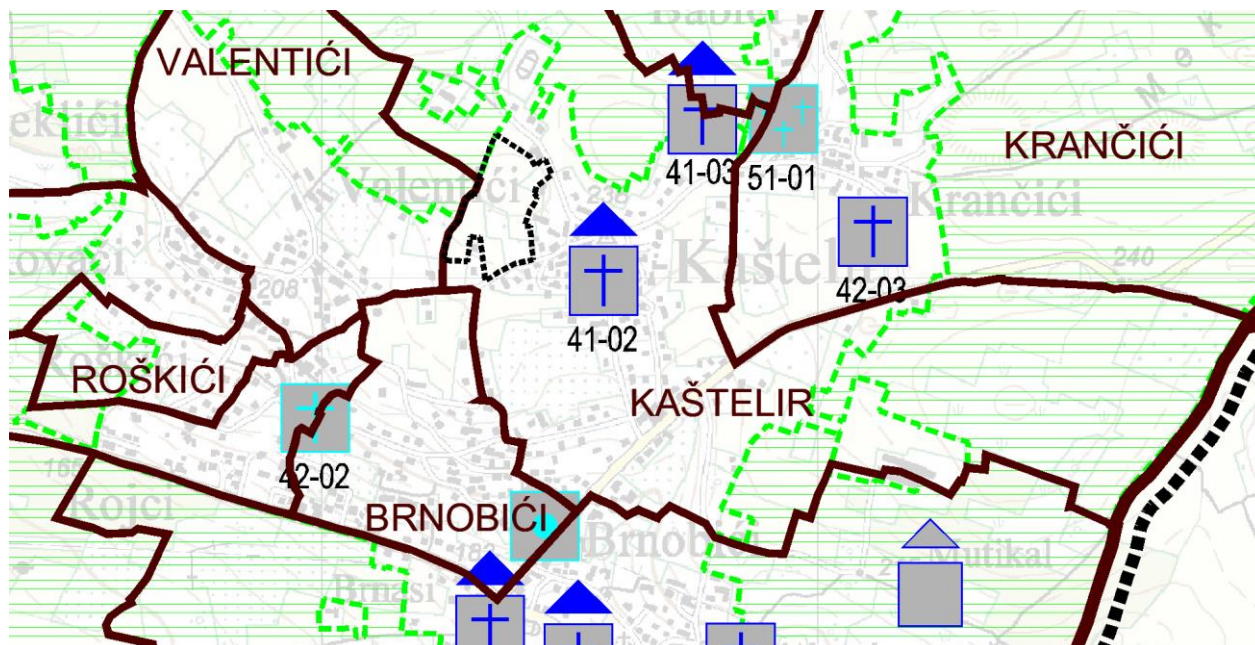
Uz istočni rub obuhvata nalazi se osobito vrijedan predjel - kultivirani krajolik - mozaik šumskih i poljodjelskih površina istarskog ravnjaka crvene Istre.



Slika 15: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Uvjeti korištenja i zaštite prostora - prirodna baština (s prikazom granice obuhvata Plana)

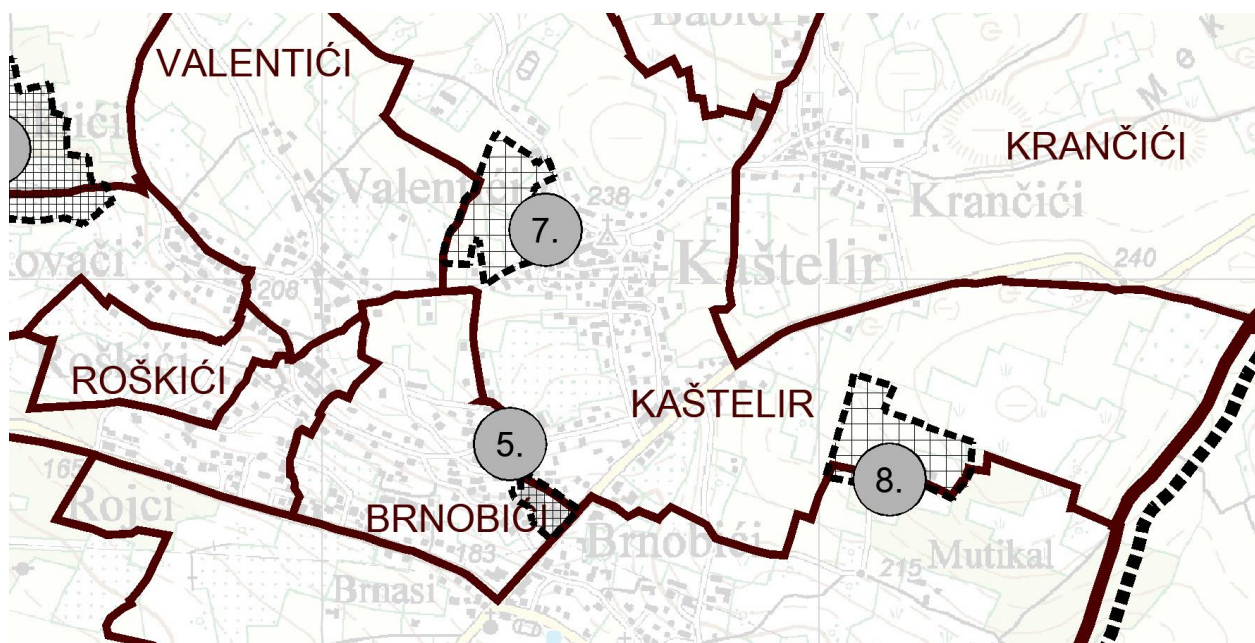


Sjeverno od obuhvata Plana, u neposrednoj blizini je pojedinačno kulturno dobro evidentirano u PPUO Kaštelir - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Stara škola, Kaštelir (građevina javne namjene). Južno od obuhvata Plana nalazi se povijesni dio naselja gradsko-seoskih obilježja evidentirano u PPUO Kaštelir - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Povijesna jezgra naselja Kaštelir.



Slika 16: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Uvjeti korištenja i zaštite prostora - kulturna dobra (s prikazom granice obuhvata Plana)

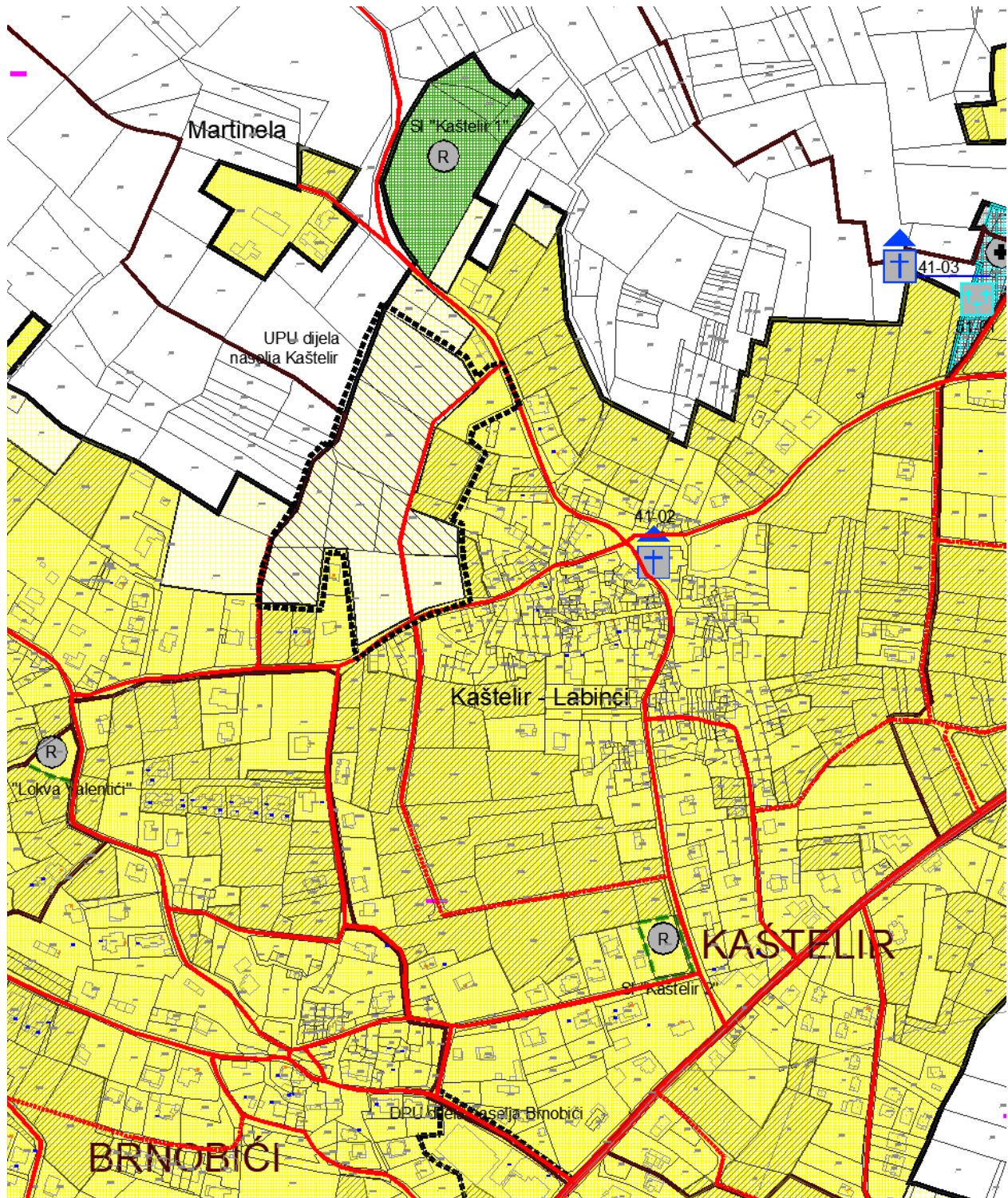
U PPUO Kaštelir - Labinci planiran je UPU dijela naselja Kaštelir s obuhvatom manjim od onog iz Odluke o izradi.



Slika 17: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Uvjeti korištenja i zaštite prostora - planovi užih područja (s prikazom granice obuhvata Plana)



Područje obuhvata Plana obuhvaća dijelom neizgrađene i neuređene građevne čestice, a dijelom neizgrađene uređene i izgrađene građevne čestice unutar građevinskog područja naselja Kaštelir.



Slika 18: Izvod iz važećeg PPUO Kaštelir - Labinci - Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja (s prikazom granice obuhvata Plana)



1.5. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Plan obuhvaća pretežito neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ukupne površine 3,25 ha. Prema smjernicama za izradu Plana, gustoća stanovanja na ovom području treba biti najmanje 20 st/ha. Prostor je namijenjen obiteljskoj stambenoj izgradnji upotpunjenoj prometnom (kolnom i pješačkom) infrastrukturom te "zelenom infrastrukturom" (javne zelene površine i rekreacijski sadržaji).

Na temelju ovakvih uvjeta, područje se planira za najmanje 65 stanovnika. Ukoliko uzmemo da je prosječni broj stanovnika po stambenoj jedinici tri (prema PPIŽ), najmanji broj stambenih jedinica unutar obuhvata plana iznosi 22. Najveći broj stambenih jedinica u obiteljskoj stambenoj zgradi jest 3 pa se stoga područje planira za najmanje 8 građevnih čestica za stambenu izgradnju, međutim optimalan broj građevnih čestica treba biti veći. Najmanja površina za slobodnostojeće obiteljske stambene zgrade PPUO-om je propisana prema broju stambenih jedinica, a ovim Planom ispitat će se mogućnost povećavanja minimalne površine radi postizanja više kvalitete stanovanja.

Područje obuhvata Plana nalazi se zapadno od povijesne jezgre naselja Kaštelir, gdje su smješteni centralni vjerski sadržaji naselja, nekoliko uslužnih sadržaja (banka, ugostiteljstvo ...) te mali park s dječjim igralištem. Središte naselja Kaštelir s upravnim, obrazovnim, zdravstvenim i sportskim sadržajima te glavninom uslužnih i drugih sadržaja nalazi se približno 500 m južno od područja obuhvata. Rekreacijski sadržaji u Općini Kaštelir-Labinci planirani su točkasto i uglavnom služe stanovnicima neposredne okoline, uz iznimku sportske dvorane na jugu i nogometnog igrališta na sjeveru. Budući da su javni sadržaji koji upotpunjuju naselje u najvećem dijelu udaljeni od područja obuhvata, osim građevnih čestica stambene namjene, potrebno je ispitati mogućnost planiranja dodatnih (ugostiteljskih i drugih) sadržaja u sklopu samih zgrada stambene namjene ili na zasebnim česticama.

Teren unutar obuhvata plana je topografski povoljan za gradnju, većim dijelom u blagom padu (približno 4%) prema jugozapadu. Prometno je neopremljen, osim rubnih nerazvrstanih cesta na sjeveru i jugu obuhvata čiji je koridor uži od propisanog u PPUO Kaštelir-Labinci.

Područjem obuhvata prolazi nerazvrstana cesta planirana u PPUO Kaštelir-Labinci koja je dio prometne mreže od važnosti za cijelo naselje te će ona predstavljati okosnicu organizacije prometne mreže u obuhvatu Plana.

Uz jugozapadni rub obuhvata PPUO-om je planirana cesta koja u bližoj budućnosti služi za uređenje građevnih čestica u drugom redu građevnog područja, ali u nekoj daljoj budućnosti može postati dio matrice za širenje građevinskog područja naselja prema sjeverozapadu, na današnje poljoprivredne površine, ukoliko one prestanu biti obrađivane. Ova prometnica će svojim koridorom djelomično ući u područje obuhvata te će predstavljati ograničenje gradnje na jugozapadnom dijelu.

Ograničenje u gradnji predstavlja i 10/20 kV zračni dalekovod koji prolazi područjem obuhvata sa zaštitnim koridorom širine 30,00 m unutar kojeg se ne smiju graditi zgrade. Prije bilo kakve gradnje u obuhvatu, dalekovod će se morati izmjestiti.

Analizom prostora i uvjeta izdvojeni su najvažniji čimbenici koji utječu na buduće rješenje, a prikazani su u grafičkom prikazu u nastavku.



2. Glavno obilježje izgrađenog prostora, uz iznimku povijesnog središta naselja, su slobodnostojeće obiteljske stambene zgrade s okućnicama, s više stambenih jedinica. Pretežita katnost u naselju su dvije nadzemne etaže. Karakteristika većine okućnica je gradnja bazena.
3. Javni i društveni te sportsko-rekreacijski sadržaji su točkasto raspoređeni na području cijele aglomeracije 10 naselja i uglavnom su užeg lokalnog značaja, uz nekoliko iznimki. Područje obuhvata nameće se kao mjesto za planiranje upotpunjavanja mreže ovakvih sadržaja u naselju s ciljem povećanja kvalitete stanovanja u novom naselju, ali i neposrednoj okolini.
4. Teren unutar obuhvata plana je topografski povoljan za gradnju, većim dijelom u blagom padu (približno 4%) prema jugozapadu.
5. Prometna mreža u naselju je nepravilna, sastoji se od nerazvrstanih cesta koje se uz obuhvat Plana šire radijalno, od povijesne jezgre naselja Kaštelir prema zapadu i sjeverozapadu.
6. Područjem obuhvata prolazi nerazvrstana cesta planirana u PPUO Kaštelir-Labinci koja je dio prometne mreže od važnosti za cijelo naselje te će ona predstavljati okosnicu organizacije prometne mreže u obuhvatu plana.
7. Ograničenje u organizaciji gradnje unutar obuhvata Plana predstavlja PPUO-om planirana prometnica uz zapadni rub granice obuhvata čiji će pojas djelomično ući u obuhvat plana. Potrebno je ispitati mogućnost uklapanja ove prometnice u prometnu mrežu unutar obuhvata Plana i njen utjecaj na provedbu plana.
8. Ograničenje u gradnji predstavlja i 10/20 kV zračni dalekovod koji prolazi područjem obuhvata sa zaštitnim koridorom širine 30 m unutar kojeg se ne smiju graditi zgrade. Prije bilo kakve gradnje u obuhvatu, dalekovod bi trebalo izmjestiti. Prijedlog načina njegovog izmještanja dat će nadležno javnopravno tijelo.



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA

Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući uvjete i smjernice određene Zakonom o prostornom uređenju i odredbe Prostornog plana uređenja Kaštelir-Labinci određuju se sljedeći ciljevi Plana:

- uklapanje sadržaja, odnosno namjene, u širu sliku razvoja čitavog područja;
- racionalno korištenje i zaštita prostora, prvenstveno s aspekta zaštite graditeljske baštine i krajobraznih značajki,
- osiguranje komunalne opremljenosti te uklapanje u prometnu mrežu šireg područja.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Općina Kaštelir - Labinci prema popisu stanovništva iz 2011. godine ima 1463 stanovnika, dok samo naselje Kaštelir ima 329 stanovnika. U zadnja dva popisa stanovništva (2001. i 2011. godine) vidljiv je porast broja stanovnika od gotovo 10% u Općini (prema popisu stanovništva iz 2001. godine - 1334 stanovnika), a u samom naselju Kaštelir za 16% (prema popisu stanovništva iz 2001. godine - 283) stanovnika. Stanovnici se pretežito bave poljoprivredom, turizmom te malim i srednjim poduzetništvom.

Prostornom organizacijom unutar obuhvata Plana cilj je postići gustoću stanovanja od 20 stanovnika/ha planiranu prostornim planom uređenja Općine Kaštelir-Labinci. To znači da će se na području obuhvata planirati stanovanje za približno 65 stanovnika što bi trebalo pridonijeti znatnijem demografskom razvoju naselja Kaštelir (povećanje broja stanovnika za 20%).

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Unutar obuhvata Plana razvijat će se stambena namjena s pratećim sadržajima i namjenama – sport i rekreacija, javno zelenilo. U iznimnim slučajevima moguće je planirati mješovite i poslovne zgrade, s djelatnostima koje nemaju negativan utjecaj na stambenu namjenu. Cilj je pripremiti podlogu za razvoj područja koje će stvoriti prepoznatljivu i unificiranu strukturu naselja.

Planom će se propisati uvjeti gradnje te oblici korištenja koji će se uskladiti s važećim zakonskim okvirima i prostornim planovima šireg područja. Radi lakše provedbe, Plan neće grafički određivati građevne čestice, tj. parcelaciju već će se propisati uvjeti i način gradnje s obzirom na prostorne cjeline, odnosno zone gradnje.

S ciljem zadržavanja kvalitete prostora, Planom će se preispitati mogućnost povećanja minimalne površine građevne čestice u odnosu na onu propisanu Prostornim planom uređenja Općine Kaštelir-Labinci. Također, ograničiti će se visina i etažnost građevina kako bi se nove građevine uskladile s postojećom izgradnjom i kako se ne bi narušile postojeće vizure.

Potrebno je težiti visokoj razini komunalne opremljenosti prostora, što će omogućiti dostizanje više razine urbanog standarda područja te pridonijeti atraktivnosti područja za buduće korisnike.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Primarni ciljevi vezani uz razvoj prometne, komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana vezani su uz buduću realizaciju sadržaja čije mogućnosti gradnje se utvrđuju ovim Planom.

Analizirajući buduću namjenu prostora obuhvata ovog Plana kao i šireg područja, cilj je osigurati preduvjete za gradnju kolnih površina za sigurno i nesmetano odvijanje dvosmjernog cestovnog prometa te gradnju jednostranog nogostupa za odvijanje pješачkog prometa sa zaštitnim zelenilom uz kolnik ceste za postavljanje rubnjaka, prometnih znakova i ostale eventualno potrebne opreme na cestama.



Ujedno je unutar planiranih koridora javnih prometnih površina ovom prostorno-planskom dokumentacijom cilj osigurati zaštitne koridore izgrađene infrastrukture te koridore rezervacije za gradnju buduće infrastrukture koja je predviđena kako prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja, tako i ovom.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost. Prostorne resurse je potrebno izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost te povećati urbani standard. Potrebno je novu gradnju kvalitetno uklopiti u okolni prostor te odrediti uvjete gradnje koji neće narušiti današnji karakter prostora. Očuvanje slike naselja, među ostalim, obuhvaća i:

- čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića s dominacijom zvonika,
- ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima i drukčije ograde,
- u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporučuje se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,
- autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.,

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preduvjeta za izgradnju zone, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. Svi zahvati moraju biti u skladu sa zatečenim mjerilom i ambijentalnim vrijednostima prostora. Razvoj i način gradnje unutar područja bit će uvelike uvjetovan pozicijom prometnica unutar obuhvata Plana.

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Demografska slika

S obzirom da je tek manji dio obuhvata Plana izgrađen, daljnja izgradnja imat će utjecaja na demografski razvoj naselja Kaštelir. Budući da je područje obuhvata plana većinski neizgrađen, danas nema stalnih stanovnika. Ovisno o tipu odabrane izgradnje unutar stambene namjene, obiteljskoj ili višeobiteljskoj građevini, može se pretpostavljati budući broj korisnika prostora koji će se kretati oko 60-70 stanovnika. Razvoj prostora unutar obuhvata Plana ovisit će i o ostalim uvjetima koji će se stvoriti na razini čitave Općine i njene orijentiranosti prema turizmu.

Obilježja izgrađene strukture

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno. Urbanističkim planom uređenja potrebno je odrediti način korištenja i uvjete gradnje u obuhvatu te utvrditi arhitektonsko oblikovanje građevina.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza.

Vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih vrijednosti, već se sve karakteristike koje pomažu stvoriti specifični ambijent istarskog naselja nalaze u neposrednoj blizini.

Uz istočni rub obuhvata nalazi se osobito vrijedan predjel - kultivirani krajolik - mozaik šumskih i poljodjelskih površina istarskog ravnjaka crvene Istre.



Sjeverno od obuhvata Plana, u neposrednoj blizini je pojedinačno kulturno dobro evidentirano u PPUO Kaštelir - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Stara škola, Kaštelir (građevina javne namjene). Južno od obuhvata Plana nalazi se povijesni dio naselja gradsko-seoskih obilježja evidentirano u PPUO Kaštelir - Labinci kao kulturno dobro na lokalnoj razini - Povijesna jezgra naselja Kaštelir.

Cilj je očuvati i unaprijediti obilježja vezana uz postojeći ambijent, uz omogućavanje suvremenog stila života i arhitektonskog izričaja u skladu s tradicijskim obilježjima crvene Istre.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Jedan od osnovnih ciljeva ovog Plana je definirati priključke na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu u odnosu na postojeće i planirane sadržaje.

Kvalitetna prometna i komunalna infrastruktura temeljni su ciljevi uređenja prostora. Organizacija prometa treba omogućiti jednostavno pristupanje sadržajima i optimalnu orijentaciju. Organizaciju prostora i opremanje infrastrukturom treba planirati na način da se omogući jednostavna realizacija priključka korisnika na istu.

Planira se uspostaviti konsolidirana prostorna cjelina naselja koja stavlja naglasak na kvalitetu prostora i ostavljanje rahle strukture stanovanja s većim okućnicama čime bi se zadržala prisutnost zelenila koje je inherentno kraju.

Planom je potrebno odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar promatranog područja te utvrditi najprimjereniji prostorni razmještaj, uvjete gradnje i arhitektonsko oblikovanje građevina.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Kaštelir (u daljnjem tekstu – Plan), je provedbeni dokument prostornog uređenja, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planom šireg područja detaljnije određuje prostorni razvoj s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja i uvjeta oblikovanja neizgrađenog i pretežito neuređenog dijela naselja Kaštelir.

Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Plansko rješenje proizlazi iz analize konteksta (prostornog, demografskog, gospodarskog i dr.), uvjeta propisanih planovima višeg reda te značaja područja obuhvata u budućem razvoju naselja.

Koncept rješenja promatrat će se kroz planiranu namjenu, tipologiju izgradnje i prometno rješenje.

Pretežita namjena određena je u PPUO Kaštelir-Labinci kao stambena. S obzirom na površinu i namjenu potrebno je planirati neku vrstu javnog sadržaja koji nadopunjava stanovanje u novom dijelu naselja, ali i nudi dodatnu vrijednost okolnom stambenom području te upotpunjuje mrežu takvih sadržaja u Općini. Ovakav sadržaj treba biti pješački povezan sa starim i novim dijelom naselja.

Odabrana tipologija izgradnje proizlazi iz smjernica za izradu Plana kao i postojećeg konteksta. Karakteristična tipologija za naselje Kaštelir, kao i za aglomeraciju 10 naselja u Općini Kaštelir-Labinci su slobodnostojeće obiteljske stambene kuće s okućnicama. Okućnice su u odnosu na tlocrtnu površinu zgrade pretežito minimalne. Na ovom području postoji mogućnost poštivanja osnovne tipologije izgradnje karakteristične za naselje, uz stvaranje dodatne vrijednosti kroz povećanje okućnice, što bi rezultiralo rahlijom izgrađenom strukturom.

Prometno rješenje temeljeno je na polazištu da se područje obuhvata planira kao rub građevinskog područja naselja koje se neće širiti prema sjeverozapadu. U prilog ovakvom rješenju ide kategorizacija poljoprivrednih površina na tom području kao osobito vrijedno obradivo tlo (P1) na koje se ne bi trebalo širiti građevinsko područje. Prometna mreža organizirat će se na način da se od okosnice u smjeru sjever-jug prema zapadu granaju odvojci koji će biti pristupni putovi do građevnih čestica.

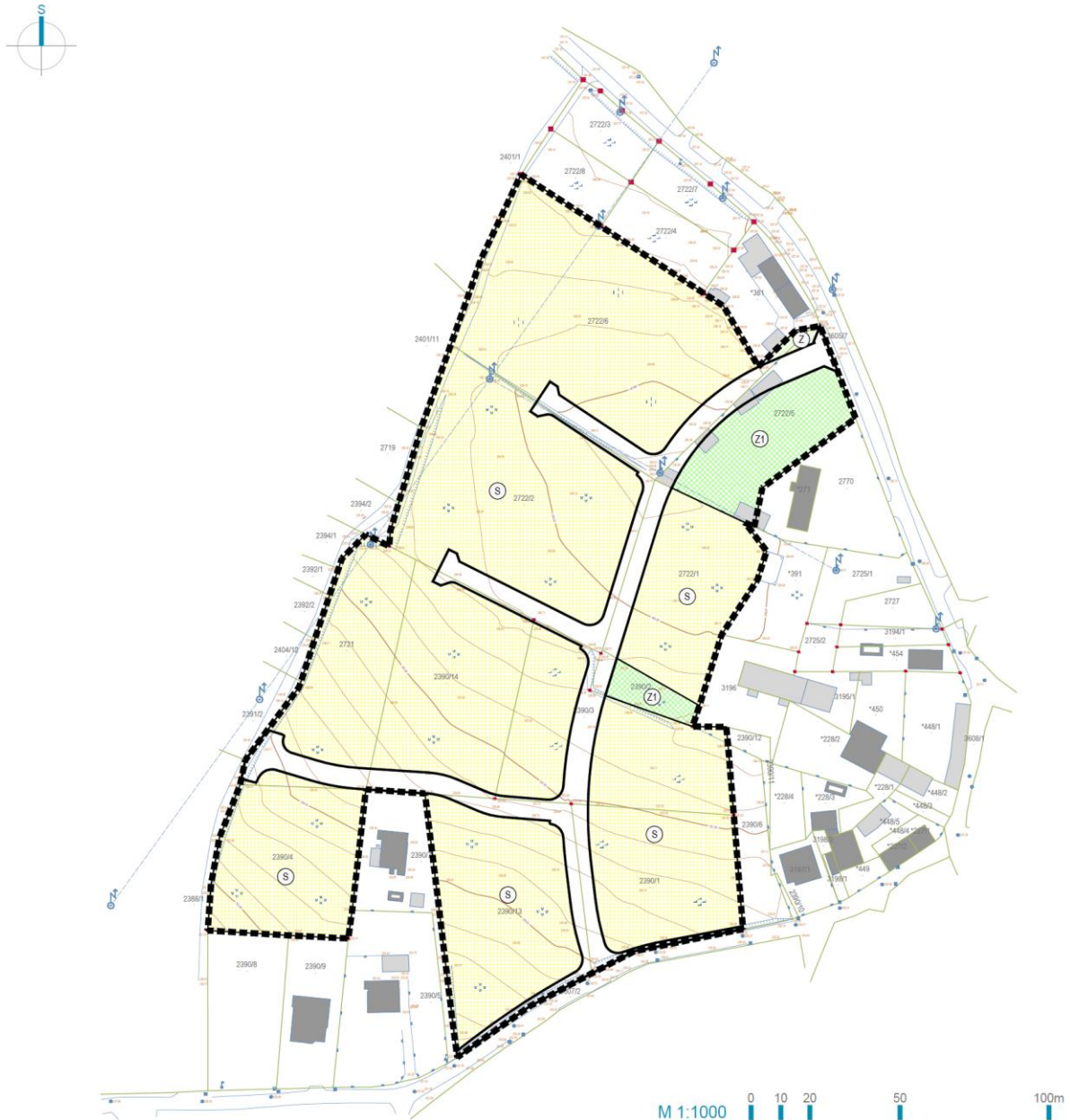
Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 09/11) i drugim propisima.

Plan je izrađen u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Kaštelir – Labinci (Službeni glasnik Grada Poreča br. 07/02, 08/02-ispravak, Službene novine Općine Kaštelir-Labinci br. 01/11, 02/16, 02/16-pročišćeni tekst, 08/17, 09/17 - pročišćeni tekst, 03/20 i 04/20 - pročišćeni tekst).

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U obuhvatu Plana detaljno su određene površine sljedećih namjena:

stambena namjena	S
javne zelene površine	Z1
zaštitne zelene površine	Z
površine infrastrukturne namjene	



Slika 20: Korištenje i namjena površina

3.2.1. POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Područja stambene namjene namijenjena su gradnji građevina stambene namjene – obiteljskih stambenih zgrada. Obiteljske stambene zgrade su zgrade s najviše tri stambene jedinice. Građevinska (bruto) površina obiteljske stambene zgrade ne smije biti manja od 60,00 m². U broj stambenih jedinica uračunavaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja u skladu s posebnim propisom. U obiteljskim stambenim zgradama moguće je planirati druge namjene kompatibilne sa stanovanjem

prema uvjetima Plana. Udio drugih kompatibilnih namjena u obiteljskim stambenim zgradama iznosi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine.

3.2.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)

Javne zelene površine su (Z1) su javni parkovi oblikovani planski s raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru stanovnika. U sklopu ovih površina moguće je planirati dječja igrališta, opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Dječja igrališta uređuju se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku djecu), a moguće je urediti igrališta za sve uzraste. Osim na površinama označenim kao javne zelene površine, javni parkovi, odmorišta i dječja igrališta mogu se uređivati i na površinama ostalih namjena.

3.2.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Planom su razgraničene zaštitne zelene površine (Z) koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Na zaštitnim zelenim površinama dopušteno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini, treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm.

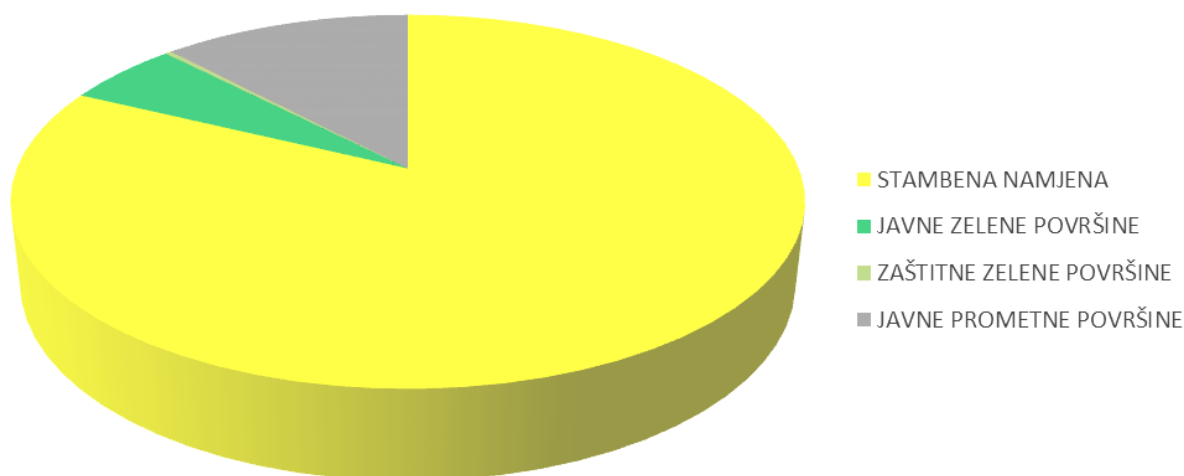
3.2.4. JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Na javnim prometnim površinama mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati javne prometne površine, infrastrukturne građevine, objekti, vodovi i uređaji linearne prometne, energetske, komunalne i komunikacijske infrastrukture te zelene površine i zelenilo u potezu. Osim na površinama označenim kao javne prometne površine, građevine infrastrukture mogu se graditi i na površinama drugih namjena.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

U narednoj tablici vidljiv je odnos površina različitih namjena unutar obuhvata Plana.

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
STAMBENA NAMJENA	S	2,67	82,15
JAVNE ZELENE POVRŠINE	Z1	0,18	5,54
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	0,01	0,31
POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE		0,39	12,00
UKUPNO:		3,25	100,00



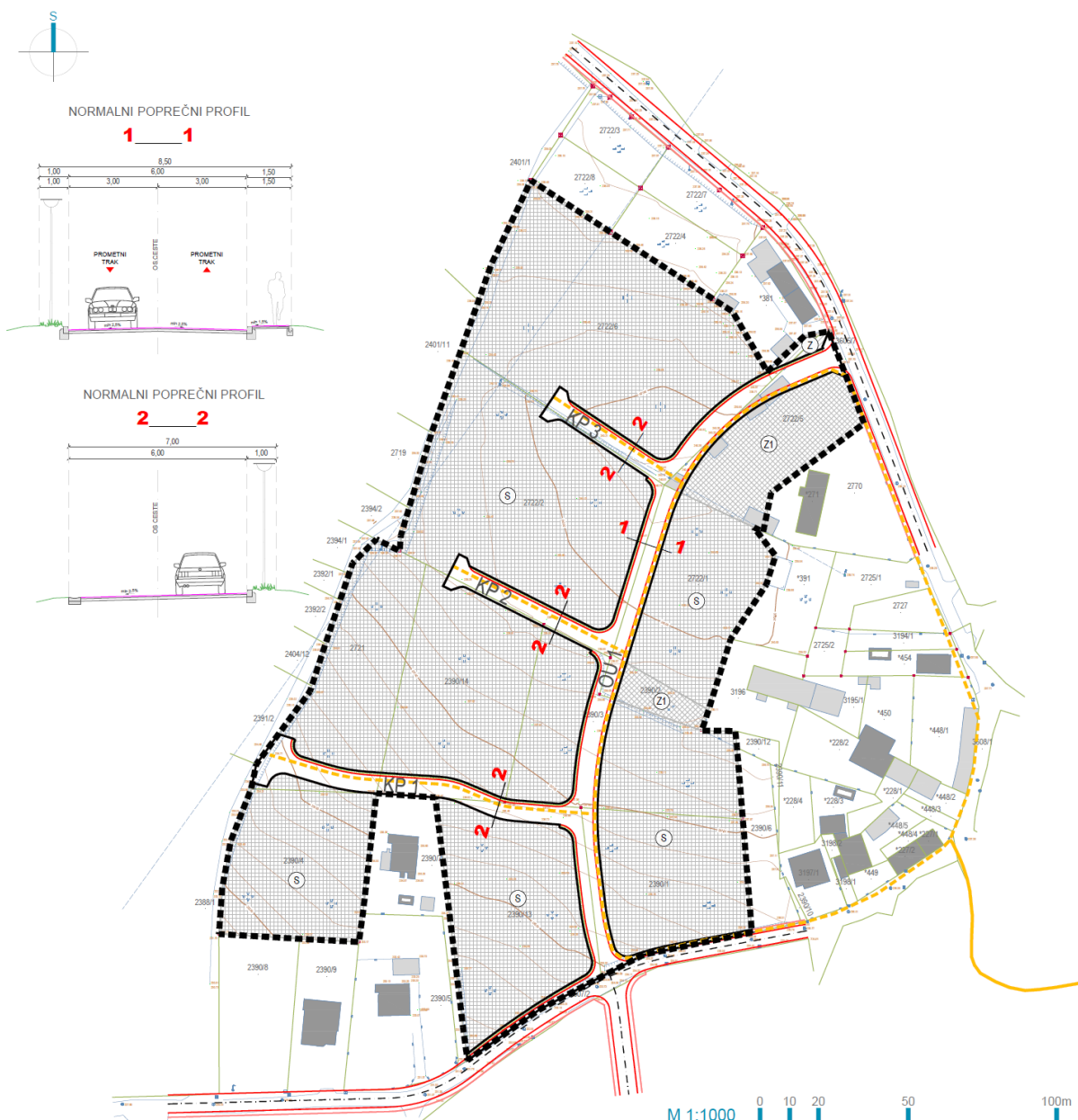
Slika 21: Grafički prikaz udjela pojedinih namjena u području obuhvata Plana

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. CESTOVNI PROMET

Cestovnu mrežu unutar obuhvata Plana treba graditi, opremiti i održavati u skladu s važećim propisima, određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja cestovnim prometnicama koje se nalaze unutar obuhvata Plana. U skladu s prostornim planom šireg područja određuje se širina zaštitnog pojasa za planirane nerazvrstane ceste unutar obuhvata Plana u širini od 5,0 m od ruba građevne čestice prometnice.

Sustav cestovnog (kolnog) prometa čine javne prometne površine – ostala ulica (OU) i kolno-pješačke ulice (KP) za koje su grafičkim dijelom Plana određene granice građevnih čestica. Normalnim poprečnim presjekom definiran je raspored i širina elemenata poprečnog presjeka ceste - prometnih traka, nogostupa i zelenih površina. Normalni poprečni profil oznake 1-1 sastoji se od dvije prometne trake ukupne širine 6,0 m (2x3,0 m), jednostranog zelenila širine 1,0 m i jednostranog nogostupa širine 1,5 m. Normalni poprečni profil oznake 2-2 sastoji se od dvije prometne trake ukupne širine 6,0 m (2x3,0 m) i jednostranog zelenila širine 1,0 m.



Slika 22: Prometni sustav

Sve kolne prometnice i površine za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva u skladu s važećim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Građevne čestice moraju imati kolni pristup s javnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana koji mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima. Početak radijusa zaobljenja kolnog pristupa građevnoj čestici koja se nalazi uz raskrižje javnih prometnih površina mora biti udaljen od početka raskrižja najmanje 5,0 m. Kolni pristup građevnoj čestici sastoji se od kolnika širine 6,0 m. Iznimno, za buduće građevne čestice unutar područja stambene namjene S1 i S5 koja su definirana na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, moguće je osigurati pristup na javnu prometnu površinu preko puta u vlasništvu građana (privatni put) koji može biti najviše dug 40,0 m, a minimalno širok 4,0 m. Taj put mora biti dio građevne čestice za koju se osigurava kolni pristup na javnu prometnu površinu.

Zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju rješava se na način da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana. Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m za okomito parkiranje i 5,5 x 2,5 za uzdužno parkiranje, a izrađena su od asfalta, travnatih ili betonskih rešetki, granitnih kocki i sl. Najveći uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%. Najmanji broj parkirališnih mjesta za planirani zahvat u prostoru utvrđuje se u skladu s uvjetima prostornog plana šireg područja prema sljedećoj tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
Stambena namjena	1 PM / stambena jedinica
Zdravstvene ustanove	1 PM / 100 m ² korisnog prostora
Kultura i fizička kultura	0,5 PM / 100 m ² korisnog prostora
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	1,5 PM / 100 m ² korisnog prostora
Usluge	1,5 PM / 100 m ² korisnog prostora
Trgovina	2 PM / 100 m ² korisnog prostora
Ugostiteljstvo	4 PM / 100 m ² korisnog prostora
Ugostiteljstvo - smještaj u domaćinstvu/ obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu	1 PM / 100 m ² korisnog prostora
	1 PM / 1 smještajna jedinica

U slučaju da se unutar stambene, višestambene i stambeno-poslovne zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj čestici. U slučaju izmjene dijela propisa iz stavka 3. ovog članka na temelju kojeg se utvrđuje najmanji potrebni broj parkirališnih mjesta za planirani zahvat u prostoru, kod provedbe Plana primjenjivat će se odredbe odgovarajućeg važećeg propisa.

3.4.2. ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI PROMET

Planom se omogućuje gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata Plana na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar građevnih čestica obodnih ulica. Uz postojeće i planirane trase elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućuje se postavljanje i eventualno potrebnih građevina (vanjskih kabinet-ormarića) za smještanje elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora ili rekonfiguracije mreže.

Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do

širokopojasnih usluga. Kabelsku kanalizaciju u pravilu treba polagati podzemno unutar građevne čestice javnih prometnih površina, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina. Iznimno ju je moguće unutar koridora kolnika ceste ovisno o rasporedu ostalih infrastrukturnih instalacija unutar građevne čestice javne prometne površine, što se utvrđuje prilikom izrade projektne dokumentacije za ishodenje akata za provedbu prostornog plana. Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

U obuhvatu Plana potrebno je osigurati pokrivenost signalom pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture s time da na području obuhvata Plana nije dozvoljen smještaj samostojećih antenskih stupova. Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog operatera i pravilima struke.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina planiranih ulica u sklopu kolnika, nogostupa i zelenih površina poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže. Aktom za provedbu prostornog plana odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

3.5.1. ENERGETSKI SUSTAV

Elektroopskrba

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje).

Predviđa se izgradnja jedne trafostanice 20/0,4 kV (PLAN-1) na lokaciji ucrtanoj u grafičkom dijelu Plana. Trafostanica će se graditi kao samostojeća građevina u vlasništvu distribucije za što je potrebno osigurati zasebnu građevnu česticu najmanje veličine 5,0x7,0 m. Građevinu trafostanice je potrebno smjestiti na građevnu česticu na način da bude udaljena najmanje 1,0 m od granice susjedne građevne čestice i najmanje 2,0 m od regulacijske linije. Pristup trafostanici s kolnika javne prometne površine mora biti nesmetan zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja, očitavanja stanja brojila i dr.

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Prilikom izrade projektne dokumentacije, trase i lokacije uređaja koji su određeni ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju predviđenu ovim Planom. Polaganje novih, ali i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti u neprometnoj površini sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatera distribucijskog sustava. U javnoj neprometnoj površini potrebno je osigurati koridor najmanje širine 1,0 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove. Na trasi elektroenergetskih kablinskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja. Unutar koridora 2 m obostrano (ukupno 4 m) s obzirom na položaj elektroenergetskih kablinskih vodova nije dopušteno planirati drvorede i slične nasade. Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kablinskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

Za postojeće dalekovode 20 kV naponske razine koji prolaze preko područja obuhvata Plana određuje se zaštitni koridor u ukupnoj širini od 30 m s obzirom na trasu dalekovoda (15+15 m). Gradnja unutar navedenog područja nije moguća bez prethodne suglasnosti nadležnog operatera distributivnog sustava. Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatera distribucijskog sustava. Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja

postojeće elektroenergetske mreže, ali i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji mogu nastati pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

Rasvjeta cesta i pješačkih staza unutar Plana riješit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njen status, napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvjetljenosti.

Uvjete (tehnička rješenja) za izgradnju elektroopskrbne mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopskrbnu mrežu davati će operator distributivnog sustava (HEP ODS d.o.o. ELEKTROISTRA PULA) na zahtjev investitora tj. korisnika.

Distribucija prirodnog plina

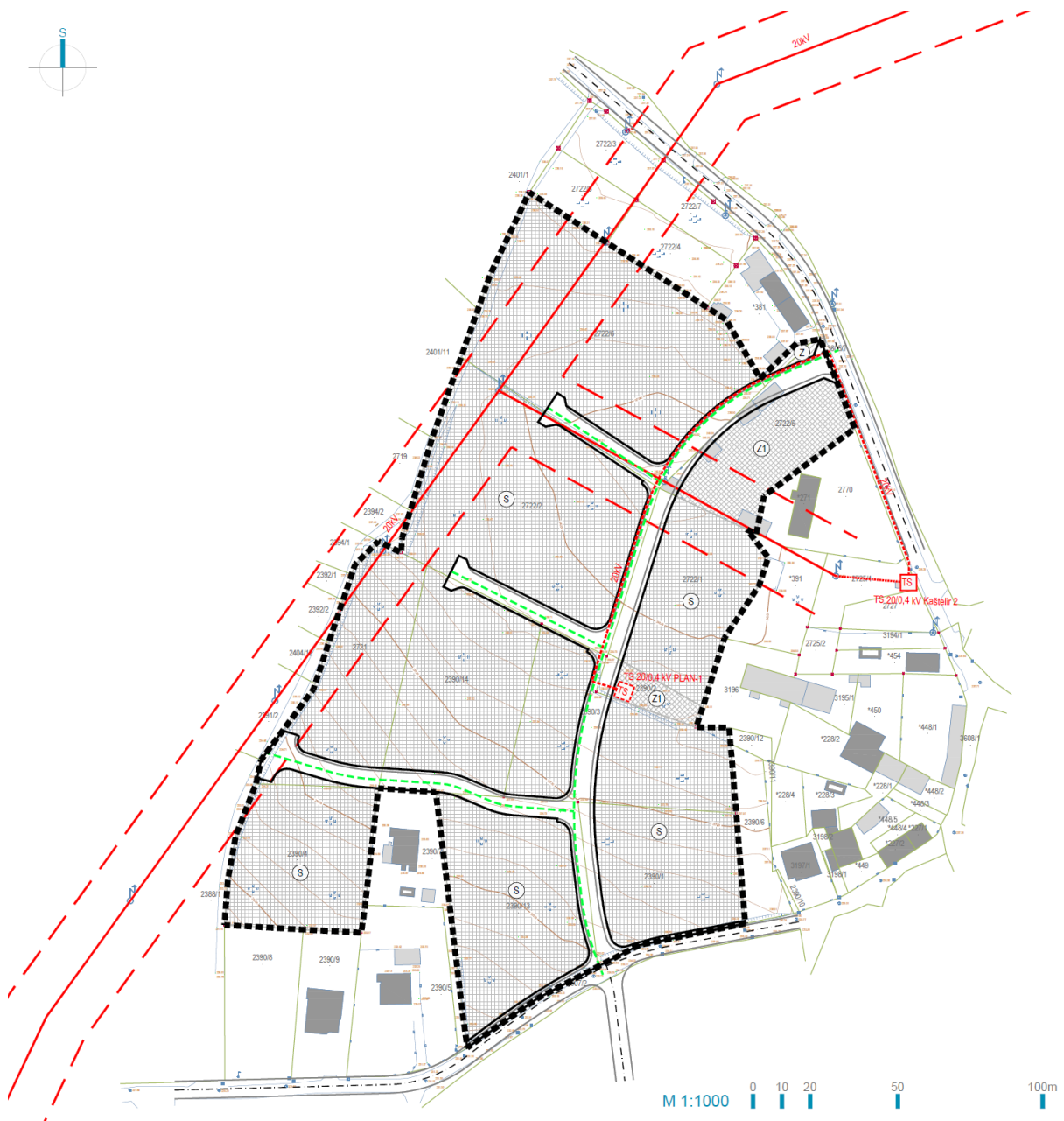
Planom se predviđa izgradnja distribucijskog sustava prirodnog plina u sklopu buduće plinifikacije prostora Općine Kaštelić-Labinci.

Položaj građevina i opreme za transport plina potrebno je smjestiti unutar granica građevne čestice javne prometne površine ili njihovom zaštitnom pojasu poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže. Trase građevina i opreme za transport plina prikazane na kartografskom prikazu usmjeravajućeg su značenja i detaljno će se razrađivati u postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana nakon provedbe plinifikacije Općine Kaštelić-Labinci i definiranja točne lokacije spoja na distributivnu mrežu. Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Uvjete (tehnička rješenja) za povezivanje korisnika (građevina) na distributivnu mrežu (za izgradnju priključne distributivne kanalizacije/kućnog priključka) davati će davatelj usluga (distributer). Do izgradnje plinskog distribucijskog sustava Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode. Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina mora biti u skladu s posebnim propisima za ove vrste građevina.

Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije radi opskrbe građevina električnom energijom, zagrijavanje, odnosno hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Solarne kolektore i/ili fotonaponske ćelije je moguće postavljati jedino na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju. Površina solarnih kolektora kao pokrova iznad parkirališnih površina treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice.



Slika 23: Energetski sustavi

3.5.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje). Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže unutar slobodnog profila planiranih prometnica, i to unutar profila nogostupa i zelenih površina, a samo iznimno u kolniku ceste.

Razvod hidrantske mreže potrebno je predvidjeti u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Hidrante treba spojiti na vod lokalne mreže uz obaveznu ugradbu zasuna.

Za izgradnju novih cjevovoda potrebno je predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet. Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenja cijevi. Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i komunikacijski kabeli, plin i sl.) treba uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Ukoliko se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

Priključak parcele na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub parcele, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

U svrhu zaštite javnih vodoopskrbnih cjevovoda propisuje se njihov zaštitni koridor u ukupnoj širini od 6,0 m (po 3,0 m od osi sa svake strane) unutar kojeg je zabranjena gradnja građevina visokogradnje. U postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana za građevinu visokogradnje koja se nalazi na građevnoj čestici preko koje prelazi vodoopskrbni cjevovod ili neposredno graniči s njim, potrebno je zatražiti posebne uvjete od pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari. Projektiranje i izgradnja građevina za vodoopskrbu mora biti u skladu s posebnim propisima za ove vrste građevina.

Odvodnja

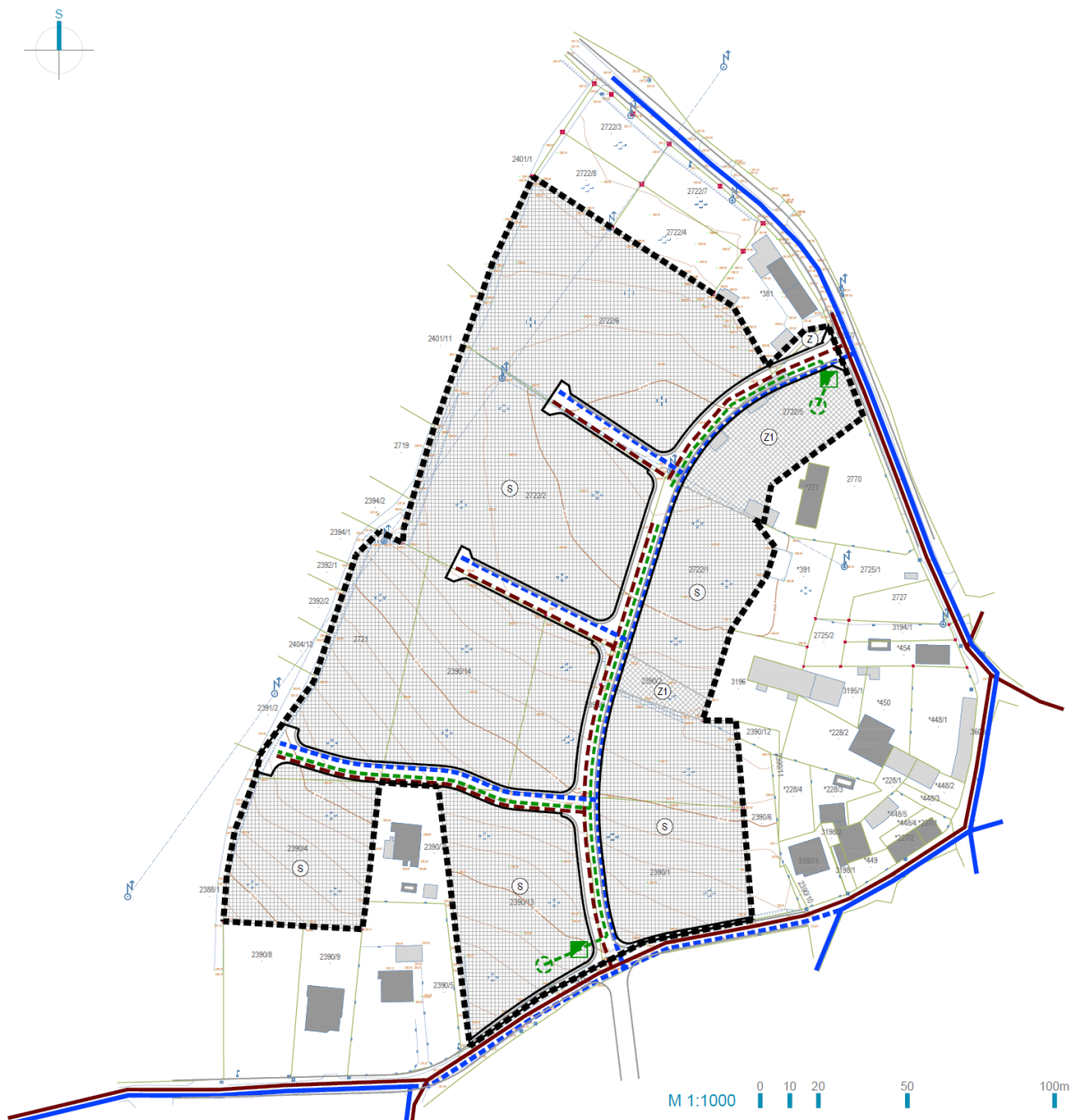
Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav.

Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće. Sve sanitarne otpadne vode iz objekata i građevina prikupljati će se na području obuhvata te zajedničkim kolektorom i odvoditi prema sustavu javne odvodnje izgrađenom u obodnim ulicama. Odlukom o određivanju osjetljivog područja (NN 83/10) predmetna zona nalazi se u slivu osjetljivog područja u kojem je potrebno primijeniti kriterije kod pročišćavanja otpadnih voda sukladno važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 80/13,43/14 i 27/15). Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10) područje zahvata ulazi u Područje malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada pod sektor E. Postupanje s otpadnim vodama mora biti u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda općine, a sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje.

Za odvodnju oborinskih voda sa javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (komunalno društvo i jedinica lokalne samouprave). Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu ispustiti preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika u okolni teren izvedbom upojnog bunara, retencijskih ili akumulacijskih spremnika s ponovnim korištenjem pročišćene vode i dr. Ostale oborinske vode (s krovova građevina) ne moraju se pročišćavati preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika jer se smatraju relativno čistim vodama. Takve oborinske vode se također mogu prikupljati u spremnike i koristiti za zalijevanje zelenih površina unutar svake parcele.

Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno

potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje) sukladno uvjetima nadležnog poduzeća. Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica). Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša općenito, sa propisnim revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi crpne stanice. Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ove vrste građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima i važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje.



Slika 24: Vodnogospodarski sustavi

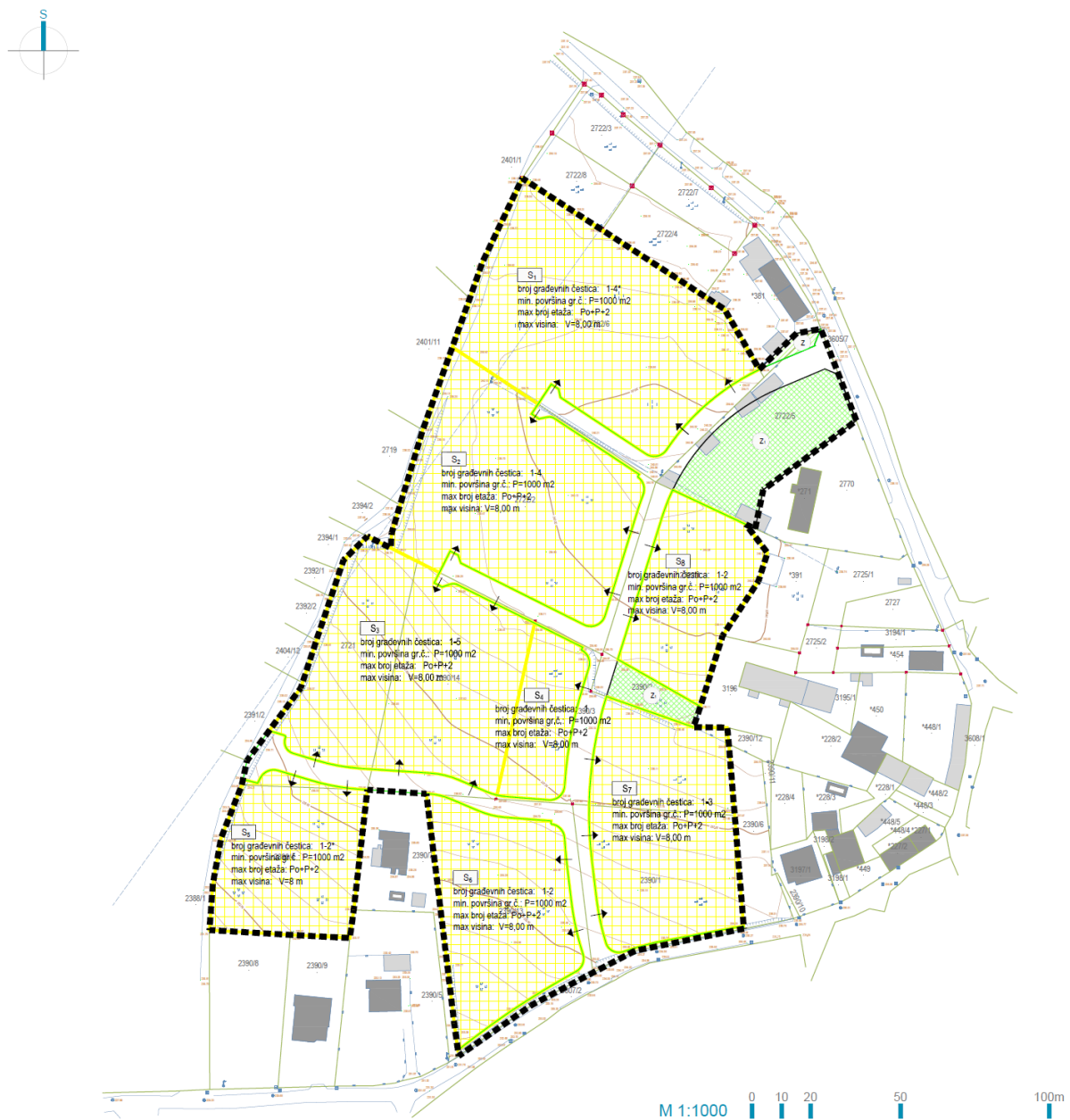
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA

Unutar obuhvata Plana ne planiraju se građevine gospodarskih niti javnih i društvenih djelatnosti.

Sadržaji gospodarske namjene kao i javni i društveni sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem, planiraju se unutar stambenih građevina, u skladu s uvjetima ovog Plana.

Građevine stambene namjene utvrđene ovim Planom su obiteljske stambene zgrade. Ovim Planom određeni su sljedeći uvjeti gradnje obiteljskih stambenih zgrada: oblik i veličina građevne čestice, namjena građevina, veličina građevina, smještaj građevina na građevnoj čestici, oblikovanje građevina, način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu, uređenje građevne čestice i mjere zaštite okoliša.



Slika 25: Uvjet i način gradnje

Najmanja površina za građevne čestice za gradnju obiteljskih stambenih građevina iznosi 1000,00 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene ovim Odredbama. Najmanja širina građevne čestice na mjestu građevinske linije iznosi 20,00 m.

Na površinama stambene namjene (S) mogu se graditi obiteljske stambene zgrade od najviše tri stambene jedinice s pratećim i pomoćnim sadržajima. U obiteljskim stambenim zgradama moguć je smještaj pratećih sadržaja poslovne namjene (lokali) - do 30% GBP-a zgrade - kako slijedi:

- ugostiteljski objekti za smještaj u skladu s posebnim propisima, koji se uračunavaju u broj stambenih jedinica,
- ugostiteljstvo (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran i sl.)
- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- zanatstvo i osobne usluge (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.);

Prateći sadržaji ne smiju pogoršati uvjete rada i boravka na susjednim građevnim česticama u pogledu najviših dopuštenih razina buke u skladu s posebnim propisima te Zakonom o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/2004). Pomoćni sadržaji su svi sadržaji u funkciji korištenja i održavanja - komunalni i infrastrukturni (kolne i pješačke površine, parkirališta, spremišta i slično). Prateći sadržaji se planiraju pretežito u sklopu građevine osnovne namjene, dok se pomoćni sadržaji smještaju u građevinu osnovne namjene ili u pomoćne građevine. Iznimno, ukoliko se dokaže da se pojedine djelatnosti ne mogu obavljati u sklopu građevine osnovne namjene, moguće ih je planirati u sklopu pomoćne građevine. Na građevnoj čestici stambene namjene (S) može se graditi jedna građevina osnovne namjene – obiteljska stambena zgrada te jedna ili više pomoćnih građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Najmanja građevinska (bruto) površina obiteljske stambene zgrade iznosi 60,00 m². Koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti ovise o veličini građevne čestice kako je prikazano u sljedećoj tablici:

površina građevne čestice (m ²)	koeficijent izgrađenosti kig		koeficijent iskoristivosti kis
	najmanji	najveći	
1000 - 1500	0,1	0,25	0,9
>1501	0,1	0,2	0,7

Najveći dozvoljeni broj etaža obiteljske stambene zgrade su tri nadzemne etaže i jedna podzemna etaža. Najveća dopuštena visina (V) obiteljske stambene zgrade iznosi 8,00 m.

Obiteljske stambene zgrade grade se kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije iznosi 5,00 m. Najmanja udaljenost obiteljske stambene zgrade od granica građevne čestice iznosi 4,00 m. Najmanja međusobna udaljenost građevina na susjednim građevnim česticama iznosi pola visine više građevine (h/2), ali ne manje od 6,00 m.

Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju te mora biti sukladna ambijentu. Moguća je gradnja nisko energetske montažne obiteljske stambene zgrade u skladu s uvjetima gradnje obiteljskih stambenih zgrada te vodeći računa o uvjetima arhitektonskog oblikovanja iz prethodne točke. Krovništa građevina mogu biti ravna ili

kosa. Ako se krovništa izvode kao kosa nagib krovnih ploha je najviše 24°, nije dopušteno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer čitava krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba, krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Pokrov u pravilu treba biti cijep, a zabranjuje se uporaba valovitog salonita kao pokrova krovnih ploha. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") nisu dozvoljene, a krovne prozore moguće je izvesti samo u ravnini krovne plohe. Na krovnište se mogu postaviti kolektori sunčeve energije. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade, preporučuje se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. Kod izgradnje moraju se uvažavati sljedeći oblikovni elementi, karakteristični za lokalno područje. Izgradnjom građevina ne smije se istupati iz karakteristične silhete naselja i ne smije se smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina.

Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i riješenu odvodnju otpadnih voda na odgovarajući način. Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.

Pri uređenju naselja potrebno je sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad, primjenjivati autohtono raslinje, a najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih zgrada. Gradnja potpornih zidova (podzida) dopušta se samo prema postojećim okolnim prilikama, osnovni materijal za gradnju je kamen, najveća visina potpornog zida može biti 1,50 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti. Ograda građevnih čestica može biti kamena (kamena obloga ili puni kamen), žbukana, ili u kombinaciji sa živom ogradom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,80 m, puni dio ograde (kamen, beton, i sl.) može biti visok 1,30 m, nisu dopuštene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona, u slučaju upotrebe žičane ograde obavezna je sadnja živice s unutarnje strane. Ograda treba biti udaljena najmanje 1,0 m od regulacijske linije, a svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila. Ako se na građevnoj čestici ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se smanjiti planirani kapacitet ili se planirana građevina ne može graditi. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, koje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravna pogleda s ulice.

Pomoćne građevine su: garaže za osobne automobile, pomoćne gospodarske zgrade u domaćinstvu, za poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, nadstrešnice, ostave sitnog alata, radionice, drvarnice, "šupe", kotlovnice, sušare i slično što služi redovitoj upotrebi osnovne stambene zgrade. Pomoćne građevine mogu imati 1 etažu, najveća visina (V) pomoćnih građevina je 4,00 m, ali svojom visinom ne smiju nadvisiti građevinu osnovne namjene. Pomoćne građevine se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini čestice. Udaljenost pomoćne građevine od granice susjedne građevne čestice treba biti najmanje 3,00 m. Pomoćne građevine materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene s osnovnom građevinom uz koju se grade. Na građevnoj čestici osnovne građevine mogu se graditi sljedeće pomoćne građevine te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne građevine, a koje se ne ubrajaju u izgrađenost građevna čestice:

- spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - gustirne, septičke jame i slično neophodno za funkcioniranje osnovne zgrade te otvoreni bazen bazeni sa svim funkcionalnim dijelovima tlocrtne površine do 100 m² ukoliko se grade potpuno ukopane u teren,
- ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje komunalnog otpada temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl. sukladno propisima

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) u skladu s posebnim propisima.

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

Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti, u smislu ovog Plana, podrazumijeva ponajprije očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura) te očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultiviran krajolik – jer pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini. Potrebno je čuvati sliku naselja što, u smislu ovog Plana, podrazumijeva:

- čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika;
- zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
- ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima i drukčije ograde;
- u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporučuje se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;
- autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.

Područje obuhvata Plana nije dio zaštićenih prirodnih vrijednosti niti se nalazi u obuhvatu ekološke mreže. U području obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirode. Prilikom uređenja okućnica novih građevina i gradnje prometnica treba u što većoj mjeri koristiti autohtonu prirodnu vegetaciju.

Područje obuhvata Plana nije dio zaštićene kulturno-povijesne cjeline niti se unutar obuhvata nalaze pojedinačna zaštićena kulturna dobra.

Građevine je potrebno arhitektonski oblikovati na način da se uklope u ambijent, a potrebno je postići i njihovo kolorističko uklapanje, na način da se velike površine pročelja i krovišta ne boje žarkim bojama. U oblikovnom smislu potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

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

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke, mjerama posebne zaštite te načinom postupanja s otpadom.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava za odvodnju. Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih deterdžentima, izbjegavanje odlaganja tehnološkog i drugog otpada na zelene površine uz prometnice, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice. Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima

graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Osnovna je svrha **zaštite i poboljšanja kakvoće zraka** očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka. Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ). Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Mjere **zaštite od buke** potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave. Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka. Zabranjeno je obavljati radove, djelatnosti i druge aktivnosti koje u boravišnim prostorima uzrokuju buku štetnu po zdravlje ljudi.

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća temelji se na "Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Kaštelir - Labinci Castelliere-S. Domenica" u kojoj su identificirani i određeni rizici odnosno procijenjene su opasnosti koje se mogu dogoditi na području Općine Kaštelir-Labinci. Temeljem Procjene rizika, a u cilju smanjenja rizika od velikih nesreća moraju se poštivati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina.

Budući da područje obuhvata Plana spada u zonu intenziteta **potresa** od 7° MCS, istu treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske - protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Za **zaštitu od ekstremno visokih temperatura** (suša, toplinski val), kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom gradnje objekata vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže. Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

Za **zaštitu od ekstremno niskih temperatura**, kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica i trgova voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni **sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje** te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanje i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti. **Sklanjanje stanovništva** u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva. Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju **evakuacijskih puteva**, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

Kod projektiranja građevina, radi veće ujednačenosti u odabiru mjera **zaštite od požara**, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, numeričke metode TRVB ili GRETNER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se skuplja i boravi veći broj ljudi ili austrijske smjernice

TVRB N 106 za gradnju garaža. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika. Temeljem Zakona o zaštiti od požara, potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2). Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za **sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera**, u skladu s posebnim propisima. Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad, u skladu s posebnim propisima. Kolni i pješački pristup građevinama i površinama javne namjene potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera. Potrebno je izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Pri **postupanju s otpadom** potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad. Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom i propisa donesenih temeljem Zakona. Sustav gospodarenja otpadom Općine Kaštelir-Labinici provodit će se u okviru sustava Istarske županije. Deponiranje komunalnog otpada riješeno je na području Grada Poreča na odlagalištu "Košambra". U skladu s obavezama utvrđenim Planom gospodarenja otpadom Općine Kaštelir-Labinici - Castellier-Santa Domenica za razdoblje 2017. - 2022. godine na području Općine Kaštelir - Labinici organizirano je provođenje komunalne djelatnosti prikupljanja i odvoza miješanog komunalnog otpada.