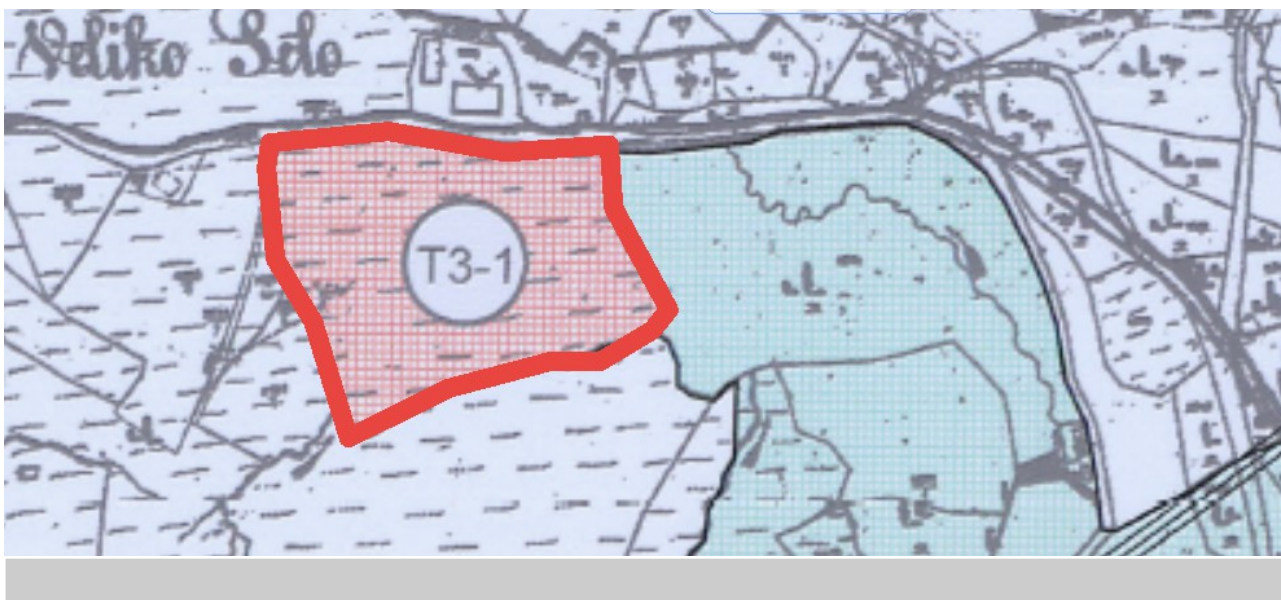




K-IN d.o.o. Matije Gupca 5, 51000 Rijeka

K-IN d.o.o. Rijeka, Matije Gupca br. 5, 51000 Rijeka,

Županija: Primorsko-goranska  
Jedinica lokalne samouprave: Grad Delnice



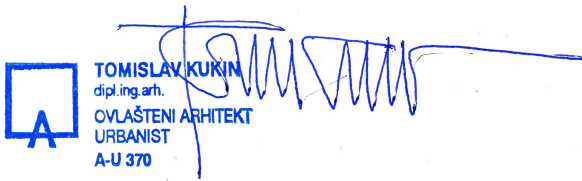
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DJELA  
GRAĐEVINSKOG  
PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE  
I SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE  
T3-1 VELA VODA – UPU 7

Knjiga C

Županija: Primorsko-goranska  
Jedinica lokalne samouprave: Grad Delnice

SAŽETAK: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DJELA  
GRAĐEVINSKOG

PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE  
I SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE  
T3-1 VELA VODA – UPU 7

Odluka o izradi Plana: "SLUŽBENE NOVINE GRADA DELNICA" br. 6/18	Odluka Gradskog vijeća Grada Delnice o donošenju Plana: "SLUŽBENE NOVINE GRADA DELNICA" br. _____, od _____
	Javna rasprava objavljena / trajanje javne rasprave: Javno izlaganje održano: _____. do _____ godine.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave	
Suglasnost na Plan prema Zakonu o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 153/13 i 65/17, x/18):	x
Pravna osoba koja je izradila Plan  	K-IN d.o.o. Rijeka 51000 Rijeka, Matije Gupca br 5 Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:
Odgovorna osoba:	Ovlašteni urbanist <b>Tomislav Kukin</b> , dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja: Odgovorni voditelj:	Ovlašteni urbanist <b>Tomislav Kukin</b> , dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	K-IN d.o.o. Rijeka
Pečat Gradskog vijeća Grada Delnica:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Delnica Goran Bukovac,
Istovjetnost ovog prostornog Plana s izvornikom ovjerava:	
Pečat nadležnog tijela:	

## Sažetak obrazloženja urbanističkog plana uređenja

Prostornim planom uređenja Grada Delnica utvrđena je granica Plana UPU -7 koji obuhvaća područje ugoditeljsko turističke namjene T3-1 i područje sportsko rekreacijske namjene R3-2 ukupne površine 62,80 ha. Ovim Planom je obuhvaćeno područje T3-1 koje u naravi predstavlja k.č.br.2530 k.o. Crni Lug, površine 18.210 m<sup>2</sup> odnosno 1,82 ha. Granice obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### Program gradnje i uređenja prostora

Programom gradnje i uređenja prostora predviđena je izgradnja Auto kampa. Planirani sadržaji su u potpunosti usklađeni sa uvjetima za kategorizaciju autokampa sa 4 zvjezdice.

Osnovna smještajna jedinica je otvoreni prostor, uređen i opremljen za kampiranje.

Kampiranje je boravak gosta na osnovnoj smještajnoj jedinici u pokretnoj opremi za kampiranje.

Osnovne vrste smještajnih jedinica su:

1. Kamp mjesto,
2. Kamp parcela.

Kamp mjesto je pojedinačno ili grupno brojem ili slično označen i uređen prostor za kampiranje (očišćen od korijenja, kamenja i sl.).

Kamp parcela je omeđen, pojedinačno brojem ili slično označen i uređen prostor za kampiranje (očišćen od korijenja, kamenja i sl.).

Na osnovnim smještajnim jedinicama nalazi se pokretna oprema za kampiranje: šator, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodrom (kamper), pokretna kućica (mobilhome), glamping kućica, glamping oprema i slično.

Pokretna kućica (mobilhome) je pokretna oprema za kampiranje od čvrstog materijala, nije čvrsto vezana za tlo (može se maknuti), ima kupaonicu.

Glamping kućica je pokretna oprema za kampiranje od čvrstog materijala, nije čvrsto vezana za tlo (može se maknuti), neuobičajenog je oblika ili je prostorno postavljena na neuobičajen način (npr. pod zemljom, na stupovima, drvu, vodi, stijeni i slično), s ili bez kupaonice.

Glamping oprema je pokretna oprema za kampiranje, nije ili je samo djelomično od čvrstog materijala, pruža višu razinu od uobičajene usluge (npr. šator s kupaonicom) i/ili koja je prostorno postavljena na neuobičajen način (npr. stupovima, drvu, vodi, stijeni).

Programom je predviđena visoka razina kvalitete ponude u kampu nezivana "glamping". Glamping, ili glamurozni načina kampiranja u lijepim, funkcionalnim, udobnim i na sve vremenske prilike otpornim kamp kućicama i šatorima, sve je veći trend u svijetu. Uvođenjem mobilnih kućica, glampinga, bazena, wellnessa, vodenih parkova, eko sustava odvodnje, hortikulturnog uređenja i drugog, kampovi se i u Hrvatskoj, kao i drugdje u svijetu, sve više transformiraju u premium luksuzni smještaj u prirodi

U sastavu kampa bi se nalazili slijedeći objekti:

1. recepcija i upravne zgrade;
2. ugostiteljsko turistički objekti;
3. servisni objekti – održavanje;
4. rekreacijski objekti (Igrališta, bazeni, wellness);
5. kamp polja;
6. kamp kućice;
7. glamping šatori;
8. slobodna polja za postavu šatora;
9. trgovine suvenirima;

Navedeni objekti trebaju činiti funkcionalnu cjelinu. Organizacija i smještaj u prostoru mora omogućavati najekonomičnije kretanje i obavljanje poslova. Pri odabiru tehnologije, opreme, uređaja i smještaja voditi računa o racionalnom gospodarenju pri investiciji i održavanju, te kvaliteti arhitektonskog oblikovanja u suglasju sa okruženjem. Moguća je montažna gradnja svih objekata i uređaja, te modularna organizacija prostora.

### **Program uređenja kampa**

- Sadržaji i tipologija izgradnje
  - Kategorija kampa - obaveze iz kategorizacije- 5\* - 4\*
  - Broj jedinica - 1.faza 2 rješenja po 10 kućica, 10 glamping šatora, 20 smještajnih jedinica na kamp poljima
- Program gradnje, Planirani objekti
  - Recepcija - ured - prijem gostiju i informativni punkt nacionalnog parka,
  - sanitarije i garderoba osoblja,
  - pozadinski ured
  - Gift shop
  - Smještajne jedinice
    - Mobil home 4+2
    - Šatori gampling 4+2
    - Šatori
    - Ugostiteljski objekt
    - Bistro bar
  - Bazeni
    - Bazen dubine 145 cm
    - Bazen dječji 40 cm -
    - Masažni bazeni i laguna 0 do 75 cm 20 m2 + Jakuzi
    - Kotlovnica
  - Wellnes - izdvojena montažna kuća/ drvena
    - Sauna i Turska kupelj sa tušem
    - Baldahinima za masažu
    - Rest room i park
  - Dječji programi
    - Zasjenjeni prostor za igru djece
    - Dječje igralište
  - Servis
  - Okoliš i hortikulturno uređenje
    - Ulaz
    - Ograda

- Zelenilo
- Postojeće zelenilo
- Ulazni prostor
- Uz staze i prilaze objektima
- Bazenski kompleks i ugostiteljski kompleks
- Prostor gampling šatora
- Staze
- Sunčališta
- Prateća infrastruktura
  - Promet
  - Spoj na prometnicu
  - Parkirališta
  - Unutarnji promet

### **Osnovna namjena prostora**

Osnovna namjena prostora je turističko-ugostiteljska / autokamp.

Planirana namjena je turističko-ugostiteljska – sutokamp se nadopunjava sa pratećim sadržajima uslužne, rekreacijske i trgovačke djelatnosti.

Na ovim površinama mogu se graditi: građevine predviđene za slijedeće djelatnosti:

- turističko-ugostiteljska – kamp
- pretežito trgovačke, uslužne i prometne, djelatnosti i površine s pratećim sadržajima
- sportske površine i uređene površine zelenila, te ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu.
- komunalne djelatnosti i uređaji s pratećim sadržajima

Površine infrastrukturne namjene – IS1:

Prostori obuhvata plana ove namjene planirani su uz prometni čvor pristupa i duž pristupne prometnice.

Mobilne kućice i glamping šatori, te prateći sadržaji i oprema se mogu opremiti sa paketima opreme za autonomno prikupljanje i pročišćavanje kišnice, autonomno korištenje električne energije i koristiti bez priključaka na vodovod, kanalizaciju i električnu mrežu.

### **Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina**

- Obuhvat plana je 1,82 ha
- Građevinske česice:
- T3 - Za izgradnju kampa 1,82 ha
- Izgrađenost građevinske čestice 1.820 m<sup>2</sup>
- Iskorištenost građevinske čestice 2.730 m<sup>2</sup>
- Površine zelenila 9.100 m<sup>2</sup>

### **Prometna i ulična mreža**

Područja obuhvata je neposredno uz županijsku cestu LC 58112 – Nacionalni park Risnjak – Crni Lug – Ž5032..

Planom je osigurano spajanje zone na mjestu postojećeg okretišta i proširenja.

Spoj na županijsku cestu potrebno je izraditi prema važećoj normi za projektiranje i građenje čvorova na istoj razini HRN u.C4.050., te ishoditi suglasnot Županijskih cesta d.o.o. U skladu s člankom 55. Zakona o cestama /Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14).

Za potrebe zone turističko ugostiteljske namjene obavezno je osigurati parkiralište na građevinskoj čestici.

Unutar zone obuhvata pri projektiranju cesta primjenjuju se slijedeći uvjeti:

Nerazvrstane ceste i unutarnje prometnice:

- minimalna širina prometnog traka za planirane dvosmjerne nerazvrstane ceste iznosi 2,75 m
- kod jednosmjernih jednostranih kolnika širina voznog traka iznosi najmanje 4,5 m
- minimalna širina pločnika je 1,25 m, a iznimno 0,75 m
- širina koridora za planirane nerazvrstane iznosi 15,0 m

U skladu s Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati (NN 110/01) točka 5., tablica 5.1. širina nerazvrstane ceste određuje se u odnosu na brzinu kretanja vozila. Minimalna širina prometnog traka za brzinu od 40 km/h je 2,75 m. Tako za dvosmjernu ulicu sa obostranim pločnicima minimalna širina ulice ne može biti manja od 8,5 m ( $2 \pi 2,75 + 2 \pi 1,5$  pločnik).

U skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94), čl. 13., širina površine za operativni rad vatrogasnih vozila ne može biti manja od 5,5 m. Slijedom toga kolno-pješački prilazi mogu biti te širine. Iznimno, prilaz za dvije građevne čestice može biti širine 3 m, ako je maksimalna duljina 50 m.

Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje rješavaju se na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.

Minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu sa slijedećim normativima:

Za smještajne kapacitete potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto po smještanoj jedinici, a za uslužne kategorije 1 parkirališno mjesto na dva sjedeća mjesta.

Broj parkirališnih mjesta iz stavka /1/ ovog članka, uvećava se na javnim parkiralištima i parkiralištima korisnika za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

Minimalne dimenzije parkirališta za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m. Od sveukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati min. 5% parkirališnog prostora odn. najmanje 1 PM za potrebe invalidnih osoba na svim parkiralištima, sa dimenzijama 3,5 x 5,0 m. Unutar koridora internih prometnica na predviđenom parkiralištu obavezno treba osigurati 20% parkirališnog prostora za teretna vozila odn. najmanje 2 parkirališna mjesta min. dimenzije 3,5 x 10,0 m

Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata Plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevnim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina.

## **Komunalna infrastrukturna mreža**

### **Vodoopskrba**

Postojeći ulični vodovodni cjevovod (PVC DN 110 mm, statički tlak 6 bara) položen uz lijevi rub asfaltirane prometnice i prikazan je na kartografskom prikazu br 2.

U odredbama za provedbu je posebno utvrđena obaveza investitora da pri realizaciji kampa izraditi idejno rješenje vodoopskrbe na osnovu detaljnog hidrauličkog izračun količine vode za sanitarni vod i posebno za hidrantski vod. Sukladno posebnim uvjetima ovlaštenog komunalnog poduzeća KOMUNALAC- VODOOPSKRVA I ODVODNJA d.o.o. Delnice

Vodoopskrbna mreža unutar zone će se razvijati sukladno potrebama i posebnim uvjetima spajanja izdanim od strane nadležnog javnog distributera.

## **Odvodnja**

Ne postoji izgrađen sustav odvodnje u okruženju i unutar obuhvata plana.

Odvodnju fekalnih voda riješiti biološkim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. Sukladno posebnim uvjetima ovlaštenog komunalnog poduzeća KOMUNALAC- VODOOPSKRVA I ODVODNJA d.o.o. Delnice

## **Elektroopskrba**

U sklopu plana, a sukladno tipologiji zashvata u prostoru koji se odnosi na jednu građevnu česticu i jedan zahvat u prostoru, u predmetnom UPU je utvrđena vršna bilancu snage.

Planom je predviđeno spajanje na mrežu elelktroopskrbe novog kupca na planom određenoj građevinskoj čestici kao trajnog poslovnog korisnika.

Osnovna namjena je kamp kapaciteta cca 40 kamp jedinica u mobilnim kućicama, glamping šatorima, kamp poljima i na kamp mjestima. Prateći sadržaji su recepcija, rastoran i trgovina suvenirima.

Ukupno planirana vršna bilanca snage za kamp je 40 kW, a za prateća sadržaje 60 kW.

Ovisno o kategoriji kampa i željenom standardu moguće je odstupanje od definirane vršne bilance snage.

U odredbama za provedbu je posebno utvrđena obaveza investitora da pri realizaciji kampa izraditi idejno rješenje napajanja budućih kupaca električnom energijom koje će sadržavati bilancu snage i prijedlog novih elektroenergetskih postrojenja i vodova koji će se pojaviti unutar obuhvata plana sukladno potrebama krajnjeg korisnika.

## **Telekomunikacijske instalacije**

Sukladno odredbama iz čl. 79. i čl. 80. Zakona o prostornom uređenju, urbanistički plan uređenja detaljnije određuje osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture, dakle i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme. U skladu s prethodno navedenim zakonskim odredbama, te tipologiji zahvata u prostoru koji se odnosi na jednu građevnu česticu u predmetnom UPU je utvrđena obaveza pri realizaciji kampa:

- Podatke o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi u zoni obuhvata plana kao i podatke o pokrivenosti područja radijskim signalom operatora pokretnih komunikacija, pri neposrednoj provedbi plana, projektant prikuplja od nadležnog ureda za katastar, operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga uz uporabu radio frekvencijskog spektra i operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova.
- Planirane, utvrđene i ucrtane trase kabelske kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama iz Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN br. 114/10 i 29/13), Pravilniku o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN br. 75/13) i Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN br. 57/14);
- Određena mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i

eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže;

Pri spajanju planiranih sadržaja na sustav, uz postojeću i planiranu trasu pri provedbi plana potrebno je postaviti eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ornarič) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, prostornim planom Grada Delnice određeni su uvjeti planiranja postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama rešetkastim jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade iii/i stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

## **Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

### **Uvjeti i način gradnje**

#### **Turističko-ugostiteljska namjena - kamp (T3)**

Unutar područja kampa moraju se osigurati ugoditeljski, turistički i servisni (upravni i sanitarni prostori) sadržaji čvrste gradnje, čija maksimalna izgrađenost ni iskoristivost iznose:

Unutar područja obuhvata graditi će se temeljem slijedećih lokacijskih uvjeta::

I. Vrsta radova (građenje nove građevine, rekonstrukcija postojeće građevine i sl.) određena je provedbenim odredbama i tekstualnim obrazloženjem plana. Temeljem ovih odredbi provodi se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina.

II. Lokacija zahvata u prostoru je određena obuhvatom i kartografskim prikazima Plana

III. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline

Planirana namjena je turističko-ugostiteljska i to kamp, te prateće uslužne, rekreacijske i trgovačke djelatnosti.

Na ovim površinama mogu se graditi: građevine predviđene za slijedeće djelatnosti:

3. turističko-ugostiteljska – kamp
4. pretežito trgovačke, uslužne i prometne, djelatnosti i površine s pratećim sadržajima
5. sportske površine i uređene površine zelenila, te ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu.
6. komunalne djelatnosti i uređaji s pratećim sadržajima

#### **IV. Veličina građevine**

Unutar područja kampa su određeni slijedeći uvjeti građenja:

- Maksimalna izgrađenost  $k_{ig} = 0,10$
- Maksimalno iskorištenje  $k_{is} = 0,15$
- Najveća površina pojedine građevine –  $500m^2$ ,
- Maksimalni broj etaža je 2: najviše 2 nadzemne etaže,
- Iznimno je za potrebe pratećih sadržaja turističko-ugostiteljskog programa i tehnoloških



- razloga moguća izgradnja jedne podrumске etaže: Podrum ili suteran
- Podrum ili suteran, Prizemlje i kat ili potkrovlje (Po/S+P+1/Pk).
  - Maksimalna visina građevine je 6 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do njezinog vijenca
  - Minimum 50% površine građevne čestice biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
  - Minimalna udaljenost od granice građevne čestice mora iznositi 4,0 m odn. pola prosječne visine građevina  $h/2$
  - Najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi 10,0 m.

#### IV.- Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

V. - Oblikovanje građevine mora se temeljiti na kontekstualnoj korespondenciji relevantnih parametara i aspekata uz moguću primjenu svih autohtonih te suvremenih materijala pri gradnji. Krovništa mogu biti ravna, kosa, bačvasta ili kombinirana te raščlanjena i jedinstvena, na jednu, dvije ili više voda. Nagib krova mora biti min. 30°. Mogu biti izvedena od crijepa, lima ili drugih materijala podobnih karakteristika lokalnim klimatskim uvjetima.

VI. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:6. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:

- Najmanja površina građevne čestice nije određena planom
- Najveća veličina građevne čestice je granica obuhvata Plana

VII. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru  
Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru određuje se uvjetima minimalne udaljenosti od ruba građevne čestice i to 4m od susjedne građevne čestice, 10m od javne prometnice. Planom je ovisno o tehnologiji i koncepciji uređenja prostora moguće graditi i više građevina osnovne namjene i pratećih sadržaja na jednoj građevnoj čestici ako su ispunjeni uvjeti najmanje međusobne udaljenosti.

VIII - Osnovni elementi uređenja građevne čestice koji se propisuju ovim odredbama su kako slijedi:

- Nagib građevne čestice i potporni zidovi - teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. visina podzida je u pravilu 1,5 m (max 2,0 m) a na većim visinskim razlikama kaskadna. iznimno kada se zidovima uređuje funkcionalni plato na građevnoj čestici ili sanira padina deniveliranih platoa, visina potpornih zidova može biti max 3,5 m
- Ograde se izgrađuju prema lokalnim prilikama do maksimalno 2,2 m od čega visina zidanog dijela ograde može biti najviše 1,10m.
- Parkirališta se moraju osigurati na građevnoj čestici temeljem standarda propisanih ovim Plan om.

IX. uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti treba se osigurati sukladno pozitivnim zakonskim propisima

X - Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu se temelji na odredbama o minimalnoj komunalnoj opremljenosti građevne čestice sukladno odredbama Prostornog plana Grada Delnice i ovog Plana.

XI - Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima iz odredbi ovog Plana i Prostornih planova širih područja..

XII. Ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru se primjenjuju sukladno članku 123. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju.

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

Lokacijske dozvole, te građevinske dozvole za građevine bez ishođenja lokacijske dozvole se mogu izdavati za svaku građevinu izdvojeno. Te za sklopove od više građevina, obzirom da se na jednoj građevinskoj čestici može graditi više građevina u funkciji osnovne namjene. Infrastrukturno opramanje kampa treba pratiti dinamiku realizaciju kampa. Sustav odvodnje otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje mora biti sastavni dio prve faze realizacije. Uporabne dozvole pri stavljanja u funkciju planiranih sadržaja mogu se planirati za svaku funkcionalnu jedinicu odvojeno.

### **Pomoćne i manje gospodarske građevine**

Na jednoj građevnoj čestici mogu se osim građevina osnovne namjene graditi pomoćne i manje gospodarske građevine u funkciji osnovne namjene prema slijedećim uvjetima:

- Maksimalna visina: 4,5 m
- Maksimalni broj nadzemnih etaža : 1 etaža
- Maksimalni broj podzemnih etaža : 1 etaža.

### **Uređenje zelenih površina na građevnoj čestici**

1. Najmanje 50% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu i hortikulturno uređenu površinu s travnjacima i autohtonim vrstama grmlja i visokog zelenila.
2. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u novo uređenje zelenih i hortikulturno uređenih površina.
3. Zelene i hortikulturno uređene površine na građevnoj čestici dozvoljeno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i sl.

### **Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti**

Na području obuhvata Plana nisu planirane društvene djelatnosti - u skladu sa PPUO-om te nije moguće građevine ovih sadržaja kao osnovne namjene građevne čestice graditi u okviru Planom obuhvaćenog područja.

Iznimno je moguće graditi sadržaje društvenih namjena kao prateće i kada upotpunjuju osnovnu, proizvodnu ili poslovnu namjenu građevne čestice. To može biti:

- Istraživački centar
- Edukacijski centar
- Poslovni centar
- Izložbeni prostori

### **Uvjeti i način gradnje stambenih građevina**

U zoni namjene T3 obuhvata Plana nije dopuštena gradnja stambenih građevina izuzev u sklopu određenog pogona kao stan domara, zaštitara, osoblja, održavanja i sl.

Stambeni prostor moguće je realizirati samo kao prateći u sklopu gospodarske/poslovne građevine i to najviše do maksimalne brutto površine od 50,0 m<sup>2</sup> unutar jedne građevne čestice, a prvenstveno u funkciji domara, čuvara, privremenog boravka uposlenika u posebnim uvjetima korištenja prostora i održavanja osnovne funkcije/namjene građevinske čestice.

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

Mjere zaštite pojedinog područja proizlaze iz lokacije vrijednih, pojedinačnih registriranih ili preventivno zaštićenih spomenika kulture, prirode i krajolika.

Sukladno članku 21. Zakona o uzaštiti prirode, utvrđuju se sljedeći uvjete zaštite prirode:

- uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti.
- Postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste,
- kod planiranja zahvata izvan građevinskih područja, planiranja izgradnje infrastrukture, voditi računa da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životnjskih svojti.

Uspostavljanje novih vrijednosti prostora ustanovljeno je odrednicama ovog Plana i to na razini uvjeta uređenja zone u cjelini, uvjeta uređenja građevne čestice i uvjeta gradnje građevina.

Provedbenim odrednicama uvjeta gradnje i oblikovanja osigurava se mjera zaštite od devastacije građevinama.

Zona obuhvata izrade Plana, nalazi se izvan zone bilo kojeg zaštićenog kulturnog dobra, stoga nema planskih smjernica i propisane dokumentacije od strane Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Rijeci za ovu lokaciju

## **Mjere zaštite voda**

Područje obuhvata nalazi se u drugoj zoni sanitarne zaštite izvora vode za piće prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Gorskog kotara ( S.N.8/2014 )

Područje obuhvata Plana smješteno je u slivu ponornice Vela voda. U samom obuhvatu plana smještena je manja bujična pritoka Vele vode, odnosno ponome zone Vele vode, obzirom da su ponori smješteni u amfiteatarskoj dolini i nalaze se u više nivoa, a cca 160 m nizvodno od obuhvata Plana nalazi se glavni ponor. Pritoka

Vele vode dijagonalno dijeli prostor obuhvata Plana u dva dijela. Zavedena je u Vodoprivrednom informacijskom sustavu Hrvatskih voda pod br. 4.51.6. Prema Vodoprivredom informacijskom sustavu, u području obuhvata smješten je i izvor „Šterna kod Matana“. Osnovni podaci o izvoru su u službi korištenja voda.

Pritoka Vele vode je u području obuhvata u prirodnom zemljanom koritu, a uređivana je jedino neposredno uzvodno od obuhvata Plana manjom pregradom radi prelaska cjevovoda, te propustom na makadamskom putu u obuhvatu Plana. Nizvodno od tog puta plitko korito postepeno formira izražertiju jarugu koja se strmo spušta prema ponorima.

Površina sliva ove pritoke je 0,13 km<sup>2</sup>.

Donji dijelovi toka i Vele vode i njene pritoke pod utjecajem su predponorske retencije radi ograničenog kapaciteta ponora, koja se javlja u uvjetima velikih voda kod istovremene pojave visokih oborina, zasićenja podzemlja i topljenja snijega. S podacima o maksimalnim vodostajima u predponorskoj retenciji, kao i trajanju poplavlivanja ponome zone, a time i nižih dijelova obuhvata Plana, ne raspoložemo. Na glavnom toku Vele vode, cca 170 m uzvodno od glavnog ponora nalazi se betonska pregrada sa vodomjemom stanicom „Crni Lug“ (šifra stanice „6513“) na preljevu pregrade. Stanica je uspostavljena za potrebe izrade projekta „Optimalno korištenje voda Crnoluškog sliva (Elektroprojekt -Zagreb 1988.) odnosno potencijalnog hidroenergetskog korištenja

voda crnoluškog sliva prevođenjem tih voda u sliv „HE Nikola Tesla — Tribalj“.

Prema navedenom projektu, nizvodno od vodomjeme stanice, predviđena je izgradnja akumulacije „Crni Lug“. Realizacija ove akumulacije i drugih objekata u skladu s navedenim projektom ovisi o planovima hidroenergetskog razvoja HEP-a. Prema navedenom projektu, rubom obuhvata prolazi i planirani spojni cjevovod između akumulacija Crni Lug i akumulacije na zapadnijem vodotoku Vela voda. Maksimalni zabilježeni vodostaj na vodomjemoj stanici „Crni Lug“ u periodu 1963. - 2017. iznosi 120 cm, odnosno 672,09 mn.m, a odgovarajući protok 12,70 m<sup>3</sup>/s. Prema hidrološkim obradama za potrebe navedenog projekta, proračunata protoka 100-godišnjeg povratnog perioda na vodomjemom profilu (površine sliva 3,70 km<sup>2</sup>) iznosi 18,40 m<sup>3</sup>/s. Cjelokupno područje obuhvata Plana podložno je eroziji.

Područje obuhvata nalazi se u drugoj zoni sanitarne zaštite izvora vode za piće prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Gorskog kotara ( S.N.8/2014 ) U plan je potrebno unijeti odredbu da svako građenje i obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s navedenom Odlukom.

2. Shodno Prostomom planu Primorsko-goranske županije sustav odvodnje otpadnih voda defmiran je kao razdjelni što znači da je potrebno posebno obraditi odvodnju oborinskih i sanitarno-tehničkih otpadnih voda u skladu s čl. 61.,62.,63.,64.,65.,66... Zakona o vodama, vodeći računa o Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda ( NN 87/10) i uredbi o standardu kakvoće voda ( NN 89/10). U grafičkom dijelu označiti posebno odvodnju oborinskih i sanitarno-tehničkih otpadnih voda. Odvodnju sanitarno tehničkih otpadnih voda potrebno je riješiti sukladno Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama ( NN 80/13.....).

3. Prema članku 67. Zakona o vodama (NN br: 153/09) postupanje s otpadnim vodama na području jedinice lokalne samouprave određeno je odlukom o odvodnji otpadnih voda. U skladu s čl. 67. Zakona o vodama (153/09) pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda.

4. U skladu s člankom 2. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, te čl.125. Zakona o vodama ( NN 153/09) za odvodnju oborinskih voda s javnih površina, nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih, prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

5. Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl.122 Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11,130/11,56/13). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl.5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata ( NN 78/2010).

6. Sve zahvate u blizini vodotoka planirati sukladno čl.126. Zakona o vodama ( NN 153/09, 63/11,130/11, 56/13..... )

7. Prema čl.49. Zakona o vodama ( NN 153/09) donesen je akt o određivanju osjetljivih i manje osjetljivih područja. Odluka o određivanju osjetljivosti područja ( NN 83/10) na kojima je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama ( NN 80/13), predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja.

8. Plan je potrebno uskladiti sa Planom upravljanja vodim područjima koji možete vidjeti na službenim stranicama Hrvatskih voda.

Urbanističkim planom uređenja je određeno:

- Kartografski definiran prostor vodotoka (koridora) u kojem sukladno čl. 108., 109. i 126. Zakona o vodama (NN153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18) postoje zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta i posebne mjere radi održavanja vodnog režima.

Unutar navedenog koridora vršiti će se izgradnja sustava uređenja vodotoka i voda i zaštite od plavljenja bujičnim vodama, njegova potrebna rekonstrukcija, sanacija te redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti, a kojima će se hortikulturno uređivati prostor koridora, i mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama (NN 153/09, 130/11, 56/13, 130/11, 14/14, 46/18).

Obzirom da nema preciznih podataka o razinama vode u pred ponorskoj retenciji, pri projektiranju projektne dokumentacije za realizaciju zahvata unutar zaštićenog koridora potrebno je predvidjeti prostor slobodan od izgradnje minimalno do kote 673 m.n.m., tj. prostor rezerviran za povremenu retenciju.

Vodotok (koridor) i pred ponorska retencija su biti vidljivi u kartografskim prikazima „Korištenje i namjena površina“, „Infrastrukturni sustavi i mreže“ (vodnogospodarska infrastruktura, sustav uređenja vodotoka i voda) i „Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina“.

Kartografski je definiran prostor izvora „Šterna kod Matana“. I Predviđen obveza zaštite inundacijskog područja odnosno javnog vodnog dobra i vodnog dobra sukladno čl. 109. te 7. — 20. Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18).

Cilj uređenja sustava vodotoka i voda je da obzirom na namjenu prostora osigura neškodljivost protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

Plan predviđa i obvezu izrade projektne dokumentacije cjelovitog uređenja toka pritoke Vele vode i njene ponorne zone sa utvrđivanjem mjerodavnih protoka i karakteristika kanala od sukladno zakonskim obavezama zaštite voda voredmetnog slivnog područja od strane nadležnih službi iz čega će proizaći projektni programi uređenja pojedinačnih građevinskih zahvata.

Rezultat navedene dokumentacije će biti i utvrđivanje stupnja zaštite od plavljenja bujičnim vodama prostora obuhvata Plana i drugih prostora uz vodotok kroz odabir određenog povratnog razdoblja velikih voda na koji se prostor štiti.

Projektnom dokumentacijom kampa investitor je dužan predvidjeti i prikazati način prihvata i zbrinjavanja oborinskih voda i prikazati mjesta upuštanja u recipijent.

Projektnom dokumentacijom kampa investitor je dužan predvidjeti mjere zaštite tla od erozije. Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda, posebno iz razloga što se nanosom zatrpavaju ponori i ponorna zona. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

## Zahtjevi i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima dostavljena u postupku izrade plana

(Preslika zahtjeva i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima dostavljena u postupku izrade plana)