

**GRAD POREČ  
GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA**

**DETALJNI PLAN UREĐENJA  
ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE  
BRULO**

**POREČ, 2011.**

ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD: GRAD POREČ

GRADONAČELNIK: EDI ŠTIFANIĆ

NAZIV PROSTORNOG PLANA: DETALJNI PLAN UREĐENJA  
ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE  
„BRULO“

PRAVNA OSOBA KOJA JE  
IZRADILA PLAN: AD – Arhitektura i dizajn d.o.o. Pula

DIREKTOR: ALMA CVITAN MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

BROJ UGOVORA: 32801/09

GODINA IZRADE: 2009/2011.

KOORDINATORI PLANA: GRAD POREČ  
DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: AD d.o.o. PULA  
DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

VODITELJ PLANA: ALMA CVITAN MATTICCHIO dipl.ing.arh.  
DAVOR MATTICCHIO dipl.ing.arh.

SURADNICI: DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.  
LUKA MATTICCHIO, dipl.ing.arh.  
mr.sc. MILAN DAMIANIĆ, dipl. ing.el.  
mr.sc. SERGIO ŠIROL, dipl.ing.građ.

PROGRAM MJERA ZA  
UNAPREĐENJE STANJA U  
PROSTORU: “Službeni glasnik Grada Poreča”, br. 18/05. i 18/06.

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA POREČA O  
DONOŠENJU PLANA: Službeni glasnik Grada Poreča”, br. 06/2011  
Klasa: 011-01/11-01/49  
Ur.broj: 2167/01-07-11-2  
Poreč, 12.svibnja 2011.

PREDSJEDNIK GRADSKOG  
VIJEĆA GRADA POREČA: EĐIDIO KODAN

JAVNA RASPRAVA  
OBJAVLJENA:

24.veljače 2010.

31.siječnja 2011.

JAVNI UVID ODRŽAN:

od 03.ožujka.2010.  
do 02.travnja.2010.od 08. veljače 2011.  
do 10. ožujka 2011.

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE  
RASPRAVE:

DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh.

SUGLASNOST NA PROSTORNI  
PLAN PREMA ČLANKU 97.  
ZAKONA O PROSTORNOM  
UREĐENJU I GRADNJI  
(NN 76/07.):

Klasa: 350-02/11-14/10  
Ur.broj: 531-06-11-2 AMT  
Od: 14.travanj 2011.

ISTOVJETNOST OVOG  
PROSTORNOG PLANA S  
IZVORNIKOM OVJERAVA:

## **KNJIGA II**

### **OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA**

#### **I. OBRAZLOŽENJE**

##### **1. POLAZIŠTA**

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana
- 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

##### **2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
- 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

#### **II. IZVOD IZ PROSTORNIH PLANOVA ŠIREG PODRUČJA**

#### **III. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO – PLANSKA RJEŠENJA**

#### **IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA POŠTIVANIH U IZRADI PLANA**

#### **V. ZAHTJEVI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PREMA POSEBNIM PROPISIMA**

#### **VI. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI**

#### **VII. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI**

#### **VIII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA**

#### **IX. SAŽETAK ZA JAVNOST**

#### **X. STRUČNI IZRAĐIVAČ**

#### **XI. IMENOVANJE**

## **I. OBRAZLOŽENJE**

### **1. POLAZIŠTA**

#### **1.0. Uvod**

Grad Poreč je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (“Službeni glasnik Grada Poreča”, br. 18/05. i 18/06.), i Prostornim planom uređenja Grada Poreča (“Sl.glasnik Grada Poreča”, br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. – pročišćeni tekst) i Generalnim urbanističkim planom grada Poreča (“Sl.glasnik Grada Poreča”, br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. – pročišćeni tekst) utvrdio potrebu izrade detaljnog plana uređenja Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“.

Detaljni plan uređenja Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ (u daljnjem tekstu : Plan) izrađuje se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Poreča (“Sl.glasnik Grada Poreča”, br. 14/02. , 8/06. 7/10. i 8/10. – pročišćeni tekst) i Generalnom urbanističkom planu grada Poreča (“Sl.glasnik grada Poreča”, br. 11/01., 9/07. 7/10. i 9/10. – pročišćeni tekst).

Plan se izrađuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07. i 38/09.)

Sadržaj Plana, koji se izrađuje u mjerilu 1 : 1000, određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (“Narodne novine”, br. 106/98. 39/04,45/04. i 163/04.)

Ugovorom između Grada Poreča kao naručitelja i AD d.o.o. Pula kao nositelja izrade, precizirane su obveze o suradnji na izradi Plana.

U skladu s navedenim pristupilo se izradi Plana kao zakonski definiranoj podlozi za uređenje Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“.

Izrada i donošenje Plana predviđa, osim koordinacije naručitelja I izrađivača, provedbu procedure donošenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07. i 38/09.).

#### **1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA**

Područje obuhvaćeno Planom definirano je Prostornim planom uređenja Grada Poreča kao pretežno izgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“ i turističko naselje „T2“ i poblizje razgraničeno Generalnim urbanističkim planom grada Poreča kao zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“, turističko naselje „T2“ i zona zaštitnih zelenih površina.

Obuhvat Plana omeđuju – sa sjevera stambeno naselje Poreč Jug, sa istočne strane Županijska cesta 5002 Novigrad-Vrsar, a sa južne strane turističko područje Plave i Zelene lagune.

Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu Plana u mjerilu 1: 1000.

Područje obuhvata Plana čini površinu od cca 33,82 ha.

Područje obuhvata nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja.

##### **1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

Postojeće stanje u zoni obuhvata Plana utvrđeno je analizom i snimanjem postojećeg stanja zemljišta i građevina, te kroz suradnju s nadležnim komunalnim poduzećima i pravnim osobama sa javnim ovlastima i korisnicima prostora.

Područje obuhvata Plana predstavlja gotovo u potpunosti izgrađenu zonu ugostiteljsko turističke namjene.

Zona ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ nalazi se u okruženju lokacija i područja osobite ambijentalne vrijednosti :

- zona sportsko-rekreacijske namjene Gradsko kupalište
- stambeno naselje Poreč Jug
- zona ugostiteljsko turističke namjene „Plava Laguna“

Zona ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ sastoji se od:

- zone hotela Diamant
- zone hotela Crystal
- zone hotela Rubin
- zone apartmana Valamar Residence
- sportsko rekreacijske zone Diamant
- zone kupališta i sportsko-rekreacijske namjene Jadro
- uređenih parkovnih i zelenih površina

## HOTEL DIAMANT



## HOTEL RUBIN





## HOTEL CRYSTAL





## VALAMAR RESIDENCE



TABELA 1. KVANTIFICIRANI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Naziv građevine	Kapacitet Sj / krevet	k.č. broj	Površina čestice m <sup>2</sup>	Postojeća Izgrađenost kig / m <sup>2</sup>	Broj etaža
<b>H.Diamant</b>	244/457	5011	16 948	0,52 8942	10
<b>H.Rubin</b>	258/483	4991	12 021	0,42 5029	9
<b>H.Crystal</b>	223/453	5008	18 760	0,31 5811,43	6
<b>Valamar Residence</b>	128/368	4972 4973 4974	1 564 2 034 <u>2 683</u> 6 281	0,9 6262	2

Ukupni kapacitet zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ iznosi 1761 krevet.

Cjelokupno područje obuhvata predstavlja određenu vrijednost u smislu prostorne strukture i ambijentalne vrijednosti koju je potrebno štiti i očuvati.

Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja i to:

1. Optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata Plana
2. Racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoline i življenja.
3. Zaštita i oplemenjivanje okoliša, uz očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže.

Na područja obuhvata Plana, koje predstavlja prostor određene vrijednosti i osjetljivosti, ne postoje druga pojedinačna registrirana ili evidentirana kulturna dobra u smislu postojećih propisa.

### **1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST**

#### **PROMETNA MREŽA**

Prometna povezanost Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ osigurana je priključkom na Županijsku cestu 5002 Novigrad-Vrsar koja tangira područje obuhvata sa zapadne strane. Unutar naselja Brulo izgrađen je sustav pristupnih prometnica postojećim hotelima, parkiralištima te pripadajućim pratećim sadržajima.

#### **TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA**

Na područje obuhvata Plana izgrađena je nepokretna TK mreža.

Nepokretna TK mreža (korisnički vodovi) dio je komutacijskog čvorišta (područna centrala) Poreč koje pokriva šire područje od obuhvata Plana. Osnovna mreža je izgrađena podzemnim TK kabelima, položenim u PEHD cijevi promjera 50 mm ili izravno u zemlju. Trase TK instalacija prolaze samo djelomično uz rub postojećih prometnica ili po njima, a većinom su udaljene i nekoliko metara od postojećih prometnica. Dubina na kojoj su položeni TK kabeli kreće se od 0,50 do 0,80 metara od kote postojećeg terena do tjemena TK kabela ili cijevi. Kapacitet postojeće kabelaške TK mreže zadovoljava sadašnje potrebe.

Područje Plana pokriveno je i pokretnim TK mrežama. Pokrivanje je ostvareno baznim postajama koje su smještene izvan ovog područja.

#### **VODOOPSKRBA**

Predmetno područje se opskrbljuje iz gravitacijskog kolektora AC DN 350 mm. U zimskom režimu koristi se vodosprema Facinka (kota izlaza +61,68 m.n.v.), a u ljetnom režimu koristi se vodosprema Gulići (kota izlaza +62,5 m.n.v.). Postojeće naselje koristi vodovodnu mrežu od PVC cijevi profila DN 110-160 mm.

Samo predmetno područje zone zahvata detaljnog plana opskrbljuje se preko gravitacijskog cjevovoda AC DN 200 mm do priključka za hotel Mediteran, a dalje ide prema Zelenoj Laguni AC DN 300 mm. U svim režimima vodoopskrbe se koristi vodosprema Fazinka. Svi poslovni subjekti u predmetnom području imaju vodomjere u blizini vodovodne mreže. Sva vodovodna mreža nakon vodomjera je interna mreža u vlasništvu investitora.

U predmetnoj zoni ugostiteljsko turističke namjene Brulo je izgrađena vodovna mreža kako za potrebe sanitarne tako i za protupožarnu mrežu dovoljnog kapaciteta.

#### **ODVODNJA**

#### **ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA**

Za odvodnju otpadnih voda na području ugostiteljsko turističke zone Brulo postoji izgrađen razdjelni sustav, odnosno posebni sustavi za odvodnju sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda, a posebni sustavi za odvodnju oborinskih otpadnih voda.

Sva fekalna kanalizacija odvodi svoje otpadne vode do centralne crpne stanice fekalnih voda koja je smještena u predmetnoj zoni i dalje prepumpava sve otpadne vode na gradski

kanalizacijski sustav. Postojeća fekalna kanalizacijska mreža je starijeg datuma, dovoljnog kapaciteta i profila.

## **ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA**

Budući je prema prihvaćenoj koncepciji za zonu ugostiteljsko turističke namjene Brulo, a to znači i za područje obuhvaćeno Planom predviđen razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Unutar obuhvata plana izveden je sustav odvodnje oborinskih voda sa ispustom u more a prema situacijskom rješenju.

## **ELEKTROENERGETIKA**

Područje zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ napaja se preko 20 kV kablenskog voda iz postojeće trafostanice TS 20/0.4 kV uz hotel Kristal , nazivne snage 2x630 kVA. Iz predmetne trafostanice položena je kablenska niskonaponska mreža do svih GRO-a postojećih građevina.

## **JAVNA RASVJETA**

Javna rasvjeta izvedena je sa više različitih vrsta stupova i rasvjetnih armatura uz gotovo sve pješačke i kolne prometnice unutar razmatranog područja. Napajanje javne rasvjete izvedeno je iz postojeće TS 20/0.4 kV uz hotel Kristal sa odgovarajućim niskonaponskim kabelima položenim.

### **1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA**

U skladu sa prostornim planovima šireg područja, u izradi Plana potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

- Plan izraditi u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07. i 38/09.) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (“Narodne novine”, br. 106/98., 39/04., 45/04. i 163/04.).
- Zone za izgradnju planirati unutar granica građevinskog područja određenog Prostornim planom uređenja Grada Poreča, a namjenu površina planirati sukladno Generalnom urbanističkom planu grada Poreča, te važećim propisima.
- Optimalno opterećenje izgrađenosti prostora utvrditi u odnosu na planski broj korisnika (turista).
- Prostorni razvoj naselja treba biti policentričan, s jasno istaknutom etapnošću i prioritetima u oblikovanju strukture izgrađenosti.
- Prostorni razvoj usmjeriti na ukupno građevinsko područje, ali pri tome štititi i unaprjeđivati posebnosti pojedinih područja obuhvata Plana.
- Planom utvrditi mogućnosti rekonstrukcije i sanacije postojeće izgradnje.

Područje obuhvaćeno Planom definirano je Prostornim planom uređenja Grada Poreča i Generalnim urbanističkim planom grada Poreča i predstavlja - dio izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko- turističke namjene izvan naselja Plava i zelena laguna .

Nadalje Prostornim planom uređenja Grada Poreča definirano je kao pretežno izgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“ i turističko naselje „T2“ i poblizje razgraničeno Generalnim urbanističkim planom grada Poreča kao zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“, turističko naselje „T2“ i zona zaštitnih zelenih površina.

#### 1.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

U skladu sa izrađenom analizom područja obuhvata Plana, ograničenja uređenja prostora definirana su :

Važećim zakonskim i drugim propisima,

Prostornim planovima šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Poreča i Generalni urbanistički plan grada Poreča)

Zatečenim izvedenim stanjem.

Temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Grada Poreča i Generalnog urbanističkog plana grada Poreča utvrđene su propisane veličine i uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina gospodarske namjene ( ugostiteljsko turističke).

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJE POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Polazišta za izradu Plana izrađena su na temelju analize postojećeg stanja, podataka o prostoru, te na temelju prostornih planova šireg područja.

Na osnovu smjernica i kriterija razvoja turističkog područja, definiranih od strane korisnika prostora tvrtke „Riviera“ Poreč te tijela Grada Poreča, izrađen je program gradnje i uređenja prostora.

Unutar područja obuhvata planiraju se slijedeći zahvati pretežno na postojećim zgradama:

<b>Hotel Rubin:</b>	rekonstrukcija soba dogradnja novih 70 soba ktg. 5* u novom sjevernom krilu uređenja bara na vrhu hotela izgradnja trgovina u prizemlju izgradnja zatvorenog bazena 5* sa wellnessom preoblikovanje postojeće terase bazena izgradnja podzemne garaža ispod novog krila hotela
<b>Hotel Diamant:</b>	preoblikovanje bazena i bazenske terase nadogradnja kata iznad dvorane izgradnja nove zgrade na lokaciji postojećeg sport bara sa slijedećim sadržajima: market, sport bar i tenis kuća
<b>Hotel Chrystal:</b>	izgradnja novog dječjeg bazena sa preoblikovanjem sunčališta
<b>Valamar residence:</b>	rekonstrukcija postojećih apartmana radi povećanja na ktg. 4* izgradnja 40 novih apartmana 4* u produžetku postojećih

Pored gore navedenih sadržaja planira se i izgradnja - uređenje postojećih prometnica, nogostupa, pješačkih staza, športskih terena, ukopanih i natkrivenih višeetažnih parkirališta, uređenje neposrednog okoliša hotela i bazenskih terasa te zaštitnog zelenila.

Planirani maksimalni ukupni kapacitet iznosi do 2400 kreveta odnosno slijedom toga gustoća korištenja iznosi najviše 70 krevet/HA.

## 2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Plana na listu br.1.

Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planovima šireg područja, a primijenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

Područje obuhvata Plana razgraničava se na zone i pojedine građevne čestice (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje a u skladu s grafičkim dijelom Plana.

Razgraničenje pojedinih namjena, zona i lokacija u grafičkom dijelu Plana, prolazi granicom odgovarajuće građevne čestice.

Radi usklađenja veličine postojećih građevnih čestica sa uvjetima gradnje iz planova šireg područja pojedine postojeće građevne čestice se preoblikuju i formiraju se nove građevne čestice.

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička: hotel ( T1)
- gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička: vile-hotelski apartmani (T1/2)
- gospodarska namjena – poslovna –pretežito uslužna (K1)
- sportsko rekreacijska namjena – (R)
- sportsko rekreacijska namjena – sport (R1)
- sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (R2)
- sportsko rekreacijska namjena – kupalište (R3)
- sportsko rekreacijska namjena – maritimna rekreacija kopnena i vodena (R4)
- zaštitne zelene površine (Z)
- prometnice - prometne površine i parkirališta.
- površine infrastrukturnih sustava - TS

Koncept prostornog rješenja temelji se na sljedećim postavkama:

- uvažavanju postojećih datosti prostora ( namjena i korištenje prostora, parcelacija, izgrađenost)
- usklađenju s dokumentima prostornog uređenja šireg područja
- racionalnom i ekonomičnom korištenju prostora za planirane sadržaje
- prilagođavanju veličine i oblika građevnih čestica potrebama budućih korisnika
- omogućavanju faznosti gradnje
- sprečavanju negativnih utjecaja na okoliš

### 2.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA DPU-a (%)
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA- HOTEL -T1	13,80	40,80
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA- VILE- HOTELSKI APARTMANI-T1/2	2,59	7,66
POSLOVNA NAMJENA – pretežito uslužna – K1	0,21	0,62
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – R	0,91	2,69
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA –sport R1	1,15	3,40
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – rekreacija R2	1,03	3,05
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA –kupalište R3	0,54	1,60
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – maritimna R4	4,47	13,22
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE- Z	8,05	23,80
JAVNE PROMETNE POVRŠINE	1,07	3,16

### 2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

#### PROMETNA MREŽA

U turističkom naselju Brulo karakter glavne unutarnje ceste ima cesta koja prolazi središnji dijelom naselja u smjeru istok zapad i povezuje turističko naselje sa županijsko cestom Novigrad Vrsar.

Za glavnu cestu odabran je poprečni profil od 9,0 m koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m i obostranih nogostupa širine 1,5 m.

- Postojeća sabirna prometnica u grafičkom prilogu prikazana je u svojim planiranim koridorima i postojećim koridorima.
- Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te u samoj izvedbi stvarni koridor može biti manji.
- Za sve prometnice potrebno je pridržavati se odredbi Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Planirani koridori ostalih internih prometnica dati su u grafičkom prilogu. Dati su maksimalni planirani koridori koji u stvarnosti mogu biti manji, tj. minimalna širina kolnika za dvosmjerni promet mora biti 5,5 m a za jednosmjernan 3,5 m.

Ostale prometnice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

#### PJEŠAČKE I PJEŠAČKO KOLNE PROMETNICE

Pješačko kolne prometnice namijenjene se u pravilu kretanju pješaka a izuzetno i za servisna, opskrbna i urgentna vozila. Pješačko kolne površine planiraju se minimalne širine od 3,0 m.

Ostale pješačke površine – staze, šetnice i nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci) mogu biti minimalno 1,5 m do maksimalne širine od 3 m.

## PROMET U MIROVANJU

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se ovisno o ukupnom smještajnom kapacitetu pojedinačnih ugostiteljskih turističkih građevina uz osnovno načelo 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 lokacijska (građevna) dozvola.

Najveći broj parkirališnih mjesta osigurati će se rekonstrukcijom postojećih parkirališta te izgradnjom, na dijelovima postojećih parkirališta, ukopanih i natkrivenih parkirališta kao i višetažnih parkirališta. Višetažna parkirališta planiraju se u maksimalno dvije etaže na način da je prva etaža djelomično ukopana.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m, a izrađena su od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki. Max. uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

Ovim se planom planira uređenje sveukupno cca 850 parkiranih/garažnih mjesta.

## TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Na predmetnom području je izvedena distribucijska telekomunikacijska kanalizacija sa cijevima PEHD promjera 50 mm do svih hotela kao i apartmanskog naselja. Stoga će se ovim planom predvidjeti dogradnja postojeće TK kanalizacije do novih područja na kojima se planira nova izgradnja. Time će se postići maksimalna elastičnost u zadovoljavanju potreba, kao i mogućnost korištenja TK kanalizacije za druge komunikacijske i informatičke sustave.

Na raskršćima prometnica, mjestima loma TK kanalizacije te na priključnim točkama ugrađivat će se betonski zdenci. Pozicije zdenaca na mjestima kabela nastavaka kao i broj te promjer cijevi definirat će se u fazi izrade projektne dokumentacije a na osnovu zahtjeva korisnika.

Trasa TK kanalizacije planirana je u pravilu u kolniku odnosno nogostupu ili po pješačkim stazama.

Planiranom koncepcijom telekomunikacijske kanalizacije svim postojećim i budućim objektima osigurana je točka podzemnog priključka na telekomunikacijsku mrežu.

Razvod telekomunikacijske instalacije unutar građevina potrebno je obraditi u projektnoj dokumentaciji pojedinih građevina.

## ELEKTROOPSKRBA

Procjena novih elektroenergetskih potreba predmetnog područja izvršena na bazi planiranih zahvata navedenih u točki 2.1. je sljedeća:

GRAĐEVINA	OPIS PLANIRANOG ZAHVATA	DODATNA VRŠNA SNAGA (kW)
Hotel Rubin	- dogradnja novih 70 soba	140
	- ostali zahvati u hotelu i oko hotela	100
Hotel Diamant	- izgradnja nove zgrade na lokaciji sport bara	30
	- ostali zahvati u hotelu i oko hotela	50
Hotel Chrystal		30
Valamar residence	-izgradnja 40 novih apartmana	80
	-ostali zahvati	30
OSTALO		20
<b>UKUPNO:</b>		<b>480</b>



Uz postojeću transformatorsku stanicu TS 20/0,4 kV instalirane snage 2x630 kVA planira se izgradnja još jedne transformatorske stanice TS 20/0,4 kV instalirane snage 630(1000) kVA

Predmetna transformatorska stanica interpolirati će se u postojeći 20 kV kabel koji je povezan sa dvije glavne napojne točke odnosno TS 35/20 kV Poreč 1 i TS 35/20 kV Poreč 2 (obje će biti buduća 20 kV rasklopišta), a koji napaja postojeću TS 20/0,4 Kristal.

Od mogućih (ponuđenih) lokacija za planiranu TS, odabrana je lokacija koja je najbliža konzumu koji će ista napajati. Trafostanici treba biti osiguran kamionski pristup.

Nakon njene izgradnje biti će potrebno izvršiti preraspodjelu konzuma koji će napajati postojeća odnosno nova TS. Iz tog razloga planira se izgradnja niskonaponske kabela mreže iz planirane TS do svih građevina koje će ista napajati, kao i povezivanje sa postojećom kablskom niskonaponskom mrežom iz postojeće TS.

## JAVNA RASVJETA

Kako je postojeća javna rasvjeta izvedena uz gotovo sve pješačke i kolne prometnice unutar razmatranog područja, planirana javna rasvjeta izvesti će se samo uz novoplanirane dijelove prometnica odnosno pješačkih staza. Za glavni prometni pravac kroz predmetno područje javna rasvjeta je svrstana u klasu "E" (po CIE), gdje će se ista izvoditi zatvorenim svjetiljkama sa žaruljama NaVT pojedinačne snage 150 W, na stupovima visine 8 m. Za ostale glavne prometnice javna rasvjeta je svrstana u klasu "D". Javna rasvjeta klase "D" izvoditi će se stupovima visine 6 metara sa djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT snage 100 W. Za sve ostale prometnice i pješačke staze predviđena je orijentacijska javna rasvjeta sa zatvorenim svjetiljkama i žaruljama NaVT pojedinačne snage 70 W, na stupovima visine 4 m. Kod izrade projektne dokumentacije za planiranu javnu rasvjetu, potrebno je odabrati tipove i tehničke značajke elemenata javne rasvjete (stupovi, rasvjetne armature, žarulje) koji će su uklopiti sa postojećom javnom rasvjetom.

## VODOOPSKRBA

Za područje obuhvaćeno planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za projektni period i dvije osnovne grupe potrošača:

- a) potrošnja vode za sanitarne potrebe
- b) potrošnja vode za gašenje požara.

Predmetno područje snabdijeva se vodom iz dovodnog AC cjevovoda DN 200. Predmetno područje snabdijeva se vodom preko centralnog vodomjera. Sam razvod unutar zone ugostiteljsko turističke namjene Brulo je postojeći putem interne vodovodne mreže. Sama interna vodovodna mreža je u pravilu izvedena prstenasto čime se osigurava ravnomjernije snabdijevanje vodom iz dva pravca. Postojeći glavni razvodni dovodni vodovi su zadovoljavajućeg profila i raspoloživog pritiska.

Unutar zone izvedena je vodovodna mreža prstenastog sustava vodoopskrbe a u dijelu granati sustav vodoopskrbe.

Postojeći cjevovodi ako se ukaže potreba za rekonstrukciju moraju se predvidjeti od nodularnog lijeva minimalnog profila DN 100 mm. Sve trase vodovodne mreže potrebno je voditi po postojećim prometnicama ili u dijelu zelenog pojasa.

Mjerodavni protok za osiguranje protupožarnih potreba iznosi za ovo područje iznosi 15 l/s. Ovaj protok je veći od sanitarnih potreba zone.

Postojeći razvod vodovodne mreže osigurava sigurnu vodoopskrbu za potrebe sanitarne i protupožarne vode za predmetnu zonu.

U dijelu plana predviđaju se parkirni objekti koji su locirani na postojećoj dovodnoj vodovodnoj mreži AC DN 200 mm. U trenutka kad dođe do realizacije predmetnih objekata morat će se izmjestiti dovodna vodovodna mreža a prema situacijskom rješenju iz plana. Položaj vodovodne mreže u slučaju rekonstrukcije moguće je situacijski izmjestiti a prema rješenju iz glavnih projekata vodovodne mreže.

## HIDRAULIČKI PRORAČUN

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja.

Za predmetnu zonu maksimalni broj kreveta se predviđa od 2800 kreveta (obračunskih kreveti sa dnevnim gostima).

Gosti

$$q_{sr,dan} = 250 \text{ l/dan/stan}$$

$$Q_{max,dan} = k_{max,dan} * q_{sr,dan} * N = 2,0 * 250 * 2800 = 1.400 \text{ m}^3/\text{dan} = 16,20 \text{ l/s}$$

Mjerodavna protoka za dimenzioniranje vodovodne mreže je protupožarna  $Q = 15 \text{ l/s}$ .

Voda dotječe u predmetno područje gravitacijski, osiguran je dovoljan tlak u mreži i propisana protupožarna količina vode.

Odabrane su TRM cijevi min profila DN 100 uz uvjet prstenaste vodoopskrbe predmetne zone.

## ODVODNJA

### ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Za odvodnju otpadnih voda na području ugostiteljsko turističke zone Brulo postoji izgrađen razdjelni sustav, odnosno posebni sustavi za odvodnju sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda, a posebni sustavi za odvodnju oborinskih otpadnih voda.

Sva fekalna kanalizacija odvodi svoje otpadne vode do centralne crpne stanice fekalnih voda koja je smještena u predmetnoj zoni i dalje prepumpava sve otpadne vode na gradski kanalizacijski sustav. Postojeća fekalna kanalizacijska mreža je starijeg datuma, dovoljnog kapaciteta i profila.

U predmetnoj zoni predviđa se izgradnja dvaju objekata za potrebe parkiranja, eventualni sanitarni čvorovi spojit će se na najbližu fekalnu kanalizaciju.

Kako je fekalna kanalizacija starijeg datuma potrebno je planski ispitati fekalnu kanalizaciju na vodotjesnost, te u slučaju da ne odgovara potrebno je izvršiti rekonstrukciju predmetne kanalizacije sa kvalitetnom plastičnim cijevima i šahtovima. Eventualna rekonstrukcija postojeće kanalizacije moguće je situacijski izmjestiti iz postojeće trase fekalne kanalizacije a prema glavnim projektima rekonstrukcije.

U fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Kanalizacija mora biti potpuno vodonepropusna.

Planira se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi profila min DN 200 mm za gravitacijsku kanalizaciju

## ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Za odvodnju oborinskih voda postoji izveden separatan sustav oborinske kanalizacije dovoljnog kapaciteta. Sve oborinske vode se ispuštaju u more.

Na svim parkiralištima potrebno je izgraditi separatore ulja i masti kako eventualna onečišćenja ne bi završila u konačnosti u moru.

Odvodnja oborinskih voda riješena je sa svih prometnica, platoa, kao i svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda.

Sve trase oborinske kanalizacije moguće je prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata situacijski izmijeniti. U pravilu oborinsku kanalizaciju se predviđa voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža.

Prilikom dimenzioniranja pojedinih dionica kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Prije ispusta oborinske vode potrebno je predvidjeti separator ulja i masti. Kako ne bi došlo do potrebe izgradnje enormno velikih separatora potrebno je izvesti kišne preljeve ispred separatora koji bi na separator dovodili od 15-20 % oborina, dok bi ostale se prelijevale direktno u ispušt.. Smatra se da prvih 15-20 % oborina su najviše zagađene dok su ostale već relativno čiste oborinske vode te ih se nije potrebno posebno pročišćavati.

## HIDRAULIČKI PRORAČUN

### Sanitarna odvodnja

Za predmetnu zonu maksimalni broj kreveta se predviđa od 2800 kreveta.

Gosti

$$q_{sr,dan} = 250 \text{ l/dan/stan}$$

$$Q_{max,dan} = k_{max,dan} * q_{sr,dan} * N = 2,0 * 250 * 2800 = 1.400 \text{ m}^3/\text{dan} = 16,20 \text{ l/s}$$

Odabrane su PVC cijevi DN 200 i pretpostavljeni

$$i_{min}=0,005: Q = 52,60 \text{ l/s}, v = 1,16 \text{ m/s}$$

## 2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Dugoročne osnove razvoja date su ovim Planom, gdje se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina iskazuju kroz oblike korištenja i kroz mjere zaštite prirodnih i kulturnih dobara.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i unapređuje sveukupnim planskim rješenjem.

### 2.4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Na području obuhvata Plana predviđa se gradnja ( dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija i izgradnja) pretežno samostojećih građevina ugostiteljsko turističke i športsko rekreacijske namjene.

Uvjeti gradnje na području obuhvata Plana definirani su:

- u kartografskom prilogu broj 4. - Uvjeti gradnje
- u tabelarnom prikazu kvantificiranih pokazatelja u točki 2.2.4. - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina tekstualnog dijela elaborata
- u Odredbama za provođenje plana.

Unutar područja obuhvata Plana, sukladno Zakonu, utvrđuju se slijedeći opći uvjeti gradnje:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,30
- najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8

Područje Plana spada u potresno područje max 7° MKS za povratni period 500 godina (stupanj seizmičnosti), te je na objektima potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.

#### **2.4.2. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

U okviru cjelokupnog područja obuhvata Plana ne postoje pojedinačni registrirani kao ni evidentirani spomenici kulture u smislu postojećih zakona.

Iako ne postoje evidentirane građevine ambijentalnih vrijednosti čitavo područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost u smislu kultiviranog krajobraza.

#### **2.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠA**

Rekonstrukcijom postojećih građevina te Izgradnjom novih građevina ugostiteljsko turističke namjene ne očekuju se posebni izvori zagađenja osim onih koji prate takav vid izgradnje i korištenja.

U zonama nema direktnog izvora buke, osim one uzrokovane koncentriranim motornim prometom, a ona se može riješiti širim zaštitnim pojasom uz prometnice, izgradnjom zelenih pojasa, nasipa, zaštitnih zidova i sl., čime će se problem ublažiti.

Deponiranje otpada riješit će se odlaganjem u centralno odlagalište otpada, koje je locirano izvan područja obuhvata Plana. Način zbrinjavanja otpada reguliran je posebnim općim i gradskim propisom.

Neophodno je koristiti takve energente koji će se uklapati u ekološki očuvano područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti regulirane su Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86). Dimenzioniranje, projektiranje i izvođenje skloništa mora se temeljiti na odredbama Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa (SL 55/83), koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o standardizaciji (NN 53/91).

Unutar obuhvata Plana postoje vrijedna stabla a s kojima će se postupati na jedan od sljedećih načina:

- Velik broj vitalnih stabala moguće je i potrebno sačuvati uz planiranu izgradnju, te uklopiti u novoplanirano uređenje javnih parkovnih površina i ulica.

Neophodna je zaštita stabala prilikom izvođenja pripremnih i građevinskih radova.

- Dio vitalnih i vrijednih stabala koja zbog nove izgradnje ne mogu ostati potrebno je presaditi na nove lokacije u naselju.

- Dio stabala koja su lošije kvalitete ili oštećena zamijenit će se novim sadnicama na za to planiranim novim mjestima unutar naselja.
- Mali dio oštećenih stabala koja imaju male izgleda za opstanak, potrebno je ukloniti.

### **2.5.1 VODNE POVRŠINE**

Planom je označen registrirani bujični vodotok Brulo kao otvoreni i uređeni vodotok u postojećem dijelu te kao planirani natkriveni vodotok u dijelu koji nije uređen.