

**GRAD POREČ
GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

**GOLF IGRALIŠTA
"PLAVA I ZELENA LAGUNA"**

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

POREČ, STUDENI 2013.

UVOD

Grad Poreč je Prostornim planom uređenja Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča " br. 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10-pročišćeni tekst), Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča " br. 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10-pročišćeni tekst) i Odlukom o izradi ("Službeni glasnik Grada Poreča " br. 6/10) utvrdio obvezu izrade Urbanističkog plana uređenja Golf igrališta "Plava i Zelena laguna".

Urbanistički plan uređenja Golf igrališta "Plava i Zelena laguna" (u daljnjem tekstu : Plan) izrađuje se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Poreča, Generalnom urbanističkom planu Grada Poreča i Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09, 55/11 90/11 i 50/12.).

Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" br. 107/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU

Područje obuhvata nalazi se uz uvalu Molindrio, u kontaktnoj zoni između Plave i Zelene lagune, južno od turističkog naselja Plava laguna a sjeverno od turističkog naselja Zelena laguna odnosno zapadno od postojeće ceste Novigrad-Poreč-Vrsar, odnosno planiranog južnog kraka zaobilaznice Poreča.

Zemljište je pretežno u državnom vlasništvu, djelomično u vlasništvu biskupije i privatnom vlasništvu .

PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje obuhvata Plana definirano je Prostornim planom uređenja Grada Poreča (granice obuhvata utvrđene su u kartografskom prikazu br. 4.4. Građevinska područja) i Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča a granice obuhvata utvrđene su u kartografskom prikazu br. 4.1.b. Uvjeti korištenja i zaštite prostora.

Područje obuhvata Plana čini površinu od cca 70 ha i predstavlja:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja golf igrališta "Plava i Zelena laguna"
- dio zone sportsko-rekreacijske namjene -sporta namijenjeno za izgradnju javnog golf igrališta.

Golf igralište Plava i Zelena laguna određeno je kao zahvat od važnosti za Dražavu i Istarsku županiju.

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

Područje obuhvata nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa mora , izvan zaštićenog područja prirode a unutar nacionalne ekološke mreže odnosno unutar područja pod nazivom: međunarodno važna područja za ptice: HR 100032-Akvatorij Istre.

Predmetno područje nalazi se izvan područja zona sanitarne zaštite prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (Sl.I.Ž. 12/05).

Na području obuhvata nalazi se vodotok Molindrio koji pripada vodama II.reda te su temeljem Zakona o vodama ((NN 153/09) propisani posebni uvjeti .

Područje obuhvata zahvaća površine državnih šuma obuhvaćene Programom gospodarenja za Gospodarsku jedinicu "Lim" kojom gospodare Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, Uprava šuma Podružnica Buzet, Šumarija Poreč.

U okviru područja obuhvata Plana ne nalaze se nepokretna kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Za potrebe Urbanističkog plana uređenja (UPU) golf igrališta Plava i Zelena Laguna izvršen je arheološki pregled te je izrađena Kulturno - povijesna studija predmetnog područja.

Studijom je obuhvaćeno ukupno četiri kulturno - povijesna lokaliteta koji pripadaju arheološkoj, povijesnoj i etnološkoj baštini i nalaze se unutar obuhvata UPU golf igrališta Plava i Zelena Laguna:

Lokalitet 1 – povijesni i etnografski lokalitet, samostojeća poljska kućica

Lokalitet 2 - vodospreme

Lokalitet 3 – nalazi antičke keramike

Lokalitet 4 - potencijalni arheološki lokalitet, prapovijesni tumul (grobni humak)

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Golf Plava i Zelena laguna čine sljedeći osnovni sadržaji:

- Golf igralište s 18 polja
- golf igralište s 6 manjih polja (vježbalište)
- golf vježbalište (driving range)
- Klupska kuća
- Servisni kompleks
- Vodene površine
- Prometni sustav

Osnovna namjena prostora je **javno golf igralište** sa pratećim građevinama i sadržajima.

Golf igralište oblikovalo bi se na način da dio nasada maslina ostaje u vidu parkovne arhitekture a dio maslina presadio bi se na novu lokaciju.

Golf igralište (teren za igru)

Golf igralište, kao temeljni rekreativni sadržaj, planira se kao javno golf igralište koji se sastoji od golf igrališta sa 18 polja, golf vježbališta i kratkog igrališta za vježbanje (Pitch&Put igralište).

Golf vježbalište (driving range) sastoji se od nadstrešnice, prostora za ispucavanje dugih udaraca (pucalište) dužine 200-250 metara i širine 100-125 metara te putting i pitching greena za vježbanje kratke igre.

Kratko "Pitch & Put" igralište sa 6 (maksimalno 9) kratkih polja smješteno je istočno od županijske ceste a namijenjeno je pretežno početnicima za uvježbavanje kratkih udaraca.

Klupska kuća

Klupska kuća površine do cca 2500 m², namijenjena je za recepciju golf igrališta, za odmor i razonodu i zato je smještena u blizini ulaza na dominantnoj lokaciji ("stari ulaz u Zelenu Lagunu"). Osnovni su sadržaji prijem i registracija gostiju – igrača, prodaja sportskih rekvizita, ugostiteljski sadržaji (sport bar i restoran), prostori za klupske aktivnosti, prostori škole odnosno golf akademije, prostori uprave, garderobe gostiju i članova, prateći prostori, garaža za golf vozila te parking površine. Karakteristika

gradnje je suvremena arhitektura terasaste gradnje s ukopavanjem i korištenjem krovnih vrtova.

Uz klupsku kuću izgradilo bi se i parkiralište za cca 100 vozila.

Servisni kompleks

Servisni kompleks (Maintenance house) planira se kao tipična ruralna aglomeracija "štancije" sa gospodarskim zgradama. Sadržaji kompleksa smješteni su u nizu sa gospodarskim dvorištem i otvorenim površinama za strojnu manipulaciju i servisne aktivnosti. Servisni kompleks obuhvaća prostore za održavanje golf igrališta. Prostore za održavanja igrališta čine zatvoreni i otvoreni prostori za mehanizaciju, skladišta za inertni materijal, prostori za osoblje, prostori za radne stanke, garaže i servisne radionice za održavanje strojeva i vozila te natkriveni i otvoreni prostori za smještaj vozila i strojeva. Lokacija objekta, uz prostor centra za servisno održavanje Plave lagune, omogućava nesmetani i brz pristup osoblju za održavanje igrališta bez da ulaze u prostor igrališta. Vanjski dio prostora sastavljen je od pristupnog puta i parkirališta za osoblje.

Prirodni krajobraz (prirodni teren)

Između polja za igru zadržava se prirodni krajobraz, nasadi maslina i šuma na strmim sjevernim padinama.

Postojeći nasadi maslina kroz koje se uređuju polja samo bi se dijelom mjenjali obzirom da bi se vodilo računa da se ukloni što manji broj maslina odnosno obzirom da je prosječna širina Fairway-a 30 do 40 metara i dužine cca 240 metara a Green-ovi površine max.cca 100 m².

Ostali se krajolik prepušta prirodnom razvoju čuvajući raznolikost od travnih pašnjačkih ploha pojedinačnih stablašica i grupa do šumskih sastojina.

Vodene površine

Obzirom da su voda i jezera važni ekspresivni krajobrazni elementi za povećanje atraktivnosti igre golfa vodene se površine s ujezerenim površinama koriste kao retencije.

Prometnice

Promet se automobilima i autobusima uglavnom odvija do klupske kuće u čijoj se blizini planira uređenje parkirališta.

Prometovanje po prostoru golfa je planirano malim golf vozilima.

Planirana su dva parkirališta:

- uz klupsku kuću (cca 100 parkirnih mjesta),
- za potrebe servisnog centra (cca 8 parkirnih mjesta)

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Razgraničenje namjena površine unutar Plana prikazano je na grafičkom prikazu 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA** u mjerilu 1:2000.

Područje obuhvata prema načinu korištenja i namjena površina definirano je kao:

- sportsko rekreacijska namjena - golf igralište (R1-G)
- javno zelenilo
- prometne površine

Sportsko-rekreacijska namjena (R1-G) - golf igralište nadalje posebno se razgraničuje na:

- teren za igru
- uređeni teren

Teren za igru je uređena površina s pripadajućom infrastrukturom i ujezerenim površinama. Obvezatni sastavni dijelovi terena za igru jesu: polja za igru, vježbalište, ujezerene površine, putovi unutar terena za igru i prirodni teren.

Prirodni teren golf igrališta je netaknuti dio predjela golf igrališta - prirodni krajobraz koji se ne uređuje za igru, nego prema kriterijima uređenja ostalog krajolika (travnjaci, maslinici, šume itd.)

Vodene površine predstavljaju akumulacijska jezera-retencije i kanale, te su sastavni dio igrališta za golf .

Uređeni teren obuhvaća obvezatni prateći prostor uz teren za igru. Predio uređenoga terena sačinjavaju ulaz, pristupne/servisne prometnice i neposredni okoliš zgrada i građevina izvedenih radi golfa (klupska kuća, servisne zgrade i ostali prateći sadržaji).

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

| NAMJENA POVRŠINA | POVRŠINA (ha) | UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%) |
|--------------------------|---------------|------------------------------------|
| TEREN ZA IGRU R1 | 61,64 | 87,78% |
| VODENE POVRŠINE | 1,26 | 1,80% |
| UREĐENI TEREN | 1,10 | 1,56% |
| JAVNE ZELENE POVRŠINE | 0,54 | 0,77% |
| ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE | 0,33 | 0,47% |
| ŠETNICA | 0,99 | 1,40% |
| PROMET | 4,37 | 6,22% |
| UKUPNO | 70,22 | 100% |

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

(1) Do utvrđivanja javnog vodnog dobra i vodnog dobra odnosno do konačnog rješenja uklapanja vodotoka u vodene površine ugrališta, utvrđuje se koridor vodotoka u širini od 10m obostrano od gornjeg ruba korita.

(2) Unutar koridora vodotoka planira se gradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje.

(3) Planiranom rekonstrukcijom državne ceste bit će potrebno djelimično preuređenje vodotoka Molindrio i uređenje kanala.

(4) Na području obuhvata plana nema registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

(5) Za potrebe Urbanističkog plana uređenja (UPU) golf igrališta Plava i Zelena Laguna izvršen je arheološki pregled te je izrađena Kulturno - povijesna studija predmetnog područja.

MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa zakonima, odlukama i propisima a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

(2) Ovim se Planom utvrđuju slijedeće mjere i zahvati:

- Svu odvodnju otpadnih voda (sanitarno-potrošne i tehnološke vode) potrebno je usmjeriti na pročišćivač.
- Autonomno izvođenje mreže oborinske, drenažne, tehnološke i sanitarno-potrošne otpadne vode kao zasebnih zatvorenih sustava.
- Sanitarno-potrošne otpadne vode i oborinske vode, internim sustavom odvodnje preko revizijskog okna spojiti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.
- Tehnološke otpadne vode tretirati preko separatora ulja i masti prije upuštanja u fekalnu kanalizaciju, kako bi se svele na nivo sanitarno potrošnih voda.
- Pročišćenu otpadnu vodu u zatvorenom sustavu vratiti do jezera
- Izgraditi drenažni sabirni sustav sa green-ova i tee-ova pa te vode provesti do jezera koja su vodonepropusna.
- Provoditi kontrolu količine i kvalitete izlaznog toka otpadne vode
- Izraditi program zalijevanja.
- U slučaju suše, pomanjkanja ili restrikcija vode, definirat će se prioritetne zone zalijevanja koje će se odrediti po količini trenutno dostupne vode.

MJERE PROVEDBE PLANA

Zahvati u širem području i unutar obuhvata koji su potrebni za realizaciju planiranog zahvata:

- Priključak na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Poreč - jug na udaljenosti od 1100 ml za dovod tehnološke vode za zalijevanje golf igrališta.
- Priključak na postojeći vodovod za sanitarno-potrošne potrebe koji ide po terenu golf igrališta prema Zelenoj Laguni.
- Izgradnja trafostanice

Kao uvjet izgradnje planiranog zahvata utvrđuje se obveza izrade slijedeće projektne dokumentacije:

- Izrada Studije utjecaja na okoliš
- Projekt reguliranja vodotoka Molindrio s protočnim retencijama.
- Projekt zbrinjavanja oborinskih i drenažnih voda za njihovu ponovnu upotrebu na području obuhvata Plana.
- Projekt tretmana i pročišćavanja otpadnih voda šireg područja i povezivanje istog sa sustavom na području obuhvata Plana.

Na temelju izvedbenog projekta izraditi program za održavanje krajobraza te plan presađivanja maslina.

Zatečene građevine unutar područja obuhvata koje nisu u funkciji sportsko rekreacijske namjene uklanjaju se.