

Županija
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija
Općina Višnjan

Naziv prostornog plana

Urbanistički plan uređenja
građevinskog područja poslovne
namjene K1 – poslovna zona
Višnjan - Milanezi

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:
"Službeno glasilo Grada Poreča" br. 06/03, 26/06

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Općine Višnjan" br. 03/07

Javna rasprava
(datum objave):
"Glas Istre", 13. lipnja 2007.g.

Javni uvid održan:
od: 21. lipnja 2007. g.
do: 23. srpnja 2007. g.

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Općina Višnjan
Načelnik:
Angelo Mattich

Suglasnost prema članku 24 Zakona o prostornom uređenju "Narodne novine" br.30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02, 100/04.

Broj suglasnosti klasa:..... Datum:

"GEOPROJEKT", d.d., Opatija
PJ "KVARNER" Rijeka, Zanonova 1/II,

Odgovorna osoba:
Valter Perčić, dipl.ing.geod.

Pečat pravne osobe koja
je izradila Plan:

Broj elaborata:
Koordinator Plana

11-06
Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Radni tim

Lili Bračun, dipl.ing.arh.
Zvonimir Prgić, dipl.ing.građ.
Petar Kursar, dipl.ing.građ.
Daliborka Radulović, ekon.teh.

Vanjski suradnici:

Davor Žanetić, dipl.ing.str.
Ante Bilandžić, ing el.
Anton Vuleta, dipl.ing.el.
Milan Mataija, el.teh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Peter Poletti

Datum: studeni, 2007.

SADRŽAJ PLANA

A. TEKSTUALNI DIO

I	OBRAZLOŽENJE.....	10
1.	POLAZIŠTA.....	11
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti građevinskog područja poslovne namjene K1 u prostoru Općine Višnjan.....	1
1	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	11
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke	13
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	13
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	15
1.1.5.	Obaveze iz planova šireg područja	15
1.1.6.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja.....	15
2.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA	17
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja	17
2.1.1.	Demografski razvoj	17
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	17
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	18
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti građevinskog područja poslovne namjene K1	18
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan – Milanezi.....	19
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, te vrijednosti i posebnosti krajobraza	19
2.2.2.	Unapređenje uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 i komunalne infrastrukture	19
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	21
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	21
3.2.	Osnovna namjena prostora	21
3.2.1.	Površine poslovne namjene	22
3.2.2.	Javne infrastrukturne površine	22
3.2.3.	Površina za upravljanje poslovnom zonom.....	22
3.2.4.	Zaštitne zelene površine	23
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina*	23
3.4.	Prometna i ulična mreža	23
3.4.1.	Cestovni promet	23
3.4.2.	Telekomunikacije	24
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža.....	25
3.5.1.	Vodopskrba i odvodnja.....	25
3.5.2.	Elektroenergetika	27
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	27
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje.....	27
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina...29	29
3.7.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	30
3.7.1.	Zaštita tla	30
3.7.2.	Zaštita zraka.....	30
3.7.3.	Zaštita voda.....	31
3.7.4.	Zaštita od buke.....	31
3.7.5.	Mjere posebne zaštite	32
II	ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....	28
1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanje površina javnih i drugih namjena.....	30
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.....	31
3.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.....	34

3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže.....	34
3.1.1. Javna parkirališta i garaže	35
3.1.2. Trgovi i druge pješačke površine	35
3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže.....	36
3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	36
4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina	38
5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.....	39
6. Postupanje s otpadom.....	39
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	40
8. Mjere provedbe plana.....	42
8.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja	42

B. GRAFIČKI DIO

1 - NAMJENA PROSTORA	1:1000
2 - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –	
2.1. PROMETNA I ULIČNA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
2.2. VODOOPSKRBA I ODVODNJA	1:1000
2.3. ELEKTROENERGETIKA I PLINOOPSKRBA	1:1000
3 - UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4 - UVJETI GRAĐENJA	1:1000

A. TEKSTUALNI DIO

I OBRAZLOŽENJE

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I OBRAZLOŽENJE

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

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti građevinskog područja poslovne namjene K1 u prostoru Općine Višnjan

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Višnjan ("Službeni glasnik Općine Višnjan" br 2/07) predviđena je izrada Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan - Milanezi. Područje predviđeno za poslovnu namjenu smješteno je u blizini naselja Milanezi uz postojeću županijsku prometnicu *Ž-5042 Poreč-Višnjan-Karolja* koja čini zapadnu granicu obuhvata. Postojeće građevinsko područje naselja Milanezi smješteno je u istočnom dijelu obuhvata, a od istog je odvojeno tampon zonom u širini od cca 130m na najužem graničnom dijelu. Sjeverni dio obuhvata okružuju površine planski definirane kao ostale poljoprivredne površine – makija, dok južni dio okružuju poljoprivredne površine – vinova loza.

Definiranje poslovne zone proizašlo je iz prostornih i demografskih ciljeva općinskog značaja kojima se ukazuje na potrebu osiguranja radnih mjesta lokalnog stanovništva, te poticanje malog obrtništva i poduzetništva sa naglaskom na očuvanju prirodnog okoliša, a ujedno i na smanjenju nepozaposlenosti i dnevnih migracijskih kretanja stanovništva Općine Višnjan.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Prirodni sustavi

a) Geološka obilježja i reljefne svojstvenosti

U tom prostoru najrašireniji su karbonatni sedimenti. Prostor tvore dolomiti i vapnenci (donja kreda), zemlja crvenica (terra rossa) zapravo je netopivi dio karbonatne mase.

Reljefne forme pripadaju karakterističnim formama reljefa "Crvene Istre". Područje je blago valoviti ravnjak s nekolicinom manjih ponikvi i raznovrsnom šumskom vegetacijom, dijelom nastala kao degradacijski oblik uslijed napuštenih poljoprivrednih površina. Upravo zbog blagih reljefnih karakteristika vuzira područja nije naglašena.

Sagledavajući krajolik u širem smislu ono predstavlja mozaik degradiranih šuma, livada i poljodjelskih površina, sa vrlo malo urbanih – građenih oblika (naselje Milanezi, prometnica).

b) Hidrološke značajke

Plansko područje je izrazito krškog tipa pokriveno crvenicom. U zonama pokrivenog krša (crvenica na karbonatnim stijinama) upojnost terena je smanjena u odnosu na goli krš, vodopropusnost je u cijelosti dobra, a mogućnost erozije mala. Područjem dominiraju karbonatne stijene unutar kojih je dinamika vode vrlo složena i događa se u dubokom krškom podzemlju. Za ovo područje nisu utvrđene podzemne vode, te se zbog nedostatka površinskih tokova, erozija terena može smatrati općenito malom.

c) Seizmičnost

Seizmičnost nekog područja predstavlja skup značajki koje opisuju pojavu potresa u promatranom prostoru i vremenu njihovog pojavljivanja. Osnovni cilj istraživanja seizmičnosti je ustanovljavanje zakonitosti pojave potresa te primjena mjera zaštite od djelovanja potresa. Na temelju dosadašnjih podataka teritorij Općine Višnjan ima slijedeći maksimalni očekivani intenzitet seizmičnosti:

- $I_0 = 6^0$ MSK;

Poznavanje seizmičkih značajki pojedinog područja nužno je u primjeni zaštite od djelovanja potresa, te se kao podloge u projektiranju i prostornom planiranju koriste karte seizmičkog zoniranja, a za značajnije građevine izvode se i dodatna istraživanja za određivanje dinamičkih parametara za pojedinu

lokaciju. Prilikom projektiranja te proračuna dinamičke stabilnosti konstrukcija pojedinih građevina koristi se "projektni potres" uz razinu ubrzanja koja odgovara seizmičkom riziku od 30% i "maksimalni potres" uz razinu ubrzanja koja odgovara seizmičkom riziku od 10%. Oba parametra odnose se za odgovarajuće razdoblje predviđenog korištenja građevine.

d) Klima

Za određivanje klimatskih uvjeta planskog područja korišteni su podaci Prostornog plana uređenja Općine Višnjan prikazani za cijelu Općinu, a mogu se primjeniti na plansko područje. Na području Općine Višnjan nema mjerne postaje pa se za klimatske uvjete uzimaju mjerni podaci sa područja Poreča.

Ljeta su vruća (srednja temperatura kolovoza 22,0^o C /Poreč/), a najhladniji mjesec je siječanj (srednja temperatura siječnja 4,9^o C /Poreč/). Maritimni mediteranski utjecaj prodire i do 20km u unutrašnjost pa zahvaća i Općinu Višnjan.

U zoni Općine vlada donekle izmijenjena sredozemna umjereno topla kišna klima s nešto jačim utjecajem kopna. U cjelini uzevši Općina se nalazi u okviru povoljnih klimatskih prilika koje pružaju potrebne uvjete za život i rad stanovništva.

e) Vegetacija

U vegetacijskom smislu plansko područje pripada zoni nižeg zaleđa u odnosu na Poreč i obalni pojas. Području nižeg zaleđa pripada listopadnom submediteranskom primorskom području šume hrasta medunca i drugih hrastova s šikarom bjelograba (*Carpinetum orientalis croaticum*). Za takva područja moglo bi se zaključiti da su to ostaci nekadašnjih listopadnih šuma i degradirane nekadašnje poljoprivredne površine.

1.1.1.2. Izgrađenost i građevinska područja

Građevinsko područje poslovne zone Višnjan - Milanezi predviđeno je kao zona poslovne namjene. Obuhvat ovog područja ujedno je i obuhvat Plana (prema Izmjenama i dopunama Prostornom planu uređenja Općine Višnjan) i iznosi 21,45ha. Planirani obuhvat je u potpunosti neizgrađen.

1.1.1.3. Zaštita prostora

Zaštita zraka

Procjenu kakvoće zraka Općine Višnjan moguće je donijeti temeljem analize rezultata mjerenja s mjernih postaja Pule ili Umaga. Prema Godišnjem izvješću o praćenju kakvoće zraka u Republici Hrvatskoj za 2005.godinu rezultati ispitivanja pokazuju da je zrak na ovom području prve kategorije, tj. godišnje vrijednosti sumpor dioksida i dima, lebdećih čestica, dušikovog dioksida, ukupnih taložnih tvari ispod su preporučenih vrijednosti kakvoće zraka.

Prema Zakonu o zaštiti zraka prvu kategoriju kakvoće zraka predstavlja čist ili neznatno onečišćen zrak odnosno nisu prekoračene preporučene vrijednosti kakvoće zraka. Preporučene i granične vrijednosti ne predstavljaju maksimalno dopustive koncentracije onečišćujućih tvari u zraku i ne smije ih se tumačiti kao vrijednosti do kojih je dopušteno onečišćivati zrak, već treba svim sredstvima nastojati da zrak bude što čišći, kako se ove vrijednosti ne bi nikada dosegle.

Zaštita od buke

Prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave najviša dopuštena razina vanjske buke, a odnosna na položaj poslovne zone Višnjan - Milanezi je sljedeća:

- u industrijskim, skladišnim i servisnim područjima, te područjima transportnih terminala, bez stanova
 - na granici zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči:
 - u zonama odmora i rekreacije, kulturno-povijesne lokalitete 50 dBA za dan i 40 dBA za noć
 - u naseljima 55 dBA za dan i 45 dBA za noć
- u zonama duž autoputeva i glavnih gradskih prometnica 65 dBA za dan i 50 dBA za noć

Postojećih izvora buke na području poslovne zone Višnjan - Milanezi nema, a obzirom da na ovom području do sada nisu vršena mjerenja buke utjecaj postojeće županijske prometnice *Ž-5042 Poreč-Višnjan-Karolja* nije moguće specificirati.

Vodozaštita

Prema Odlluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji («Službene novine Istarske županije» 11/05) područje poslovne zone Višnjan - Milanezi ne pripada zonama zaštite izvorišta za piće. U njenoj blizini utvrđena je III zona sanitarne zaštite izvorišta za piće za koju se provodi blaži stupanj ograničenja uz obaveznu izgradnju nepropusne kanalizacije i sustava za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja u recipijent. Obzirom na blizinu zaštićene zone preporuča se isti tretman pročišćavanja i za samu zonu, kao i odabir namjena u zoni te se zabranjuje postojanje i izgradnja građevina bazne kemijske i metalurške industrije, transportnih cjevovoda za opasne tvari i deponija otpada bez zaštitnih mjera.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Položaj Općine Višnjan u odnosu na regionalno središte Poreč, tradicionalan način gradnje, aktivno bavljenje poljoprivredom ukazuju na potrebu formiranja poslovne zone kao cjeline izvan građevinskih područja naselja na način da se građevinska područja naselja zaštite od takve vrste izgradnje, a da bi se ujedno omogućio daljnji pozitivni demografski, socijološki i gospodarski razvoj.

Infrastrukturni položaj ove zone ima dobre predispozicije za kvalitetno funkcioniranje (postojeća županijska cesta za Poreč, postojeći telekomunikacijski, vodoopskrbni i elektroopskrbni sustav u neposrednoj blizini). Prirodne osobitosti (šumske i poljoprivredne površine) za ovu zonu imaju karakter zaštitnog (tampon) prostora od eventualnih utjecaja radne zone na okolna naselja (zaštita kvalitete zraka, zaštita od buke i sl.), a ujedno svojim postojanjem uvjetuju odabir namjena poslovne zone koje ne bi smjele narušavati njihovu vrijednost već bi ih trebale poticati.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet i veze

Postojeće stanje

a) Cestovni promet

Postojeće stanje cestovne mreže na području Općine Višnjan karakterizira relativno zadovoljavajuća mreža prometnica (po kriteriju km cesta/km² prostora), ali nepovoljnih tehničkih elemenata koji rezultiraju nižim nivoima uslužnosti postojećih prometnica i smanjenjem sigurnosti u prometu. Ocjena stanja prometne mreže odnosi se na nerazvrstane prometnice unutar Općine, dok županijske - *Ž-5042 (Poreč-Višnjan-Karolja)* i *Ž-5040 (Tar-Višnjan)*, te državna prometnica D-21 (GP Kaštel (gr. R. Slov.) - Buje - Pula - Labin - Opatija - D8) zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete.

Područje planirane poslovne zone Višnjan - Milanezi smješteno je uz postojeću županijsku prometnicu

Ž-5042 (Poreč-Višnjan-Karojba) na koju i ostvaruje neposredan pristup.

Županijska cesta 5042 se na području Općine Višnjan križa sa *državnom cestom (D-21)* koja Općini omogućuje cestovno povezivanje u pravcu Buja i dalje u smjeru Slovenija/Italija, te u pravcima Pula/Rijeka i dalje. Poslovna zona Višnjan - Milanezi bi upravo županijskom cestom 5042 ostvarivalo vezu sa državnom cestom D-21 i dalje. Time se omogućava povezivanje poslovne zone Višnjan - Milanezi sa važnim državnim pravcem i za pretpostaviti je da će se upravo opisanom trasom odvijati glavna teretnog prometa za potrebe zone.

Kroz planirano područje zone nema razvijene prometne mreže.

b) Telekomunikacijski promet

U zoni planiranog građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovne zone Višnjan - Milanezi nije izgrađena telekomunikacijska mreža. Uz prometnicu Poreč-Višnjan-Karojba, koja čini zapadnu granicu obuhvata, izgrađena je telekomunikacijska infrastruktura koja se sastoji od distributivne kabelaške kanalizacije i ugrađenog svjetlovodnog kabela više razine, odnosno, kabela od značaj za funkcioniranje telekomunikacijskog sustava.

Vodoopskrba i odvodnja

Vodoopskrba

Postojeće stanje

Na planiranom području nema izgrađene vodoopskrbne mreže. U blizini planirane poslovne zone, sa njene jugoistočne strane, položen je magistralni cjevovod ACØ 200mm sa vodospreme Višnjan u pravcu Poreča. Napajanje okolnog područja u neposrednoj blizini planirane zone vrši se iz vodospreme Višnjan 250m³ i prekidne komore Farini 12m³. Prema predmetnoj zoni vodi postojeći cjevovod PVC DN 150 mm koji iz prekidne komore Farini (V=10 m³, kota 205 m.n.m.) vodi prema naselju Nova vas i uz put pokriva potrebe za vodom nekoliko naselja. Do prekidne komore Farini dolazi cjevovod DN 150 mm koji se odvaja iz cjevovoda DN 200 mm Višnjan – Vežnaver.

Hidrantska mreža nije razvijena.

Odvodnja

Postojeće stanje

Područje Općine Višnjan u cjelini nema adekvatno riješenu odvodnju otpadnih voda, pa tako ni građevinsko područje poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan - Milanezi. Planirani sustav odvodnje za područje Općine Višnjan je razdjelnog tipa.

Odvodnju otpadnih sanitarnih, tehnoloških i oborinskih voda, prema Prostornom planu uređenja Općine Višnjan, treba provesti prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta voda za piće istarske županije (Službene novine Istarske županije br. 12/05). Planirana poslovna zona je izvan zona sanitarne zaštite, a neposredno uz utvrđenu III zonu.

Do izgradnje planiranog sustava odvodnje u skladu s Prostornom planu uređenja Općine Višnjan odvodnja otpadnih voda na području poslovne zone Višnjan - Milanezi provodi se na slijedeći način:

- Sanitarne i tehnološke otpadne vode upuštaju se u podzemlje preko upojnog bunara nakon biološkog ili drugog odgovarajućeg postupka pročišćavanja primjenom samostalnog ili skupnog uređaja.
- Oborinske vode s prometnica, većih parkirnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u podzemlje preko upojnog bunara nakon pročišćavanja na separatorima. Za manje parkirne površine (do pet parking mjesta) dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje.

Elektronergetika

Postojeće stanje elektroenergetske mreže

Područjem obuhvata ovog plana, jednim dijelom svoje trase (iz pravca Poreča prema Višnjaju), prolazi nadzemni prijenosni dalekovod ZDV 20kV Radoši-Višnjan naponskog nivoa 20kV. Navedeni dalekovod napaja transformatorske stanice TS 20/0,42kV Farini, Milanezi, Kolombera, Čvor Višnjan, Višnjan 1,2 i Višnjan Brežac tj. čitavo područje Općine Višnjan.

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

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni preventivno zaštićenih prirodnih, ni kulturno – povijesnih cjelina. Prostorni plan uređenja Općine Višnjan naglašava vrijednost kultiviranog krajobraza kompletne Općine, te ukazuje na potrebe očuvanja poljoprivrednih i šumskih površina, te identiteta prostora. Djelatnost poslovne zone nikako ne bi trebala utjecati na autentičnu vrijednost ovog područja.

1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VIŠNJAN, ("Službeno glasilo Grada Poreča" 06/02, /07)

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan odredio je građevinsko područje poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan - Milanezi kao građevinsko područje izvan naselja za gospodarsko – poslovne namjene. Građevinsko područje poslovne namjene, prema navedenom Planu, je namijenjeno manjim prerađivačkim proizvodnim (industrijskih) pogonima prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.), te zanatskim proizvodnim pogonima, servisima, većim prodajnim i sličnim prostorima i građevinama, komunalnim građevinama, garažama i sl., koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru građevinskih područja naselja. Odredbama Prostornog plana definirane su osnovni uvjeti gradnje koji su ujedno i smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan - Milanezi koje je za ovo područje definirano Izmjenama i dopuna Prostornog plana uređenja općine Višnjan ("Službeni glasnik Općine Višnjan" 2/07). Smjernice sadrže veličinu građevne čestice, način priključenja na javne prometnice, izgrađenost građevne čestice, oblikovanje gradnje u smislu visine i etažnosti, uređenje građevne parcele, broj parking mjesta i dr.. Iz Odredbi Prostornog plana i tekstualnog obrazloženja vidljivi su planski ciljevi i opredjeljenja u smislu zaštite autohtonog prostora i tradicionalnog načina gradnje, te sugestije da se pri izradi ovog Plana poštuju prirodne i stvorene vrijednosti ovog područja, te da se namjenom ne narušava kvalitet življenja lokalnog stanovništva (zaštita zraka, zaštita od buke, tehnološki, komunalni i građevinski otpad i dr.).

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja

Gospodarska ocjena stanja

Nezaobilazna činjenica da je Općina "predgrađe" grada Poreča, grada sa visokim demografskim i gospodarsko-razvojnim potencijalom, omogućila je da razvoj lokalne samouprave usmjeri prema gospodarskom razvitku malog i srednjeg poduzetništva. Obzirom na nepovoljne demografske podatke, te gospodarske i prostorne odrednice predočene kroz Prostorni plan uređenja Općine Višnjan za posljednjih popisnih perioda, ukazuje se potreba oživljavanja razvoja Općine, te poboljšanje strukture zaposlenosti domicilnog stanovništva u korist zapošljavanja u samoj Općini i smanjenje dnevnih

migracijskih kretanja, te omogućavanje zadržavanja školovanih kadrova.

Prostorna ocjena, mogućnosti i ograničenja

Položaj građevinskog područja poslovne namjene – poslovna zona Višnjan - Milanezi prihvatljiv je u odnosu na odabranu lokaciju i mogućnosti koje postojeća infrastruktura pruža. Unutar definiranog obuhvata nema izgrađenih infrastrukturnih zahvata, ali je zona položena neposredno uz osnovne infrastrukturne sustave (promet, vodoopskrba, elektroopskrba, telekomunikacije). Najveći infrastrukturni zahvat potreban je u dijelu odvodnje otpadnih voda.

Položaj poslovne zone je prihvatljiv u odnosu i na tradicionalan način života lokalnog stanovništva, te zaštite prirodnih i autohtonih vrijednosti. Odabrana lokacija smještena je uz granični dio sa Općinom Kaštelir – Labinci i najmanje narušava krajobrazne vrijednosti područja. Od postojećeg građevinskog područja naselja tamponirana je zaštitnim pojasom širine cca 130m.

Postojeća izgradnja na ovom području svojom namjenom i veličinom će narušila tradicionalnu dimenziju gradnje i organizaciju života, međutim neminovna je jer proizlazi iz razvojnih i gospodarskih potreba kako Općine Višnjan tako i cijelog porečkog područja. Da bi se i dalje omogućio nesmetan život lokalnog stanovništva potrebno je poduzeti sve mjere zaštite kojima bi se :

- zadržala kvaliteta zraka
- spriječila prevelika buka
- omogućio nesmetan prometni protok
- otklanjao komunalni, građevinski i tehnološki otpad
- zaštitila i održavala zaštitna površina prema naselju Milanezi

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Cilj prostornog razvoja postavljen od strane lokalne samouprave kroz Prostorni plan uređenja Općine Višnjan, dakle cilj općinskog značaja je "...postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje **održivog razvitka** poradi **bolje kvalitete života** stanovništva na svim područjima Općine, ali i šire. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti:

- unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacionom prostora i sl.);
- očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja);
- uključivanjem kvalitetnim prometnim sustavima u hrvatske i europske razvojne i integracione sustave."

2.1.1. Demografski razvoj

Predviđeno građevinsko područje poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjan - Milanezi posredno, svojom gospodarskom ulogom u razvoju Općine Višnjan, omogućilo bi ispunjenje demografskih ciljeva postavljenih Prostornim planom uređenja Općine Višnjan, a to je aktivnija demografska situacija u smislu povećanja prirodnog prirasta, pozitivnog migracijskog salda, uravnotežene dobne strukture stanovništva i poboljšanje stručne kvalificiranosti stanovništva.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan jasno se odredio pri odabiru prostornih i gospodarskih struktura. Jedan od osnovnih odabira prostorne strukture je: "Sprječiti jednoličan kontinuirano izgrađen prostor, fizičko spajanje elemenata strukture naselja duž prometnica, sprječavanje velikih kontinuiranih građevnih površina naselja...", što je dokazano i formiranjem ove planske površine.

Kao primarne ciljeve gospodarskog razvoja Prostorni plan je postavio slijedeće:

- ubrzati rast gospodarskih aktivnosti u cilju iskorištavanja prednosti i raspoloživih resursa;
- težiti stvaranju usklađenog modela gospodarskog razvitka te graditi očekivanu razvijenost sveukupne infrastrukture;
- poticati one gospodarske aktivnosti, kojih je posljedica povećana cirkulacija ljudi, dobara i usluga;
- povećati efikasnost upravljanja i organiziranosti pojedinih poduzeća;
- težiti rastu investicijskih aktivnosti uz očuvanje ekološki vrijednog područja, a u skladu s donesenim razvojnim planovima i programima;
- stvarati preduvjete za otvaranje novih radnih mjesta, a naročito u malom i srednjem poduzetništvu te obiteljskim gospodarstvima (usmjerenih i prema turističkoj djelatnosti).

Orijentacija gospodarskog razvoja Općine je, između ostalog, i na razvitak: "...industrije oslonjene na razvoj malih i srednjih kapaciteta uz eliminaciju bilo koje vrste zagađivanja..", te na ".....uslužne djelatnosti i obrtništvo utemeljeno na stvaranju zona male privrede poduzetničkih "inkubatora" i razvitaka obiteljskih gospodarstava i obrta..." (citati: Prostorni plan uređenja Općine Višnjan)

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Osnovne odrednice u smislu razvoja cestovne infrastrukture naglašavaju slijedeće potrebe:

- Omogućiti nesmetanu kolnu komunikaciju između svih sadržaja Općine
- Povećati sigurnost na svim cestama, a naročito na onim s većim intenzitetom prometa.
- Poboljšati kvalitetu (nosivost, sigurnost, brzina) lokalnih i nerazvrstanih cesta za odvijanje autobusnog i drugog cestovnog prometa, vodeći brigu o pješacima u prolasku kroz naselja.
- Sistem javnog prometa treba unapređivati i razvijati u funkciji ukupnog razvitka svakog naselja, a u cilju pružanja višeg standarda prijevoza i zaustavljanja migracije stanovništva u veće gradove.

Komunalna infrastruktura

Za unapređenje razvoja komunalne infrastrukture postavljaju se slijedeći ciljevi:

- telekomunikacijska infrastruktura treba omogućiti dovođenje svjetlovodnog kabela do svakog korisnika
- dovesti vodu do svih potrošača
- izgraditi kanalizacijsku mrežu
- omogućiti priključenje na elektroopskrbnu mrežu svim potrošačima
- dograđivanje postojeće 10(20)kV mreže, odnosno izgradnja nove u zonama koje nisu elektrificirane

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti građevinskog područja poslovne namjene K1

Definiranjem obuhvata poslovne zone Višnjana – Milanezi cilj koji je postavio Prostorni plan uređenja Općine Višnjana o očuvanju prirodnog i kultiviranog krajobraza nije primjenjiv na ovo područje. Međutim, bez obzira na namjenu ovog područja, koja je zadana navedenim Planom, potrebno je zadržati neke osnovne ciljeve zaštite prostora:

- smještaj novih poslovnih objekata prilagoditi zahtjevima zakona o zaštiti okoliša,
- zaštititi podzemne vode od nekontroliranih ispuštanja otpadnih voda izgradnjom suvremenog sistema odvodnje
- zaštititi šumsko i poljoprivredno zemljište u rubnim dijelovima planskog područja
- propisati mjere zaštite zraka, tla, mjere zaštite od prekomjerne buke, te mjere postupanja sa otpadom

2.2. Ciljevi prostornog uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnجان - Milanezi

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, te vrijednosti i posebnosti krajobraza

Racionalno korištenje prostora postiže se funkcionalnom organizacijom prostora, dok se zaštita prostora provodi određivanjem namjene i načina korištenja prostora. Na ovim načelima građevinsko područje poslovne namjene već je definirano planom šireg područja:

“Članak 54.

(1) U gospodarskim zonama planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:

a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),

b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru građevnih područja naselja.

(2) Pogoni iz stavka 1. ovog članka, s obzirom na veličinu, ali i s obzirom na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.....”

Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnجان – Milanezi potrebno je izvršiti razgraničenje površina prema načinu korištenja na slijedeći način:

- površine namjenjene obavljanju osnovne djelatnosti (poslovna namjena)
- javne parkovne površine
- zaštitne zelene površine
- prometne infrastrukturne površine
- komunalne infrastrukturne površine

2.2.2. Unapređenje uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 i komunalne infrastrukture

Ciljevi u svrhu unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture definirani su Prostornim planom uređenja Općine Višnجان kao način uređenja građevinskog zemljišta, te smjernice za izradu planova užih područja.

Za područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnجان – Milanezi definirana je kategorija uređenja građevinskog zemljišta koja obuhvaća pripremu zemljišta, pristupni put, priključenje na vodoopskrbnu, odvodnu i elektroopskrbnu mrežu. U konceptualnom smislu potrebno je osigurati i izdvojiti prostor od javnog interesa, te osigurati priključke na postojeće i planirane mreže javne infrastrukture.

Promet i veze

Cestovni promet

Smještanje poslovne zone na predviđeno područje u neposrednoj blizini županijske prometnice omogućena je adekvatna dostupnost sadržaja. Povećani obim prometa i povećanje udjela teretnog prometa zahtjevat će adekvatno rješenje priključenja zone na postojeće stanje prometne mreže

Na prostoru poslovne zone potrebno je promet regulirati na način da se izgradnjom i organizacijom prometa postigne sigurnost, ekonomičnost i funkcionalnost prometnog sustava. Potrebno je:

- predvidjeti priključenje poslovne zone na postojeću županijsku cestu Poreč-Višnجان-Karojba,
- rješenjem prometne mreže unutar zone omogućiti kolni pristup svakoj građevnoj čestici,
- onemogućiti kolni promet iz poslovne zone preko naselja Milanezi,
- omogućiti kvalitetan pješački promet unutar zone,

- predvidjeti prometnim rješenjem daljnje širenje poslovne zone,
- povezati zonu sa javnim gradskim prijevozom.

Telekomunikacije

Osnovni ciljevi razvoja telekomunikacijske mreže predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta ili uvođenje fleksibilnih multipleksera u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta pristupnih mreža, skraćanju duljine bakrenih parica, te približavanja optičkog sustava prijenosa korisniku.

Sukladno tome na području poslovne zone očekuje se slijedeće:

- predvidjeti potreban broj novih telekomunikacijskih priključaka za područje poslovne zone
- uz sve novoplanirane prometnice treba predvidjeti izgradnju DTK (distribucijske telekomunikacijske kanalizacije) u pločniku budućih prometnica ili u zelenom pojasu
- omogućiti osim razvoja nepokretne mreže razvoj ostalih mreža i usluga (CRONET mreža, VIP mreža, CROPAK mreža, CROLINE mreža, ISDN mreža, korištenje interneta i sl.)

Komunalna infrastruktura

Vodopskrba i odvodnja

Ciljevi vodoopskrbe u poslovnoj zoni su:

- svim potrošačima navedenog područja omogućiti priključak na vodovodnu mrežu i korištenje vode koja odgovara Pravilniku o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće
- osigurati odgovarajuću protupožarnu zaštitu objekata postavljanjem nadzemnih hidranata $\Phi 100\text{mm}$ na vodovodnu mrežu na udaljenostima do 80m

Ciljevi odvodnje u poslovnoj zoni su:

- izgradnja razdjelnog kanalizacijskog sustava sa potrebnim cjevovodima i uređajima
- svim potrošačima navedenog područja omogućiti priključak na odvodne mreže (fekalne i oborinske)
- za parkirne površine do pet parking mjesta omogućiti odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje.

Elektroenergetska infrastruktura

Očekivana povećana potrošnja buduće izgradnje uvjetovat će izgradnju 10(20)kV mreže, a u cilju kvalitetne isporuke električne energije. Unutar zone potrebno je adekvatno riješiti uličnu rasvjetu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima, zadatak ovog Plana je uređenje i organizacija planskog prostora na temelju racionalnog korištenja i zaštite prostora i to na slijedeći način:

- odrediti površine osnovne poslovne namjene
- omogućiti nesmetanu pješačku i kolnu komunikaciju
- omogućiti adekvatnu infrastrukturnu opremljenost građevnih čestica, odnosno omogućiti priključenje istih na predviđene infrastrukturne pravce i površine
- u cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja planirane zone na okolna područja definirati mjere zaštite i način korištenja graničnih područja

Građevinsko područje poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjana - Milanezi obuhvaća 21,45ha namjenjenog izgradnji građevina poslovne namjene, odnosno izgradnji svih onih sadržaja koji nisu kompatibilni stanovanju i životu u naselju, djelatnosti koje zahtijevaju veće izdvojene površine zemljišta i veću opremljenost prometnom i komunalnom infrastrukturom, imaju složenu tehnologiju rada, privlače promet jačeg intenziteta i sl. Opremljenosti građevinskog zemljišta poslovne zone mora osigurati imovinsko-pravnu pripremu i osnovna infrastrukturna priključenja: pristupni put, vodoopskrba, odvodnja i elektroopskrba.

3.2. Osnovna namjena prostora

Općina Višnjana se u svojim razvojnim programima usmjerila na razvoj gospodarstva kroz formiranje gospodarsko poduzetničkih zona kao što je i poslovna zona Višnjana – Milanezi. Organiziranjem poduzetničkih zona na dugoročan način rješava se poduzetnicima problem radnog prostora. Stvaranje uvjeta za nesmetan rad, korištenje zajedničke i prilagođene infrastrukture, te mogućnost povezivanja s drugim poduzetnicima smještenim na istom prostoru u mnogome povećava šansu za dobro poslovanje i zapošljavanje novih djelatnika.

Djelatnosti čiji se razvoj očekuje u zoni, uz preporuku poticanja njihovog razvoja, su:

- prerada maslina ili drugih uljarica i proizvodnja ulja
- prerada grožđa i proizvodnja vina i drugih proizvoda od grožđa
- proizvodnja i prerada voća, povrća i ljekovitog bilja
- proizvodnja i prerada gljiva,
- skladištenje poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda
- sortiranje i pakiranje voća i povrća
- prerada ribe i školjki
- proizvodnja sira i ostalih mliječnih proizvoda
- izrada i montaža PVC stolarije
- smještaj, održavanje i popravak plovila – suha marina
- maloprodaja proizvoda za domaćinstvo
- skladišno - prodajni prostor metalne galanterije i željeznih proizvoda
- trgovina na veliko
- komunalne djelatnosti
- servisno - uslužne i zabavno rekreativne djelatnosti

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju izvršeno je na slijedeći način:

- **površine poslovne namjene**
- **javne infrastrukturne površine:**
 - prometne površine
 - površine ostalih infrastrukturnih sustava
 - javne parkirališne površine
 - pješačke površine
- **površina za upravljanje poslovnim zonom**

- **zaštitne zelene površine**

3.2.1. Površine poslovne namjene

Površine poslovne namjene su površine namijenjene smještaju građevina gospodarskih djelatnosti koje zahtijevaju veće površine, a vezane su na intenzivni promet. Osnovna gospodarska namjena obuhvaća manje proizvodne (uglavnom obrade poluproizvoda), zanatske, poslovno-uslužne, trgovačke i komunalno servisne djelatnosti. Uz sadržaje osnovne djelatnosti moguće je smjestiti i sadržaje prateće i pomoćne namjene odnosno administrativno-upravne, ugostiteljske, skladišne, građevine za održavanje i slične građevine sukladno potrebi namjene.

Namjene uslužnih, trgovačkih, skladišnih, servisnih, obrtničkih, te manje proizvodnih površine moraju zadovoljavati uvjete zaštite okoliša sukladno zakonskoj regulativi:

- očuvanje I kategorije zraka,
- mjerama zaštite osigurati prostor od nedopuštene buke
- riješiti problem komunalnog i tehnološkog otpada
- gradnju osigurati od elementarnih nepogoda (potres, požar)

Sukladno postavljenim uvjetima ne dozvoljava se namjena površina za potrebe proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), kamenoloma, proizvodnju metala i naftnih preradevina, te namjena koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje.

Za potrebe organizacije poslovne djelatnosti predviđena je površina od 16,46ha.

3.2.2. Javne infrastrukturne površine

3.2.2.1. Površine prometnica

Površine prometnica su površine namijenjene izgradnji nove prometne infrastrukture. Površine su definirane građevnom česticom prometnica prema idejnom projektu. Predviđena površina za razvoj prometne infrastrukture iznosi 3.22ha. Unutar građevne čestice ceste smješteni su svi potrebni profili: kolne trake dvosmjerne kolne komunikacije, pješački hodnici u ovisnosti o protoku pješaka i načinu korištenja (mogućnost biciklističkog prometa), zelene površine kao sastavni dio ceste.

3.2.2.2. Površine za smještaj ostalih infrastrukturnih građevina

Površine za smještaj ostalih infrastrukturnih građevina namijenjene su izgradnji građevina elektroopskrbe, odvodnje, plinoopskrbe i sl. (trafostanice, crpne stanice, pročišćivač, redukcijske stanice i sl.). Predviđene površine iznose 0.37ha.

3.2.2.3. Javne parkirališne površine

Na samom južnom kraju poslovne zone predviđena je površina javnog parkiranja kao rezervirani prostor za moguća daljnja širenja zone. Predviđena površina iznosi 0.32ha. Pored navedene površine određene su površine poslovne namjene koje u svom sastavu pored svoje osnovne namjene moraju osigurati i javno parkiranje.

3.2.2.4. Pješačke površine

Pješačke površine definirane su uz rubne dijelove poslovne zone kao zadržavanje postojećih komunikacija i odvajanje poslovne zone od susjednih sadržaja (šumske površine, naselje Milanezi i sl.) Formirane površine pješačkih komunikacija iznose 0.11ha.

3.2.3. Površina za upravljanje poslovnom zonom

Površina za upravljanje poslovnom zonom predviđena je za izgradnju građevine administrativno-upravnog, trgovačko-ugostiteljskog i izložbeno-kulturnog karaktera. Unutar predviđene izgradnje moguće je organizirati zanatski centar kao promociju obrtništva, te predvidjeti javne komunalne sadržaje (komunalno poduzeće, vatrogasna postrojba i sl.). Predviđena površina iznosi 0.78ha.

3.2.4. Zaštitne zelene površine

Dio poslovne zone, u kontaktu sa šumskim površinama i u dijelu ulaza u poslovnu zonu, formirana je kao zaštitna zelena površina. Isti tretman imaju površine na ulazu u zonu koje predstavljaju zaštitni tampon u odnosu na županijsku prometnicu. Formirane površine iznose 0.19ha.

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

Red. broj	Namjena površina građevinskog područja poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjana - Milanezi	Oznaka	Ukupno ha	% od površine zahvata
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA			
1.1.	Poslovna namjena.....ukupno		16,78	
pretežito uslužna	K1	14,40	76,7
pretežito trgovačko	K2	2,38	
1.2.	Javne infrastrukturne površine.....ukupno		3,76	
	prometne površine.....ukupno		3,33	
	ostali infrastrukturni sustavi.....ukupno		zanemarivo	18,7
	javna parkirališna površina.....ukupno	P	0,32	
	pješačke površine.....ukupno		0,11	
1.3.	Površina za upravljanje poslovnom zonom	K3	0,78	3,6
1.4.	Zaštitne zelene površine.....ukupno	Z	0,13	1,0
	Građ.područje poslovne namjene K1 – poslovna zona Višnjana - Milanezi.....ukupno		21,45	100

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovni promet

Glavni ulaz u poslovnu zonu Višnjana - Milanezi omogućen je formiranjem pristupnog raskrižja sa županijskom cestom Poreč-Višnjana-Karojba. Raskrižje mora imati jednoznačne prometne tokove i zadovoljavajuće geometrijske karakteristike.

Prometna infrastruktura unutar poslovne zone Višnjana - Milanezi

Unutar radne zone potrebno je omogućiti cestovni prilaz svim parcelama. Neophodno je voditi računa o količini i strukturi prometa koja se vezano za pojedinu parcelu-sadržaj očekuje te predvidjeti zadovoljavajuće tehničke elemente za očekivane dimenzije teretnih vozila kao i propisima predviđene pristupe za interventna-vatrogasna vozila.

Planom je predviđena jedna glavna zonalna prometnica (kategorizirana kao glavna mjesna prometnica) preko koje se odvija punjenje/praznjenje zone. Na ovu se glavnu prometnicu vežu dva sabirna kraka sa kojih se omogućavaju direktni priključci na područjima zone na kojima direktni priključak na glavnu mjesnu prometnicu nije moguć. Prometnica je postavljena centralno kroz zonu sa jednim glavnim priključkom županijsku prometnicu odnosno sa jednim mjestom ulaza/izlaza u zonu.

Svi tehnički elementi na prometnicama unutar radne zone moraju biti određeni na osnovu predviđene računске brzine od 50km/h, (osim u zoni raskrižja u središtu zone, gdje je predviđena računska brzina 30 km/h) i značajnog udjela teretnog prometa koji se na prometnicama može očekivati:

- predviđeni ulazno izlazni radijusi za pristupe parcelama su R=15m
- širina prometnog traka: 3,25m, izuzev širina prometnog traka za **zonu 6** koja iznosi: 3,0m
- širina rubnog traka: 0,20m
- širina pješačkog hodnika: 1,50m

- širina pješačko – biciklističkog hodnika: 4,0m
- maksimalni uzdužni nagib: 6%
- poprečni nagib: 2,5 – 5,0%

Unutar zone i između pojedinih dijelova zone potrebno je omogućiti sigurno kretanje pješaka predviđanjem pješačkih hodnika i potrebe signalizacije.

Organizacija parkirališnih i pješačkih površina

Javno parkiralište predviđeno je na zasebnoj građevnoj čestici - **zona 8** namjenjenoj posjetiteljima poslovne zone, te na građevnim česticama **zona 1 i 2**. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice **zone 8** iznosi 0,8, a ostatak površine predstavlja zelenu površinu sa visokim raslinjem. Parkirališne površine unutar **zona 2** mogu zauzeti najviše 30% ukupne površine građevne čestice. Na javnom parkiralištu treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta za vozila osoba sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Javno parkiranje za teretna vozila osigurava se u **zoni 8**. Površine parkirališta potrebno je urediti sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

Parkirališne površine potrebno je organizirati unutar građevne čestice poslovnih građevina, a nikako duž kolnika. Broj parkirnih mjesta uz pojedine objekte ovisi o vrsti djelatnosti, broju zaposlenih i to:

- za poslovnu namjenu uredskog tipa jedno parkirno mjesto na min. 40m² korisne površine odnosno min. 25 parkirna mjesta na 1000m² korisne površine
- za poslovnu namjenu trgovačkog tipa jedno parkirno mjesto na 25m² korisne površine odnosno min. 40 parkirnih mjesta na 1000m² korisne površine
- za poslovnu namjenu proizvodnog tipa jedno parkirno mjesto na 60m² odnosno min. 16 parkirnih mjesta na 1000m² korisne površine od čega najmanje 30% površine za smještaj kamiona
- za osnovnu ili pomoćnu namjenu ugostiteljskog karaktera jedno parkirno mjesto za 4 do 6 sjedala

Pješačke površine definirane ovim Planom obuhvaćaju:

- dijelove postojeće pješačke komunikacije formirane uz južnu i jugoistočnu granicu obuhvata poslovne zone
- dio postojeće komunikacije za naselje Milanezi
- planirana komunikacija u sjevernom dijelu obuhvata za potrebe povezivanja sa susjednim sadržajima.

Minimalna širina pješačke komunikacije iznosi 3,0m ako površina sadrži samo pješačku stazu, odnosno 4,0m ako se uz pješačku stazu formira i biciklistička staza. Pješačke površine moguće je urediti ugradnjom primjerenih urbanih elemenata, te osvijetliti javnom rasvjetom.

Javni putnički promet

S obzirom da će se u novonastalim uvjetima izgrađene poslovne zone u budućnosti javiti potreba za prijevozom kako radnika tako i posjetitelja neophodno je poslovnu zonu interpolirati u postojeće i planirane linije javnog gradskog prometa. Autobusnu postaju moguće je smjestiti, s obzirom na postojeću mrežu prometnica, uz postojeću županijsku prometnicu Poreč-Višnjan-Karojba uz uvjete nadležne službe. Tako locirana postaja zadovoljavala bi potrebe šireg područja zone i omogućila bolju pristupačnost i povezanost sa okolnim naseljima.

3.4.2. Telekomunikacije

Opći koncept razvoja telekomunikacijske mreže predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih multipleksa u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta pristupnih mreža, skraćanju duljine bakrenih parica, te približavanja optičkog sustava prijenosa korisniku.

Telekomunikacijska mreža s malom duljinom pristupne mreže, izgrađene bakrenim kabelima biti će kvalitetna infrastruktura za uvođenje i pružanje novih usluga, uključujući i širokopoljasne usluge (TV, video i informatičke usluge). Danas, telekomunikacijska infrastruktura treba omogućiti dovođenje svjetlovodnog kabela do svakog korisnika.

Izgradnjom distribucijske kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže, povećanje kapaciteta tk mreže, izgradnja mreže za kablesku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa optičkim kabelima u pristupnu mrežu bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje optičkih kabela u pristupnu mrežu omogućit će izgradnju širokopoljasne

telekomunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Smještaj nove koncentracije pristupne telekomunikacijske mreže treba biti smješteno na površini sa ostalim infrastrukturnim uređajima izvan obuhvata zone. Veličina prostora mora biti veća od 6m² sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom. Na području zone očekuje se u konačnici do 150 telekomunikacijskih priključaka. Nova telekomunikacijska mreža gradit će se u obliku DTK (distribucijske telekomunikacijske kabelaške kanalizacije) u koju će se po potrebi uvlačiti bakreni odnosno optički telekomunikacijski kabeli. Trasa DTK se predviđa u pločniku budućih prometnica koristeći zajednički energetski kanal sa elektro energetskom infrastrukturom. Cijevi DTK moraju biti prekinute u kabelskim zdenacima koji su smješteni neposredno uz energetski kanal, a služiti će isključivo kao mjesto priključka građevinskog objekta na telekomunikacijsku infrastrukturu te za spajanje i račvanje telekomunikacijskih kabela.

Kapacitet i promjer cijevi DTK (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu DTK uvući će se odgovarajući telekomunikacijski kabeli i završiti u kabelskim distribucijskim ormarima u svakom građevinskom objektu.

Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prilikom gradnje poslovne građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i vodove za kabelsku televiziju i mora u svoj objekt ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju, primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelsku televiziju. Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u kabelskom ormaru smještenom na pročelju građevine, veličine primjerene kapacitetu telekomunikacijske instalacije. Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na pločniku glavna mjesne ceste treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu, kao i mrežu kabelske televizije. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu, a za pojedine vrste materijala i izvođenje radova po uputama koje je izdao ili prihvatio Hrvatski Telekom.

Pri paralelnom vođenju i križanju DTK sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

Telekomunikacijska infrastruktura prikazana je u **kartografskom prikazu 2.1.**

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodopskrba i odvodnja

Vodoopskrba

Za kvalitetnu i sigurnu vodoopskrbu u smislu sanitarnih i protupožarnih količina vode (1 požar utrajanju od 2 sata, $q = 10$ l/s) poslovne zone Višnجان – Milanezi potrebno je izvesti :

- rekonstrukciju postojećeg cjevovoda PVC DN 150mm od prekidne komore Farini do odvojka za poslovnu zonu Višnجان – Milanezi u dužini od cca 1200m (najvjerojatnije DN 200mm)
- izgradnja nove vodospreme Farini na mjestu sadašnje prekidne komore (volumena najvjerojatnije 300m³)
- izgradnja vodovodne mreže unutar poslovne zone (profila najvjerojatnije DN 150mm) dužine cca 1000m sa cijevima za odgovarajući radni tlak

Trase cjevovoda koji se rekonstruiraju postaviti na način da prati postojeće cjevovode, a unutar zone trasu smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata.

Buduću vodospremu potrebno je dimenzionirati za kapacitete dnevne potrošnje zone s kotom dna vodospreme da osigurava dovoljan tlak za opskrbu objekata i protupožarne uvjete. Opskrbni vod zone mora biti dimenzioniran na osnovu hidrauličkog proračuna uz uvjet zadovoljenja sanitarnih količina, odnosno zadovoljavanja količina definiranih kriterijima zaštite od požara. Cjevovod mora biti spojen s nadzemnim hidrantima na razmaku od 80m prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Glavni vodoopskrbni vod radne zone mora se stoga izvesti od cijevi promjera DN 150mm. Cjevovod će biti položen u koridoru za instalacije u zelenoj površini s lijeve strane prometnice gledano u smjeru rasta stacionaže. Ukoliko to prostorne mogućnosti ne omogućuju, isti je potrebno smjestiti ispod pješačke staze.

Dubina polaganja vodovoda (niveleta) je najmanje 1,2m od kote glavne prometnice i na udaljenosti najmanje 0,5m od svih ostalih instalacija.

Način priključenja je predviđen tako da svaka građevna čestica unutar zone ima jedan priključak na glavni vodoopskrbni vod zone. Spoj građevne čestice na glavni vod biti će izveden izvan priključno – mjernog okna dok će se u oknu izvršiti razdvajanje glavnog voda na protupožarni i sanitarno - tehnološki vod za samu česticu. Za svakog vlasnika, odnosno korisnika čestice, uz odgovarajuće vodovodne aramtire i fazonske komade, u priključno - mjernom oknu, biti će omogućeno postavljanje jednog ili više vodomjera, ovisno o broju korisnika na samoj čestici. Priključno - mjerno okno biti će približnih dimenzija 160 × 250cm i smješeno na javnoj površini.

Vodoopskrba čestica u zoni na drugoj (desnoj) strani prometnice, vršiti će se prekopnim spojevima na definiranim dubinama uzimajući u obzir propisane razmake od ostalih infrastrukturnih sustava.

Odvodnja

Za radnu zonu predviđena je izgradnja zasebnog razdjelnog sustava odvodnje. Sustav će sačinjavati dvije mreže: jedne koja služi za odvodnju oborinskih voda i druga koja je namijenjena za odvodnju otpadnih voda koje mogu biti tehnološke, fekalne i sanitarne. Dimenzioniranje odvodnje otpadnih voda ovisi o njihovim količinama. Odvodnja otpadnih voda bit će priključena na uređaje za pročišćavanje smještene na površinama izvan obuhvata plana.

Pri definiranju koncepcije odvodnje radne zone, potrebno je istu podijeliti na dva područja: područje iznad ili u razini glavne prometnice radne zone i područje ispod nivelete prometnice.

Za prvo područje oborinska i fekalna kanalizacija odvoditi će otpadne vode sa svake građevne čestice putem gravitacijskih cjevovoda unutar zelenog pojasa s lijeve strane prometnice u smjeru rasta stacionaže, dok će se odvodnje drugog područja cjevovodima odvesti predviđenim prekopom na drugu stranu prometnice do donjih dijelova uz rubove formiranih parcela.

U fekalnu kanalizaciju se mogu upuštati otpadne vode koje svojim sastavom odgovaraju odredbama važećih propisa.

Svi industrijski pogoni, pogoni malog poduzetništva, kao i druge gospodarske građevine (ugostiteljske građevine i sl.) trebaju imati svoj predtretman otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju zone, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

Dimenzioniranje kanalizacije oborinskih voda izraditi će se na bazi proračunskog intenziteta oborina, te koeficijenta otjecanja koji je u skladu s tipom izgrađenosti slivnog područja. Nagib i dubina polaganja kanalizacije ovisi o terenu odnosno o lokaciji građevne čestice na kojoj će se odvijati završno pročišćavanje i upuštanje u podzemlje. Točne visine i padovi, a time i kontrola dimenzija odvodnih cjevovoda izraditi će se u daljnjim fazama – idejnim rješenjima prometnica i infrastrukture. Predviđeni profili odvodnje fekalnih voda su od DN 200 do 400, a oborinske od DN 200 do 800. Navedeni profili su orijentacijski i ovise o hidrauličkom proračunu.

Odvodnja parkirališta i internih prometnica unutar zone mora se riješiti rigolima koji će oborinsku vodu skupljati i voditi u slivnike taložnicom, a koji će dalje istu voditi u cjevovod oborinske kanalizacije. Ovaj cjevovod biti će smješten u zelenom pojasu na lijevoj strani prometnice u smjeru rasta stacionaže. Na kraju cijelog cjevovoda predviđena je površina na kojoj se organizira pročišćavanje s ispustom u podzemlje.

Svi planirani odvodni cjevovodi odnosno revizijska okna planiraju se izvesti na dubini nivelete cijevi od 1,5 do 5,5 m uz uvažavanje potrebnih uzdužnih padova, hidraulički definiranih promjera, te uspostave kaskadnih okana. Najveći razmak okana smije biti do 40 m. Cjelokupni sistemi odnosno kanalizacija sa svim svojim priključcima, oknima, kišnim slivnicima i taložnicama mora biti izvedena vodonepropusno. Oborinsku odvodnju s krovnih površina građevina rješavati na pripadajućim česticama isključivo putem upojnih bunara.

Svaki korisnik građevne čestice dužan je ishodovati od nadležnih službi posebne uvjete za građenje. Svaka građevna čestica mora imati u pravilu jedan priključak na obje odvodnje s kontrolnim mjernim oknima na granici s javnom površinom zone. To znači da priključke na javnu infrastrukturu potrebno je

izvesti na najpovoljnijem mjestu prema tehničkim mogućnostima, važećim propisima, pravilima i odlukama.

Mreža vodoopskrbe i odvodnje grafički je prikazana na **kartografskom prikazu 2.2.**

3.5.2. Elektroenergetika

Elektroopskrba

20 kV SN priključak i TS

Napajanje električnom energijom planiranog područja industrijske zone izvesti će se iz dvije transformatorske stanice TS 20/0,42 kV „PZ Višnjan Milanezi 1“ i TS 20/0,42 kV „PZ Višnjan Milanezi 2“. Transformatorske stanice će se napajati tipskim podzemnim distribucijskim kabelom XHE 49-A 3x(1x150/25mm²) direktno iz napojne trafostanice TS 110/20 kV Poreč-Kukci kapaciteta P = 2x40 MVA. Iz TS 20/0,42 kV PZ Višnjan Milanezi 2 položiti će se 20 kV kabel XHE 49-A 3x(1x150/25mm²) na ZDV Radoši-Višnjan. Napajanje navedenih trafostanica u prvoj fazi moguće je i iz postojećeg ZDV Radoši-Višnjan uz suglasnost HEP-a.

Transformatorske stanice biti će tipa DTS 24 2x1000 kVA KK u konačnoj fazi. U prvoj fazi izgradnje može biti i tipa 1x630 kVA.

Niskonaponski priključci

Gospodarski subjekti napajati će se el. energijom tipskim podzemnim distribucijskim kabelom 1 kV PPOO-A 4x150 mm² koji će biti položen iz transformatorskih stanica do svake katastarske čestice do GR ormarića na rubu građevne čestice ili u objektu.

Javna rasvjeta

Javne rasvjete unutar granica planskog područja nema, pa istu treba predvidjeti u sklopu buduće niskonaponske mreže. Zajedno sa NN priključcima biti će položeni i kabeli JR PPOO(N1VVK) 4x16 mm². Mjerenje i upravljanje JR biti će iz razvodnog ormarića SSRO koji će biti ugrađen kraj TS. Kompletna JR treba biti izgrađena u skladu sa studijom JR Općine Višnjan.

Kompletna energetska infrastruktura biti će položena u javnoj površini s obje strane prometnice i to u cijevnoj instalaciji PEHD 110 mm². Za upravljanje energetikom predvidjeti cijevi PEHD 50 mm² u koje će biti ugrađen optički kabel.

Energetika može biti položena u energetske kanale zajedno sa ostalom infrastrukturom poštujući pri tome tehničke propise za križanje i paralelno vođenje.

Elektroopskrba poslovne zone grafički je prikazana na **kartografskom prikazu 2.3.**

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Izgradnja unutar obuhvata ovog Plana definirana je na slijedećim površinama:

- **površine poslovne namjena**
- **javne infrastrukturne površine:**
 - prometne površine
 - površine ostalih infrastrukturnih sustava
 - javne parkirališne površine
 - pješačke površine
- **površina za upravljanje poslovnom zonom**

Za poslovnu zonu Višnjan – Milanezi predviđena je kategorija opremljenosti građevinskog zemljišta koja osigurava imovinsko-pravnu pripremu i osnovna infrastrukturna priključenja: pristupni put, vodoopskrba, odvodnja i elektroopskrba.

Izgradnja površina poslovne namjene

Površine poslovne namjene namjenjene su izgradnji građevina osnovnih djelatnosti, te pratećih i pomoćnih građevina sukladno namjeni. Organizacija djelatnosti moguća je u vidu izgradnje čvrstih ili montažnih građevina, te korištenjem otvorenih površina. Izgradnja poslovnih građevina moguća je na površinama predviđenim za poslovnu namjenu definirani kartografskim prikazom kao **zone 1-6**. Izgradnja unutar planskog obuhvata moguća je neposrednom provedbom Plana.

Organizacija građevnih čestica poslovne namjene definirana je formiranjem platoa za izgradnju koji prati prirodan pad terena. Prirodan pad terena je najviše 4%.

Namjena površina

Površine poslovne namjene namjenjene su izgradnji građevina osnovnih djelatnosti, dodatnih i pomoćnih djelatnosti. U ovisnosti o položaju i funkciji unutar poslovne zone dijelimo ih na:

- građevine osnovne djelatnosti **zone 1** koje pripadaju sadržajima benzinske postaje. Pored građevine osnovne namjene (benzinska postaja) moguće je smjestiti sadržaje ugostiteljskog, uslužnog (praonice vozila, prodavaonice namjenskog tipa, agencije), servisnog i skladišnog tipa. U slučaju da ne dođe do realizacije benzinske postaje na predviđenoj površini moguće je izgraditi sadržaje **zone 2**;
- građevine osnovne djelatnosti **zone 2** obuhvaćaju poslovno-uslužne, trgovačke, servisne i ugostiteljske sadržaje namijenjenih svim korisnicima zone;
- građevine osnovne djelatnosti **zone 3** obuhvaćaju administrativno-upravne, poslovno-uslužne, zanatske ili komunalno servisne sadržaje;
- građevine osnovne djelatnosti **zona 4 i 5** obuhvaćaju proizvodne, zanatske, poslovne, skladišne, uslužne, trgovačke ili servisne sadržaje;
- građevina osnovne djelatnosti **zone 6** obuhvaća proizvodne, ugostiteljsko-trgovačke i zabavno-rekreativne sadržaje.

Obzirom na zaštitu okoliša ne dozvoljava se izgradnja poslovnih građevina za potrebe kamenoloma, proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), proizvodnje metala i naftnih preradevina, te namjena koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti. Uz sadržaje osnovne i dopunske djelatnosti moguće je smjestiti i sadržaje pomoćne namjene (garaža, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, građevina za spremanje alata, opreme i mehanizacije, građevine trgovačkog i ugostiteljskog sadržaja za potrebe korisnika osnovne građevine). Kao i dodatni sadržaji, sadržaji pomoćnog karaktera grade se u sklopu ili uz gabarit osnovne građevine ako je to moguće. Navedeni pomoćni sadržaji mogu se kategorizirati u:

- nadstrešnice i trijemovi,
- komunalne građevine i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Oblik i veličina građevnih čestica i građevina

Oblik i veličina građevne čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Ako je namjena i funkcionalna potreba takvog karaktera moguće je izvršiti spojanje dviju ili više građevnih čestica.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi $k_{ig} = 0,3$ dok je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi $k_{is} = 0,9$. Najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže dok najveća dopuštena visina građevina mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena kojeg pokriva građevina (kote platoa) do gornjeg ruba krovnog vijenca ili najviše kote ravnog krova iznosi 9,50m. Građevina može imati jednu podrumsku etažu odnosno više ako to zahtjeva namjena građevine. Ako građevina ima podrumsku etažu onda njen koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi $k_{is} = 1,2$. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine 10m.

Najveća visina nadstrešnice iznosi 5,0m.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevina osnovne namjene, pomoćne i ostale građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela

građevne čestice. Građivi dio građevnih čestica određen je građevinskom linijom i uvjetima udaljenosti od ruba građevnih čestica. Izvan građivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,

Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0m. Kod formiranja građevnih čestica granica građivog dijela građevne čestice prema ostalim granicama građevne čestice udaljena je najmanje 6,0m od susjednih građevnih čestica, a od građevne čestice prometnih površina 10,0m. Kod izgradnje benzinske postaje, način izgradnje i udaljenosti spremnika za gorivo i prostora za prodaju plinskih boca utvrđene su zakonskom regulativom. Spremnik za gorivo može se izgraditi samo kao podzemni spremnik. Smještaj građevine na građevnoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

Oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica

Građevine poslovne namjene grade se kao čvrste ili montažne građevine. Pri formiranju vizualnog identiteta građevine potrebno je pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primjenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati. Ako je na jednoj građevnoj čestici potrebna izgradnja više građevina, sklop građevina treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita. Kod svih elemenata sklopa primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade. U formiranju krovništva nema konkretnih uvjeta već se ono formira sukladno tehnološkom postupku i projektnom rješenju. Na krovnište je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, kolektore sunčane energije i dr.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkiranih i manipulativnih prostora, zelenih i drugih površina. Građevne čestice uređuju se kao platoi. Potporni zidovi mogu biti maksimalne visine 1,5m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina. Građevna čestica poslovne namjene mora biti ograđena. Ulična ograda podiže se unutar građevne čestice sa vanjskim rubom maksimalno na regulacijskoj liniji. Ograde se izvode od kamena, metala, prefabriciranih betonskih elemenata i dr. Ukupna visina ograde iznosi najviše 1.8m, od čega je max. visina punog dijela ulične ograde 0.6m i mjeri se od zaravnatog terena građevne čestice na graničnom dijelu sa susjednom građevnom česticom. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan ili izveden kao živa ograda. Ograde između građevnih čestica unutar zone obuhvata izgrađuju se kao i ulične ograde s time da se os ograde poklapa s granicama parcela. Ograde prema zemljištu koje je van obuhvata poslovne zone podižu se unutar građevne čestice. Površina građevne čestice koja se uređuje kao zelena površina za **zone 1, 2, 3, 4, 5 i 6** iznosi 30% ukupne površine građevne čestice, s tim da se 15% ukupne površine građevne čestice odnosi na visoko raslinje, a 15% ukupne površine građevne čestice na nisko raslinje. Ulazna vrata na građevnu česticu ne smiju se otvarati prema javnoj površini.

Unutar građevnih čestica poslovne namjene **zone 4** – sjeverni i istočni dio zone, koja je granična zona sa poljoprivrednim zemljištem definiran je pojas obaveznog zelenila kao sastavnog dijela građevne čestice poslovne namjene. Površine obaveznog zelenila i ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se u izračun zelene površine. Ostale rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim česticama preporuča se urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevnih čestica i javnih prometnih površina. Svaka građevna čestica mora biti priključena na prometnu i komunalnu infrastrukturu. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar građevinske čestice.

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

Unutar samog obuhvata Plana, prema Prostornom planu uređenja Općine Višnjan, nije evidentirano ni jedno područje značajnih prirodnih vrijednosti ili kulturno-povijesnih građevina.

Uređenje zaštitnih površina

Položaj i namjena planskog obuhvata zahtjeva, pored zakonskih obaveza očuvanja okoliša, i dodatne mjere zaštite kojima bi se zaštitilo okolno područje od potencijalnih onečišćenja zraka, prekomjerne buke, požara, te vizualnog efekta zone. Prema namjeni površina definirane su tri površine, od čega su dvije smještene na samom ulazu u poslovnu zonu s namjerom da poboljšaju vizualni doživljaj. Površine se mogu urediti kao parkovne površine ili odmorišta sa korištenjem osnovne urbane opreme (prostor za sjedenje, koš za smeće, rasvjeta i sl.). Ne preporuča se da se zahvati na površinama izvode betoniranjem. Treća površina definirana je kao postojeće stanje uz granični dio zone sa šumskim površinama. Uređenje predviđene površine je prvenstveno zadržavanje postojećeg zdravog zelenila pročišćavanjem i proređivanjem raslinja. Navedene površine definirane su **kartografskim prikazima 1. i 4.**

Točke potencijalne ugroženosti su:

- kontakt zona sa građevinskim područjima naselja
- kontakt sa šumskim i poljoprivrednim zemljištem

Zaštita građevinskog područja naselja Milanezi već je definirana Prostornim planom uređenja Općine Višnjani na način da se područje poslovne zone tamponira zaštitnim pojasom od cca 130m.

Za zaštitu neposrednih površina šumskog i poljoprivrednog karaktera formirana je površina obaveznog zaštitnog zelenila (kartografske oznake Z) kao sastavni dio površine poslovne namjene. Predviđa se sadnja raslinja autohtonih vrsta srednjih i visokih karakteristika. Navedeni obuhvati definirani su **kartografskim prikazom 3.**

Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje svih navedenih površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja, osiguranjem prohodnosti zelenih pojaseva (šumski putevi). Za potrebe manjih podzida koristiti grubi, neobrađeni kamen suhe ugradnje uz minimalnu upotrebu vezivnog materijala.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.1. Zaštita tla

Zaštita šumskog i poljoprivrednog tla

Definiranjem zona obaveznog zelenila i zona zaštitnog zelenila zaštićuje se postojeće šumsko i poljoprivredno zemljište od mogućeg utjecaja poslovne zone uz organizirano i kontrolirano održavanje površina. Zelene površine za koje su predviđene mjere zaštite i korištenja imaju isključivo zaštitni karakter kao tampon zone prema potencijalno ugroženim dijelovima prirodnog okoliša.

Zaštita tla za građenje

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

3.7.2. Zaštita zraka

Područje poslovne zone Višnja - Milanezi, pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak. Takvo stanje potrebno je zadržati, a djelovanje je preventivno uslijed očekivanih potencijalnih izvora onečišćenja.

Potencijalni izvori onečišćenja, na planskom području, su planirani kapaciteti unutar poslovne zone Višnja - Milanezi i promet u svim oblicima (tranzitni, lokalni i sl.).

Obzirom na blizinu građevinskih područja naselja, postojeću I kategoriju kvalitete zraka, blizinu područja prirodnih vrijednosti (poljoprivredno i šumsko zemljište) ne preporuča se namjena prostora za potrebe

proizvodnje farmaceutskih, kozmetičkih, poljoprivrednih (herbicidi i sl.) i drugih kemijskih preparata koji u svom tehnološkom postupku koriste onečišćavajuće tvari definirane zakonskom regulativom, kamenoloma, prizvodnju metala i naftnih prerađevina, te namjene koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje. Kod manjih proizvodnih pogona potrebno je ishoditi ateste na tehnološki postupak koji koriste sukladno zakonskoj regulativi.

Preporučljive namjene prostora su namjene:

- čistije proizvodne tehnologije koji za svoju djelatnost koriste obnovljive energetske izvore (biomasa, sunčeva energija, energija vjetra i sl.)
- koje koriste niskosumporno gorivo (< 1% sumpora)

Za sprečavanje onečišćenja okoliša iz "prometnih" izvora potrebno je:

- poticati upotrebu javnog prevoza za zaposlenike zone
- stalno kontrolirati i održavati vozila korisnika koji unutar svoje djelatnosti imaju vozne parkove
- promicati upotrebu bezolovnog benzina (ugradnja katalizatora) i diesel gorivo sa sadržajem sumpora manjim od 0,3%, dugoročno 0,02%

Zaključno gledajući izvođenjem nekog zahvata ne smije se izazvati značajno povećanje onečišćenja zraka. U slučaju povećanja onečišćenja potrebno je poduzeti sanacijske mjere promjenom goriva, poboljšanjem tehnološkog procesa, ugradnjom filtera za pročišćavanje ili zatvaranjem djelatnosti dok se postojeće stanje ne sanira.

3.7.3. Zaštita voda

Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji («Službene novine Istarske županije» 11/05) područje poslovne zone Višnjana - Milanezi ne pripada zonama zaštite izvorišta za piće, ali je ovim Planom uvjetovana izgradnja nepropusne kanalizacije i sustava za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja u recipijent. Zbog mogućih utjecaja poslovne zone na okolni prostor nije dozvoljeno slijedeće:

- građenje građevina za potrebe proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), metala i naftnih prerađevina, pogona koji koriste radioaktivne tvari, kamenoloma, te namjene koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje
- nekontrolirano odlaganje otpadnih tvari

3.7.4. Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke, prije svega uključuju mjerenje razine buke na određenim područjima. Prva snimanja nisu izvršena prema tome nije ni urađena karta buke niti je donesena Odluka o zaštiti od buke, ali je svakako potrebno pri izradi navedenih dokumenata uvrstiti granična područja sa poslovnom zonom kao potencijalna područja ugrožena prekomjernom bukom poslovne zone Višnjana - Milanezi.

Potencijalni izvori buke na području poslovne zone Višnjana - Milanezi su slijedeći:

- djelatnost proizvodnih pogona
- interni promet radne zone
- tranzitni promet postojećom županijskom cestom Poreč-Višnjana-Karojba

Prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave najviša dopuštena razina vanjske buke je slijedeća:

- u zonama duž autoputeva i glavnih gradskih prometnica 65 dBA za dan i 50 dBA za noć (uz postojeću županijsku prometnicu Poreč-Višnjana-Karojba)
- u industrijskim, skladišnim i servisnim područjima, te područjima transportnih terminala, bez stanova – na granici zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči (prema naselju Milanezi – najviša dopuštena razina vanjske buke 50dBA za dan i 40dBA za noć)

Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih). Pri ishođenju potrebne dokumentacije za planirane namjene neophodan je elaborat zaštite od buke, te atest pojedinih uređaja tehnološkog procesa pri uporabnoj dozvoli građevine.

3.7.5. Mjere posebne zaštite

3.7.5.1. Zaštita od rušenja

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protivpotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Istarske županije.

3.7.5.2. Zaštita od požara

Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te drugim zahtjevima utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Višnjan, a provodi se prema usvojenom Planu zaštite od požara na području Općine Višnjan. Projektiranje s aspekta zaštite od požara javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.

Potrebno je predvidjeti izgradnju nove hidrantske mreže. Sve pristupne ceste u dijelovima zone koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom moraju se projektirati tako da omoguće okretanje vatrogasnih i drugih interventnih vozila.

Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.

Obzirom da se ovim Planom formiraju uređene zelene površine kao zaštitne potrebno je pored izgradnje hidrantske mreže definirati mjere uređenja zelenih površina zbog smanjenja požarnog opterećenja sukladno zakonskoj regulativi.

3.7.5.4. Sklanjanje ljudi

Temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, na području Općine Višnjan nije obvezna gradnja skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Višnjan, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Planovi iz prethodnog stavka su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.

Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine s otpornošću od 100kPa za osnovnu i 50kPa za dopunsku zaštitu.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250m od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.