

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG PODRUČJA VALDARINE

## Prilog III-2 - Sažetak za javnost

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Valdarine (u nastavku: UPU Valdarine) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Valdarine koja je objavljena u “*Službenim novinama Općine Svetvinčenat*” broj 7/18.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („*Narodne novine*“ br. 153/13, 65/17 i 114/18) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („*Narodne novine*“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (*prestao važiti*), 9/11).

### CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade Plana je stvaranje prostorno - planskih preduvjeta za izgradnju turističkog područja (Turističkog naselja) Valdarine.

### PLAN

Obveze iz izrađene prostorno-planske dokumentacije, stanje u prostoru, ograničenja iz posebnih propisa te potrebe korisnika u smislu osiguranja prostora, rezultiraju određenim uvjetovanostima u pogledu planiranja budućeg korištenja prostora ugostiteljsko-turističke namjene, turističkog područja (TP).

#### Osnovna namjena prostora

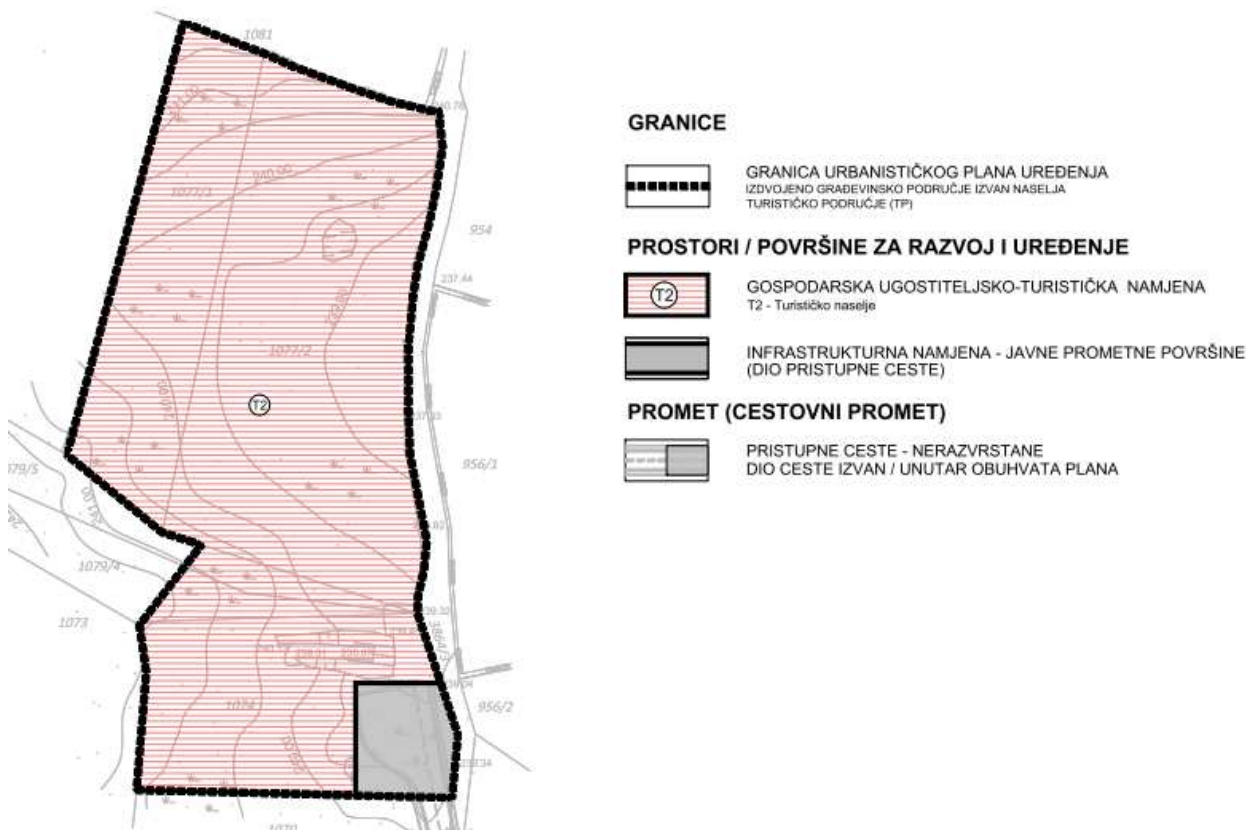
Površine javnih i drugih namjena razgraničene su na kartografskom prikazu br. 1. „*Korištenje i namjena površina*“ kako slijedi:

- gospodarska - ugostiteljsko-turistička namjena (turističko naselje T2),
- infrastrukturna namjena - javne prometne površine.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene Valdarine je namijenjena gradnji turističkog naselja sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji i posebnim standardima iz skupine hoteli.

U Tablici u nastavku je prikazan Iskaz namjene površina:

Namjena	Površina /m2	Udio površine u odnosu na površinu obuhvata Plana/%
gospodarska - ugostiteljsko-turistička namjena (turističko naselje T2)	9529	95
infrastrukturna namjena - javne prometne površine	513	5
<b>Ukupno</b>	<b>10042</b>	<b>100</b>



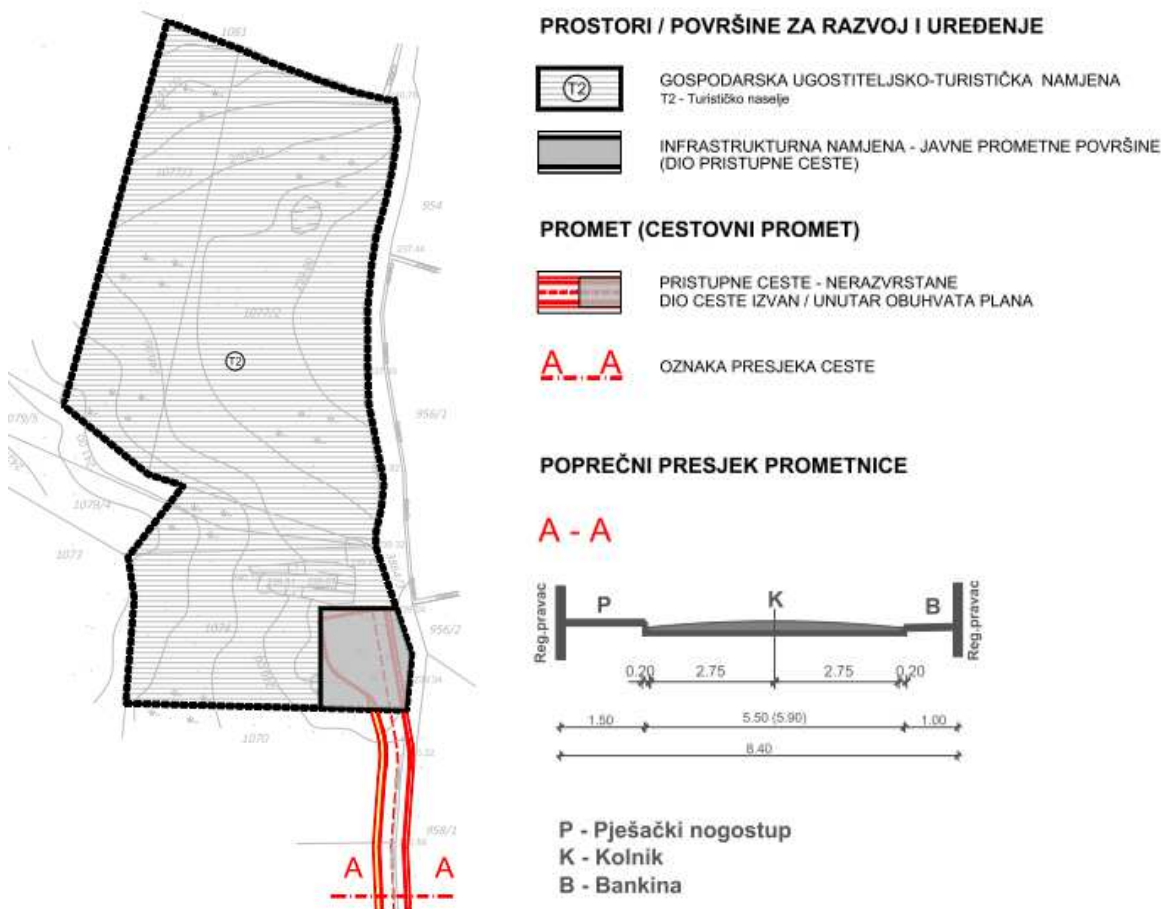
*Izvod iz kartografskog prikaza br. 1. „Korištenje i namjena površina“*

UPU-om Valdarine je planiran najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet 50 postelja iz čega proizlazi gustoća korištenja cca 52.5 postelja / ha.

### **Prometna i ulična mreža**

Priključenje građevne čestice turističkog naselja je predviđeno na planiranu javnu prometnu površinu (nerazvrstanu cestu) minimalnog poprečnog profila od dvije kolne trake širine 2,75 m, i jednostranog nogostupa širine 1,5 m. U poprečnom profilu ceste je planirana bankina širine 1,0 m. Priključak na cestu je ostvaren na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana (nerazvrstana cesta završava sa površinom namijenjenom za okretište).

U sklopu planskog područja (građevne čestice Turističkog naselja) planirane su interne prometnice koje će povezivati centralnu građevinu, vile i ostale građevine sa pratećim sadržajima u sklopu turističkog naselja. Interne prometnice nisu ucrtane u grafičkom dijelu Plana kako bi se omogućila što veća fleksibilnost kod izrade detaljnije projektne dokumentacije.



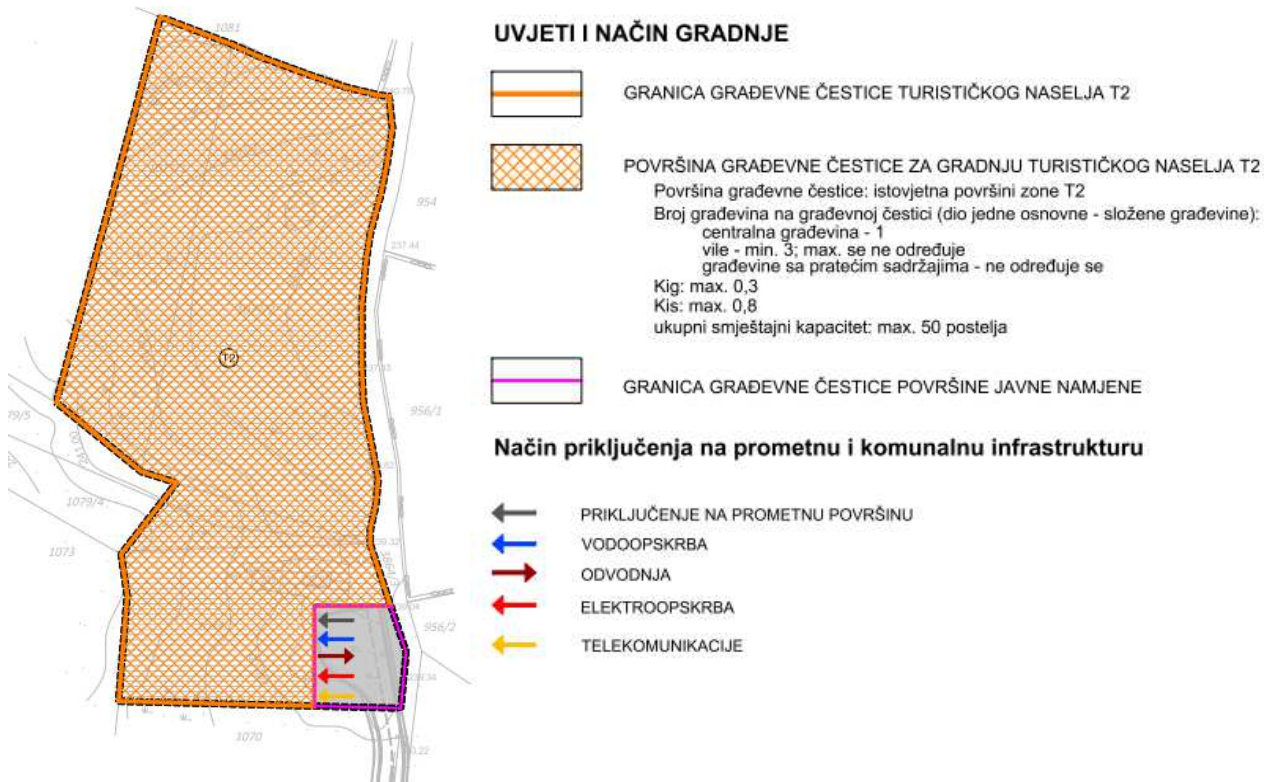
Izvod iz kartografskog prikaza br.2a. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet"

## Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje utvrđuju se temeljem kartografskog prikaza broj 1. "Korištenje i namjena površina" na kojem je utvrđena namjena površina i temeljem kartografskog prikaza broj 4. "Način i uvjeti gradnje" na kojem je prikazan grafički dio uvjeta i načina gradnje.

Na građevnoj čestici ugostiteljsko - turističke namjene – vrste T2 (Turističko naselje) dopušteno je graditi:

- centralnu građevinu (repcija, smještajna jedinica, zajednički sanitarni čvor, restoran, uslužni, upravni, zdravstveni i slični prateći sadržaji u funkciji Turističkog naselja),
- građevine sa smještajnim jedinicama (vile),
- građevine sa pratećim sadržajima u koje se smještaju ugostiteljski, sportsko-rekreacijski i drugi sadržaji (ugostiteljski, uslužni i drugi prateći sadržaji, sportski tereni, vanjski bazeni, nadstrešnice i pergole na internom parkiralištu i sl.) sukladno posebnim propisima u funkciji Turističkog naselja,
- građevine sa pratećim sadržajima - građevine infrastrukture (trafostanica, uređaj za pročišćavanje, upojni bunar, separator mineralnih ulja i druge infrastrukturne građevine u funkciji Turističkog naselja).



Izvod iz kartografskog prikaza br. 4. „Način i uvjeti gradnje“

Građevine sa smještajnim jedinicama (vile), centralna građevina i građevine sa pratećim sadržajima moraju odgovarati uvjetima Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8;
- Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m, a iznimno udaljenost infrastrukturnih građevina od regulacijskog pravca iznosi najmanje 2,0 m.
- Građevni pravac se određuje na udaljenosti najmanje 6,0 m, a najviše 30,0 m od regulacijskog pravca. Građevni pravac jest obvezni pravac kojim se određuje položaj osnovne (složene) građevine na građevnoj čestici, na način da se na njega oslanja dio složene građevine ili najmanje dvije istaknute točke pročelja. Izuzetno, obveza iz ove alineje se ne odnosi na dio složene građevine u kojoj su smještene građevine sa pratećim sadržajima - infrastrukturne građevine, odnosno za taj dio složene građevine se ne određuje udaljenost građevnog pravca;
- Udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi najmanje 6,0 m, osim bazena kod kojih ta udaljenost iznosi najmanje 3,0 m;
- Udaljenost građevine od rubne linije interne prometnice i rubne linije internog centralnog parkirališta u sklopu građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m. Udaljenost građevine od rubne linije ostalih internih parkirališta u sklopu građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m.

- Sve građevine koje je dopušteno graditi na građevnoj čestici se moraju graditi unutar površine građivog dijela građevne čestice, osim infrastrukturnih građevina, te interne prometnice i interne parkirališne površine (ukoliko je nenatkrivena) koje je dopušteno graditi i izvan građivog dijela građevne čestice. Građivi dio građevne čestice je površina koja je određena najmanjom dopuštenom udaljenošću građevine od regulacijskog pravca i najmanjom dopuštenom udaljenošću od ostalih granica građevne čestice;
- Najmanja dopuštena udaljenost između građevina na građevnoj čestici iznosi  $(h_1+h_2)/2$  ( $h_1$  i  $h_2$  su visine susjednih građevina) ali ne manje od 6,0 m. Iznimno najmanja udaljenost između infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici iznosi 2,0 m, a udaljenost između infrastrukturnih građevina i ostalih građevina u funkciji Turističkog naselja iznosi najmanje 10,0 m;
- Građevine je dopušteno rekonstruirati uz uvjete gradnje istovjetne uvjetima gradnje za nove građevine utvrđene ovim Planom.

#### Centralna građevina

- Na građevnoj čestici je dopušteno graditi jednu samostalnu centralnu građevinu.
- U centralnoj građevini dopušten je smještaj recepcije, smještajne jedinice, zajedničkog sanitarnog čvora, restorana, uslužnih, upravnih, zdravstvenih i sličnih pratećih sadržaja u funkciji Turističkog naselja.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,5 m, a najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže i 1 podzemna etaža, pri čemu su podrum podzemna etaža, a suteren, prizemlje, kat i potkrovlje nadzemne etaže (nadzemnom etažom građevine ne smatra se potkrovlje koje je građeno kao prostor koji nema pod i siguran pristup).
- Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet u centralnoj građevini iznosi 2 postelje.

#### Građevine sa smještajem (vile)

- Na građevnoj čestici je dopušteno graditi više građevina sa smještajem (vila) kojih mora biti najmanje 3, a najveći broj vila se ne određuje. Samostalne građevine sa smještajnim jedinicama (vile) po tipologiji mogu biti samostojeće građevine i/ili sklop građevina koji se sastoji od dvije ili više međusobno povezane građevine vile u nizu (ugrađene i/ili poluugrađene).
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,5 m, a najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže i 1 podzemna etaža, pri čemu su podrum podzemna etaža, a suteren, prizemlje, kat i potkrovlje nadzemne etaže (nadzemnom etažom građevine ne smatra se potkrovlje koje je građeno kao prostor koji nema pod i siguran pristup).
- Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet u vilama iznosi 48 postelja, a razmještaj smještajnog kapaciteta po vilama će se odrediti sukladno važećim propisima.
- Pojedinačna građevina za smještaj (vila) može imati najviše dvije samostalne smještajne jedinice uz uvjet da maksimalni kapacitet pojedinačne vile iznosi 6 kreveta.



- Smještajnom jedinicom u vili se smatra modul apartmana s najviše tri dvokrevetne sobe sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

#### Građevine sa pratećim sadržajima

- Na građevnoj čestici je dopušteno graditi samostalne građevine (dio složene građevine) sa pratećim sadržajima u funkciji Turističkog naselja.
- U građevinama sa pratećim sadržajima dopušten je smještaj ugostiteljskih, sportsko-rekreacijskih i drugih sadržaja (ugostiteljski, uslužni i drugi prateći sadržaji, sportski tereni, vanjski bazeni, nadstrešnice i pergole na internom parkiralištu i sl.).
- Najveća dopuštena visina građevine sa pratećim sadržajima iznosi 3,5 m, a najveći dopušteni broj etaža iznosi 1 nadzemne etaža i 1 podzemna etaža, pri čemu su podrum podzemna etaža, a suteren i prizemlje nadzemne etaže.
- Broj građevina sa pratećim sadržajima na građevnoj čestici se ne određuje.

#### Građevine sa pratećim sadržajima - infrastrukturne građevine

- Na građevnoj čestici je dopušteno graditi infrastrukturne građevine (dio složene građevine) - trafostanica, uređaj za pročišćavanje, upojni bunar, separator mineralnih ulja i druge infrastrukturne građevine u funkciji Turističkog naselja.
- Najveća dopuštena visina infrastrukturne građevine se određuje sukladno funkcionalno-tehnološkim karakteristikama.
- Broj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici se ne određuje.

Ostali uvjeti gradnje, prometna i komunalna infrastrukturna mreža, uvjeti korištenja i zaštite su detaljno određeni Tekstualnim dijelom Plana (Odredbe za provedbu), grafičkim dijelom te Obrazloženjem Plana.