

urbis.72

Općina Svetvinčenat
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja CETERGNASI

Faza izrade: **Prjedlog plana za javnu raspravu**

Službene novine Općine Svetvinčenat

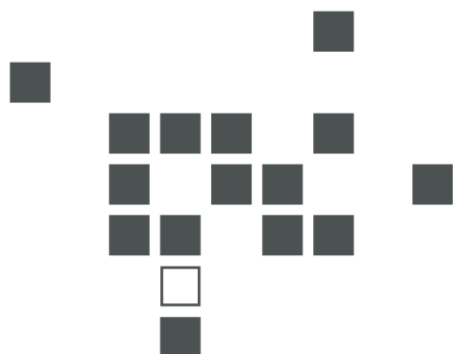
SAŽETAK ZA JAVNOST

Svetvinčenat, listopad 2018.

Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397



Županija:	Istarska županija
Općina:	Svetvinčenat
Općinski načelnik:	Dalibor Macan
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja Turističkog područja CETERGNASI
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. Pula
Direktor:	Irene Gržinić, dipl.ing.mat.
Broj ugovora:	6517/18
Godina izrade:	2018.
Odgovorni voditelj za izradu nacrtu prijedloga plana:	Dragan Radolović dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh Giankarlo Župić, dipl.ing.građ. Filip Radolović, dipl.ing.arh.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Vinko Burić, v.gr.teh. Gianclaudio Pellizzer, dipl.ing.el.
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Valle Carolina-1	Službene novine Općine Svetvinčenat – br.05/18.
Odluka Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat - o donošenju prostornog plana	Službene novine Općine Svetvinčenat – br
Pečat Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat	Elvis Cetina
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Alen Doblanić, dipl.ing.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava	
Pečat nadležnog tijela	

UVOD

Urbanistički plan uređenja turističkog područja Cetergnasi izrađuje se na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Cetergnasi (Službene novine Općine Svetvinčenat br.5/18)

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Cetergnasi (u daljnjem tekstu Plan) je Jedinostveni upravni odjel Općine Svetvinčenat, a stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbis 72 d.d. iz Pule.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 0.44 ha, a maksimalni kapacitet 20 kreveta.

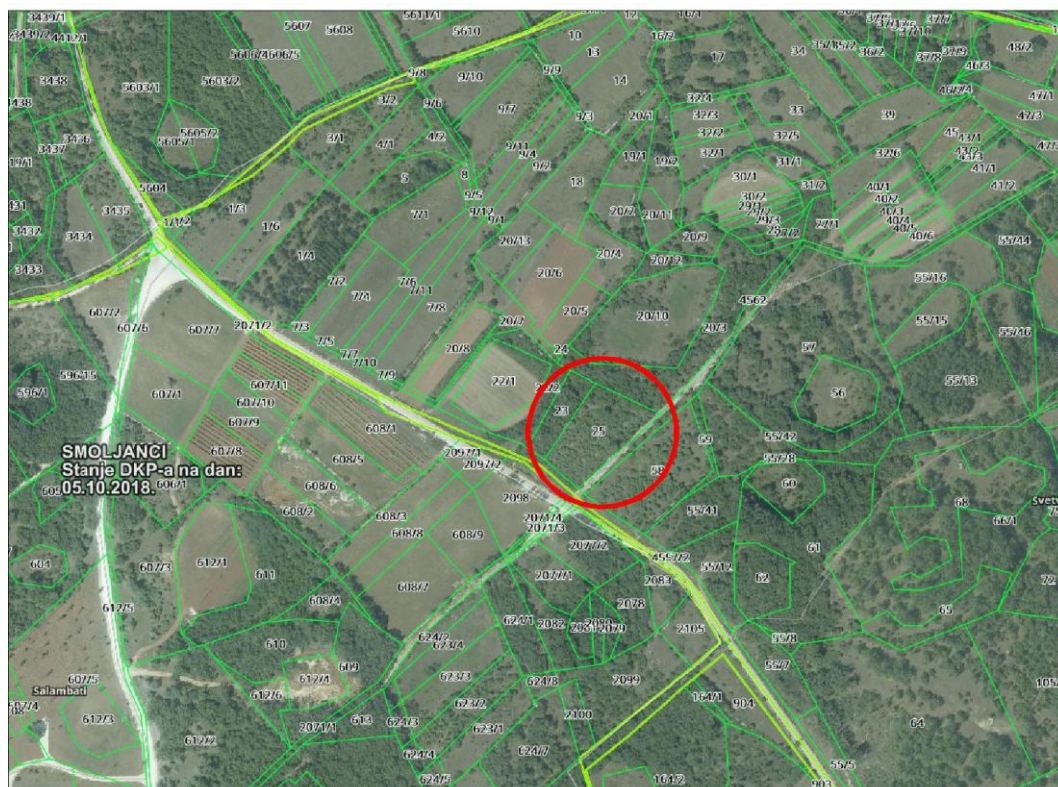
Plan se izrađuje u skladno Zakonu o Prostornom uređenju (NN br.153/13, 65/17), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), te Prostornom planu Istarske županije br. 2/12, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 09/16 i 14/16-pročišćeni tekst.

Izrada Plana koordinirana je s Prostornim planom uređenja Općine Svetvinčenat („Službene novine Općine Svetvinčena“ br. 3/05, 5/06, 2/11, 3/14, 4/15) a izrađuje se istodobno s Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (prijedlog plana).

Obuhvat Plana nalazi se u južnom centralnom dijelu Istre, na području Općine Svetvinčenat i to u njenom sjeverozapadnom dijelu. Udaljeno je cca. 2,4 km od općinskog središta naselja Svetvinčenat.

Planom su obuhvaćene k.č. br. 25, dio 23, k.o. Bokordičii. Područje je neizgrađeno, u naravi je pašnjak rubno obrastao sa manjim grupacijama višeg zelenila. Južni rub obuhvata naslanja se na županijsku cestu ŽC 5097 Svetvinčenat – Kanfanar, a istočni rub obuhvata tangira put (k.č. 4557/2 k.o. Bokordiči).

Širi položaj, Prikaz na preklopu katastarskog plana i DOF-a (Geoportal)



Razmatrani prostor se danas ne koristi i predstavlja neizgrađeno područje koje će realizacijom planirane namjene doprinjeti prepoznatljivosti i šireg kontaktnog prostora kao i njegovo opremanje potrebnom infrastrukturom.

Programi izgradnje i upravljanja pojedinim djelovima prostora Općine Svetvinčenat obvezno je usklađivati s koncepcijom i odredbama PPUO Svetvinčena, u ovom slučaju sa razvojem gospodarske ugostiteljsko turističke djelatnosti. Ovo razmatrano područje je PPUO Svetvinčenat određeno kao turističko područje izvan naselja, za koje nije obveza izrada detaljnije urbanističke dokumentacije, ali zbog specifičnog položaja i detaljnijeg definiranja uvjeta načina gradnje dogovorena je izrada urbanističkog plana uređenja.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Razmatrano područje predstavlja danas neizgrađeno područje koje nije opremljenom infrastrukturom. Udaljeno je od građevinskih područja naselja u okruženju, a vezano je s njima županijskom cstom Svetvinčenat - Kanfanar. Na području obuhvat Plana ne planira se smještaj stanovništva, odnosno ne osigurava se građevinsko područje za stalno ili

povremeno stanovanje.

Turizam je važan dio gospodarskog razvoja Istre a i Općine Svetvinčenat, čije se komparativne prednosti baziraju na vrijednosti prirodnog ambijenta kako obalnog područja, a također i zaobalja. Razmatrano područje a i šira kontaktna zona pogodna je za razvitak specifičnog vida lovnog turizma.

PPIŽ-om, i PPUO Svetvinčenat (prijedlog plana) određeni su uvjeti i kapacitet izgradnje ovog područja. Maksimalni smještajni kapacitet određen je sa 20 kreveta.

Namjena površina

Radi jasnog razgraničenja namjene i korištenja u odnosu na uvjete koji proizlaze iz odredbi Zakona o prostornom uređenju, Prostornog plana Istarske županije i Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat Planom određena je:

- prostorno – funkcionalna cjelina ugostiteljsko – turističke namjene – vrsta hotel (T1)

Površina ugostiteljsko – turističke namjene – hotel obuhvaća cijelo plansko područje, a namijenjeno je ugostiteljsko – turističkoj namjeni sa svim neophodnim uslužnim, sportsko rekreacijskim, zabavnim, infrastrukturnim i ostalim pratećim sadržajima potrebnim hotelu više kategorije.

Javna prometna površina (županijska cesta) vezuje razmatrano područje sa postojećim javnim cestama u okruženju.

Razgraničenje površine gospodarske (ugostiteljsko – turističke) namjene prikazano je na kartografskom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“

Unutar područja obuhvata Turističkog područja, Planom je predviđeno osnivanje jedne građevne čestice planirane za realizaciju složene građevine ugostiteljsko turističke namjene Hotel (T1). Granica građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu list br.4.

Uvjeti i način gradnje

- Na površinama ugostiteljsko - turističke namjene – vrste T1 (hotel) dozvoljeno je graditi:
- složenu građevinu - hotel sa smještajem i pratećim sadržajima (repcija, ugostiteljske, uslužne, upravne, zdravstvene, sportsko – rekreacijske, bazen i drug prateće i pomoćne sadržaje). Omogućava se gradnja tri dependanse vezane za osnovnu zgradu
 - rješavanje prometa u mirovanju za potrebe zone,
 - građevine infrastrukture.

Smještajna građevina i prateći sadržaji koji će se graditi moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16).

Smještaj građevine na građevnoj čestici moguć je unutar površine koja je označena kao gradivi dio na kartografskom prikazu list br. 4. "Način i uvjeti gradnje", a omogućava se gradnja najviše četiri građevina koje čine funkcionalnu cjelinu i koje su povezane zatvorenim vezom. Površina pomoćnih građevina slobodnostojećih ili sa zgradom konstruktivno povezanih (nadstrešnice tlocrtna površine do 15 m² te bazeni tlocrtna površine do 100 m² kao i sustav sunčanih kolektora za dopunski izvor energije) uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina centralne građevine iznosi 9,0 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne (P₀+P+1+Pk). Najveća dopuštena visina dependansi iznosi 7, m, a najveći broj etaža za pojedinačnu zgradu iznosi dvije nadzemne (P+1). Najveći broj nadzemnih etaža jest najveći broj korisnih etaža u svim presjecima građevine.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet složene građevine (hotela) iznosi 20 kreveta. Izvan gradivog dijela građevne čestice nije moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja, a omogućena je gradnja komunalnih građevina i uređaja, internih prometnica i parkirališta te sportsko rekreacijskih terena.

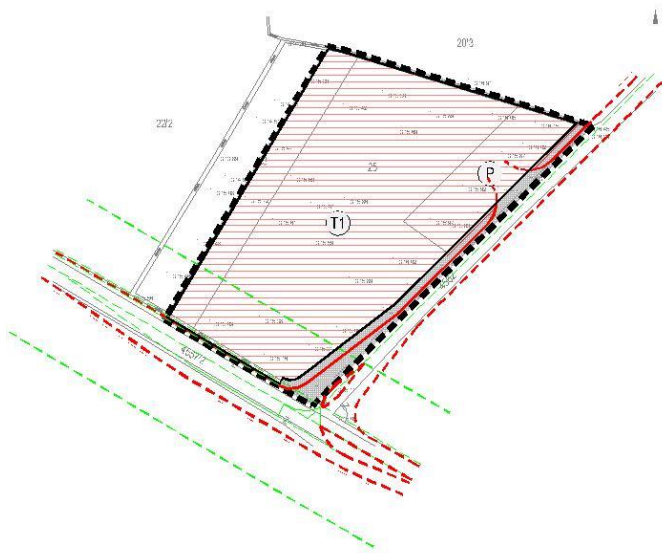
Udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi minimalno 6 m, a udaljenost od regulacione linije internih prometnica iznosi minimalno 6 m.

Izvan gradivog dijela građevne čestice nije moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja, a omogućena je gradnja komunalnih građevina i uređaja, internih prometnica i parkirališta te sportsko rekreacijskih

Minimalno 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

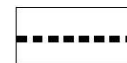
U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, vanjski bazen, dječja igrališta, a planiraju se interne prometnice i centralno parkiralište za goste i posjetitelje.

Izvod iz UPU-a Turističkog područja Cetergnasi
list br.1. Korištenje i namjena površina

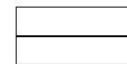


LEGENDA

GRANICE



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA
TURISTIČKO PODRUČJE (TP)



GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE

NAMJENA POVRŠINA

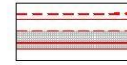


GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
HOTEL (T1)

PROMETNE POVRŠINE



PRISTUPNA CESTA - NERAZVRSTANA



DIO CESTE IZVAN OBUHVATA PLANA
DIO CESTE UNUTAR OBUHVATA PLANA



ZAŠTITNI POJAS ŽUPANIJSKE CESTE



INTERNO PARKIRALIŠTE

Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

- Promet

Područje obuhvata Plana je putem postojeće županojske ceste i javnog puta koji tangiraju obuhvat sa južne i istočne strane povezano na prometnu mrežu Općine Svetvinčenat.

Rješenje prometnog sustava prikazano je na kartografskom prikazu 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet".

Pristupna prometnica (nerazvrstana cesta) sa istočne strane vezuje područje obuhvata sa postojećom županijskom cestom a tako i sa prometnom mrežom općine Svetvinčenat. Ta je prometnice predviđene su za dvosmjerni promet širine kolnika 5.5 m, i jednostranog nogostupa širine 1.5 m. Zaštitni pojas tih cesta iznosi 10 m. Pristup građevnoj čestici utvrđuje se važećim Zakonom o cestama i Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN95/14 i važećom normom za projektiranje U.C4.050).

Unurar područja obuhaćenog ovim Planom planirana je izgradnja internog parkirališta namjenjenog korisnicima i posjetiteljima hotela. Ukupno je planirano cca 15 parking mjesta za osobna vozila smještenih na otvorenom i barem 2 parking mjesta u garaži objekta. Broj parkirališnih mjesta za vozila s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta.

- Elektronička komunikacijska mreža

Rješenje elektroničke komunikacijske mreže načelno je prikazano na kartografskom prikazu 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Elektronička komunikacijska mreža"

- Elektroopskrba prikazana je na listu br. 2.2.

- Vodoopskrba

Opškrbu pitkom vodom u obuhvatu Plana izvesti će se na postojeći vodnoopkrbni sustav prikazan na listu br. 2.3.

- Odvodnja otpadnih voda je prikazana na listu br. 2.4.

Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Detaljne mjere zaštite su propisane Odredbama za provođenje plana - poglavlje 7.