

# urbis.72

Općina Svetvinčenat  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

## Urbanistički plan uređenja Turističkog područja VALLE CAROLINA-1

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

Službene novine Općine Svetvinčenat

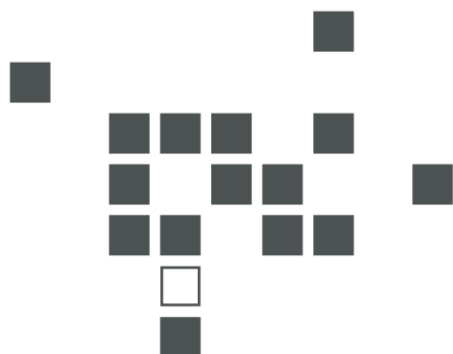
### SAŽETAK ZA JAVNOST

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 VALLE CAROLINA-1
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. Pula
Direktor:	Irene Gržinić, dipl.ing.mat.
Broj ugovora:	6516/18
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	

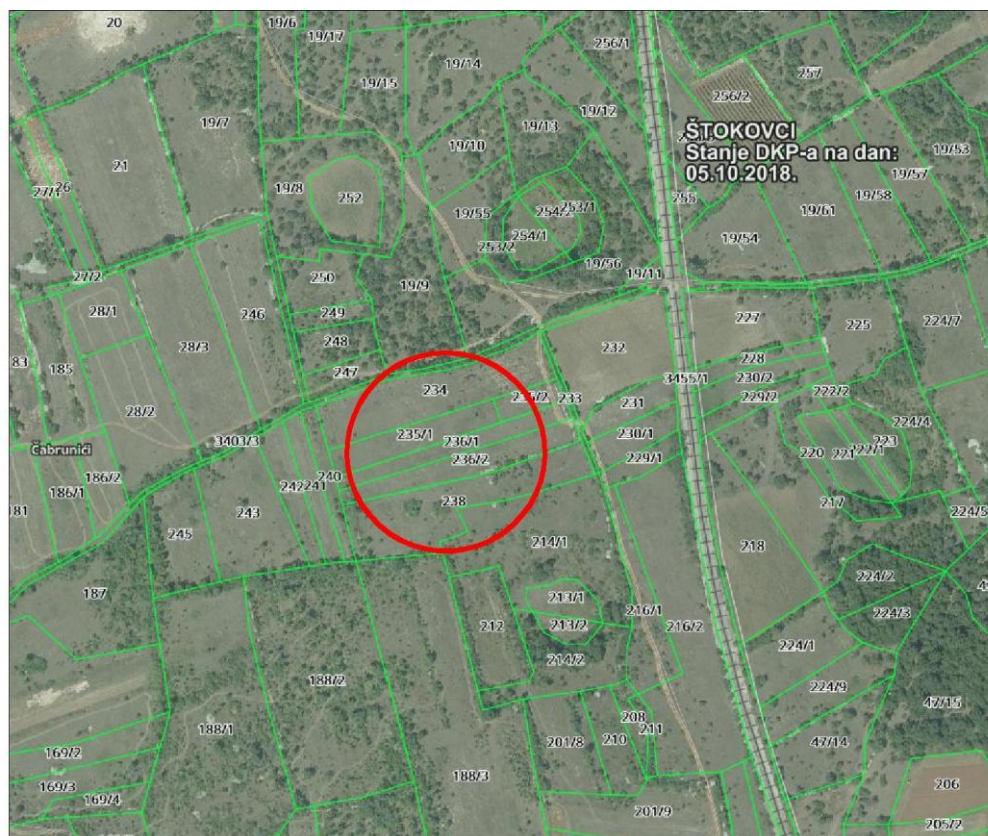
## SAŽETAK ZA JAVNOST

### UVOD

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Valle Carolina -1 (u nastavku teksta: Plan) je dugoročni prostorno –planski dokument, koji u skladu s ciljevima i zadacima utvrđenim prostornim planom šireg područja (Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat ("Službene novine Općine Svetvinčenat" br. 03/06, 05/06, 02/11, 03/14 i 04/15) te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Valle Carokina -1 ("Službene novine Općine Svetvinčenat" br. 05/18, utvrđuje uvjete i smjernice za uređivanje površina ugostiteljsko-turističke i prateće namjene u obuhvatu Plana.

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Valle Carolina -1 (u daljnjem tekstu Plan) je Jedinstveni upravni odjel, a stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbis 72 d.d. iz Pule.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 1.62 ha, maksimalni kapacitet 50 kreveta.



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

Obuhvat Plana nalazi se u južnom centralnom dijelu Istre, na području Općine Svetvinčenat i to u njenom centralnom zapadnom dijelu. Udaljeno je cca. 4 km od općinskog središta naselja Svetvinčenat, cca. 1,4 km od županijske ceste. Obuhvat Plana nalazi se cca 90 m zapadno od regionalne željezničke pruge R101 Pula – Butzet..

Obuhvat Plana nalazi se u istočnom rubnom dijelu zaštićenog krajobraza Bale – Čabrunići (za koji ne postoji akt o proglašenju zaštite) utvrđenim PPUO Svetvinčenat, kao evidentiranog dijela prirode županijskog značaja.

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, sa mogućnosti izgradnje turističkog naselja vrste T2, ili ostalih smještajnih vrsta.

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Razmatrano područje predstavlja danas neizgrađno područje koje nije opremljenom infrastrukturom. Udaljeno je od građevinskih područja naselja u okruženju, a vezano je s njima putevima (javno dobro u općoj upotrebi) širine cca 2-5 m. 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.

PPIŽ-om, i PPUO Svetvinčenat (prijedlog plana) određeni su uvjeti i kapacitet izgradnje ovog područja. Maksimalni smještajni kapacitet određen je sa 50 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 određene su:

- prostorno – funkcionalna cjelina ugostiteljsko – turističke namjene – turističko naselje (T2), te
- dio pristupne ceste

Površina ugostiteljsko – turističke namjene – turističko naselje obuhvaća gotovo cijelo plansko područje, a namjenjeno je ugostiteljsko – turističkoj namjeni sa svim neophodnim uslužnim, sportsko rekreacijskim, zabavnim, infrastrukturnim i ostalim pratećim sadržajima potrebnim turističkom naselju.

Pristupne ceste obuhvaćaju rubne sjeverne i istočne dijelove obuhvata, i vezuju 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 –Turističko naselje (T2) Granica građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu list br.4.

## Uvjeti i način gradnje

Na površinama ugostiteljsko - turističke namjene – vrste T2 (turističko naselje) dozvoljeno je graditi:

- smještajne jedinice,
- centralnu građevinu (ili hotel) sa smještajem i pratećim sadržajima (repcija, ugostiteljske, uslužne, upravne, zdravstvene, sportsko – rekreacijske, bazen i druge prateće i pomoćne sadržaje),
- rješavanje prometa u mirovanju za potrebe zone,
- građevine infrastrukture.

Smještajne građevine 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).

Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice mogu biti vile (koje po tipologiji mogu biti slobodno stojeće ili dvojne), a omogućuje se i izgradnja smještajnih jedinica u centralnoj građevini (ili hotelu).

Vile se planiraju na način da se osigura udobnost, privatnost i neposredan kontakt s prirodnim okolišem, a može sadržavati natkrivenu terasu i vanjski bazen.

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 ( $P_0+P+1+P_k$ ). Najveća dopuštena visina smještajne građevine vile iznosi 7,5 m, a najveći broj etaža za pojedinačnu vilu iznosi jedna podzemna i dvije nadzemne ( $P_0+P+1$ ).Najveći broj nadzemnih etaža jest najveći broj korisnih etaža u svim presjecim građevine.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet za centralnu građevinu (hotel) iznosi 16 kreveta, a za vile ukupni smještajni kapacitet iznosi 34 kreveta, time da maksimalni kapacitet pojedinačne vile iznosi 6 kreveta.

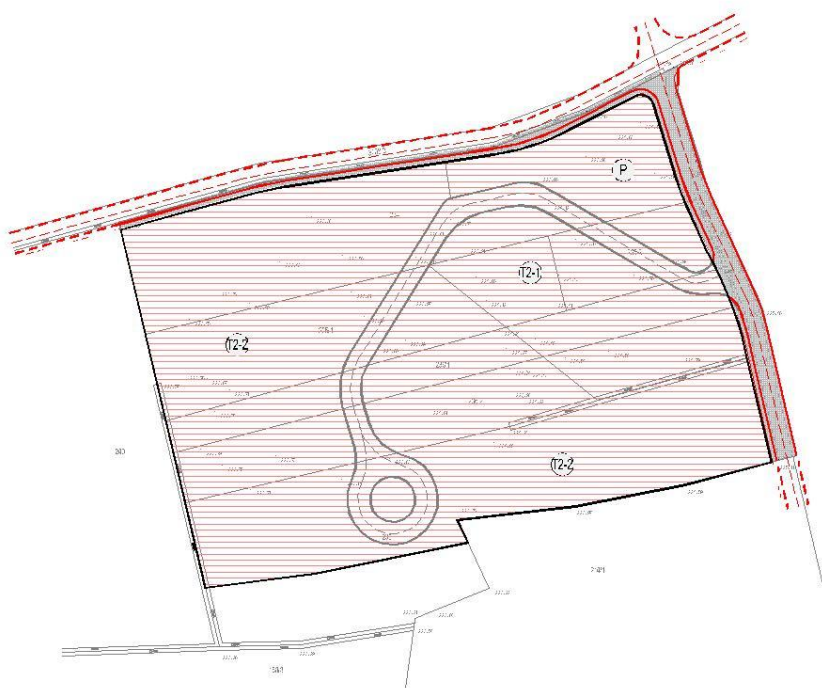
Udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi minimalno 6 m, a udaljenost od regulacione linije internih prometnica iznosi minimalno 6 m.

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.

Izvod iz UPU-a Turističkog područja Valle Carolina-1  
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 TURISTIČKO NASELJE (T2)
	CENTRALNA GRAĐEVINA (HOTEL) SMJEŠTAJ I PRATEĆI SADRŽAJ
	SMJEŠTAJ VILE

##### PROMETNE POVRŠINE

	PRISTUPNE CESTE - NERAZVRSTANE
	DIO CESTE IZVAN OBUHVATA PLANA DIO CESTE UNUTAR OBUHVATA PLANA
	INTERNA PROMETNICA
	INTERNO PARKIRALIŠTE

## **Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža**

### Promet

Pristupne prometnice (nerazvrstane ceste) vezuju područje obuhvata sa prometnom mrežom općine Svetvinčenat. Te su 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).

Osim navedenih pristupnih prometnica Planom je prikazana i glavna interna ulica koja vezuje djelove turističkog naselja s centralnim internim parkiralištem na krajnjem sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Ostale interne ulice unutar obuhvata Plana koje nisu prikazane priključuju se na glavnu internu ulicu naselja.

Unutar područja obuhvaćenog ovim Planom planirana je izgradnja centralnog internog parkirališta namjenjenog korisnicima i posjetiteljima turističkog naselja. Ukupno je planirano cca 30 parking mjesta za osobna vozila i jedno parking mjesto za autobus. Broj parkirališnih mjesta za vozila s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta.

Unutar obuhvata Plana nema izvedene komunalne infrastrukture, te je ona uvjetovana i prikazana planskim rješenjem:

#### - 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

Opskrbu pitkom vodom u obuhvatu Plana izvesti će se na postojeći vodnoopkrbni sustav, prikaz na listu br.2.3.

#### - Odvodnja otpadnih voda prikazana je 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.