

urbis.72

Općina Svetvinčenat
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja STANICA ČABRUNIĆI

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

Službene novine Općine Svetvinčenat

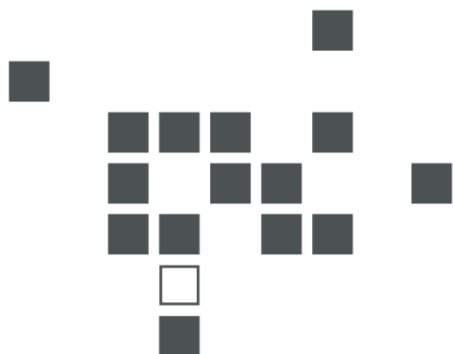
SAŽETAK ZA JAVNOST

Svetvinčenat, listopad2020.

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 STANICA ČABRUNIĆI
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. Pula
Direktor:	Irene Gržinić, dipl.ing.mat.
Broj ugovora:	6521/20
Godina izrade:	2020.
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 Stanica Čabrunići	Službene novine Općine Svetvinčenat – br.5/2020
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	

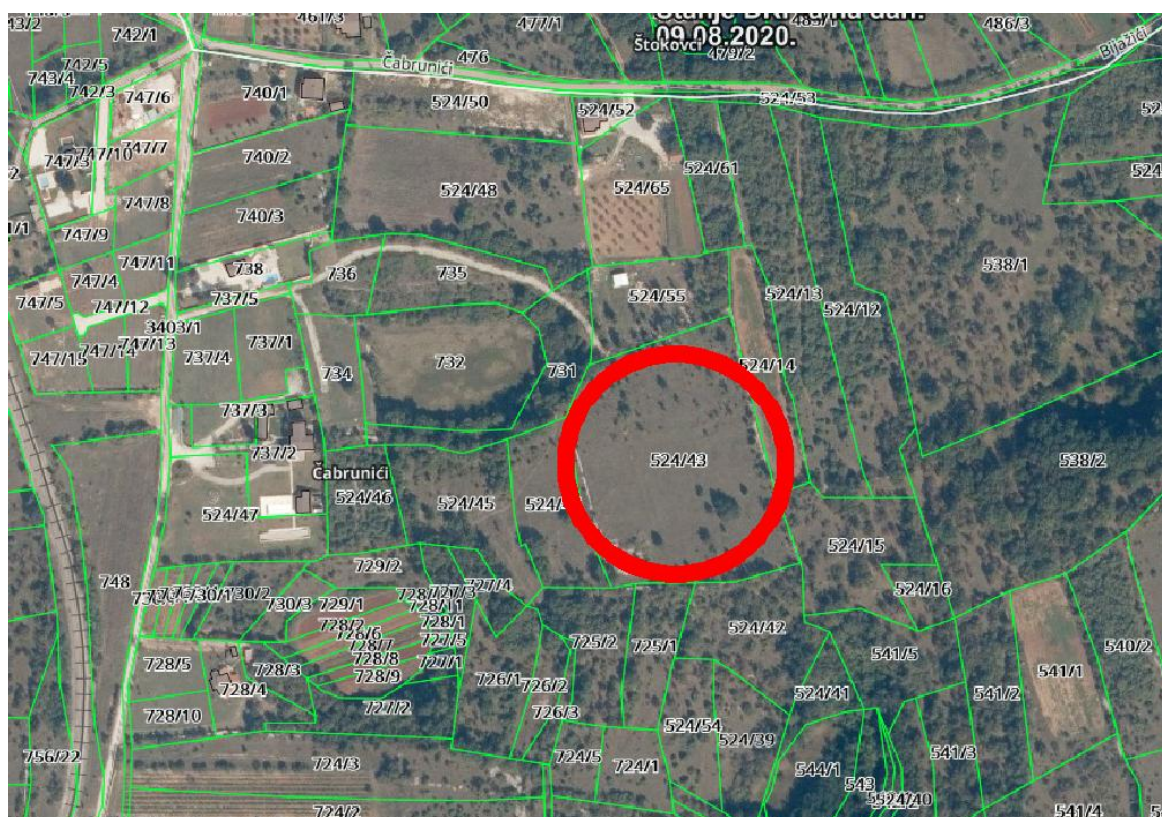
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Stanica Čabrunići (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, 04/15 i 07/18) te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Stanica čabrunići ("Službene novine Općine Svetvinčenat" br. 5/2020, utvrđuje uvjete i smjernice za uređivanje površina ugostiteljsko-turističke i prateće namjene u obuhvatu Plana.

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Stanica Čabrunići (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 1.11 ha, a maksimalni kapacitet 36 postelja.



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

urbis.72

Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Stanica Čabrunići
Sl.N.O.S.
Općina Svetvinčenat
Broj ugovora: 6521/20
Godina: 2020.

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. 700 m od županijske ceste. Obuhvat Plana nalazi se jugoistočno od naselja Stanica Čabrunići i cca 300 m zapadno od regionalne željezničke pruge R101 Pula – Butzet.

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.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Razmatrano područje predstavlja danas neizgrađno područje koje nije opremljenom infrastrukturom. U neposrednoj je blizini naselja Stanica Čabrunići a vezano je s njim pošljunčanim putem širine cca 2,5 - 4 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 i očuvanju krajobraza. PPIŽ-om, i PPUO Svetvinčenat određeni su uvjeti i kapacitet izgradnje ovog područja koji se ovim Planom moraju poštovati.

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.

Pristupna cesta obuhvaća rubne sjeverozapadne dijelove obuhvata, i vezuju razmatrano područje sa postojećim javnim cestama stambenom naselju i širem 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 (vile),
- centralnu građevinu sa smještajem i pratećim sadržajima (repcija, ugostiteljske, uslužne, upravne, zdravstvene, sportsko – rekreacijske, bazen i druge prateće i pomoćne sadržaje) u funkciji turističkog naselja,
- 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, 120/19).

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

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 8,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne ($P_0+P+1+Pk$). Najveća dopuštena visina smještajne građevine vile iznosi 7,0 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 iznosi 6 kreveta, a za vile ukupni smještajni kapacitet iznosi 30 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 5 m.

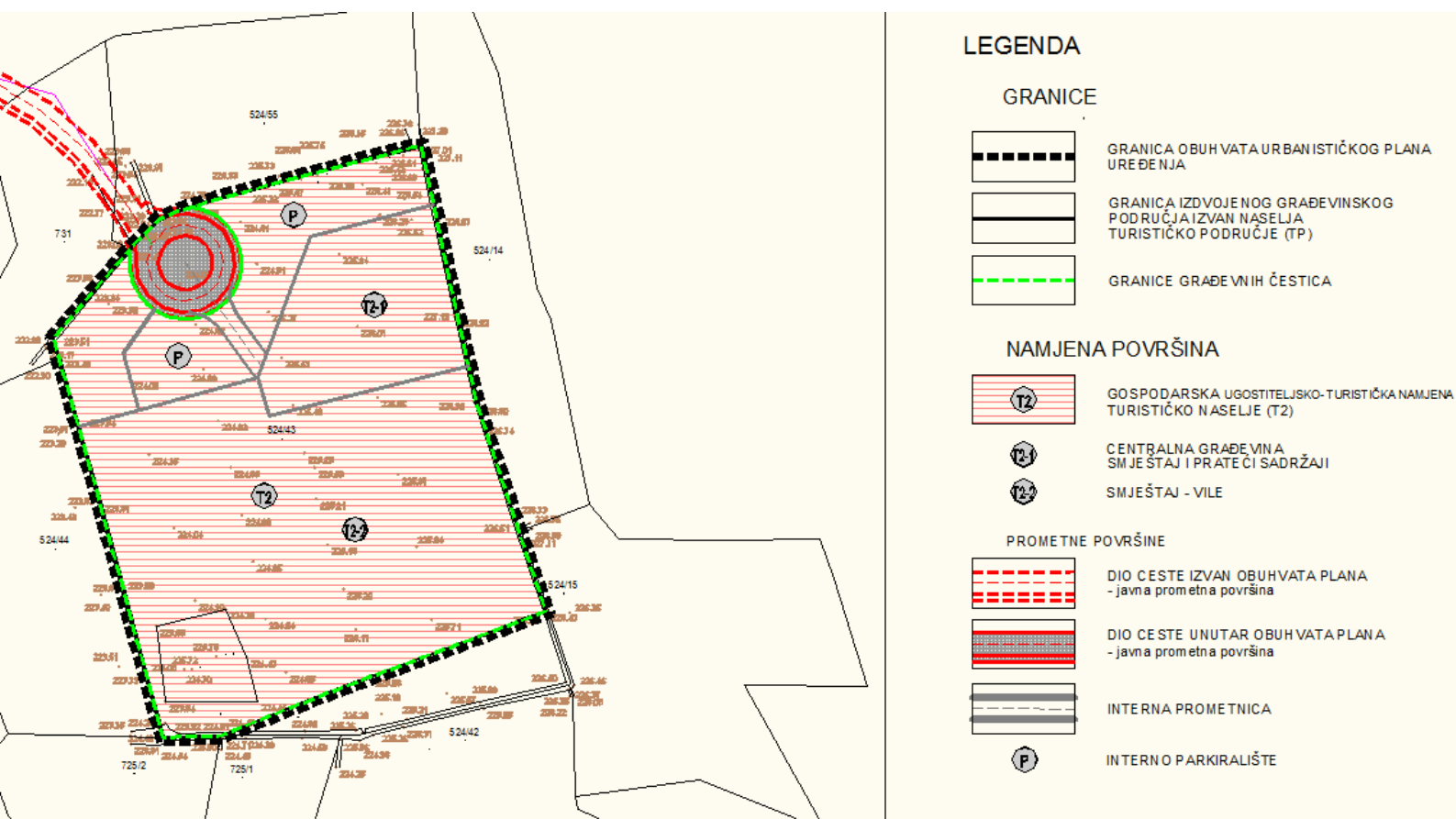
Izvan gradivog dijela građevne čestice nije moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja, a omogućena je gradnja komunalnih građevina i uređaja, internih prometnica i parkirališta te zelenih rekreacijskih površina.

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

zelenilo.

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

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



Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

- Promet

Pristupna prometnica (nerazvrstana cesta) vezuje područje obuhvata sa prometnom mrežom naselja Stanica Čabrunići i ostalim prometnicama u Općini Svetvinčenat. Ta je prometnice predviđena za dvosmjerni promet širine kolnika 5.5 m, i jednostranog nogostupa širine 1.5 m, a završava kružnim kolnikom na ulazu u Turističko naselje. Zaštitni pojas te ceste 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 (NN 95/14 i važećom normom za projektiranje U.C4.050).

Ostale interne ulice unutar obuhvata Plana koje nisu prikazane priključuju se na pristupnu ulicu naselja.

Unutar područja obuhvaćenog ovim Planom planirana je izgradnja centralnog internog parkirališta namjenjenog korisnicima i posjetiteljima turističkog naselja. Ukupno je planirano cca 15 parking mjesta za osobna vozila i jedno parking mjesto za autobus. Broj parkirališnih mjesta za vozila s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću 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. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- Vodoopskrba"

- Odvodnja otpadnih voda prikazana je na listu br.2.4. . "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- Odvodnja otpadnih voda".

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

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine. Detaljne mjere zaštite su propisane Odredbama za provođenje Plana - poglavlje 7.