

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA
NEGRIN**

PRIJEDLOG PLANA
veljača 2018.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Razlozi za izradu URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA NEGRIN

Izrada Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Negrin (u nastavku teksta UPU ili Plan) planirana je Prostornim planom Istarske županije odnosno njegovim izmjenama i dopunama. Turističko područje nije bilo predviđeno dosadašnjim Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana, ali u tijeku je izrada izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana kojima će plan biti usklađen sa županijskim prostornim planom te će na ovom predjelu biti planirano turističko razvojno područje.

Gradsko vijeće Grada Vodnjana donijelo je na svojoj sjednici održanoj 2. kolovoza 2016. godine Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Negrin.

Potrebe izrade UPU-a proizašle su iz potrebe omogućivanja racionalnog privođenja svrsi izdvojenog neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja izvan naselja kroz odabir svrhovite namjene površina i odgovarajućeg prostornog rješenja za planirano turističko razvojno područje.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za UPU Negrin navedeni su u Odluci o izradi plana:

- utvrđivanje granice obuhvata i planiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja,
- planiranje ugostiteljsko turističke namjene – turističkih naselja s hotelima i pratećim sadržajima – trgovačke, uslužne, ugostiteljske rekreacijske, zabavne i slične sadržaje,
- planiranje javne i interne prometne te druge komunalne infrastrukture.

Obuhvat UPU-a TRP Negrin odnosi se na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, u zaobilju Grada Vodnjana istočno od stаницe Negrin, uz županijsku cestu za Barbarigu (ŽC5187). Izradom Plana omogućiti će se izgradnja ugostiteljsko-turističkih sadržaja sa tri prostorne cjeline specifičnih vrsta smještaja i modela izgradnje unutar obuhvata zahvata.

Područje obuhvata TRP Negrin ima površinu od **49,0 ha**.

Postojeće stanje u obuhvatu UPU-a Negrin predstavljaju većim dijelom zapuštene pašnjačke površine djelomično obrasle makijom te manjim zonama visokog zelenila. Teren u obuhvatu je u blagom nagibu prema jugozapadu s istaknutim vizurama prema moru.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA NEGRIN
PRIJEDLOG PLANA | VELJAČA 2018.**

NOSITELJ IZRADE: Grad Vodnjan,
IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti. 10.000 ZAGREB, Ozaljska 61
ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Sandra Jakopc, dipl.ing.arh.,

PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Prednost lokacije turističko razvojnog područja Negrin je u činjenici da se nalazi u blizini grada Vodnjana, administrativnog sjedišta Grada, te je prometno dobro povezana sa samim gradom, ali i sa najvećim istarskim gradom Pulom, od kojeg je lokacija udaljena 10 km. Područje je od morske obale udaljeno svega oko 3 km zračne linije, a u blizini se nalaze i snažna turistička središta Barbariga, Bale, Fažana i druga. Prostor Grada Vodnjana graniči sa NP Brijuni, što uz bogatu kulturnu baštinu otvara mogućnosti za raznovrsnu turističku ponudu.

Sam obuhvat nalazi se na blagoj uzvisini, tako da se pogodnim rasporedom gradnje iz svake građevine omogućuje pogled na okolni krajolik, sve do morske obale.

Prometni pristup

Područje obuhvata TRP Negrin nalazi se uz županijsku cestu ŽC 5187 T.N. Barbariga (Ž 5115) – Cestarska kuća Bale (D75).

Prirodna i kulturna baština

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se prirodne vrijednosti zaštićene temeljem Zakona o zaštiti prirode. Područje obuhvata se ne nalazi unutar ekološke mreže.

Na području UPU-a TRP Negrin nema registriranih kulturnih dobara, međutim postoje evidentirani arheološki i etnografski lokaliteti na širem području.

Za potrebe izrade dokumentacije Programsko-urbanističkog rješenja TRP Negrin, izrađena je Studija kulturne baštine na području Grada Vodnjana (ABCD d.o.o., 2008) sa ciljem rekognisciranja područja na kojem se planira izgradnja TRP Negrin.

OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Nakon analize zatečenog stanja, može se konstatirati da je prostor obuhvata plana pogodan za gradnju turističko razvojnog područja. Isto je u skladu s odrednicama strateških dokumenata Grada u kojima se planira razvoj turizma. Činjenica da se obuhvat plana ne nalazi u neposrednom obalnom području povoljna je s aspekta održivog razvoja i zaštite obalnog prostora kao vrijednog prostornog resursa.

Naručitelj je za izradu ovog rješenja dostavio programske smjernice u skladu sa svojim poslovnim planovima:

- na području zone planirati eko resort uz uvažavanje prirodnih datosti područja te tradicionalnih djelatnosti koje upotpunjuju turizam,
- analizirati mogućnosti i ograničenja planiranja prostora proizašlih iz prirodnih datosti lokacije uvažavajući postojeće okruženje,
- planirati tri sadržajno odvojene cjeline turističkog naselja s maksimalnim kapacitetom u skladu s PPUG Vodnjana (2.200 postelja),
- promet rješavati na način da se sagleda šira prometna situacija i omogući povezivanje sa zonom golfa južno od područja obuhvata.

Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni cilj razvoja turističko razvojnog područja Negrin definiran je kao stvaranje turističko-smještajne zone visoke prostorne kvalitete sa pratećim sadržajima u vidu sportsko-rekreacijskih sadržaja i kvalitetno oblikovanih javnih prostora.

Generalno gledano, pri definiranju sustava turističkih doživljaja, potrebno je voditi računa da se tržištu ponudi što je moguće više kvalitetnih, sadržajno diferenciranih, ali i međusobno komplementarnih turističkih iskustva/doživljaja. Isto tako, u cilju dugoročne održivosti razvojnog koncepta, TRP Negrin mora se osloniti na sustav doživljaja ne samo u njegovom neposrednom, već i u širem okruženju. Uže okruženje se odnosi na prostor samog turističkog naselja i obližnjeg planiranog golf igrališta a njih je neophodno povezivati s neposrednim okruženjem grada Vodnjana i priobalja, dok se šire okruženje odnosi na cijeli prostor Istarskog poluotoka.

Infrastruktura

Prometna mreža mora osigurati prometnu dostupnost zone turizma koja će se ostvariti prometnim križanjem na postojećoj županijskoj cesti Ž5187.

Budući da je prostor obuhvata uglavnom neizgrađen i komunalno neopremljen, biti će potrebno predvidjeti gradnju potpuno nove mreže infrastrukture.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA/PODRUČJA

Na području obuhvata UPU-a planirano je Turističko razvojno područje (TRP).

Turističko-razvojno područje Negrin planirano je na način da sa zonom golfa, smještenom južno od TRP-a, čini jednu cjelinu podijeljenu na nekoliko funkcionalnih dijelova. Na takav način najbolje će biti iskorišten potencijal promatranog prostora, a osim obogaćivanja turističko-rekreativne ponude Grada nije zanemarivo ni gospodarsko značenje ovoga sklopa te otvaranje novih radnih mjesta.

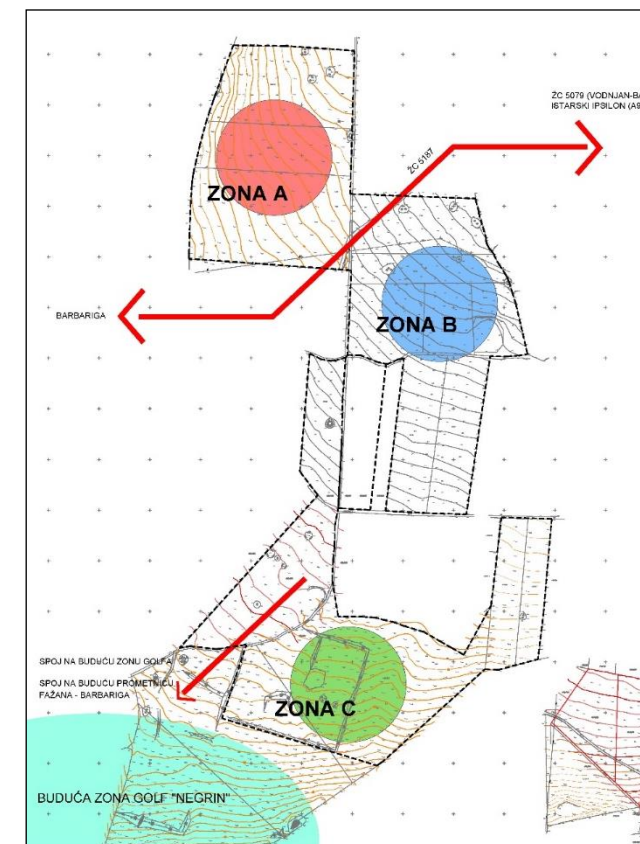
Danas je prostor obuhvata neizgrađen i neuređen prostor izvan naselja koji će, nakon izgradnje smještajnih kapaciteta i sportsko-rekreacijskih turističkih sadržaja doživjeti transformaciju.

Za ostvarenje toga cilja neophodno je funkcionalno i oblikovno uređenje predmetnog područja. Planom je predviđena izgradnja turističkih, rekreacijskih, sportskih i drugih pratećih sadržaja.

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Temeljni pristup izradi UPU-a TRP Negrin zasniva se na:

- planiranju TRP-a Negrin kao dijela sustava turističkih sadržaja na području Grada Vodnjana;
- planiranje turističkog naselja kao funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem;
- definiranju detaljnih uvjeta za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja;
- izgradnji odgovarajuće prometne i infrastrukturne mreže;
- planskim rješenjima treba afirmirati prepoznatljive krajobrazne elemente prostora te ih namijeniti za uređenje i oblikovanje kao prostornih markera;
- propisati mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš (buka, zagađenje zraka) radi očuvanja ekološke stabilnosti i podizanja kvalitete života.



Prema dopustivosti namjena i vrstama intervencija u prostoru na području ovoga UPU-a planirane su sljedeće namjene:

- T** Gospodarska namjena - Ugostiteljsko-turistička
Ugostiteljsko-turistička namjena - hotel (T1)
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje (T2)
- R** Sportsko-rekreativna namjena
Sportsko-rekreativna namjena - sport (R1)
- Z** Javne zelene površine
Zelene površine - park (Z1)
- IS** Infrastrukturni sustavi
Infrastrukturni sustavi (IS)

Ukupni kapaciteti smješteni su u tri cjeline (zone):

Zona A: cjelina lječilišnog turizma, okvirnog kapaciteta 800 kreveta

Zona B: cjelina obiteljskog turizma, okvirnog kapaciteta 750 kreveta

Zona C: cjelina sportskog turizma, okvirnog kapaciteta 650 kreveta

(Ukupno: 2.200 kreveta)

U svim cjelinama (zonama) planirani su hoteli te smještajni kapaciteti u obliku vila.