

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG PUNKTA STANCIJA BARETINI

## Sažetak za javnost

### UVOD

Urbanistički plan uređenja turističkog punkta Stancija Baretini izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Stancija Baretini (Službene novine Grada Vodnjana 5/16) i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Stancija Baretini (Službene novine Grada Vodnjana 7/18).

Površina obuhvata Plana iznosi 2,0 ha.

### Prostorno planska dokumentacija šireg područja

Područje obuhvata pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske (27.06.1997.g. donio Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske),
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 50/99),
- Prostorni plan Istarske županije (Službene novine Istarske županije SN 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12, 09/16, 14/16),
- Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (SN PGŽ 4/07, 5/12, 4/13, 1/15, 6/15 i 7/15 - ispravak, svibanj 2018 (faza konačni prijedlog plana).

### OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

#### LEGENDA

##### Granice

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PUNKTA STANCIJA BARETINI

##### PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

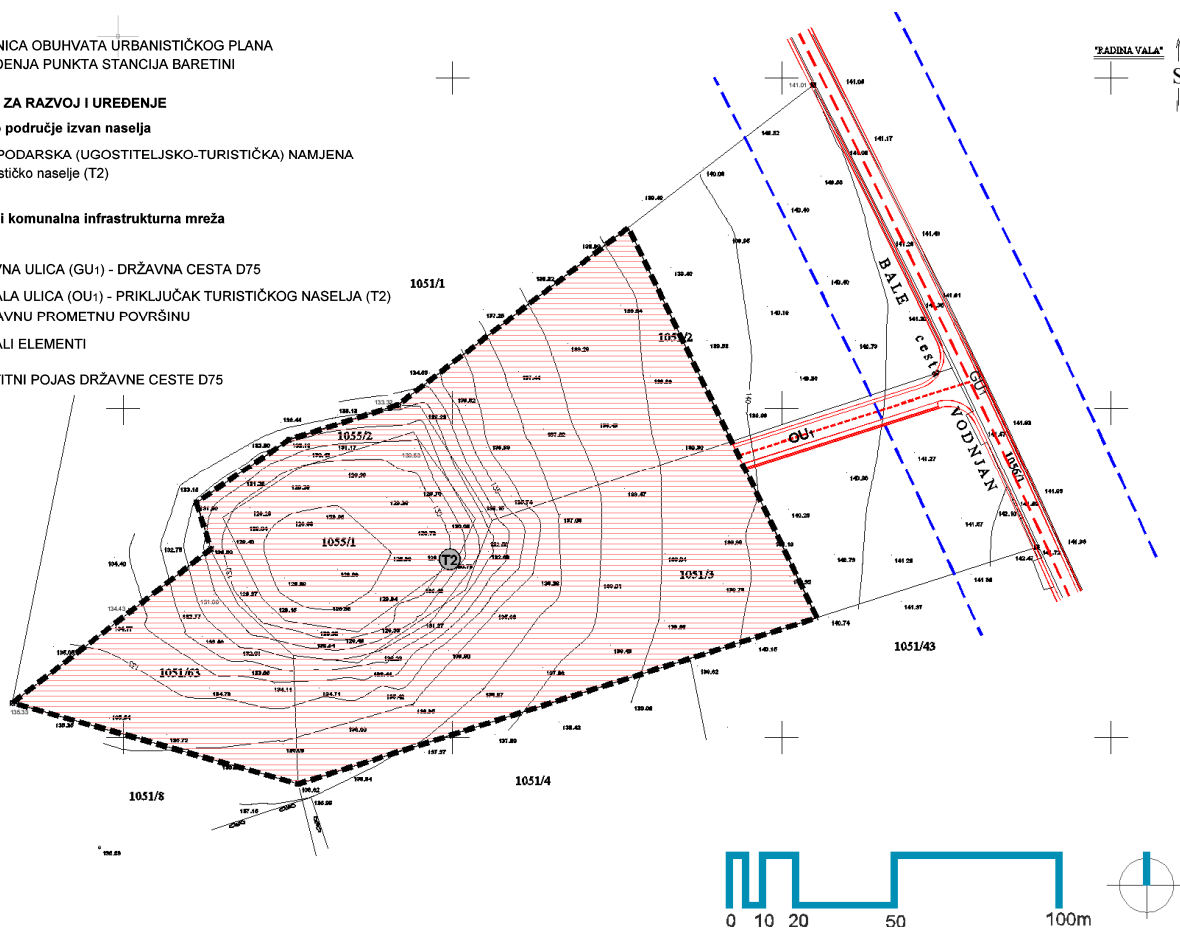
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

- GOSPODARSKA (UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA) NAMJENA - Turističko naselje (T2)

##### Prometna, energetska i komunalna infrastrukturna mreža

Cestovni promet

- GLAVNA ULICA (GU<sub>1</sub>) - DRŽAVNA CESTA D75
- OSTALA ULICA (OU<sub>1</sub>) - PRIKLJUČAK TURISTIČKOG NASELJA (T2) NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU
- OSTALI ELEMENTI
- ZAŠTITNI POJAS DRŽAVNE CESTE D75








Kartografski prikaz 1. – Korištenje i namjena površina

Površina ugostiteljsko - turističke namjene - turističko naselje (T2) obuhvaća cijelo plansko područje, a namijenjena je ugostiteljsko - turističkoj namjeni sa svim neophodnim sportsko - rekreacijskim, zabavnim, uslužnim, infrastrukturnim i ostalim pratećim sadržajima u funkciji turističkog naselja.


# NAČIN I UVJETI GRADNJE


## NAČIN I UVJETI GRADNJE


Način priključenja površine/zone na javnu površinu i komunalnu infrastrukturu

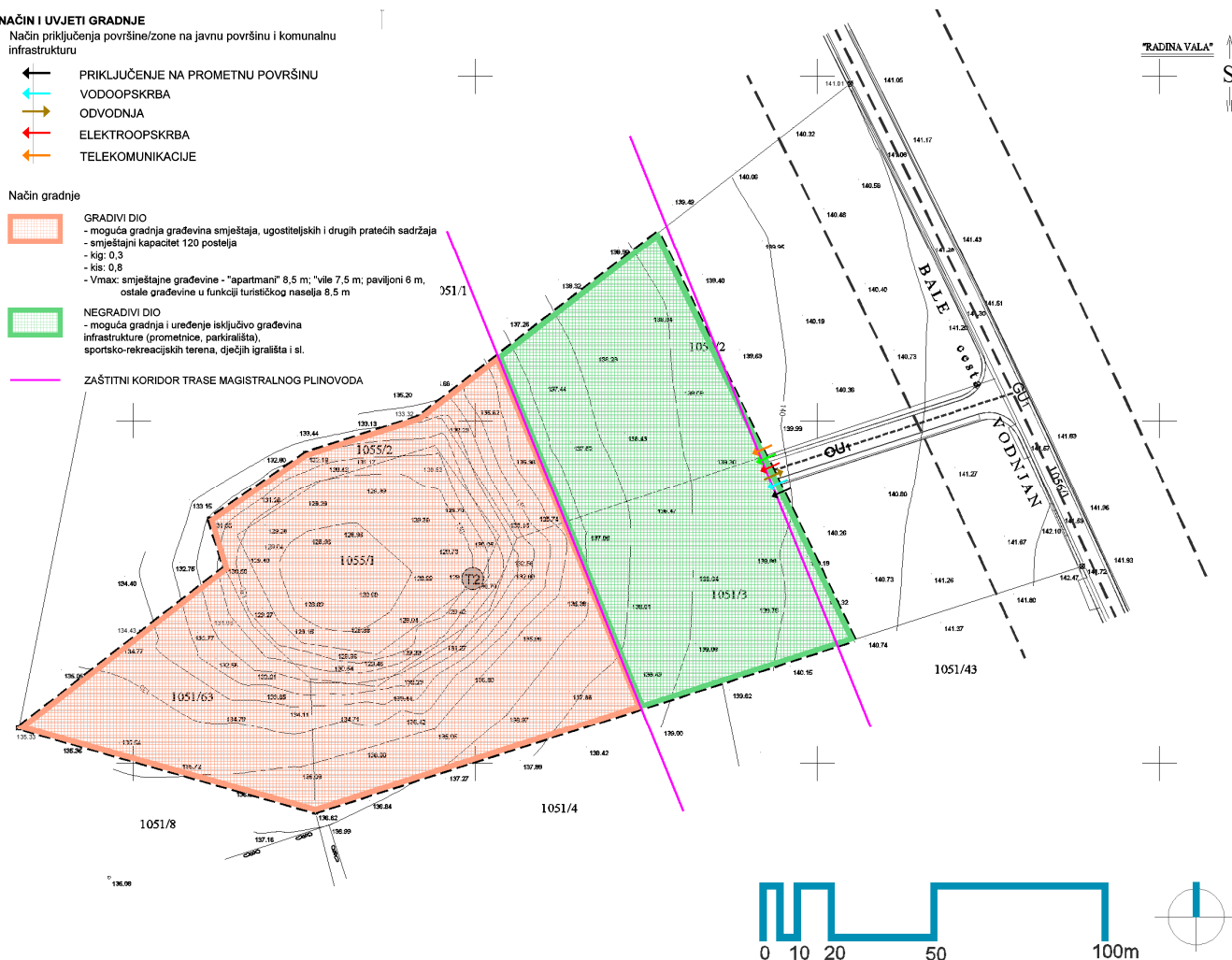
-  PRIKLJUČENJE NA PROMETNU POVRŠINU
-  VODOOPSKRBA
-  ODVODNJA
-  ELEKTROOPSKRBA
-  TELEKOMUNIKACIJE

## Način gradnje

-  **GRADIVI DIO**
  - moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja
  - smještajni kapacitet 120 postelja
  - kig: 0,3
  - kis: 0,8
  - Vmax: smještajne građevine - "apartmani" 8,5 m; "vile" 7,5 m; paviljoni 6 m, ostale građevine u funkciji turističkog naselja 8,5 m

-  **NEGRADIVI DIO**
  - moguća gradnja i uređenje isključivo građevina infrastrukture (prometnice, parkirališta), sportsko-rekreativnih terena, dječjih igrališta i sl.

-  **ZAŠTITNI KORIDOR TRASE MAGISTRALNOG PLINOVODA**



Kartografski prikaz 4. – Način i uvjeti gradnje

## Uvjeti smještaja građevina gospodarske (ugostiteljsko – turističke) namjene - turističko naselje (T2)

Građevna čestica Turističkog naselja (T2) mora imati neposredan pristup na javnu prometnicu i propisani broj parkirališnih mjesta te priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu, u skladu s uvjetima ovog Plana.

Vrsta Turističko naselje je jedinstvena prostorno - funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima. Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet turističkog naselja iznosi 120 postelja, odnosno gustoća korištenja iznosi 60 postelja / ha.

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene (T2) dopuštena je gradnja Turističkog naselja uz slijedeće granične uvjete:

### 1. oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice istovjetna je površini (T2) čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površine građevnih čestica, prema geodetskoj izmjeri.
- Zemljišni kompleks nakon izgradnje građevina predviđenih aktom o uvjetima gradnje i uređenja prostora i odobrenjem za građenje više se ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

### 2. namjena građevine

- U sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja turističkog naselja koje sadrži: smještajne jedinice, recepciju, ugostiteljske i druge prateće sadržaje (sportsko-rekreativne, uslužne i sl.) koji upotpunjuju osnovnu namjenu sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.
- Ne dozvoljava se gradnja građevina drugih namjena osim građevina u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene - turističkog naselja.

### 3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Planira se izgradnja više samostalnih građevina koje čine funkcionalnu cjelinu.
- Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice su "apartmani", "vile" i "bungalovi". "Apartmani" su, u smislu odredbi ovog plana, turističke smještajne građevine koje se grade po principu vezanih građevina (građevine u nizu - ugrađene građevine) ili povezanih sklopova građevina složenog volumena, a koje sadrže više smještajnih jedinica. "Vile" su, u smislu odredbi ovog plana, turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana). "Paviljoni" su, u smislu odredbi ovog plana, turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje čiji maksimalni kapacitet iznosi 3 postelje, a sadrže jednu smještajnu jedinicu (jedan ili studio apartman ili apartman).
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.
- Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi:
  - "apartmani" 8,5 m (Po+P+1+Pk),
  - "vile" 7,5 m (Po+P+1),
  - "bungalovi" 6,0 m (Po+P+Pk).
- Najveća dopuštena visina ostalih građevina u funkciji turističkog naselja iznosi 8,5 m (Po+P+1+Pk).
- Udaljenost građevina osnovne namjene od regulacijskog pravca ne može biti manja od 6,0 m.
- Površina (T2), odnosno građevna čestica turističkog naselja, je u grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje" razgraničena na 'gradivi dio' građevne čestice i 'negradivi dio' građevne čestice, kroz koji prolazi magistralni plinovod. Unutar 'negradivog dijela' nije moguća gradnja građevina smještaja, ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja i sl. Moguća je gradnja isključivo građevina infrastrukture (prometnice, parkirališta), sportsko-rekreacijskih terena, dječjih igrališta i sl.
- Prateće građevine moguće je graditi u sklopu građevina osnovne namjene ali i kao zasebne građevine.

#### **4. oblikovanje građevina**

- Oblikovanje građevina mora biti u skladu s funkcijom građevine te se u pravilu moraju poštivati postojeća pravila tradicionalnog graditeljstva a naročito:
  - tlocrt funkcionalnih cjelina može se razvijati po principu vezanih građevina (građevine u nizu - ugrađene građevine) ili povezanih sklopova građevina složenog volumena, također se područje izgradnje može organizirati na način da građevine nisu koncentrirane na određenom dijelu parcele nego su raspoređene na čitavoj površini zone,
  - tlocrt građevine jednostavnog volumena u pravilu mora imati pravokutni oblik:
    - širina (kraća strana) tlocrta pojedine građevine ne može preći 8.50 m,
    - omjer tlocrtna širine i dužine građevina ne može biti manji od 1:1.4 ni veći od 1:3,
    - omjer tlocrtna širine građevine i visine građevine ne može biti manji od 1:1, za građevine sa dvije etaže, odnosno ne može biti manji od 1:1.40 za građevine sa tri nadzemne etaže,
  - krovništa su pravilu kosa, dvovodna ili razvijena u više krovnih ploha nagiba do 33% sa pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala; iznimno, na manjoj površini krova (do 25%) moguća je izvedba ravnog krova, terase ili sl.,
  - kod građevina složenog volumena pojedini volumen mora odgovarati proporcijama za jednostavni volumen,
  - omjer širine i visine otvora na pročelju u pravilu ne može biti manji od 1:1.2 izuzev otvora do širine 0.8 m te lučnih i okruglih otvora kada taj omjer može iznositi 1:1.

#### **5. način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu**

- Građevna čestica mora imati pristup s prometne površine.
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, s pripadajućim građevinama i površinama i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža" i br. 4. "Način i uvjeti gradnje".

#### **6. uređenje građevne čestice**

- Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, dječja igrališta, vanjski bazeni, terase i sl. sadržaji te se mogu graditi i uređivati površine namijenjene internim prometnim komunikacijama i parkiralištima, rekreaciji, odmoru i sl.
- Ograde se izgrađuju od kamena, betona, zelenila, metala i kombinacije ovih materijala, visine najviše do 1,1 m.
- Radi očuvanja izgleda padina na kosom terenu, najveća dopuštena visina podzida iznosi 1,5 m.
- Potreban broj parkirnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici, prema normativima iz posebnih propisa.

#### **7. pomoćne građevine** mogu se graditi uz građevinu osnovne namjene uz slijedeće granične uvjete:

- Visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine osnovne građevine, ne prelazi visinu od 4,0

m i jednoetažna je.

- Najveća tlocrtna projekcija iznosi 50 m<sup>2</sup>.
- Pomoćne građevine grade se i oblikuju sukladno točki 4. "oblikovanje građevina" ovog članka.

## 8. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

## INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### Uvjeti gradnje prometne mreže

Planom su definirane površine za gradnju prometnica i način njihovog priključenja na postojeću i planiranu prometnu mrežu. Unutar prometnih površina načelno je određen raspored i širina prometnih trakova, te položaj i širina nogostupa i zaštitnog zelenila za polaganje infrastrukture.

Sustav cestovnog prometa sačinjavaju:

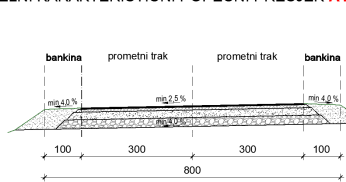
#### glavna ulica GU1:

- javna prometna površina - dio državne ceste D75 koji se nalazi izvan obuhvata Plana, a na koju se obuhvat Plana, odnosno zona ugostiteljsko-turističke namjene (T2) priključuje na postojeću javnu prometnu površinu,

#### ostale ulice:

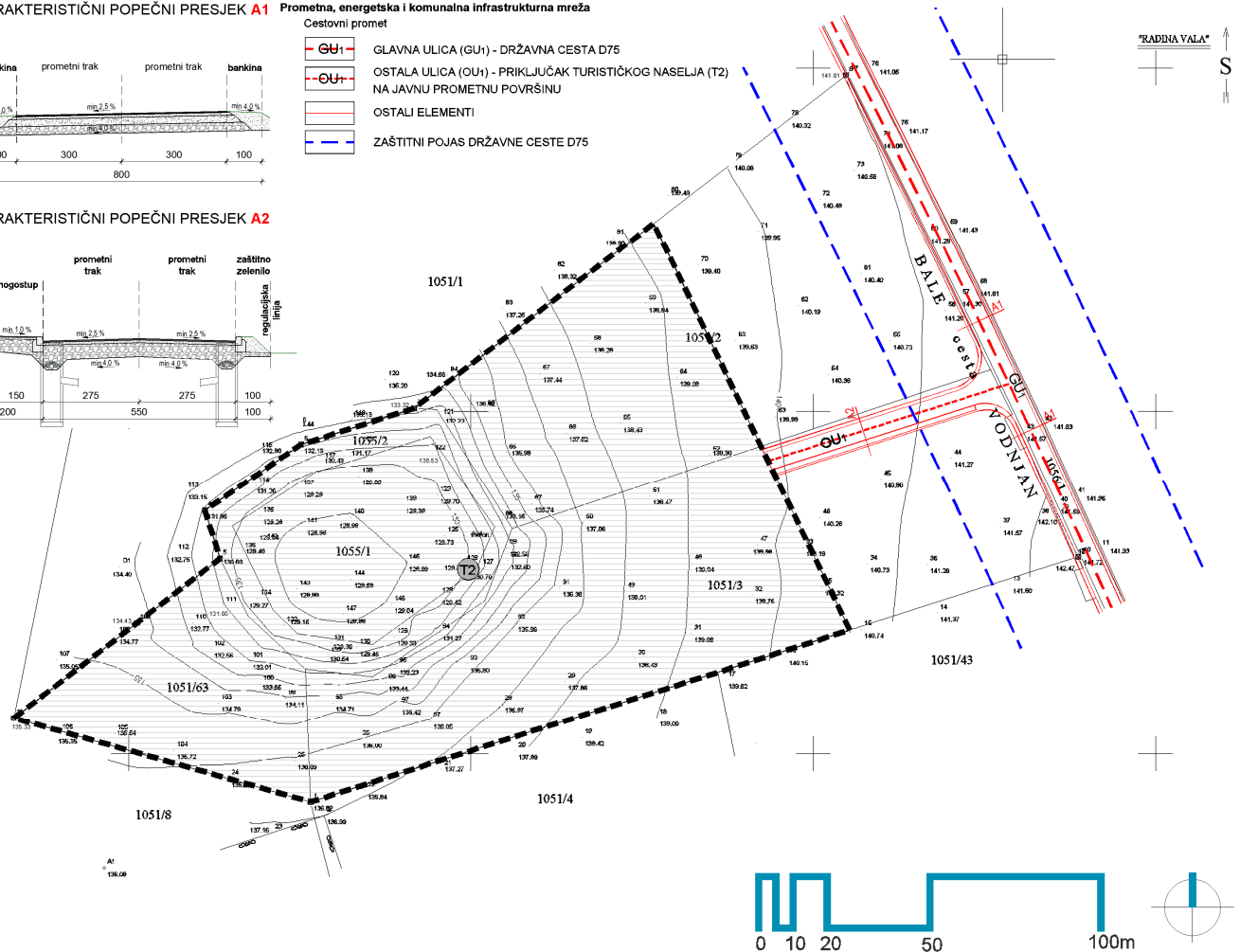
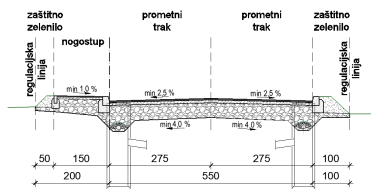
- OU1 - planirana trasa kolnog priključka zone ugostiteljsko-turističke namjene (T2) na postojeću javnu prometnu površinu - spoj na GU1,
- sve ostale ulice unutar obuhvata Plana koje nisu prikazane, a priključuju se na ostalu ulicu OU1.

#### NAČELNI KARAKTERISTIČNI POPEČNI PRESJEK A1 Prometna, energetska i komunalna infrastrukturna mreža



- Cestovni promet
- GU1 - GLAVNA ULICA (GU1) - DRŽAVNA CESTA D75
  - OU1 - OSTALA ULICA (OU1) - PRIKLJUČAK TURISTIČKOG NASELJA (T2) NA JAVNU PROMETNU PLOŠTU
  - OSTALI ELEMENTI
  - ZAŠTITNI POJAS DRŽAVNE CESTE D75

#### NAČELNI KARAKTERISTIČNI POPEČNI PRESJEK A2



Kartografski prikaz 2a. – Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav