

Urban plan

Urban plan d.o.o.
Prolaz Sv. Teodora 2, HR-52100
OIB:37282769980
+385 99 2303 582

Općina Marčana
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja turističko razvojno područje Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza

Prijedlog za javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST

Marčana, listopad 2024.

Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Marčana
Načelnik:	Predrag Pliško
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja turističko razvojno područje Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urban Plan d.o.o. Pula
Direktorica:	Jasminka Peharda-Doblanović
Broj ugovora:	U-1/2024
Godina izrade:	2024.
Odgovorni voditelj za izradu nacрта prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Suzana Brnabić arh. teh.
	Željko Delić dipl.ing.građ.
	Letizia Rojnić Poldrugovac dipl.ing.el.

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza	Službene novine Općine Marčana, br. 15/23
Odluka Općinskog vijeća Općine Marčana o donošenju prostornog plana:	Službene novine Općine Marčana, br.
Pečat Općinskog vijeća Općine Marčana	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Marčana:	Denis Diković
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Darko Smoljan
Suglasnost na prostorni plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23):	KLASA: UR.BROJ: od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:	

UVOD

Potreba izrade Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza definirana je Prostornim planom uređenja Općine Marčana ("Službene novine Općine Marčana" br. 9/09, 7/20, 4/23, 6/23-pročišćeni).

Kako se radi o neizgrađenim i neuređenim izdvojenim građevinskim područjima, potreba izrade Urbanističkog plana uređenja proizlazi i iz odredba Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

Potreba izrade Urbanističkog plana turističko razvojnog područja Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza potvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Ugostiteljsko-turističkog područja Artići u Dugoj uvali („Službene novine Općine Marčana“. br. 15/23).

1.POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru grada

Urbanistički plan uređenja turističko razvojnog područja Sv. Mikula - Luka nautičkog turizma – marina Rakalj - Sveta Agneza obuhvaća neizgrađeno neuređeno izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene - TRP Sv. Mikula površine 15,92ha i neizgrađeno neuređeno izdvojeno građevinsko područje luke nautičkog turizma Sv. Agneza sa pripadajućim akvatorijem.



Na lokaciji, uz samo more, se nalazilo eksploatacijsko polje kamena Podrola (kamenolom), zbog čega vizurom tog područja dominira stepenasto iskopano stjenovito brdo u zaleđu, te veliki plato s ostacima drobljenog kamena .



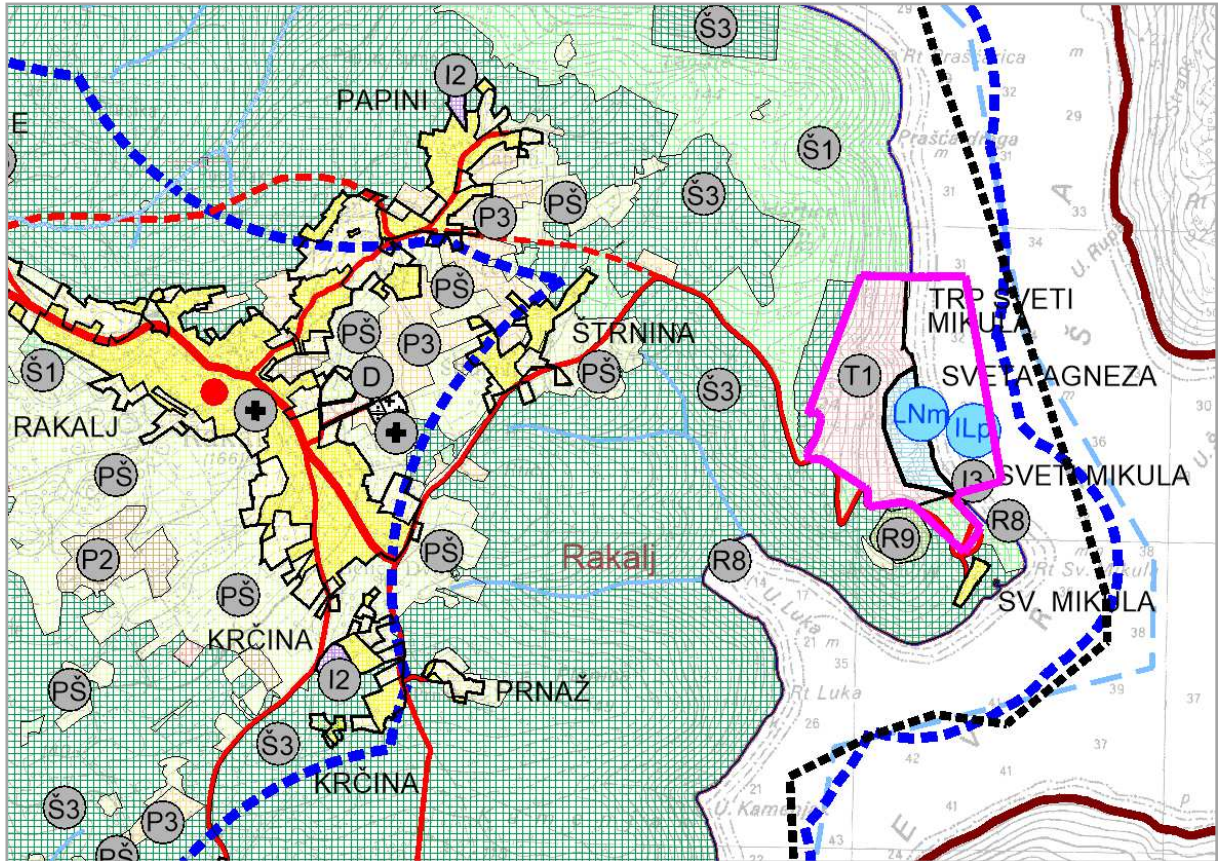
Kako se radi o neizgrađenom području samo područje unutar obuhvata UPU-a je infrastrukturno neopremljeno.

Prostornim planom Općine Marčana područje obuhvata Plana je definirano kao dva izdvojena građevinska područja izvan naselja:

- ugostiteljsko turističke namjene TRP Sveti Mikula sa smještajnom vrstom hotel (T1) i maksimalnim smještajnim kapacitetom od 1350 kreveta
- luke nautičkog turizma županijskog začaja Sv. Agneza sa maksimalno 200 vezova u moru.

U područje obuhvata UPU ulazi i dio PPUO-om planirane šume gospodarske namjene.

Prilagođeni Izvod iz PPUO Marčana list 1a, Korištenje i namjena površina dat je u nastavku.

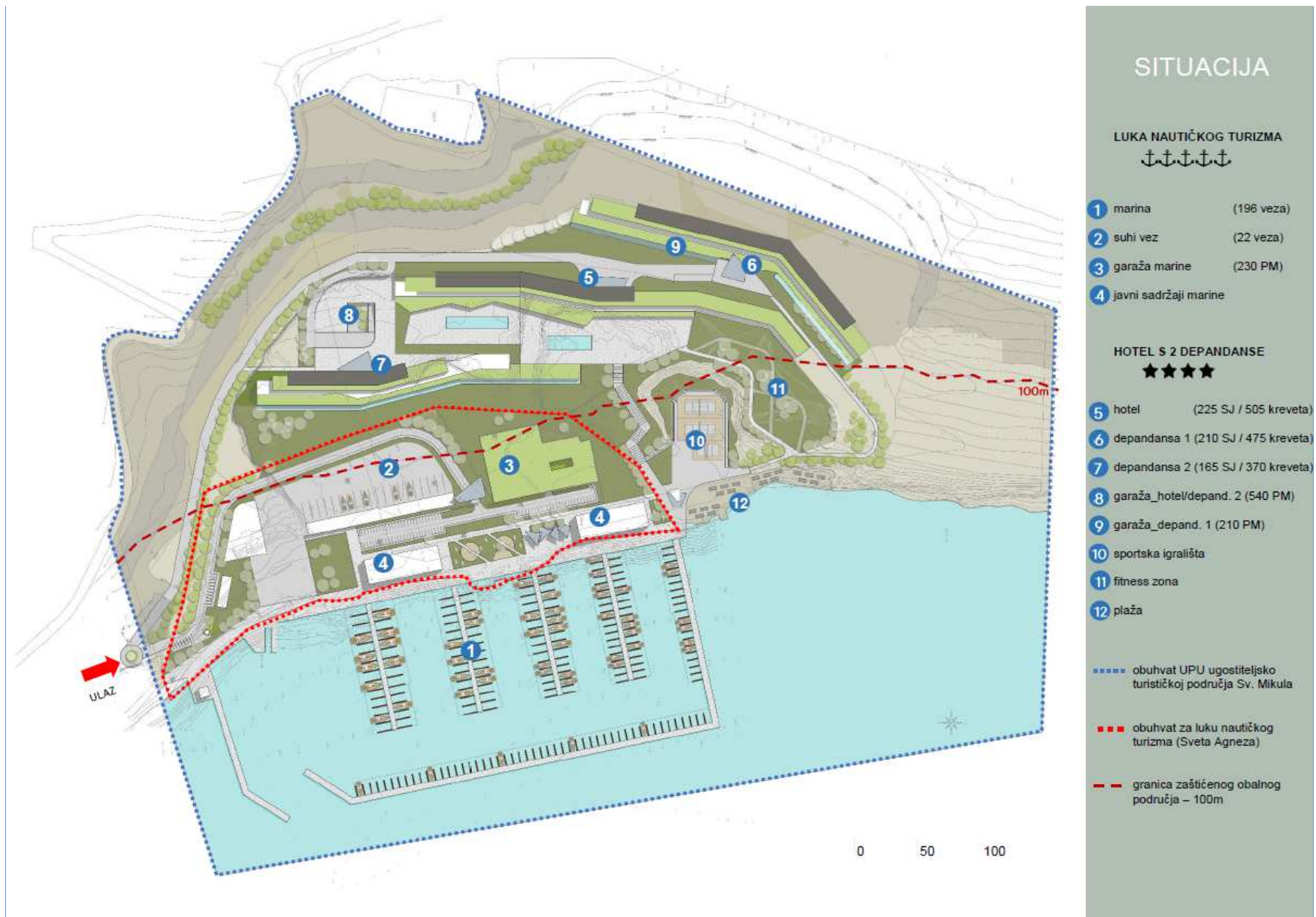


3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Za potrebe izrade ovog Plana izrađeno je nekoliko separatih stručnih rješenja:

1. Idejno urbanističko rješenje Turističkog razvojnog područja Sveti Mikula i luke nautičkog turizma – marina Rakalj – Sveta Agneza (Studio 92 d.o.o. Labin).
2. Idejno rješenje pomorskih građevina Luka posebne namjene, Luka nautičkog turizma županijskog značaja, marina Rakalj – Sv. Agneza (MareCon d.o.o. Rijeka)
3. Studija vjetrovalne klime i valnih deformacija Luka posebne namjene, Luka nautičkog turizma županijskog značaja, marina Rakalj – Sv. Agneza (MareCon d.o.o. Rijeka)
4. Kreiranje i procjena stanja morskih biocenoza na području uvale Sv. Mikula u priobalju kamenoloma Podrola kod Raklja (T.I.S.S.O. ADRIATICA d.o.o. Rijeka)

Izvadak iz Idejnog urbanističkog rješenja dat je u nastavku.



UPU Sv. Mikula
 Općina Marčana
 Broj ugovora:U-1/2024
 Godina: 2024.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Područje obuhvata UPU-a razgraničeno je na površine slijedećih namjena:

- ugostiteljsko turistička – hotel (T1)
- luka nautičkog turizma (LN) – marina
- javne prometne površine
- pješačke i manipulativne površine
- kolno pješačke površine
- infrastrukturni sustav (IS)
- zaštitne zelene površine (Z) (Z₁).

Područje obuhvata Plana je temeljno planirano za gradnju hotela s dvije depadanse sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19) kategoriziranog sa četiri zvjezdice te za luku nautičkog turizma kategoriziranu sa pet sidra prema Pravilniku o kategorizaciji luke nautičkog turizma i razvrstavanju drugih objekata za pruženje usluga veza i smještaja plovnih objekata (NN 120/19) .

Smještaj (T1s)

Površina ugostiteljsko turističke namjene planirana je za izgradnju hotela minimalne kategorije 4 zvjezdice sa dvije depadanse ukupnog smještajnog kapaciteta od 1350 kreveta.

Prateći sadržaji hotela (T1p)

Unutar površine namijenjene pratećim sadržajima mogu se graditi građevine ugostiteljskih, zabavnih, uslužnih, trgovačkih i sl. djelatnosti te sve vrste sportskih i rekreacijskih građevina visokogradnje, uređivati sportska i rekreacijska igrališta, otvoreni i zatvoreni bazeni.

Luka nautičkog turizma (LN)

Planom je obuhvaćen kopneni i morski dio luke nautičkog turizma – marina Rakalj – Sv. Agneza sa maksimalno 199 , a minimalno 150 vezova u moru.

Kopneni dio luke nautičkog turizma Planom je razgraničen na zone:

- centralnih sadržaja,
- servisnih sadržaja
- benzinske postaje za plovila te
- pješačkih i manipulativnih površina

Unutar zone centralnih sadržaja je planirana gradnja poslovnih građevina različitih upravnih i prijemnih funkcija (repcija, uprava, sanitarni čvorovi i sl.) te pratećih uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih djelatnosti u sklopu poslovne građevine.

Unutar zone servisnih sadržaja UPU-om je planirana gradnja poslovnih građevina različitih upravnih i servisnih funkcija (uprava, spremišta, servisi, radionice, sanitarni čvorovi i sl.).

U južnom dijelu obuhvata je planirana lokacija za benzinsku postaju za opskrbu plovila gorivom.

Javne prometne površine

Područje obuhvata Plana kolno se opskrbljuje putem postojeće nerazvrstane ceste koja se od naselja Rakalj spušta prema obali. Na javnu prometnu površinu se nadovezuju interne prometne površine.

Infrastrukturni sustavi (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su gradnji građevina infrastrukture – trafostanica i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine planirane su u rubnom kopnenom dijelu obuhvata - vidljivi ostaci etaža kamenoloma, a uređivati će se u sklopu biološke rekultivacije kamenoloma oblikovanjem završnih kosina i ozelenjavanjem.

Planom su posebno razgraničene zaštitne zelene površine izvan prostornih cjelina (Z1) koje se prema rješenju iz PPUO Marčana nalaze unutar namjene šume gospodarske namjene.

Pješačke i manipulativne površine

Unutar zone pješačkih i manipulativnih površina je kroz formiranje novog obalnog zida planirano uređenje manipulativnih površina za izvlačenje plovila (bazen za travel lift) te obalne šetnice koja mora biti javno dostupna.

Kolno pješačke površine

UPU-om su radi stvaranje pretpostavki kolne dostupnosti PPUO-om Marčana planiranog izdvojenog građevinskog područja marikulture i ribarske infrastrukture Sv. Mikula planirane kolno-pješačke površine koje su namijenjene odvijanju kolnog i pješačkog prometa.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar područja obuhvata UPU-a predviđeno je osnivanje dviju građevnih čestica planiranih za realizaciju složene građevine hotela i luke nautičkog turizma. Granica građevnih čestica su prikazane u kartografskom prikazu list br.4.

Za građevnu česticu hotela, odredbama za provedbu su propisani slijedeći osnovni lokacijski uvjeti:

- k-ig maksimalno - 0,3
- k-ig minimalno – 0,05
- k-is maksimalno - 0,8
- k-is minimalno – 0,1
- najviša visina - u većem dijelu tlocrta do 12 m, a u manjem dijelu tlocrta do 14 m,
- ukupna visina - u većem dijelu tlocrta do 16 m, a u manjem dijelu tlocrta do 18m,
- najveći broj nadzemnih etaža - 4 (P+3)
- zgrade hotela i hotelskih depadansi mogu imati dvije podzemne etaže
- tipologija pojedinačnih građevina koje se sve moraju smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice hotela: samostojeće.

Hortikulturno uređenje građevne čestice hotela, UPU-om je uvjetovano na minimalno 40 % površine građevne čestice.

Za građevnu česticu luke nautičkog turizma, odredbama za provedbu su propisani slijedeći osnovni lokacijski uvjeti:

- k-ig maksimalno - 0,4
- k-is maksimalno - 0,8
- najviša visina - 12 m
- ukupna visina – 16 m
- najveći broj nadzemnih etaža - 2 (P+1)
- tipologija pojedinačnih građevina koje se sve moraju smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice luke nautičkog turizma: samostojeće.

Kolni pristup prostornim cjelinama hotela i luke nautičkog turizma osiguran je sa novoplanirane prometnice koja se nastavlja na postojeću nerazvrstanu prometnicu vidljivo u kartografskim prikazima list br. 2.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet“ i list br. 4 „Način i uvjeti gradnje“.

U okviru građevnih čestica je potrebno osigurati parkirna mjesta primjenom normativa iz tablice u Odredbama za provedbu.

Planom je predviđena gradnja podzemnih garažnih prostora u sklopu hotela i hotelskih depadansi te garažne kuće i otvorenih parkirališta unutar prostorne cjeline luke nautičkog turizma.

Vodovodna mreža planiranog Turističko razvojnog područja (TRP) Sv. Mikula i Luke nautičkog turizma marina Rakalj – Sv. Agneza planira se izvesti kao prstenasta mreža s cijevima DN 100 mm. U skladu s dostavljenim podacima i uvjetima "Vodovoda Pula" d.o.o. Pula, potrebno je izvesti spajanje na postojeću vodovodnu mrežu za naselje Rakalj, te realizirati odgovarajuće prekidne komore i vodospreme.

U okviru obuhvata Plana planiran je razdjelni kanalizacijski sustav. Kolektorima se posebno prikupljaju sanitarno otpadne vode i oborinske vode.

Planiranje mreže otpadnih voda područja obuhvaćenog Planom, u skladu je sa konceptom odvodnje Općine Marčana. U konačnici će se izgraditi uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda za potrebe Turističko razvojnog područja (TRP) Sv. Mikula i Luke nautičkog turizma marina Rakalj – Sv. Agneza, na koji je moguće spojiti sanitarnu odvodnju naselja Rakalj. Uređaj je moguće graditi fazno.