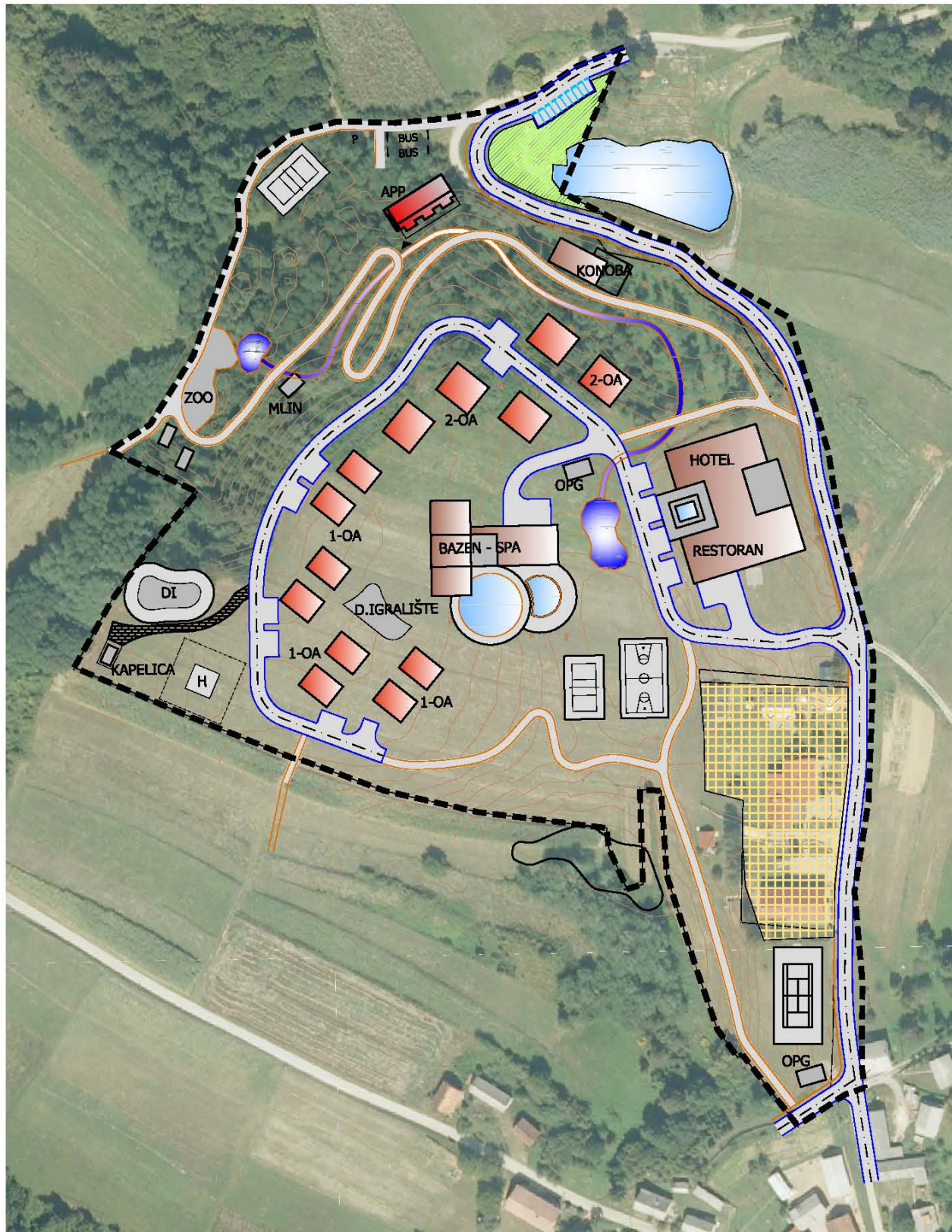
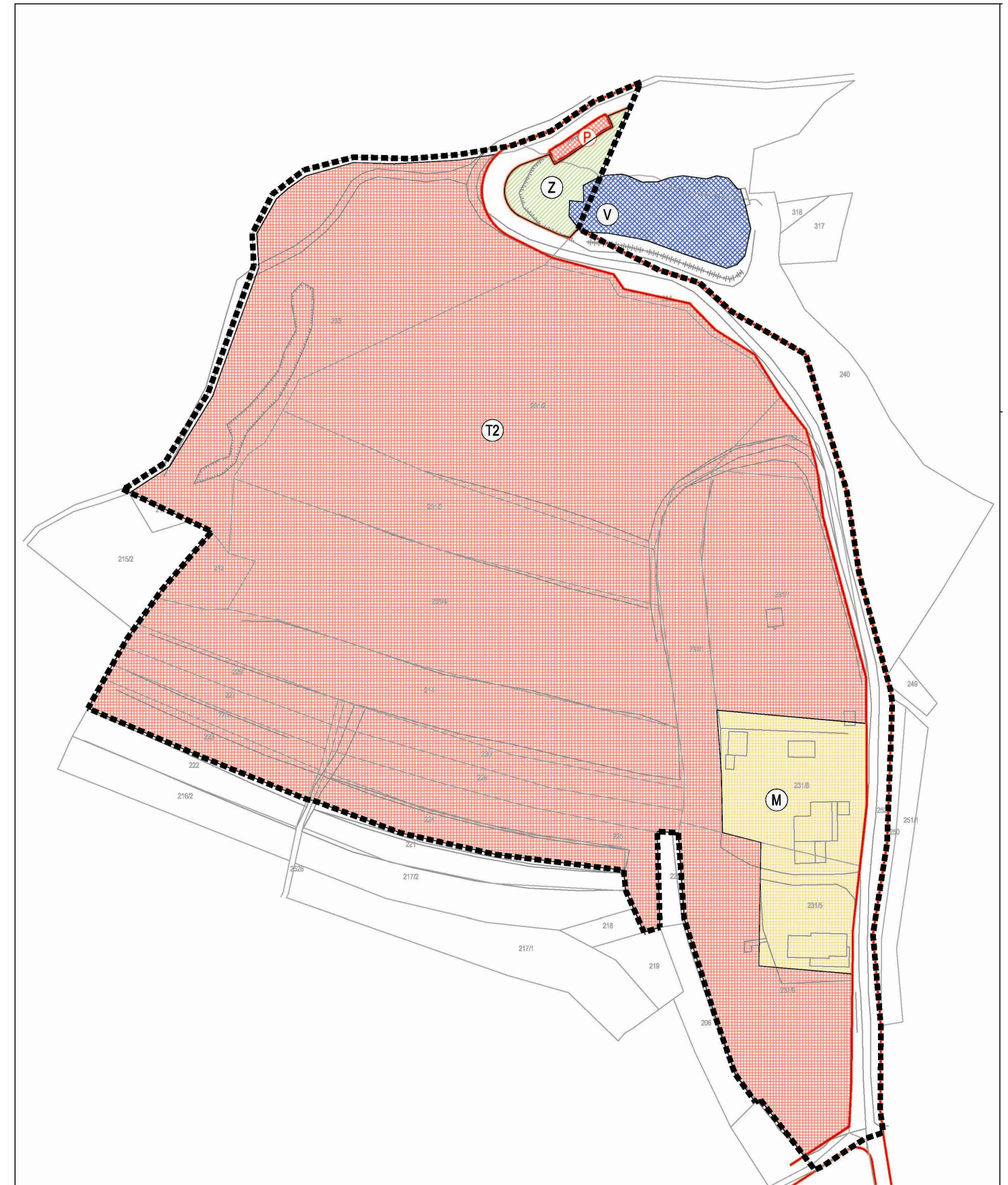




Idejno urbanističko rješenje



UPU – korištenje i namjena površina

Direktor:
Darijen Belec, dipl.ing.građ.

Odgovorni voditelj:
Dunja Kos Pleteš, dipl.ing.arh.

1. POLAZIŠTA

Položaj, značaj i posebnosti zone ugostiteljsko turističke namjene u prostoru Općine Ribnik

Planirana zona ugostiteljsko turističke namjene - smještajnih kapaciteta planske oznake T2-turističko naselje smještena je u središnjem zapadnom dijelu općine Ribnik. Granicom Plana obuhvaćeni su prostori sjeverno od sela Lipnik.

Prostor obuhvata danas nije priveden planiranoj namjeni već se koristi kao poljoprivredno zemljište.

Zbog prirodnih karakteristika svoga položaja u širem okruženju budući turističko naselje ima sve uvjete da postane turističko-rekreacijski centar, ne samo županijskog, već i šireg značaja.

Površina obuhvata ovog plana iznosi 6,6 ha mjereno na katastru.

Prometnice i prometne površine

Unutar područja obuhvata pristupa se preko jedne lokalne i jedne nerazvrstane ceste. Državna cesta D6 položena je istočno od područja obuhvata. Postojeća nerazvrstana cesta širine je 3,50 - 4,00 m i asfaltirana je, ali bez uređenih pješačkih hodnika i bez riješene odvodnje.

Unutar područja obuhvata danas ne postoji organiziran javni autobusni prijevoz putnika.

Komunalna infrastruktura

Unutar područja obuhvata danas ne postoje kapaciteti u funkciji javne odvodnje i plinoopskrbe.

Opskrba električnom energijom omogućena je danas iz postojećeg transformatorskog postrojenja TS Lipnik.

U funkciji opskrbe vodom za piće postoji vodoopskrbni cjevovod položen u koridoru cestovne prometnice.

Izgrađenost područja

Postojeću izgrađenu strukturu u obuhvatu Plana čine dvije obiteljske kuće sa pomoćnim zgradama koje su izgrađene i na istočnom dijelu obuhvata Plana.

Prostorno razvojne značajke

Mogućnost međusobnog povezivanja i umrežavanja raznovrsnih sadržaja koji postoje ili se planiraju u sklopu samog turističkog naselja i u njegovom širem kontaktnom području ukazuje na znatan potencijal razvoja tog prostora u sklopu turističke, sportsko rekreacijske i pogotovo gospodarske namjene u smislu blizine gradova Karlovca i Zagreba.

Važećim prostorno-planskim dokumentima predviđeno je povezivanje turističkog naselja Lipnik, sa naseljem Ribnik i selom Lipnik i dalje.

Prostorne i razvojne značajke određene su postojećom izgrađenom strukturom i prirodnim osobitostima prostora prvenstveno topografskim i klimatskim karakteristikama i vegetacijom. Bitna obilježja prostora obuhvata su da je nepravilne razvedene konfiguracije pretežno nagiba od 5% do 10% osim sjeverozapadnog dijela obuhvata koji je strmijeg nagiba - cca 25%, te da je veći dio okolnog prostora pokriven bjelogoričnom šumom.

Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih objekata kulture.

Uvidom na terenu uočene su prostorne posebnosti koje će se Planom valorizirati te predložiti za zaštitu i očuvanje.

Kao prostorna posebnost u Planu su valorizirane vizure na okolne šume, livade i postojeće jezero. Karakterističnu krajobraznu sliku prostora čine čistine i njihova topografska obilježja (neravna konfiguracija terena s plitkim vrtačama I stijenama).

Obaveze iz planova šireg područja

Za područje obuhvata na snazi je plan šireg područja – Prostorni plan uređenja općine Ribnik sa Ciljanim izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja općine Ribnik (Glasnik karlovačke županije 32/07 i 5/14).

Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Obzirom na postojeće stanje i specifičnu namjenu prostora obuhvata Plana demografski pokazatelji nisu relevantni za ovaj Plan. Ipak razvojem turističke djelatnosti na prostoru općine Ribnik te otvaranjem novih radnih mjesta indirektno se utječe i na porast standarda i kvalitetu života stanovnika naselja Ribnik i okolnih naselja.

Gospodarski pokazatelji ukazuju na veliki gospodarski potencijal ovog prostora. Izgradnjom novih smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja koji se mogu povezati i nadopuniti s sportskim i rekreacijskim sadržajima, moguće je ostvariti maksimalni broj korisnika od cca 340 dnevno, a korištenje prostora vremenski ostvariti cijele godine.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Cilj prostornog uređenja od općinskog i županijskog značaja je izgraditi i urediti suvremeni rekreacijski centar kontinentalnog turizma koji će biti u upotrebi kroz cijelu godinu. Izgradnja i uređenje centra predstavljalo bi doprinos unapređenju sporta i rekreacije kao djelatnosti koja može optimalno koristiti prirodne resurse i kvalitete tog dijela prostora općine Ribnik.

Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja očitovat će se u sljedećim gospodarskim usmjerenjima, a to su:

- vrednovanje prirodnih resursa područja te podizanje standarda usluga za potrebe svih korisnika prostora,

- oživljavanje turističkih funkcija,

- osiguranje i poticanje rasta obiteljskog poduzetništva okolnog stanovništva.

Cilj je grupiranjem pratećih sadržaja osnovnoj namjeni ugostiteljsko turističkih sadržaja – smještajnih kapaciteta, osigurati racionalno korištenje prostora i zaštitu prirodnih resursa područja.

Osigurat će se površine za odvijanje nesmetanog cestovnog prometa, za bicikliste i pješake .

Ciljevi prostornog uređenja područja su:

Cilj je planirati ugostiteljsko turističku destinaciju u kojoj prevladavaju sadržaji sporta i rekreacije, i različiti sadržaji ugostiteljstva, turizma, kulture, zabave, trgovina, uslužnih servisa i drugih dopunjujućih djelatnosti.

Cilj je područje opremiti potrebnom prometnom i ostalom komunalnom infrastrukturuom kao osnovnim preduvjetom funkcioniranja turističkog naselja za različite dobne i imovinske strukture posjetitelja i to kroz cijelu godinu.

- Gradnja ugostiteljsko turističkih zgrada i smještajnih kapaciteta;

- Osigurati prostorne uvjete za organiziranje boravka i bavljenja sportom i rekreacijom u zimskim i ljetnim uvjetima;

- Planirati sadržaje koji se u sportsko rekreacijskom smislu mogu koristiti kroz cijelu godinu;

- Planirati strukturu i veličinu sadržaja koji osiguravaju optimalno korištenje prirodnih resursa područja i isplativost izgradnje;

- Određivanje prostora koji su optimalni za izgradnju smještajnih kapaciteta bez ugrožavanja kvalitetnog visokog zelenila (prostori povoljne konfiguracije);

- Osiguravanje površina za gradnju obaveznih pratećih sadržaja te površina za gradnju ostalih sadržaja (sportski tereni ili dvorana, zatvoreni i otvoreni bazen i sl.);

- Preuređenje, dogradnja i nadogradnja postojećih zgrada stambene namjene unutar obuhvata i njihove eventualne prenamjene u turističku namjenu i to u svrhu podizanje kvalitete turističkih i ugostiteljskih usluga, i omogućavanje izgradnje novih zgrada koje bi nadopunile i poboljšale turističku i ugostiteljsku ponudu;

- Planirati razvoj prometne mreže i infrastrukturnih sustava koji osiguravaju dostatnu opskrbu planirane izgradnje i korištenje prostora;

- Usmjeravanje razvoja međusobnog povezivanja i umrežavanja raznovrsnih postojećih / planiranih sadržaja u sklopu turističkog naselja i njegovog šireg kontaktnog područja.

Ciljevi prostornog uređenja za sport i rekreaciju su:

Osiguranje uvjeta za razvoj ljetnih sportova s loptom na način da se:

- uredе igrališta za razne sportove izbjegavajući veće zahvate u prostoru i denivelaciju terena koristeći postojeće prostore odgovarajućih nagiba i eventualni dijelovi prostora parkirališta koji se ne koriste u ljetnom razdoblju,

- uredе prostori unutar planiranih zona ugostiteljsko-turističke namjene u funkciji pružanja usluga gostima.

Osiguranje uvjeta za razvoj ostalih ljetnih sportova i rekreaciju na način da se:

- uredе i povežu postojeći šumski putovi kao pješačke staze te staze koje bi mogle poslužiti za biciklizam kao i njihovo povezivanje s postojećim šumskim putovima izvan granica obuhvata Plana s turistički atraktivnim lokacijama izvan obuhvata Plana

- osiguraju prostori za sportove koji se mogu prilagoditi postojećem krajobrazu kao što su paintball, streljaštvo, razni vidovi adrenalinskih sportova i sl.,

- osiguraju uvjeti za odvijanje jahaćih sportova.

- omogućavanje postave drugih sadržaja koji nadopunjuju primarnu namjenu i omogućuju smještajnu i ugostiteljsku ponudu,

- omogućavanje uređenja prometnih površina (kolnih i pješačkih) te parkirališta na kojima treba osigurati potrebe prometa u mirovanju kao i sigurne pješačke komunikacije.

Ciljevi prostornog uređenja za prometne površine i infrastrukturne sustave:

- rekonstrukcija postojeće mreže cestovnih prometnica na planske širine pojasa površina u osnovnoj razini koridora koje omogućuju odvijanje nesmetanog dvosmjernog motornog prometa te uređenje pješačkih hodnika i biciklističkih staza,

- izgradnju novih cestovnih prometnica koja će osigurati kolni pristup do svih planskih smještajnih kapaciteta te drugim objektima i sadržajima,

- uređenje više stalnih i privremenih parkirališnih površina za zadovoljenje potreba prometa u mirovanju,

- opremanje prostora potrebnim uređajima za prienos i postrojenjima u funkciji osiguranja potrebnih količina vode za piće,

- izgradnja razdjelne mreže uređaja za odvodnju otpadnih odnosno onečišćenih površinskih voda i postrojenja u funkciji njihovog pročišćavanja odnosno bistenja,

- izgraditi elektrodistributivnu mrežu nazivnog napona 10(20) i 0,4 kV na način da se planskom konzumu osigura sigurno i stabilno napajanje,

- organiziranje javnog autobusnog prijevoza putnika.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Osnove programa

Program gradnje i uređenja prostora proizlazi iz prostorno planske dokumentacije šireg područja, zakonske regulative iz prostornog planiranja i gradnje, posebnih propisa za određene namjene, podataka iz dostavljene dokumentacije za izradu, Ciljanih izmjena i dopuna PPUO Ribnik, kao i podataka dobivenih od sadašnjih korisnika prostora (planovi razvoja) nadležnih upravnih i planerskih organa Općine i Županije.

Budući da je u prostornom rješenju predviđeno višenamjensko korištenje prostora, određeno je da su:

Na površini planske oznake T2 određenoj za ugostiteljsko turističku namjenu planirana je gradnja i uređenje površina za smještajne kapacitete uključujući odgovarajuće prateće sadržaje (sportske dvorane, igrališta, staze) i to u cilju povećanja nivoa usluge.

Programi za gradnju i uređenje određeni su na osnovi prostornih obilježja, zakonom propisane gustoće korištenja te potreba za smještajnim kapacitetima koji su određeni na osnovi kapaciteta prema posebnim propisima.

Kako uređenje cijelog prostora pretpostavlja unapređenje korištenja i postojećih sadržaja prostorno rješenje treba omogućiti i etapno uređenje prostora prije privođenja konačnoj namjeni.

Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena površina vidljiva je na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA na kojem su označene zone sljedeće namjene:

Površine ugostiteljsko turističke namjene

– smještajni kapaciteti – T2

U zoni ugostiteljsko turističke namjene – smještajni kapaciteti planske oznake T2, planira se izgradnja smještajnih kapaciteta s pratećim i sportsko rekreacijskim sadržajima.

U ovoj zoni ugostiteljsko turističke namjene može se formirati jedna ili više građevnih čestica za gradnju smještajnih kapaciteta. Na građevnim česticama ove namjene mogu se graditi zgrade osnovne namjene, prateći sadržaji i pomoćne zgrade te sportsko rekreacijske zgrade (zatvorene dvorane), igrališta, staze i sl.

Maksimalni kapacitet osnovne namjene je: u objektima hotela kapaciteta 100 kreveta i turistički apartmani kapaciteta od najviše 240 kreveta i u svemu ga treba uskladiti s odredbama Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata.

Zaštitne zelene površine – Z

Zaštitne zelene površine su površine prirodne livade, na kojoj se omogućuju zahvati održavanja i zaštite u funkciji odmora i rekreacije. Na površinama zaštitnog zelenila moguće je urediti šetnice, dječje igralište, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staze, bicikliste, jahanje i slične sadržaje namijenjene za boravak na otvorenom pri čemu je potrebno maksimalno sačuvati visoko zelenilo i postojeću konfiguraciju terena. Ove se površine opremaju opremom (klupe, košarice za otpatke, inventarom dječjeg igrališta i sl.).

Na zaštitnim zelenim površinama nije dozvoljena gradnja zgrada, iznimno se dozvoljava gradnja komunalnih zgrada i vodova komunalne infrastrukture.

Prometne površine

Unutar granica područja obuhvata predviđeno je urediti prometne površine u funkciji odvijanja cestovnog motornog, pješačkog i biciklističkog prometa.