



URBANISTIČKI PLANA UREĐENJA TURISTIČKO REKREACIJSKOG PREDJELA ŠEMNIČKE TOPLICE

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU
ožujak 2019.

SAŽETAK ZA JAVNOST

POLAZIŠTA

Izrada **Urbanističkog plana uređenja turističko rekreacijskog predjela Šemničke toplice** predviđena je Prostornim planom uređenja Grada Krapine. Površina obuhvata UPU-a, neizgrađenog i neuređenog građevinsko područje izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, iznosi 4,5, hektara.

Izrada ovog UPU-a započela je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko-rekreacijskog predjela Šemničke toplice koju je usvojilo Gradsko vijeće Grada Krapine na svojoj sjednici održanoj 16. srpnja 2018. godine. Navedena odluka objavljena je u Službenom glasniku Grada Krapine br. 3/2018.

Za potrebe izrade UPU-a izrađena je *Prostorno-programaska studija za izradu projektne dokumentacije za razvoj Šemničkih toplica* (izrađivač: Grgurević & partneri d.o.o. Zagreb). Smjernice iz prostorno-programske studije ugrađene su u ovaj Plan.

Stanje u prostoru

Šemničke toplice korištene su kao kupalište u razdoblju od 1969.-1979. godine s jednim bazenom i pratećim ugostiteljskim objektom. U tadašnjem sustavu nositelj prava korištenja lokaliteta bilo je društveno poduzeće "Strahinjčica" Krapina, koje nije imalo ekonomskih interesa i mogućnosti za održavanje i razvoj toplica. Radi navedenog, od 1979. godine Šemničke toplice se ne koriste kao kupalište, a nisu vršena niti daljnja ulaganja u održavanje objekata i okoliša.

Područje obuhvata turističko-rekreacijskog predjela Šemničke toplice danas je pretežito neizgrađeno. Veći, sjeverni dio tog područja zauzimaju oranice i nešto zapuštenog zemljišta obraslog šikarom. U južnom dijelu, koji je u vlasništvu Grada Krapine nalazi se zapušteni kompleks kupališta - zapušteni vanjski bazen eliptičnog oblika 18 x 30 m, te manji pravokutni 5 x 9 m, koji je zapravo kaptaža - izvor tople vode. U području obuhvata UPU-a nalaze se i dvije bušotine tople vode. U blizini nekadašnjeg ulaza u kupalište ostali su vidljivi tragovi nekadašnje zgrade.

Na području obuhvata nalazi se izvor geotermalne vode i dvije bušotine koje je 1982. godine otvorila Geofizika iz Zagreba za potrebe ispitivanja izvorišta termalne vode u Šemničkim toplicama obavio. Zavod za fizikalnu medicinu i rehabilitaciju Medicinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Prema tada dobivenim podacima analizirane vode u svim bušotinama po svom sastavu su istovjetne kao voda prirodnog izvora, osim manjih razlika u temperaturi vode, a korištenje termalne vodena bolje odgovara rekreativnoj namjeni i radnoj ili sportskoj medicini. Korištenje terma za zdravstveni turizam u svrhu liječenja i rehabilitacije bolesnika ne preporuča se jer bi u tom slučaju trebalo vode zagrijavati iznad 38⁰ C.

Prometni položaj i stanje infrastrukturne opremljenosti

Područje obuhvata UPU-a nalazi se na jugo-zapadu naselja Donja Šemnica istočno od državne ceste D- 35, a na udaljenosti oko 1 km od autoceste Zagreb -Macelj kod mjesta Sv. Križ Začretje. Auto-cestom je iz smjera sjevera omogućena dobra prometna povezanost sa Slovenijom i Austrijom, te preko Zagreba sa ostalim dijelovima Hrvatske. Od središta Krapine lokalitet je udaljen 7,5 km u smjeru jugoistoka, a od Zagreba cca 47 km u smjeru sjevera.

Područje obuhvata plana je infrastrukturno neopremljeno, ali u neposrednom okruženju koje čine stamben zgrade okolnih naselja, postoji osnovna infrastruktura.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Na području obuhvata UPU-a planirana je zona turističko-rekreacijske namjene kao revitalizacija Šemničkih toplica i mogućnost za korištenje potencijali geotermalnih izvorišta na lokalitetu.

Izgradnjom suvremenog kupališnog kompleksa koji bi koristio geotermalnu vodu postao bi prvi takav centar s olimpijskim bazenom u sjeverozapadnoj Hrvatskoj.

Turističko-rekreacijsko područje Šemničke toplice planirano je na način da sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene na području Općine Sveti Križ Začretje, može činiti 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.

Prednosti područja su u njegovoj dobroj povezanosti s prometnom mrežom (blizina izlaza na autocestu A2), blizina Zagreba i drugih gradova sjeverozapadne Hrvatske (što omogućuje i osmišljavanje sadržaja za dnevne izletnike), blizina susjednih država, Slovenije i Austrije, mogućnost razvoja sadržaja za goste u tranzitu te konačno postojanje izvora termalne vode na samoj lokaciji.

Razvoj kontinentalnog turizma strateške su smjernice koje se nalaze u strateškim planovima razvoja na državnoj, regionalnoj (županijskoj) te lokalnoj (gradskoj) razini, i u skladu s kojima se osmišljava uređenje turističko-rekreacijskog predjela Šemničke toplice.

Temeljni ciljevi koji se nastoje postići izgradnjom turističko-rekreacijskog predjela su:

1. Korištenje potencijala geotermalnih izvorišta na lokalitetu;
2. Razvoj turističke ponude Krapine i Krapinsko-zagorske županije;
3. Stvaranje novih radnih mjesta.

OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, izrađenu Prostorno-programsku studiju za izradu projektne dokumentacije za razvoj Šemničkih toplica kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja, definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana. Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Sportsko-rekreacijska namjena – bazenski kompleks (R1)
- Javne zelene površine (Z1)
- Zaštitne zelene površine (Z)
- Infrastrukturni sustavi (IS)

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* u mj. 1:1000.

Ugostiteljsko-turistička namjena (T2)

Ugostiteljsko-turistička namjena predjela Šemničke toplice planirano je kao funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem a moguća je izgradnja turističkog naselja i/ili hotela maksimalnog kapaciteta 400 ležajeva.

Turističko naselje čini više samostalnih građevina:

- *centralna građevina* za smještaj sadržaja nužnih za vođenje i održavanje turističkog naselja (prijemnog punkta, uredskih prostorija i sl.) uz mogućnost smještajnih kapaciteta do 30 ležaja iz skupine hoteli (hotel, aparthotel, turistički apartmani, ili pansion),
- *smještajne građevine* iz skupine apartmani, pansioni, depadansi, bungalovi, vile,
- *prateći sadržaji*:
 - ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba),
 - prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih (wellness, sauna, liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama kao što su akupunktura, akupresura, aromaterapija i drugih manjih ambulanta i zdravstvenih usluga) kao nadopuna turističkim sadržajima,
 - ostale prateće djelatnosti – prodavaonica tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane, prodavaonice suvenira,
 - sportsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni i sl.),
 - prateći sadržaji nužni za održavanje turističkog naselja (garaža, spremišta, i sl.).

Prema pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli turističko naselje mora imati: prijemni hol s recepcijom, smještajne jedinice, restoran, točionik, zajednički sanitarni čvor za goste i sadržaje za rekreaciju. Smještajne jedinice u turističkom naselju mogu biti: sobe, obiteljske sobe, hotelski apartmani, studio apartmani i apartmani.

Unutar turističkog naselja mogu se smjestiti i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj istog ugostitelja koji se kategoriziraju zasebno primjenom propisa koji se na njih odnose. Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: bungalov, paviljon, vila i sl.

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene moguća je izgradnja jednog hotela kao jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline s jedinstvenim upravljanjem u kojoj je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima.

Sportska namjena (R1)

Unutar površine sportsko-rekreativne namjene – bazenski kompleks (R1) moguća je izgradnja i uređenje:

- zatvorenih bazena sa pratećim sadržajima (sauna, fitness, wellness centar i sl.)
- otvorenih bazena sa pratećim građevinama (manji aqa park i sl.),
- sunčališta,
- sportskih terena,
- dječjih igrališta,
- trim staza i poligona te fitnesa na otvorenom,
- sanitarija i svlačionica,
- građevina pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih i sličnih sadržaja kao dopuna osnovne namjene),
- zelenih površina, prometnica, pješačkih staza i površina, parkirališta i druge infrastrukture.

Zelene površine

Ovim UPU-om zelene površine određene su kao javne zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z).

Ove površine međusobno se razlikuju po svom tematskom određenju i sukladno tome opremljenosti urbanom opremom, ali one zajedno sa sportsko - rekreacijskim površinama i površinama drugih namjena moraju činiti jedinstveno oblikovani ambijent sportsko-rekreacijske zone.

Javne zelene površine (Z1)

Javna zelena površina je neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru.

Unutar javne zelene površine dozvoljeno je uređenje staza, šetnica, odmorišta i dječjih igrališta te postavljanje elemenata parkovne i urbane opreme.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su negradive površine izvornog prirodnog ili kultiviranog uređenog krajobraza s primarnom namjenom da služe kao prostorna prirodna zelena barijera između sadržaja koji u određenoj mjeri mogu međusobno negativno utjecati.

Unutar ovih površina moguće je uređenje staza i šetnica te izgradnja građevina i linijskih vodova infrastrukture.

Dijelovi površina određenih za drugu osnovnu namjenu mogu se uređivati kao parkovne - hortikulturno uređene i zaštitne zelene površine.

Površine infrastrukturnih sustava

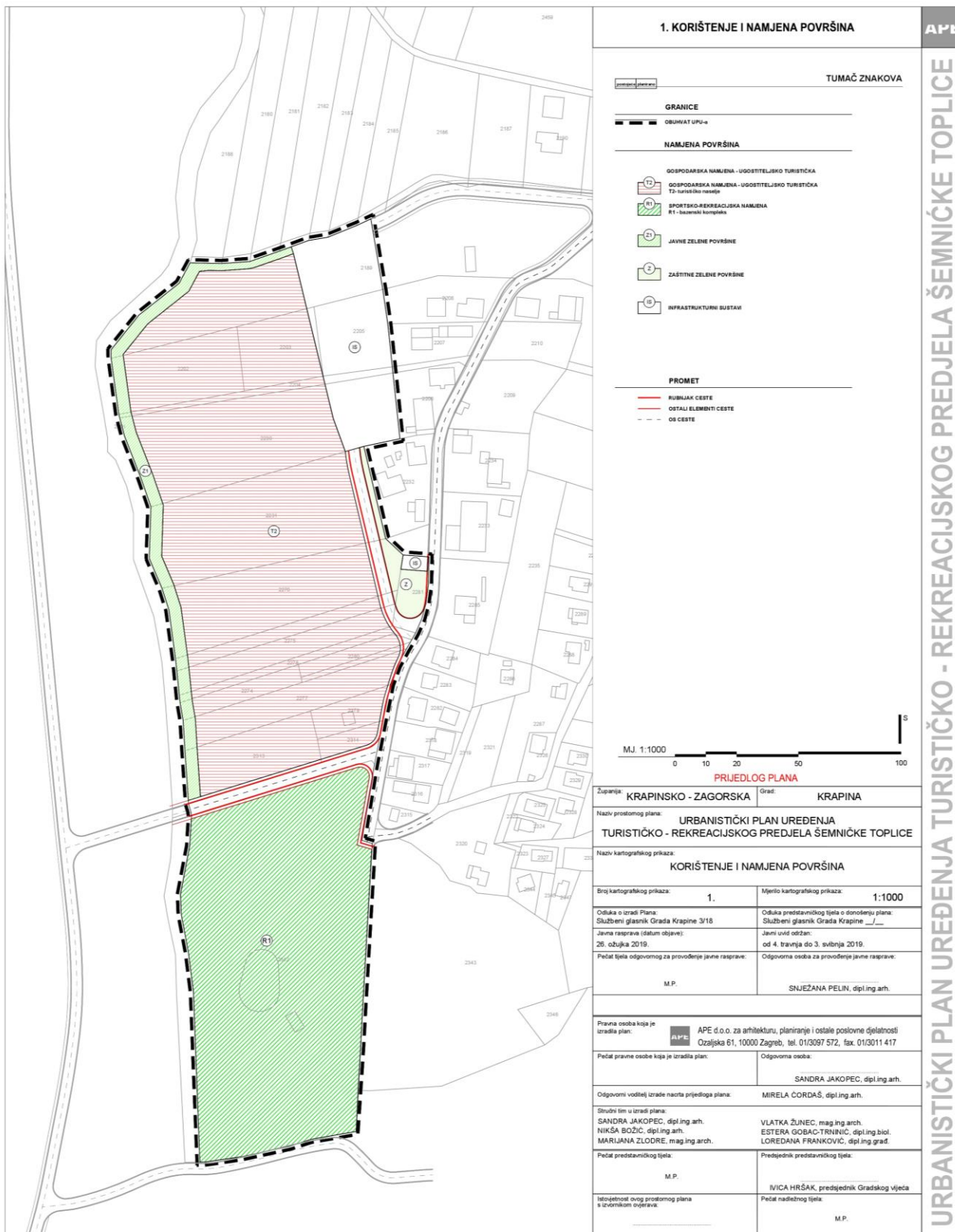
Na prostoru obuhvata UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine infrastrukturnih sustava. Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne i infrastrukturne građevine, trgovi i parkirališta na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet – ulice.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

UPU-om turističko-rekreacijskog predjela Šemničke toplice ostvareni su sljedeći odnosi površina:

NAMJENA PROSTORA (PLANSKI ZNAK)	Planirano UPU-om	
	ukupno (ha)	%
Ugostiteljsko turistička namjena (T2)	2,241	49,85
Sportska namjena (R1)	1,450	32,26
Zelene površine (Z)	0,247	5,50
javne zelene površine (Z1)	0,185	4,12
zaštitne zelene površine (Z)	0,145	3,22
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,557	12,39
UKUPNO OBUHVAT UPU-a	4,495	100



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKO REKREACIJSKOG PREDJELA ŠEMNIČKE TOPLICE

ožujak 2019.

NARUČITELJ: Grad Krapina / IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Ozaljska 61, Zagreb
ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Mirela Čordaš, ovl.arh.-urbanist,
ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Snježana Pelin, dipl.ing..arh.,
ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.