



OPĆINA KAROJBA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE „BRIGI“

NACRT PRIJEDLOGA PLANA – svibanj 2026.

SAŽETAK ZA JAVNOST

(URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZA JAVNU RASPRAVU)

UVOD

Urbanistički plan uređenja (u daljnjem tekstu Plan ili UPU) se izrađuje temeljem Odluke o izradi UPU-a turističkog područja "Brigi" (Službene novine Grada Pazina 56/25). Potrebe izrade UPU-a proizašle su prvenstveno iz potrebe uređenja ugostiteljsko – turističke zone u dijelu neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja izvan naselja. Razlozi zbog kojih se pristupilo izradi UPU-a turističke zone „Brigi“ navedeni su u **Odluci o izradi** Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Brigi“ koja je objavljena je u Službenim novinama Grada Pazina 45/24 i odnose se na:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. - 113. Zakona.
Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.
2. Usklađenje s planom više razine
Plan se usklađuje s Prostornim planom Istarske županije.
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine
Plan se usklađuje s Prostornim planom uređenja Općine Karojba.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Primarna namjena prostora je ugostiteljsko-turistička. Prostornim planom uređenja Općine Karojba određen je kapacitet zone od 116 ležajeva. Određivanjem prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti cjeline prema vrsti smještajnih jedinica te ostale (sekundarne) namjene kompatibilne primarnoj namjeni a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Karojba.

Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana:

- Područje unutar obuhvata Plana je neizgrađeno i komunalno neopremljeno.
- Uz istočnu granicu obuhvata nalazi se nerazvrstana prometnica, te se prometni i pristup komunalne infrastrukture planiraju osigurati preko iste.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Uzimajući u obzir specifičnosti cijelog područja Općine Karojba i novoplanirane zone „Brigi“ kao i cijele Istre, valja u što je moguće većoj mjeri sačuvati postojeće vrijednosti, a turističke objekte osmisliti tako da u što manjoj mjeri narušavaju ovaj osjetljivi sustav.

Približavanje prirodne i kulturne baštine javnosti i lokalnom stanovništvu putem dodatnog obrazovanja poučnim stazama i radionicama omogućiti će njezinu integraciju u ostale aspekte života tj. prirodna i kulturna baština postat će alternativni potencijal u smislu bogatije i kvalitetnije turističke ponude i malog poduzetništva. Aktivni i stručni turizam temeljen na prirodnoj i kulturnoj baštini poluotoka Istre i isticanje bogate povijesti središnje Istre, produžit će turističku sezonu na cijelu godinu što će se ujedno odraziti i na rad prateće infrastrukture.

Osnovni ciljevi su:

- razvoj izletničkog turizma
- valorizacija i kategorizacija prirodne i kulturne baštine šireg prostora kao jednog od subjekata održivog razvoja,
- planirati uređenje ulica i šetnica.

Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina – T2
Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina – T3
- Zaštitna zelene površina – Z5
- Površina infrastrukture - energetske sustav – IS7
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav - IS8
- Prometna površina
- Parkirališna površina – Pp

ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Iskaz površina

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO
Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	T2	0,55	56,19
Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina	T3	0,08	8,73
Zaštitna zelena površina	Z5	0,04	3,61
Površina infrastrukture - energetske sustav	IS7	0,00	0,36
Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	IS8	0,01	0,90
Prometna površina	PP	0,12	12,30
Parkirališna površina	Pp	0,17	17,92
UKUPNO:		0,97	100,00%

Iskaz prostornih pokazatelja

- koeficijent izgrađenosti (kig)	0,3
- koeficijent iskoristivosti (kis)	0,8
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisp)	ne određuje se
- koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)	ne određuje se
- građevinska (bruto) površina (GBP)	ne određuje se
- visina pročelja (H)	10 m
- ukupna visina (Huk)	13 m

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE „BRIGI“

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

NARUČITELJ: Općina Karojba, IZRADIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Kutnjački put 11, Zagreb, ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Sandra Jakopec, dipl.ing,arh., KOORDINATOR IZRADE OD STRANE NARUČITELJA: Iskra Jeličić Gojtan, pročelnica, ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh., ODGOVORNA OSOBA ZA PROVEDBU JAVNE RASPRAVE: Iskra Jeličić Gojtan, pročelnica