

Uvjeti i način gradnje

Uvjeti smještaja građevina unutar površina ugostiteljsko - turističke namjene (T1₁₋₂ i T2₁₋₂)

Unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine ugostiteljsko – turističke namjene vrsta Hotel (T1₁ i T1₂) i vrsta Turističko naselje (T2₁ i T2₂) grade se hoteli i turistička naselja, sukladno posebnim propisima. Izgrađenost svake građevne čestice iznosi 30%, a koeficijent iskoristivosti $k_{is}=0,8$.

Uvjeti smještaja građevina unutar površine mješovite namjene - jezgra - etno zona Šikuli (M_J)

Unutar površina mješovite namjene - jezgra - etno zona Šikuli (M_J) moguća je gradnja:

- stambenih građevina (max. 2 stambene jedinice, Po+Su/Pr+2)
- stambeno-poslovnih građevina (max. 2 stambene jedinice, max 30% udjela poslovnih sadržaja, Po+Su/Pr+2)
- turističko - ugostiteljskih građevina - kuća za odmor (uvjeti gradnje jednaki uvjetima za stambene, odnosno stambeno - poslovne građevine).

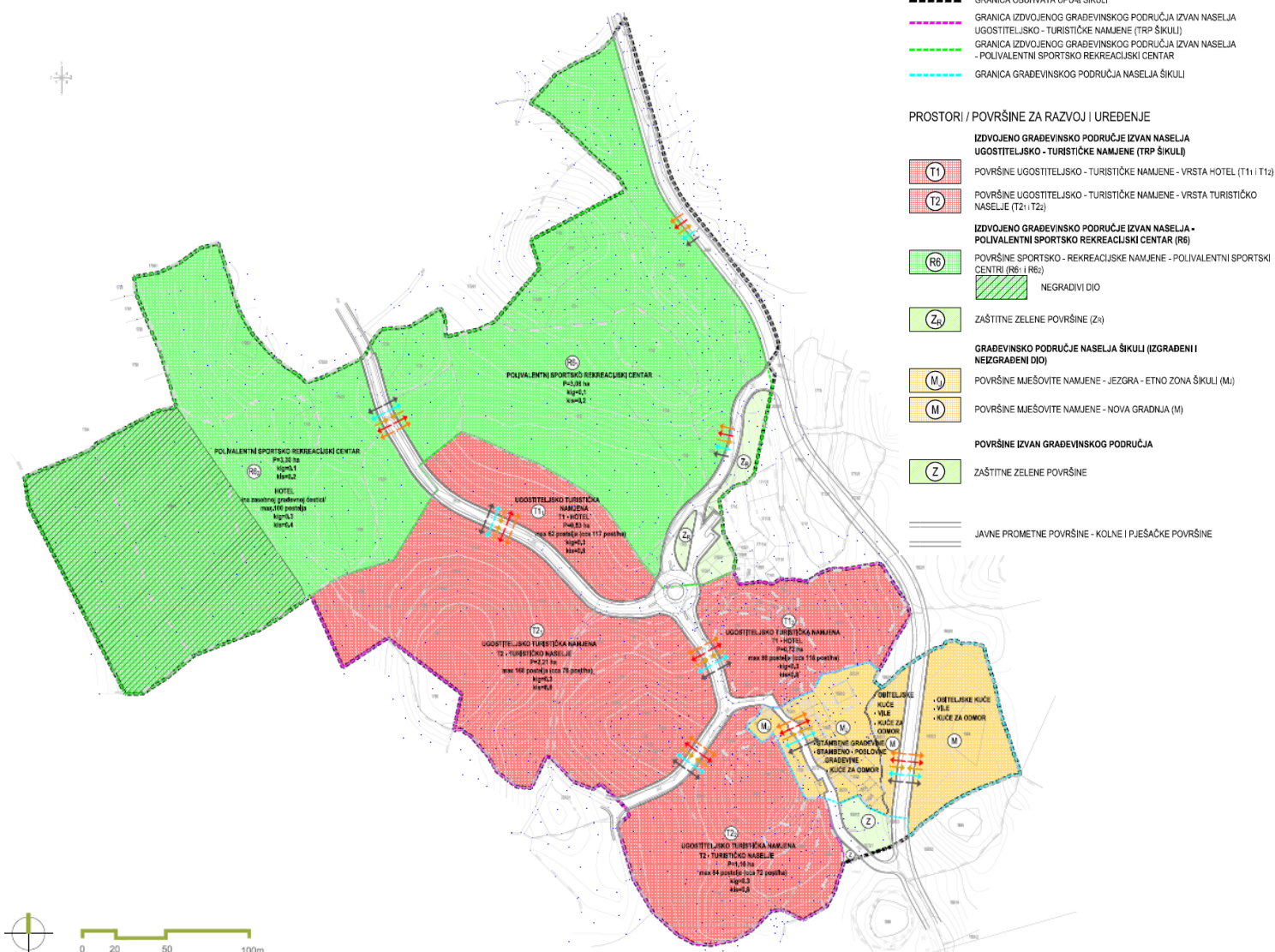
Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti unutar površine mješovite namjene - nova gradnja (M)

Unutar površina mješovite namjene - nova gradnja (M) moguća je gradnja:

- obiteljskih kuća (max. 2 stambene jedinice, Po+Su/Pr+1)
- vila (max. 4 stambene jedinice, Po+Su/Pr+2)
- turističko - ugostiteljskih građevina - kuća za odmor (uvjeti gradnje jednaki uvjetima za obiteljske kuće, odnosno vile).

Uvjeti smještaja građevina unutar površina sportsko - rekreacijske namjene (R6₁ i R6₂)

Za površine polivalentnog sportsko - rekreacijskog centra (R6₁ i R6₂) izgrađenost građevne čestice iznosi max. 10%, a koeficijent iskoristivosti $k_{is}=0,2$. Iznimno, za hotel koji je moguće graditi na zasebnoj građevnoj čestici, izgrađenosti je max. 30%, a koeficijent iskoristivosti $k_{is}=0,8$.



Izvadak iz kartografskog prikaza br.4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje

Zagreb listopad 2018.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ŠIKULI

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja Šikuli izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Šikuli, objavljenoj u "Službenim novinama Grada Labina" br. 10/16 kojom su određeni obuhvat, ciljevi i programska polazišta Plana.

Istovremeno s postupkom izrade Urbanističkog plana uređenja Šikuli (u nastavku - UPU Šikuli) pokrenut je i postupak izrade V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina, temeljem Odluke o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" br. 16/17). Predmetne izmjene pokrenute su, između ostalog, i radi usklađenja plana s Prostornim planom Istarske županije u dijelu turizma, sporta i rekreacije te građevinskih područja za te namjene izvan zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a), te radi redefiniranja (ispravka) izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Šikuli.

Područje obuhvata UPU Šikuli smješteno je izvan prostora ograničenja (koje obuhvaća područje na udaljenosti 1000 m od obalne crte), odnosno izvan zaštićenog obalnog područja mora (ZOP). Površina obuhvata Plana iznosi cca 13,3 ha.

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja Šikuli izrađene su slijedeće stručne podloge:

- Prostorno - programska osnova površine turističkog razvojnog područja (TRP-a) Šikuli, polivalentnog sportsko rekreacijskog centra Šikuli (R6) te građevinskog područja naselja Šikuli (Izrađivač: Urbanistica d.o.o., Zagreb, srpanj 2016. godine)
Navedenu Prostorno - programsku osnovu prihvatilo je i usvojilo Gradsko vijeće Grada Labina te je temeljem utvrđenih planskih smjernica izrađena Odluka o Izradi UPU-a Šikuli,
- Krajobrazna osnova turističkog razvojnog područja (TRP-a) Šikuli, polivalentnog sportsko rekreacijskog centra Šikuli (R6) te građevinskog područja naselja Šikuli (Izrađivač: Studio za krajobraznu arhitekturu, prostorno planiranje i okoliš d.o.o., Rovinj, 2018. godine)
- Arheološka reambulacija područja Šikuli (Izrađivač: Vedran Kos, 2018. godine)
- geodetsko - katastarska podloga u mjerilu 1:2000.

Nositelj izrade UPU Šikuli je Grad Labin, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju. Stručni izrađivač plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA I CILJEVI

UPU Šikuli se izrađuje za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za gospodarsku (ugostiteljsko-turističku) namjenu - turističko razvojno područje (TRP Šikuli), zonu sportsko - rekreacijske namjene R6 - polivalentni sportsko rekreacijski centar te građevinsko područje naselja Šikuli.

Područje obuhvata UPU Šikuli nalazi se na području Grada Labina, udaljeno je oko 2,5 km od mora i oko 7,5 km zračne linije od središta JLS, odnosno Labina. Nalazi se na tipično krškom reljefu, na nadmorskoj visini od 420 - 470 m. Unutar obuhvata nalazi se staro, napušteno selo Šikuli. Područje obuhvata plana dio je statističkog naselja Bartiči, te je u sastavu katastarske općine Prkušnica.

Gospodarska struktura planskog područja temeljit će se na tercijarnim djelatnostima, dakle svim vrstama usluga vezanih na turizam, uvažavajući načelo održivog razvitka. Osnovni ciljevi koji se planom trebaju omogućiti su slijedeći:

- stvoriti planske pretpostavke za uređenje zemljišta visokog urbanog standarda,
- utvrditi prostorni raspored i način uređenja građevinskog područja, prvenstveno za gradnju smještajnih i pratećih sadržaja,
- utvrditi kapacitete i vrstu smještaja, prateće sadržaje i prostorno-planske pokazatelje izgradnje,
- utvrditi detaljne uvjete gradnje unutar revitaliziranog sela - građevinskog područja naselja Šikuli,
- kvalitetno, funkcionalno i cjelovito planirati mrežu kolnih i pješačkih površina unutar zone,
- racionalno gospodarenje prostorom i svestrana zaštita okoliša (zaštita zraka, tla, zaštita od buke), te zaštita krajobraza i kulturno - povijesnog naslijeđa.

Izgradnji na danas neizgrađenom području obuhvata plana mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže, odnosno potrebno je predvidjeti optimalnu opskrbu svim infrastrukturnim sustavima neophodnim za funkcioniranje cjelokupnog područja.

Osim potrebe osiguranja prometne povezanosti sa širim područjem, obuhvat UPU Šikuli potrebno je priključiti na postojeću vodoopskrbnu, elektroenergetsku i elektroničku komunikacijsku mrežu izvan obuhvata UPU-a. Sustav odvodnje otpadnih voda unutar UPU Šikuli potrebno je planirati kao razdjelni. Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno predvidjeti u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Labina, pri čemu se odvodnja sanitarnih otpadnih voda unutar TRP-a Šikuli mora riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

Unutar građevinskog područja naselja Šikuli moguće je planirati vlastitu vodoopskrbu, odvodnju i energetski sustav potrebnih kapaciteta ukoliko nije moguće izvesti priključak na javnu komunalnu infrastrukturu, u skladu sa važećim zakonskim i tehničkim propisima, pravilima struke i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

PLAN

Plan se donosi obuhvat koji će biti određen Prostornim planom uređenja Grada Labina (čije izmjene i dopune su u tijeku), odnosno za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene TRP Šikuli, polivalentni sportsko-rekreacijski centar Šikuli i građevinsko područje naselja Šikuli, površine cca 13,3 ha ha i kapaciteta 500 (400 postelja unutar TRP-a i 100 postelja unutar sportskog centra).

U istočnom dijelu obuhvata uz naselje Šikuli te u centralnom dijelu obuhvata, na atraktivnim pozicijama, planirana su dva hotela na površini od cca 0,5 ha odnosno 0,7 ha. Južno od planiranih hotela predviđen je smještaj dvaju turističkih naselja, koja će se realizirati u skladu s posebnim propisom za vrstu Turističko naselje. Distribucija smještajnih kapaciteta unutar zona hotela i turističkih naselja određena je na način da je za hotele određen kapacitet prema maksimalnoj gustoći korištenja propisanoj prostornim planom županije, dok je ostatak kapaciteta podijeljen, razmjerno njihovoj površini na dva turistička naselja.

Na zapadnom dijelu obuhvata, na površini cca 6,3 ha određena je površina polivalentnog sportsko - rekreacijskog centra na kojoj se planira smještaj otvorenih sportskih građevina za sportove na vodi (vodeni park, bazeni), sportskih igrališta (tenis, odbojka na pijesku, košarka, klizalište i dr.), višenamjenskih igrališta, zatvorenih sportskih građevina - sportske dvorane, bazeni i wellness te ostalih pratećih sadržaja. Unutar polivalentnog sportsko - rekreacijskog centra, kao prateći sadržaj, planira se jedna smještajna građevina vrste hotel, maksimalnog kapaciteta 100 postelja.

Korištenje i namjena prostora

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za:

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene (TRP Šikuli) unutar kojeg su ovim planom razgraničene:
 - površine ugostiteljsko - turističke namjene - vrsta Hotel (T11 i T12)
 - površine ugostiteljsko - turističke namjene - vrsta Turističko naselje (T21 i T22)
 - javne prometne površine - kolne i pješačke površine (OU2, OU3 i OU4)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja - polivalentni sportsko rekreacijski centar (R6) unutar kojeg su ovim planom razgraničene:
 - površine sportsko - rekreacijske namjene - polivalentni sportski centri (R61 i R62)
 - zaštitne zelene površine (ZR)
 - javne prometne površine - kolne i pješačke površine (OU1 i OU2)
- Građevinsko područje naselja Šikuli (izgrađeni i neizgrađeni dio) unutar kojeg su ovim planom razgraničeni:
 - površine mješovite namjene - jezgra - etno zona Šikuli (MJ)
 - površine mješovite namjene - nova gradnja (M)
 - javna prometna površina - kolno - pješačka površina (KP-1)
- Površine izvan građevinskog područja koje su ovim planom određene kao:
 - površine zaštitnog zelenila (Z)
 - javne prometne površine (OU5 i GU1).



Izvadak iz kartografskog prikaza br.1. Korištenje i namjena površina

Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

Hotel (T1)

Ugostiteljsko - turistička namjena - vrsta Hotel (T1) određena je za dvije površine koje se nalaze u središnjem dijelu obuhvata Plana, istočno i zapadno od planiranog rotora. Površina ugostiteljsko - turističke namjene - vrsta Hotel (T11) iznosi cca 0,53 ha, a planirani maksimalni smještajni kapacitet hotela iznosi 62 postelje (117 postelja/ha). Površina ugostiteljsko - turističke namjene - vrsta Hotel (T12) iznosi cca 0,73 ha, a planirani maksimalni smještajni kapacitet hotela iznosi 86 postelja (118 postelja/ha). Vrsta Hotel (T1) unutar TRP-a je jedinstvena prostorno - funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, u kojoj je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima.

Turističko naselje (T2)

Ugostiteljsko - turističko naselje - vrsta Turističko naselje (T2) obuhvaća najveći dio TRP-a, a obuhvaća sljedeće prostorne cjeline:

- Turističko naselje planske oznake T21, površine cca 2,21 ha, kapaciteta max. 168 postelja (76 postelja/ha)
- Turističko naselje planske oznake T22, površine cca 1,16 ha, kapaciteta max. 84 postelje (72 postelja/ha)

Vrsta Turističko naselje (T2) unutar TRP-a 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.

Ukupni planirani maksimalni smještajni kapacitet unutar površina ugostiteljsko - turističke namjene - vrste Hotel i vrste Turističko naselje - unutar TRP-a Šikuli iznosi 400 postelja. Za svaku vrstu, odnosno razgraničenu površinu ugostiteljsko - turističke namjene formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za infrastrukturne površine i građevine.

Prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene - vrsta Hotel i vrsta Turističko naselje namijenjene su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16). Ostale, prateće, građevine moraju odgovarati uvjetima iz Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" (NN 82/07, 82/09, 75/12 i 69/13).

Sportsko-rekreacijska namjena (R6)

Površine sportsko - rekreacijske namjene - polivalentni sportski centri (R61 i R62) namijenjene su prvenstveno smještaju otvorenih sportskih građevina za sportove na vodi (vodeni park, bazeni), sportskih igrališta (tenis, odbojka na pijesku, košarka, klizalište i dr.), višenamjenskih igrališta, zatvorenih sportskih građevina - sportskih dvorana, bazena i wellnesa te ostalih pratećih sadržaja. Unutar navedenih površina moguća je, osim građevina osnovne namjene, gradnja pratećih i pomoćnih građevina.

Unutar površine sportsko - rekreacijske namjene - polivalentnog sportskog centar planske oznake R62 moguća je gradnja jedne smještajne građevine - vrste Hotel sukladno posebnim propisima.

Mješovita namjena (M)

Unutar područja obuhvata plana nalazi se građevinsko područje naselja Šikuli - izgrađeni i neizgrađeni dio. Za izgrađeni dio građevinskog područja naselja - za jezgru, odnosno etnozону Šikuli, ovim je planom određena mješovita namjena planske oznake M_J. Za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, na kojem se predviđa nova gradnja, ovim je planom određena mješovita namjena planske oznake M.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Šikuli - na površinama mješovite namjene planske oznake M_J potrebno je očuvati postojeću tipologiju izgradnje, te planskim pristupom revitalizaciji očuvati lokalnu tradiciju zadržavajući arhitektonske forme i arhitektonske elemente građevina (erte, škure, dimnjaci, krovni pokrov i slično) i razvijajući gospodarske djelatnosti vezane za tradicionalne običaje stanovnika (poljoprivreda, obrt, seoski turizam i slično). Na površinama mješovite namjene planske oznake M_J moguća je gradnja stambenih, stambeno - poslovnih i turističko ugostiteljskih građevina - kuća za odmor, u skladu s uvjetima Plana, kao i uređenje parkirališta na zasebnoj građevnoj čestici za potrebe zadovoljenja potrebnog broja parkirališno - garažnih mjesta.

Na površinama mješovite namjene planske oznake M moguća je gradnja obiteljskih kuća, vila i turističko - ugostiteljskih građevina - kuća za odmor, u skladu s uvjetima Plana.

Zaštitne zelene površine (ZR)

Zaštitne zelene površine (ZR) su površine izvornog (zatečenog) krajobraza, a mogu se uređivati u funkciji zaštite i uređenja okoliša ili kao površine za odmor i rekreaciju.

Površine zelenila građevinskog područja (Z)

Zaštitne zelene površine izvan građevinskog područja (Z) su površine južno od utvrđene granice građevinskog područja naselja Šikuli, uz prometnicu koja predstavlja spoj prometnice planske oznake GU1 i južnog dijela TRP-a. Na zaštitnim zelenim površinama izvan građevinskog područja (Z) nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

Javne prometne površine - kolne i pješačke

Planom su razgraničene sljedeće površine javnih prometnica:

- unutar TRP- a: OU2, OU3 i OU4
- unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja - polivalentnog sportsko - rekreacijskog centra (R6): OU1 i OU2
- unutar građevinskog područja naselja Šikuli - kolno - pješačka površina planske oznake KP-1
- izvan građevinskog područja: OU5 i GU1.

Na površinama javnih prometnica gradi se u skladu s uvjetima uređenja prometne i komunalne infrastrukturne mreže definiranim ovim planom.

Na površini kolno - pješačke površine planske oznake KP-1, s obzirom da se radi o dijelu baštine ("komunskom putu"), gradi se i u skladu s uvjetima iz točke 3.5.2. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.