



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Gradsko vijeće

KLASA: 021-05/16-01/

URBROJ: 2144 /01-01-16-1

Labin, _____ 2016.

Prijedlog

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.), i članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 09/09. I 09/10. – lektorirani tekst), Gradsko vijeće Grada Labina na ___sjednici _____ 2016. godine, donijelo je

O D L U K U
o izradi Urbanističkog plana uređenja ŠIKULI

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom pristupa se izradi Urbanističkog plana uređenja Šikuli (u daljnjem tekstu: Plan).

II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROSTORNOG PLANA

Članak 2.

(1) Pravna osnova za izradu i donošenje Plana je Zakon o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 153/13.) .

(2) Plan će se izraditi u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova («Narodne novine» broj 106/98. 39/04. 45/04. i 163/04.), te drugim važećim zakonima i propisima.

(3) Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina.

III. RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE PROSTORNOG PLANA

Članak 3.

(1) Osnovni razlozi za izradu i donošenje Plana su sljedeći :

- Izmjenama i dopunama Prostornog plana Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 09/16.) koje su stupile na snagu 29. lipnja 2016. godine na prostoru Grada Labina planirano je Turističko-razvojno područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti Šikuli (TRP) i sportsko-rekreacijska zona Šikuli (R6) dok je važećim Prostornim planom uređenja Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 15/04., 04/05., 17/07., 09/11, i

01/12.) određeno građevinsko područje stambene namjene Šikuli. S tim u svezi pokrenut je postupak izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina radi usklađenja istog sa Prostornim planom Istarske županije u dijelu turizma, sporta i rekreacije i građevinskih područja. Budući da se izuzev stambene jezgre Šikuli radi o neizgrađenom i neuređenom području obaveza je sukladno odredbama članka. 79. Zakona o prostornom uređenju za takva područja izraditi urbanistički plan uređenja;

- Prostornim planom Istarske županije za turističko razvojno područje Šikuli određena je maksimalna veličina područja od 5,1 ha te maksimalan kapacitet od 400 postelja;
- Sportsko rekreacijska zona Šikuli površine veće od 2 ha planirana je Prostornim planom Istarske županije (R6);
- provedba ciljeva i načela prostornog uređenja na prostoru unutar obuhvata Plana sukladno prostornim planovima šireg područja koji se temelje na racionalnosti korištenja prostora, zaštiti prostora i njegovoj raznolikosti te vrednovanju nasljeđa kroz kvalitetu i autohtonost zatečenog prostora;
- utvrđivanje detaljnih uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar turističkog razvojnog područja (TRP-a), unutar površine polivalentnog sportsko rekreacijskog centra (R6) te unutar površine građevinskog područja naselja Šikuli;
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju komunalne i druge infrastrukture unutar obuhvata Plana.

IV. OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

Članak 4.

(1) Područje obuhvata Plana ima površinu od cca 13,3 ha, a obuhvaća zonu stambene namjene uz postojeću nenaseljenu stambenu jezgru Šikuli te zonu turističko razvojnog područja namijenjenoj razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti i sportsko rekreacijsku zonu (R6).

(2) Područje obuhvata Plana prikazano je na grafičkom prikazu koji je prilog i sastavni dio ove Odluke. Grafički prikaz ne objavljuje se u Službenim novinama Grada Labina.

V. OCJENA STANJA U OBUHVATU PROSTORNOG PLANA

Članak 5.

(1) Obuhvat Plana obuhvaća područje uz staro, napušteno selo Šikuli, koji se nalazi cca 7,5 km zračne linije južno od Labina. Šikuli se nalazi unutar statističkog naselja Bartići, a u sastavu je katastarske općine Prkušnica. Na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana nalaze se grupirane napuštene i ruševne građevine sa nizom suhozida. Ostatak područja je neizgrađen te prekriven neuređenim travnatim i niskim zelenilom. Najviša točka terena je na zapadnom dijelu obuhvata od kojeg pada prema istoku do kote od 430 m n.v., koja je srednja kota čitavog područja. Unutar obuhvata se nalazi niz denivelacija sa visinskom razlikom od desetak metara u odnosu na srednju visinu terena.

Pristup Šikulima moguć je postojećom cestom koja vodi iz smjera naselja Kranjci - Kopač - Bartići - Hrvatini - Šikuli, koja danas nema potrebnu širinu za odvijanje dvosmjernog prometa. Alternativni pravac pristupanja naselju Šikuli moguće je osigurati polaganjem nove trase ceste iz smjera naselja Junac .

Područje nije opremljeno mrežom komunalne infrastrukture. Najbliže trafostanice koje se nalaze u okruženju sela Šikuli su stupna trafostanica Bartići i stupna TS Junac, a u širem okruženju nalaze se trafostanice TS Gora Glušići i TS Malinka. Glavni dalekovodi odnosno kabelski vodovi elektroopskrbnih 20 kV vodova položeni su pravcima TS Malinka-naselje

Crni istočno od Šikula i dalekovod TS Salakovci -TS Gora Glušići -TS Mekalini zapadno od Šikula. U segmentu vodoopskrbe planirano je polaganje vodoopskrbne mreže do naselja Hrvatini iz smjera planirane vodospreme VS CS Kopač, a priključak je moguće osigurati i iz smjera buduće vodospreme VS CS Vučići odnosno iz smjera naselja Gora Glušići.

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne niti kulturne baštine. U neposrednoj blizini obuhvata Plana nalazi se područje koje se štiti Prostornim planom Istarske županije - posebni rezervat - floristički (Kraški park Tihovinje - Goli) čije će se detaljne granice preispitati i odrediti Prostornim planom uređenja Grada Labina. Područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja Nacionalne ekološke mreže - Natura 2000.

(2) Područje obuhvata nije smješteno unutar zaštićenog obalnog područja (ZOP).

(3) Vlasništvo unutar područja obuhvata Plana uglavnom je okrupnjeno, odnosno, većinski vlasnik zemljišta je tvrtka Rezidencija Šikuli d.o.o., a preostali manji dio je u vlasništvu fizičkih osoba.

VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Članak 6.

(1) Područje obuhvata Plana namijenjeno je prvenstveno gradnji i uređenju sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene - hotela (T1) te turističkog naselja (T2). Također, planirano je uređenje i gradnja površine polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6), kao i sadržaja unutar građevinskog područja naselja Šikuli.

(2) Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući uvjete i smjernice određene Zakonom o prostornom uređenju, odredbe Prostornog plana Istarske županije i Prostornog plana uređenja Grada Labina, određuju se sljedeći ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- utvrđivanje detaljnih uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar turističkog razvojnog područja (TRP-a) - unutar površina hotela (T1) i turističkog naselja (T2), unutar površine polivalentnog sportsko rekreacijskog centra (R6) te unutar površine građevinskog područja naselja Šikuli;
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana;
- utvrđivanje uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora.

(3) Zbog potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja plansko rješenje mora biti takvo da se u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utječe na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te osnovne krajobrazne elemente. Sva buduća izgradnja treba se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u krajobraz.

VII. POPIS STRUČNIH PODLOGA ZA IZRADU PLANA

Članak 7.

(1) Za izradu Plana izrađena je Prostorno - programska osnova površine turističko razvojnog područja (TRP-a) Šikuli, polivalentnog sportsko rekreacijskog centra Šikuli (R6) te građevinskog područja naselja Šikuli koju je izradila tvrtka URBANISTICA d.o.o. Zagreb. Prostorno-programskom osnovom dan je prijedlog razgraničenja površina unutar TRP-a - definirane su površine dvaju hotela visoke kategorije (T1) te jedna površina turističkog naselja (T2), dan je prijedlog razgraničenja površine polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6), kao i prijedlog građevinskog područja naselja Šikuli - redefiniran, tj. smanjen izgrađeni dio građevinskog područja naselja te je dan prijedlog površine neizgrađenog dijela

građevinskog područja naselja. U postupku izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina te izrade Plana detaljno će se sagledati predložena programska rješenja te definirati granice građevinskih područja, kao i svi uvjeti gradnje i uređenja unutar područja obuhvata Plana .

(2) Ovu lokaciju karakterizira vrijedan prirodni krajobraz, ali isto tako i vizualna izloženost pogledu pa je stoga nužna izrada Krajobrazne osnove koja će utvrditi obilježja i vrijednosti krajolika i njegovih sastavnica, a mjere očuvanja i unaprjeđenja ugraditi u odredbe Plana.

(3) Za izradu Plana izradit će se geodetsko – katastarska podloga u mjerilu 1 : 2000, a u izradi će se koristiti i raspoloživi orto foto snimak.

(4) U izradi Plana koristit će se dokumentacija i podaci koje će dostaviti tijela i osobe određene posebnim propisima.

VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PLANA

Članak 8.

(1) Stručna rješenja za izradu Plana izrađuje stručni izrađivač Plana, ovlašten za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, a koristit će se također programska rješenja i stručne podloge koje posjeduju upravni odjeli i tvrtke u vlasništvu Grada Labina.

IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA, TE DRUGIH UČESNIKA U IZRADI PLANA

Članak 9.

(1) Javna tijela određena posebnim propisima koja daju zahtjeve sudjeluju u izradi Plana, te drugi učesnici u izradi Plana, utvrđeni su popisom, kako slijedi :

- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Radnička cesta 80, Zagreb,
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode, Savska cesta 41/20, Zagreb,
- Ministarstvo poljoprivrede, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Planinska 2a, 10000 Zagreb,
- Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ul. Grada Graza 2, 52100 Pula,
- MUP - Policijska uprava Istarska - Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Trg Republike 1, 52100 Pula
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje - Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin/Pula, M. Brajše Rašana 7, 52000 Pazin,
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Jurišićeva 7, 10000 Zagreb,
- Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Dežmanova 20, Zagreb,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula,
- Istarska županija - Upravni odjel za održivi razvoj, Flanatička 29, 52100 Pula,
- Hrvatske šume, Uprava šuma, Podružnica Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet,
- Županijska uprava za ceste, p.p. 82, M.B. Rašana 2, 52000 Pazin,
- Hrvatske vode d.o.o. – VGO Rijeka, Đ. Šporera 3, 51000 Rijeka,
- VODOVOD LABIN d.o.o. Labin, Ulica Slobode 6, 52220 Labin,
- HEP DP „Elektroistra“ Pula, Pogon Labin – Pulska ulica 1, 52220 Labin,
- 1. maj d.o.o. Labin, Vinež 81, 52220 Labin.

Ako se tijekom izrade Plana ukaže potreba, u postupak izrade mogu se uključiti i drugi sudionici.

Članak 10.

(1) Javnojopravna tijela i drugi učesnici u izradi Plana iz članka 9. Ove Odluke pozvat će se, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju da u roku od 30 dana dostave svoje zahtjeve za izradu Plana. Ukoliko zahtjevi ne budu dostavljeni u roku smatrat će se da zahtjeva nema.

(2) U zahtjevima za izradu Plana iz stavka 1. ovog članka moraju se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se zahtjevi temelje. Ako to ne bude učinjeno, nositelj izrade postupit će sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju.

X. ROK ZA IZRADU PLANA

Članak 11.

Ovom Odlukom utvrđuju se slijedeći rokovi za izradu pojedinih faza u postupku izrade Plana:

- dostava zahtjeva od strane javnojopravnih tijela: 30 dana od dana zaprimanja Odluke s pozivom za dostavu zahtjeva,
- odabir stručnog izrađivača Plana: 30 dana od objave Odluke u službenom glasilu Grada Labina,
- izrada Nacrta prijedloga Plana: 60 dana od dana dostave sve potrebne dokumentacije, stručnih podloga i zahtjeva za izradu Plana stručnom izrađivaču,
- utvrđivanje Prijedloga Plana za javnu raspravu i početak javne rasprave: 15 dana od dana dostave Nacrta prijedloga Plana,
- trajanje javnog uvida: 30 dana,
- izrada Izvješća o javnoj raspravi: 30 dana od okončanja javne rasprave i javnog uvida,
- izrada Nacrta konačnog prijedloga Plana: 30 dana od dana usvajanja Izvješća o javnoj raspravi,
- utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana i upućivanje Gradskom vijeću na donošenje: deset (10) dana od dana dostave Nacrta konačnog prijedloga Plana.

XI. IZVORI FINANCIRANJA PLANA

Članak 12.

(1) Sredstava za izradu Plana osiguravaju se u Proračunu Grada Labina, te iz drugih izvora – sufinansiranje izrade od zainteresiranih vlasnika zemljišta unutar obuhvata Plana.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

- (1) Nositelj izrade Plana obvezuje se da u roku od 15 dana od dana objave ove Odluke:
- sukladno članku 88. Zakona o prostornom uređenju obavijesti javnost o izradi Plana na mrežnoj stranici Grada Labina i kroz informacijski sustav putem Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj,
 - sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju dostavi ovu Odluku Zavodu za prostorno uređenje RH,
 - sukladno članku 90. Zakona dostavi ovu Odluku javnojopravnim tijelima iz članka 9. ove Odluke s pozivom na dostavu zahtjeva za izradu Plana.

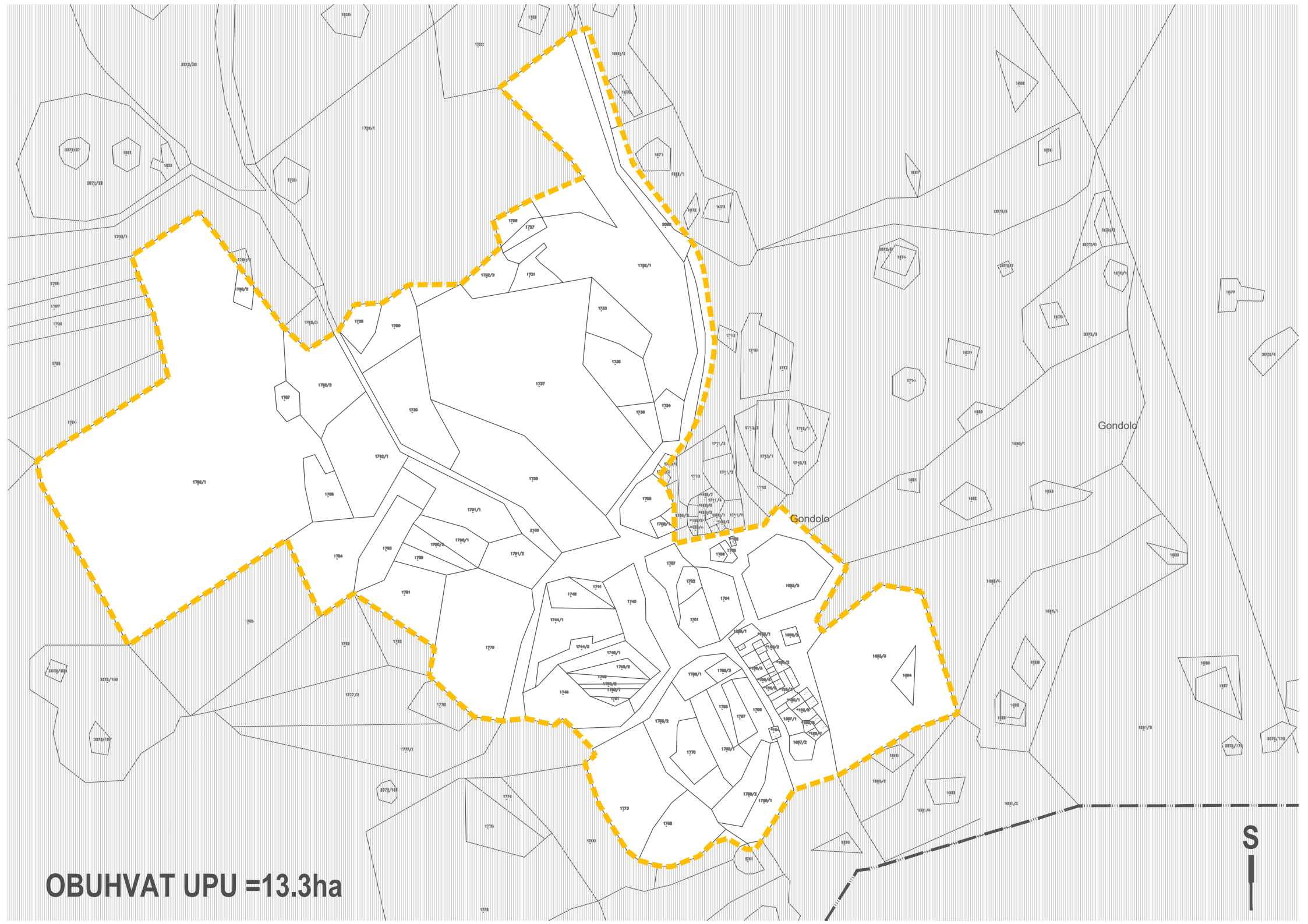
Članak 14.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Labina".

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**
Valter Poropat

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav
2. Hrvatski zavod za prostorni razvoj
3. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
4. Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina
5. Upravnom odjelu za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća radi objave u Službenim novinama Grada Labina
6. Službene internet stranice Grada Labina
7. Arhiva - ovdje



OBUHVAT UPU =13.3ha



O B R A Z L O Ž E N J E

uz Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Šikuli

I. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13.)
- Prostorni plan Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12 i 9/16)
- Prostorni plan uređenja Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 15/04., 04/05., 17/07., 09/11. i 01/12.)

II. OBRAZLOŽENJE ODLUKE

Prostornim planom Istarske županije i to njegovim izmjenama i dopunama koje su stupile na snagu 29. lipnja 2016. godine na području Grada Labina predviđene su izmjene u dijelu turizma, sportsko rekreacijskih zona površina većih od 2 ha (R6), uvjeta za formiranje građevinskih područja stambene namjene, zaštićene kulturne i prirodne baštine, u dijelu infrastrukture i dr. Tako je kao novo turističko razvojno područje planirano područje naselja Šikuli za koje je određena maksimalna veličina područja od 5,1 ha te maksimalan kapacitet od 400 postelja. Uz ovo turističko područje planirana je sportsko rekreacijska zona (R6) Šikuli površine veće od 2 ha. Za takva područja Zakonom o prostorno uređenju i Prostornim planom Istarske županije propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Nadalje odredbom članka 89. Zakona o prostornom uređenju određeno je:

- da se Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja može odrediti uži ili širi obuhvat tog plana od obuhvata određenog prostornim planom lokalne razine šireg područja te se može odrediti obuhvat tog plana i za područje za koje obuhvat nije određen prostornim planom lokalne razine šireg područja.
- da se Izrada i donošenje urbanističkog plana uređenja i s time povezanih izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja može se provoditi u jedinstvenom postupku, u kojem se donosi zajednička odluka o izradi izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja i izradi urbanističkog plana uređenja.

Prostornim planom uređenja grada Labina koji je trenutno na snazi na prostoru naselja Šikuli određeno je građevinsko područje uz postojeću staru napuštenu jezgru nekadašnjih stambenih građevina sa pomoćnim gospodarskim građevinama.

Polazeći od naprijed navedenog, a imajući u vidu da prostorni plan niže razine mora biti usklađen sa prostornim planom više razine te da se prostorni planovi moraju usklađivati sa zakonima koji reguliraju područje prostornog uređenja (članak 61. Zakona o prostornom uređenju) Gradskom vijeću Grada Labina upućene su na donošenje dvije odluke i to Odluka o izradi izmjene i dopuna Prostornog plana uređenja grada Labina i ova Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Šikuli.

Inicijativa za izradu spomenutog urbanističkog plana pokrenuta je još tijekom 2013. godine od strane tvrtke Rezidencija Šikuli d.o.o. i ponovljena je sada nakon stupanja na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije kojima su stvoreni uvjeti da se takav postupak može pokrenuti.

Uz svoje Pismo namjere vezano za izradu predmetnog plana i sufinanciranje istog imenovana tvrtka je dostavila Prostorno - programsku osnovu površine turističko razvojnog područja (TRP-a) Šikuli, polivalentnog sportsko rekreacijskog centra Šikuli (R6) te građevinskog područja naselja Šikuli koju je izradila tvrtka URBANISTICA d.o.o. Zagreb ovlaštena za izradu ovakve vrste dokumentacije. Prostorno-programskom osnovom dan je prijedlog razgraničenja površina unutar TRP-a - definirane su površine dvaju hotela visoke kategorije (T1) te jedna površina turističkog naselja (T2), dan je prijedlog razgraničenja površine polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6), kao i prijedlog građevinskog

područja naselja Šikuli sve unutar površine od 13,3 ha naravno vodeći računa o kriterijima utvrđenim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Istarske županije. U postupku izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina te izrade UPU-a Šikuli detaljno će se sagledati predložena programska rješenja te definirati granice građevinskih područja, kao i svi uvjeti gradnje i uređenja unutar područja obuhvata Plana.

U prilogu ovog obrazloženja daje se sažetak spomenute Prostorno-programске osnove kao i granica obuhvata UPU-a Šikuli.

Imajući u vidu potrebu za investicijskim ulaganjima koja potiču razvoj pojedinih područja Grada Labina koja su važna kako za domaće stanovništvo tako i za poboljšanje raznolikosti turističke ponude Grada Labina, predlaže se Gradskom vijeću Grada Labina da prihvati inicijativu tvrtke Rezidencija Šikuli d.o.o. Pula, Schiavuzzijev prilaz 55, i donese predloženu odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Šikuli.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU OVE ODLUKE

Sredstva potrebna za provedbu ove Odluke osigurat će se dijelom iz Proračuna Grada Labina za 2016. godinu sa projekcijom za 2017. i 2018. godinu, a dijelom sufinanciranjem tvrtke Rezidencija Šikuli d.o.o. Pula. Međusobna prava i obveze glede financiranja predmetnog plana Grad Labina i tvrtka Rezidencija Šikuli regulirat će posebnim ugovorom sukladno odredbama članka 167. i 168. Zakona o prostornom uređenju kojima je između ostalog utvrđeno slijedeće:

„Članak 167.

(1) Troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

(3) Sredstva ostvarena sklapanjem ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave.

(4) Sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ne isključuje primjenu posebnih propisa o javnoj nabavi.

(5) Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Članak 168.

(1) Iznimno od članka 167. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, ako se urbanistički plan uređenja donosi za zemljište u vlasništvu jedne ili više osoba koje u cijelosti financiraju njegovu izradu, ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta može se ugovoriti da izrađivača tog plana odabiru i izravno plaćaju te osobe.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nositelj izrade prostornog plana je stručno upravno tijelo općine, grada, velikog grada, odnosno Grada Zagreba.“

Procijenjena vrijednost troškova za provedbu ove Odluke je 100.000,00 kuna (uključen PDV).

**Gradonačelnik
Tulio Demetlika v.r.**

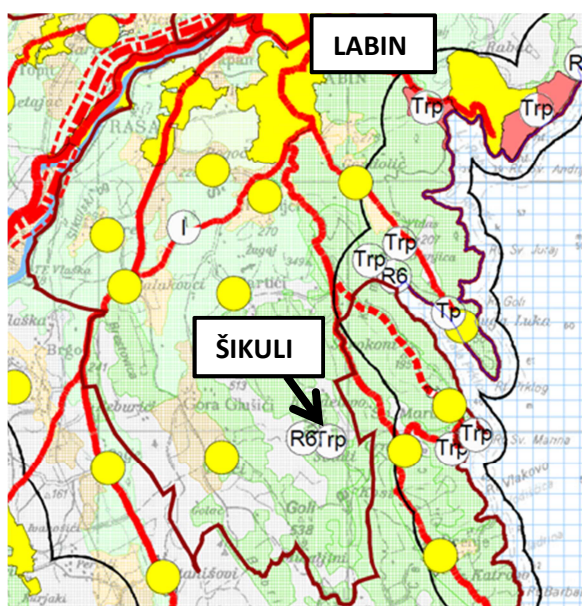
Pripremio
Upravni odjel za prostorno uređenje,
Zaštitu okoliša i gradnju

Pročelnica
Anamarija Lukšić dipl.ing.građ.

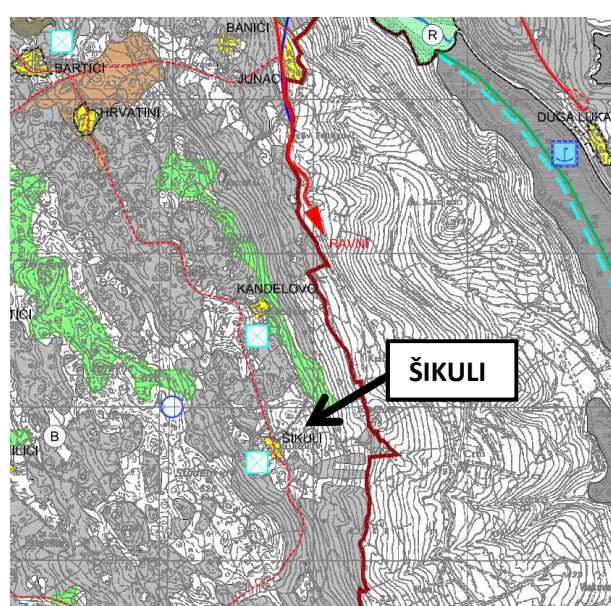
PROSTORNO - PROGRAMSKA OSNOVA

POVRŠINE TURISTIČKOG RAZVOJNOG PODRUČJA (TRP-a) ŠIKULI, POLIVALENTNOG SPORTSKO - REKREACIJSKOG CENTRA ŠIKULI (R6) TE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ŠIKULI - SAŽETAK -

Na području Grada Labina, uz postojeće građevinsko područje naselja Šikuli, Prostornim je planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije br. 09/16) simbolom određeno turističko razvojno područje (Trp) unutar kojeg se mogu planirati ugostiteljsko-turističke površine za smještajne građevine - hotel (T1) i turističko naselje (T2). Maksimalna veličina navedenog Trp-a iznosi **5,1 ha**, a najveći dopušteni smještajni kapacitet **400 kreveta**. Također, uz navedeni Trp omogućena je i realizacija polivalentnog sportsko - rekreacijskog centra (**R6**), čija veličina nije ograničena.



Prostorni plan Istarske županije_1. Korištenje i namjena površina

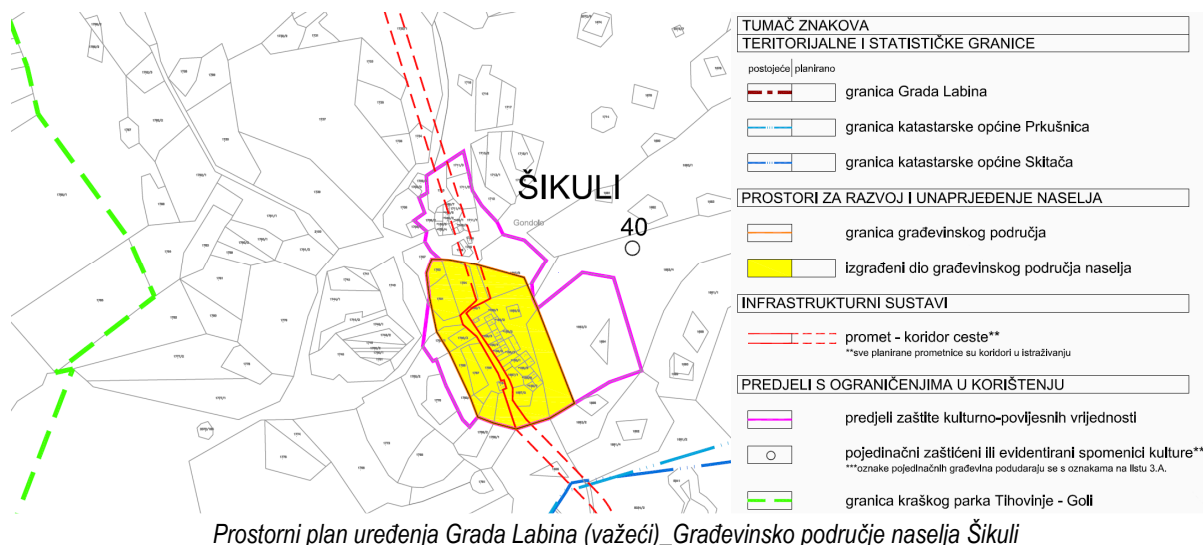


Prostorni plan uređenja Grada Labina_1. Korištenje i namjena površina

Kako navedene zone još nisu utvrđene Prostornim planom uređenja Grada Labina (u nastavku PPUG) potrebno je u izmjenama i dopunama PPUG-a čija izrada predstoji, razgraničiti površine unutar navedenog Trp-a te odrediti vrste ugostiteljsko - turističke namjene (T1 i T2). Također je potrebno je definirati i oblik i veličinu građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene - polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6).

S obzirom da se radi o neizgrađenom (neuređenom) građevinskom području, dok se za izgrađeni dio građevinskog područja naselja Šikuli predviđa urbana preobrazba, za navedeno je područje, sukladno Zakonu, potrebno izraditi Urbanistički plan uređenja (u nastavku UPU). UPU-om će se detaljno sagledati površine unutar navedenih građevinskih područja te odrediti detaljni uvjeti provedbe svih zahvata u prostoru unutar turističkog razvojnog područja (Trp-a), unutar površine polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6) te unutar površine građevinskog područja naselja Šikuli, koje će također biti obuhvaćeno navedenim UPU-om.

Površina građevinskog područja naselja Šikuli prema važećem PPUG-u iznosi 1,15 ha te je određena isključivo kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

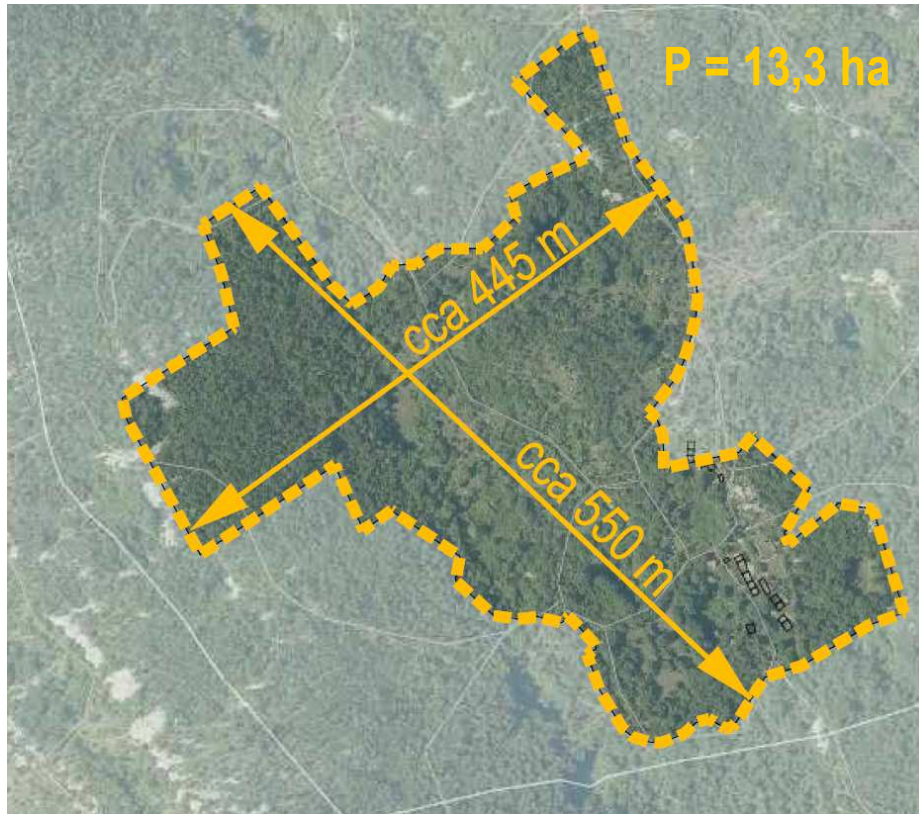


Pogled na naselje Šikuli iz zraka

Kako je stvarno izgrađeni dio naselja Šikuli znatno manji, predlaže se izmjenama i dopunama PPUG-a redefinirati izgrađeni dio građevinskog područja, te preispitati mogućnost proširenja, odnosno definiranja i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Šikuli, a ovisno o mogućnostima s obzirom na županijskim planom utvrđene kriterije za dimenzioniranje građevinskih područja naselja.

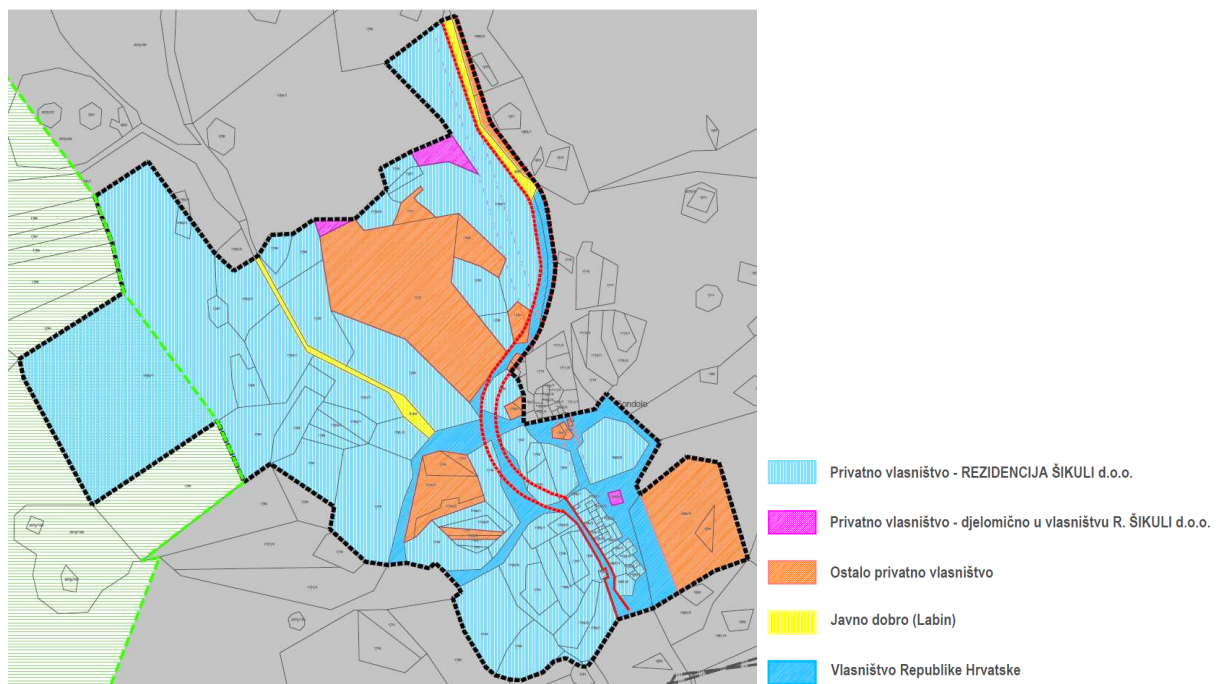
Prostorno-programskom osnovom dan je prijedlog razgraničenja površina unutar Trp-a - definirane su površine dvaju hotela visoke kategorije (T1) te jedna površina turističkog naselja (T2). Također je dan prijedlog razgraničenja površine polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6), kao i prijedlog građevinskog područja naselja Šikuli - redefiniran, tj. smanjen izgrađeni dio građevinskog područja naselja te je dan prijedlog površine neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

U postupku izrade izmjena i dopuna PPUG-a te izrade UPU-a detaljno će se sagledati predložena programska rješenja te definirati granice građevinskih područja, kao i svi uvjeti gradnje i uređenja unutar definiranog područja obuhvata UPU-a.



Obuhvat UPU Šikuli na DOF- u

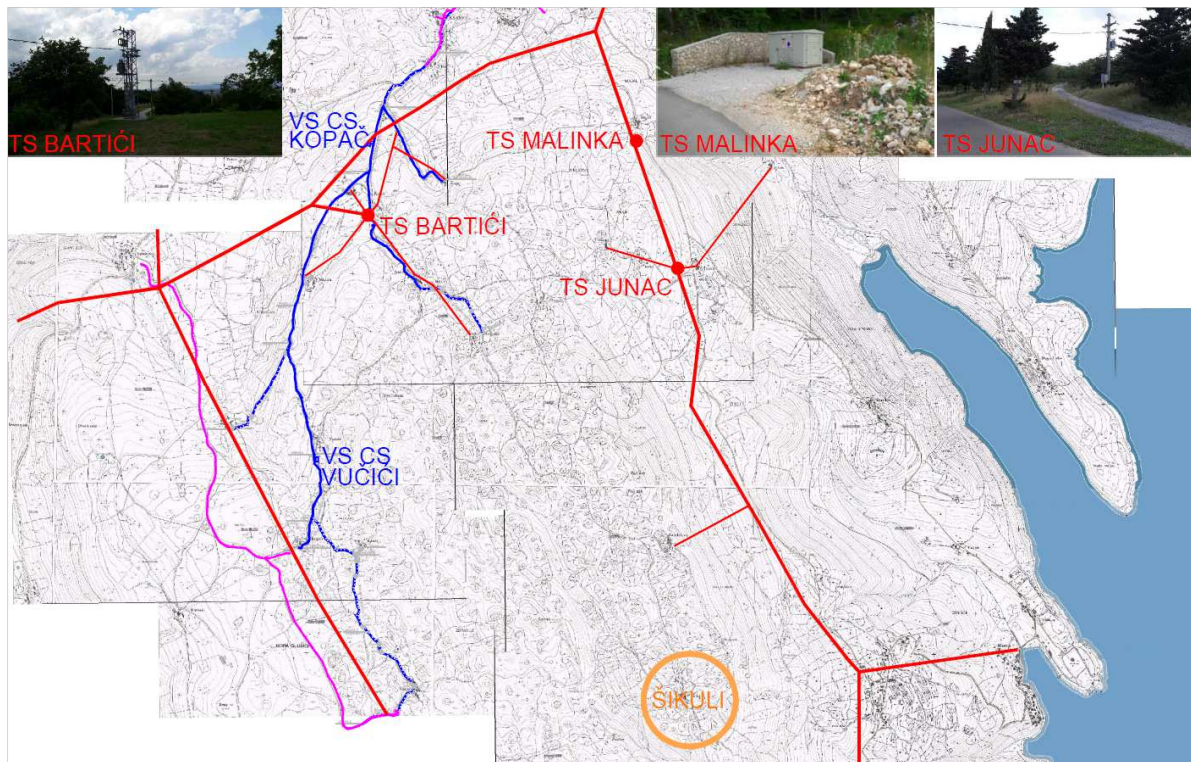
Vlasništvo unutar područja obuhvata je uglavnom okrupnjeno, odnosno, većinski vlasnik zemljišta unutar područja obuhvata UPU-a je tvrtka Rezidencija Šikuli d.o.o. Navedena je tvrtka iskazala namjeru realizacije turističkih i pratećih (sportsko- rekreacijskih) sadržaja koji su omogućeni županijskim planom. Tako je planirana realizacija jedinstvenog turističkog koncepta koji bi uključivao izgradnju hotela, turističkog naselja, sportskog centra (klizalište, adrenalinski park i sl.), ali i obnovu i uređenje napuštenog sela Šikuli s ciljem stvaranja novih ambijentalnih, ali i ekonomskih vrijednosti.



Vlasništvo unutar obuhvata UPU Šikuli

Prostorno - programskom osnovom analizirane su i mogućnosti infrastrukturnog opremanja područja.

Prometno rješenje: Radi osiguranja pristupa naselju Šikuli potrebno je osigurati cestovni koridor širine minimalno 12 metara. Pristup naselju moguće je osigurati postojećom cestom koja vodi iz smjera naselja Kranjci-Kopač-Bartići-Hrvatini-Šikuli. Postojeća cesta nema potrebnu širinu za odvijanje dvosmjernog prometa pa bi bilo nužno širiti postojeću cestu na potrebnu širinu. Također, na dijelovima trase iz ovog smjera nalaze se izvedene građevine gdje je nemoguće osigurati zahtijevanu širinu (naselje Bartići) po postojećoj trasi ceste. Alternativni pravac pristupanja naselju Šikuli moguće je osigurati polaganjem nove trase ceste iz smjera naselja Junac preko Tominića do Hrvatina i dalje prema Šikulima. Na ovom dijelu trase ne postoje problemi u smislu osiguranja širine potrebnog koridora. Jedini potencijalni problem je trasa postojeće ceste do naselja Junac koja ima neadekvatnu širinu radi izvedenih građevina i postojećeg betonskog mosta u naselju Donji Kranjci. Na tom dijelu trase postojeće ceste također nije moguće osigurati širenje cestovnog koridora.



Prikaz postojeće infrastrukturne mreže

Elektroopskrba: Radi uključivanja naselja Šikuli u mrežu elektroopskrbe potrebno je osigurati priključak na postojeću 20 kV mrežu. Najbliže trafostanice koje se nalaze u okruženju naselja Šikuli su stupna trafostanica Bartići i stupna TS Junac. U prostoru šireg obuhvata nalaze se trafostanice TS Gora Glušići i TS Malinka. Glavni dalekovodi odnosno kabelski vodovi elektroopskrbnih 20kV vodova položeni su pravicima TS Malinka-naselje Crni istočno od Šikula i dalekovod TS Salakovci -TS Gora Glušići -TS Mekalini zapadno od Šikula. Za buduće planirane sadržaje unutar naselja Šikuli načelno se predviđa izgradnja dvije nove trafostanice po 630 kVA.

Vodoopskrba: Vodoopskrbu naselja Šikuli moguće je realizirati kroz realizaciju vodoopskrbe šireg područja u sklopu koje je planirano polaganje vodoopkrbne mreže do naselja Hrvatini iz smjera planirane vodospreme VS CS Kopač. Također je moguće priključak osigurati iz smjera buduće vodospreme VS CS Vučići odnosno iz smjera naselja Gora Glušići. Obzirom da je očekivana maksimalna potrošnja vode za naselje Šikuli cca. 9 l/s, a planirani kapaciteti mreže u okruženju max. 10 l/s nužno je planirati rezervoarski prostor u naselju Šikuli radi protupožarnih potreba koje premašuju planirane kapacitete okolne vodovodne mreže.

POVRŠINA OBUHVATA
P=13.3 ha

PRIJEDLOG OBUHVATA UPU ŠIKULI TE RAZGRANIČENJA POVRŠINA UNUTAR TURISTIČKOG RAZVOJNOG PODRUČJA (TRP-a) ŠIKULI, POVRŠINE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ŠIKULI TE POVRŠINE POLIVALENTNOG SPORTSKO - REKREACIJSKOG CENTRA (R6) ŠIKULI

PRIJEDLOG NOVE TRASE PLANIRANE PROMETNICE
-liD PPUG-a ucrtati koridor korigirane trase
-UPU-om definirati profil javne prometnice, tj. dijela unutar obuhvata UPU-a

KORIDOR PLANIRANE TRASE PROMETNICE
IZ VAŽEĆEG PPUG-a (prijedlog korekcije TRASE)

GRANICA IZGRAĐENOG DIJELA GPN-a ŠIKULI
IZ VAŽEĆEG PPUG-a (P= 1.15 ha)

PRIJEDLOG NOVE GRANICE GPN-a ŠIKULI
-redefinirani izgrađeni dio + zahtjevi za uvrštenje u GPN = UKUPNO P=1.15ha - površina jednaka površini GPN-a iz važećeg PPUG-a
-preispitati mogućnost dodatnog proširenja GPN u skladu s mogućnostima

PRIJEDLOG KOREKCIJE GRANICE IZGRAĐENOG DIJELA GPN-a

PREISPITATI MOGUĆNOST PROŠIRENJA GPN U
ODNOSU NA CIJELO STATISTIČKO NASELJE BRATIĆI

Prostornim planom Istarske županije zaštićeno područje POSEBNI REZERVAT -floristički Kraški park Tihovinje - Goli = zaštita temeljem prostornog plana!
PRIJEDLOG - preispitati mogućnost redefiniranja granice na tom dijelu

R6:
POLIVALENTNI SPORTSKO
REKREACIJSKI CENTAR
P=6,06ha

T1₂
HOTEL
P=0,76ha

T2
TURISTIČKO NASELJE
P=3,56ha

T1₁
HOTEL
P=0,82ha

GPN
P=0,31 ha
(izgrađeni dio)

GPN
P=1,22 ha
(neizgrađeni dio)

P=0,36 ha