REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LABINA

- V. IZMJENE I DOPUNE-

SAŽETAK

PRIJEDLOG PLANA ZA II. PONOVNU JAVNU RASPRAVU

prosinac 2024.

PLAN21 d.o.o. RIJEKA

GRAD LABIN

V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA LABINA

Prijedlog plana za II. ponovnu javnu raspravu

_naručitelj	GRAD LABIN VALTER GLAVIČIĆ, gradonačelnik
_izrađivač plana:	**Plan 21 d.o.o.**
_odgovorni voditelj izrade Plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek – Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag ing. aedif.
_suradnici:	Hrvoje Strčić, dipl. iur. Sanja Zloh, dipl. oec.
_datum i mjesto izrade	Rijeka, prosinac 2024.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

BOJAN BILIĆ
dipl. ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U 263

SAŽETAK

POLAZIŠTA

Osnovno polazište za V Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Labina (u daljnjem tekstu: „ovaj Plan“) je Prostorni plan uređenja Grada Labina iz 2004. godine (Službene novine Grada Labina br. 15/04, u daljnjem tekstu: „osnovni Plan“ kojeg je izradio Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.

Nakon toga rađene su djelomične ili ciljane izmjene i dopune osnovnog Plana (Službene novine Grada Labina br. 4/05, 17/07, 9/11, 1/12, 03/20), ali do sada nije izrađivana cjelovita izmjena osnovnog Plana.

Izrada Izmjena i dopuna ovog Plana pokrenuta je temeljem Odluke o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ br., 08/21). Odlukom su, kao temeljna polazišta, utvrđeni pravna osnova, ocjena stanja u prostoru i razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta za izradu Plana.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju Grada Labina.

Odlukom o Izmjenama i dopunama definirani su osnovni razlozi izrade i donošenja Izmjena i dopuna Plana:

- preispitivanje mogućnosti izmjena granica građevinskih područja naselja i planiranje istih uvažavajući uvjete i kriterije utvrđene Zakonom i Prostornim planom Istarske Županije,

- analiza, preispitivanje i planiranje turističkih područja (TP), a posebno onih koji se nalaze neposredno uz građevinsko područje naselja i za koje postoje zahtjevi građana da se izmjeni njihova namjena i da se uključe u građevinsko područje naselja , sve na način i pod uvjetom da je to u skladu sa Zakonom i Prostornim planom Istarske Županije,

- preispitivanje mogućnosti i planiranje izmjene granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – TRP Maslinica kako bi se postojeće građevine / zahvati pojedinih namjena koje su po svojoj sadašnjoj namjeni funkcionalno vezane za šire područje, a ne Isključivo za TRP Maslinica, izdvojile iz TRP-a Maslinica,

- preispitivanje mogućnosti i planiranje izmjene granice lučkog područja Luke otvorene za javni promet Rabac uvažavajući prijedloge i rješenja (Lučka uprava, Istarska županija, Grad Labin i dr.) koja će unaprijediti sigurnost i kvalitetu u načinu i uvjetima korištenja mora u prostoru uvale Rabac sve na način i pod uvjetom da je to u skladu sa posebnim propisima i Prostornim planom Istarske županije,

- izmjena odredbi za provedbu Plana kao posljedica izmjena navedenih u ovom članku te radi jasnije i jednostavnije primjene pojedinih odredbi u provedbi Plana,

- analiza i korekcija namjena i zahvata planiranih izvan građevinskog područja i uvjeta gradnje u tom prostoru

- manje izmjene trasa infrastrukturnih sustava u odnosu na nova saznanja nastala kroz izradu detaljnije projektne dokumentacije te drugih stručnih rješenja i studija,

- usklađenje kartografskih prikaza Plana u dijelu gdje su tijekom provedbe utvrđene takve neusklađenosti uzrokovane prije svega katastarskim podlogama koje u pojedinim dijelovima ne odgovaraju stanju u naravi

- usklađenje s Prostornim planom Istarske županije, važećim zakonima i propisima te s novim spoznajama, stručnim podlogama i smjernicama u području prostornog uređenja i zaštite okoliša.

Na području Grada Labina provedena je homogenizacija dijela digitalnih katastarskih planova. Homogenizacija katastarskih planova jedan je od postupaka poboljšanja kvalitete katastarskog podatka (katastarskog plana), odnosno poboljšanje položajne i geometrijske točnosti.

Granice građevinskih područja ovim su se Izmjenama i dopunama Plana uskladile s homogeniziranim katastarskim planovima. Analizirani su neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja kako bi se utvrdili njihovi dijelovi koji su u proteklom vremenskom razdoblju izgrađeni.

Prikaz odstupanja homogeniziranog katastarskog plana (granica međe k.č. – označena zelenom bojom) od "starog" katastarskog plana (granica međe k.č. – označena sivom bojom)

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Položaj administrativnog područja Grada Labina između središnjeg dijela Istre i njezine istočne obale mora te njegove povijesne posebnosti svrstava Grad Labin u hijerarhiji središnjih naselja Hrvatske u manje regionalno središte.

Središte Grada Labina, naselje Labin, udaljeno je cca 50 km od županijskih središta grada Pule cca 40 km i cca 35 km od grada Pazina te od grada Rijeke cca 50 km.

Ovaj Plan Grada Labina obuhvaća površinu od ukupno 11.242,41 ha, od čega je 7.160,00 ha (cca 64%) kopnena površina, a 4.082,41 ha (cca 36%) morska površina.

Popis stanovnika 2011. god. iskazao je da je na području Grada Labina evidentirano 11.642 stanovnika. To pokazuje da je na području Grada Labina između popisa 2001. i 2011. god. smanjen broj stanovnika za 804 osobe, odnosno pad za cca 6,5%.

Osnovnim Planom prognoziran je broj od 16.600 stanovnika Grada Labina, do 2025. godine.

Broj stanovnika na području Grada Labina i njegovih naselja u desetogodišnjem razdoblju od 2011. - 2021. godine ukazuje na pad broja stanovnika (10.424) kako u Gradu Labinu, tako i u njegovim naseljima.

Novi suvremeni projekti u gospodarstvu, koji su već pokrenuti u prostoru poslovnih zona i turističkih područja Grada Labina, obećavaju unapređenje razvoja. Razvoj može povećati kvalitetu života, a ograničenje može predstavljati pomanjkanje kvalitetnih djelatnika.

Za kvalitetan razvoj, osobito u području ugostiteljsko-turističke djelatnosti koja je od posebne važnosti za gospodarstvo Grada Labina, presudno je uređenje i racionalno korištenje obalnog područja i drugih atraktivnih površina.

Dosadašnji prostorni planovi su zaslužni da se najveći dio vrijednog i osjetljivog obalnog područja sačuvao od izgradnje. Izgradnja u obalnom području bila je usmjerena na građevinsko područje stambenog naselja Rabac i susjednim izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene u turističkim razvojnim područjima Maslinica i Girandella.

Postojeći urbanistički plan Labina i Presike kao i urbanistički plan uređenja naselja Rabac obuhvaćaju velike površine sa specifičnim namjenama.

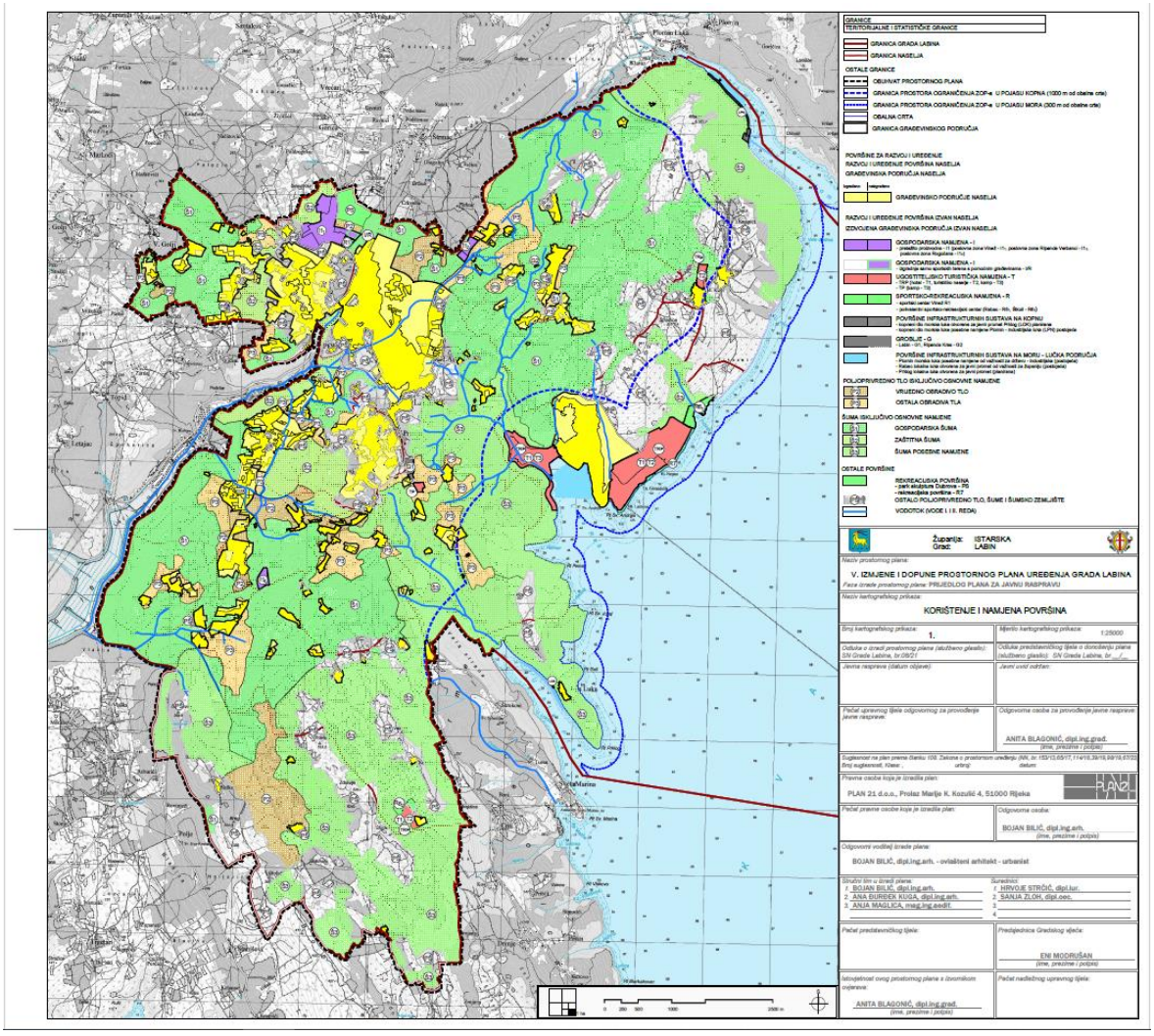
Osnovno razgraničenje prostora Grada Labina prema namjeni i načinu korištenja

Osnovno razgraničenje prostora Grada Labina prema namjeni i načinu korištenja ovim Planom je na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- vodne površine i more,
- groblje,
- prometna i ostala infrastruktura,
- ostale površine.

Unutar građevinskih područja smještaju se površine za razvoj i uređenje prostora kako slijedi po slijedećim namjenama:

- građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarsko proizvodne namjene
- izdvojena građevinska područja izvan naselja za sport i rekreaciju
- kopneni dijelovi morskih luka,
- groblja.



PROSTORNI RAZVOJ I UREĐENJE

Prostor Grada Labina razvijat će se i obnavljati usporedno i u međuzavisnosti s uravnoteženim i ravnomjernim razvitkom Istarske županije i Republike Hrvatske.
Prostorni razvoj Grada Labina određen je dosadašnjim demografskim, gospodarskim i društvenim razvojem kao i sagledivim predviđenim unapređenjem tog razvoja u budućnosti.

Prostornim planom uređenja Grada Labina predviđeno je racionalno korištenje i očuvanje prostornih resursa uz sljedeća usmjerenja:

- razvoj Grada Labina kao prepoznatljivog manjeg regionalnog središta i razvoj prostora Istarske županije,
- stvaranje preduvjeta za obnovu gospodarstva te jačanje tercijarnih i kvartarnih funkcija na području Grada Labina,
- određivanje prostornih preduvjeta za novi prostorni razvoj.

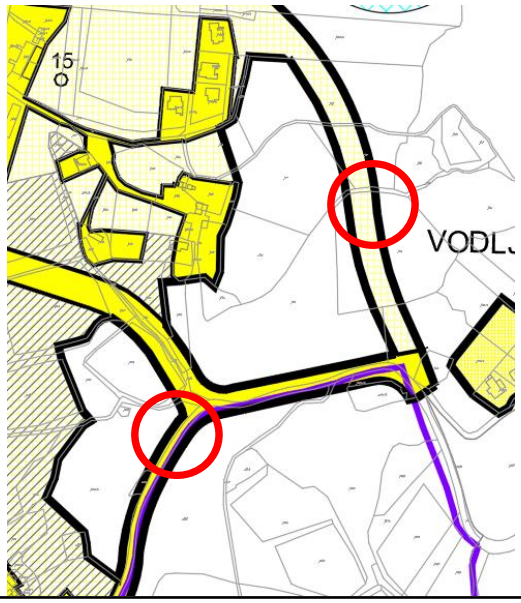
Razvoj gradskih i ruralnih (seoskih) naselja je planiran kroz prostorno razvojnu strukturu i namjenu korištenja prostora, tako da osigura kvalitetan, zdrav, human i društveno siguran životni i radni okoliš uz očuvanje tradicionalnog načina korištenja prostora, ambijentalnih vrijednosti te omogući promjene koje neće umanjiti te vrijednosti.
Plan predviđa mrežu infrastrukture u skladu sa prometnim povezivanjem Istarske županije te razrađuje povezivanje unutar Grada Labina i međusobno povezivanje naselja uspostavljajući racionalnu prometnu strukturu vezanu na postojeće prometnice, ali i predlaže buduće obilaznice i povezivanje, vodeći računa o budućem korištenju (nove obilaznice Labina i Presike te Rapca i novi direktniji prilazni pravci prema naselju Rabac).
Cilj Plana je razmještaj gospodarskih djelatnosti u postojeće dijelom izgrađene gospodarske zone (Vinež, Ripenda Verbanci), i planirane gospodarske zona (Rogočana), kao i uređenje turističkih razvojnih područja (TRP) i turističkih područja (TP) u skladu sa Prostornim planom Istarske županije s tim da se ne preuzimaju namjene iz Prostornog plana Istarske županije koje se odnose na turističko razvojna područja Prklog 1 i 2 te sportsko rekreacijsku zonu R6 u Prklogu.
Ovaj Plan, kao razvojni plan prostornog uređenja, za poseban cilj je postavio funkcionalnu dopunu centralnih, javnih i društvenih sadržaja, kao i proširenje i uređenje sportsko rekreacijskih zona.

Ovim Planom preispituju se mogućnosti i mijenjaju se granice građevinskih područja naselja uvažavajući uvjete i kriterije utvrđene Zakonom i Prostornim planom Istarske Županije sukladno Odluci o izradi.
Demografski pokazatelji su ključno polazište za planiranje potrebne veličine građevinskih područja naselja te planiranje veličina potrebne prometne i ostale komunalne infrastrukture.
Polazište za planiranje povećanja postojećih i planiranje novih građevinskih područja Grada Labina su pokazatelji iskoristivosti postojećih građevinskih područja određene namjene. Proširenje građevinska područja unutar ZOP-a mogu se planirati najviše za 20% njihove površine samo u slučajevima kada su postojeća izgrađena više od 80%. Ostala naselja van ZOP-a mogu se proširivati a najviše za 30% njihove površine u slučajevima kada su postojeća izgrađena više od 50%.
U prostoru ograničenja ZOP-a ne smije se planirati nova građevinska područja izdvojene namjene bliže od 100 m od obalne crte.

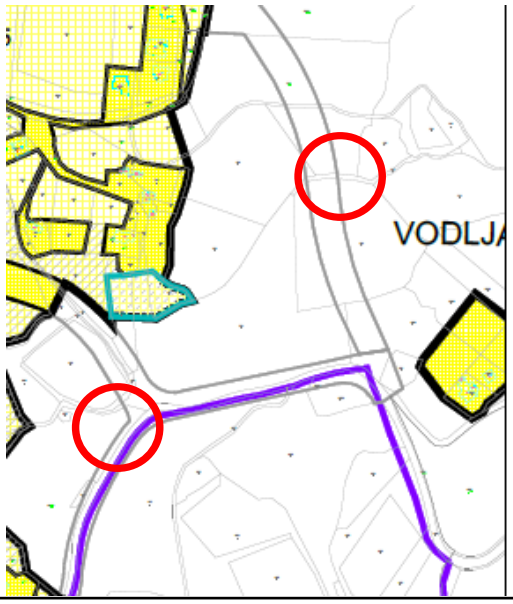
Ovim izmjenama i dopunama Plana analizirane su površine turističkih područja (TP), a posebno onih koji se nalaze neposredno uz građevinsko područje naselja i za koje postoje zahtjevi građana da se izmjeni njihova namjena te da se uključe u građevinsko područje naselja.
Prostornim planom Istarske županije člankom 54. definirano je da se TP-ovi planiraju na lokacijama posebne vrijednosti i u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje. U cilju usklađenja s navedenom Odredbom za sva turistička područja (TP) koja

su se nalazila uz GPN, ovim je izmjenama i dopunama Plana predloženo njihovo uključenje u građevinsko područje naselja.
Izmjena granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – TRP Maslinica predložena je u istočnom dijelu kako bi se postojeća građevina koja je po svojoj sadašnjoj namjeni funkcionalno vezana za šire područje izdvojila iz TRP-a Maslinica i priključila građevinskom području naselja Rabac.

Sukladno zaprimljenom zahtjevu Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije za izradu V. Izmjena i dopuna plana te činjenici da je prošla izmjena Plana bila na neki način „ciljana“, građevinska područja naselja ovim se izmjenama mijenjaju na način da se dijelovi prometnih površina koji se nalaze izvan cjelina građevinskih područja naselja (GPN) planiraju izvan građevinskih područja naselja (GPN).



IV. ID PPUGL-a Izvod iz Kartografskog prikaza 4.4. – Građevinska područja



Prijedlog V. ID PPUGL – Izvod iz Kartografskog prikaza 4.4. – Građevinska područja

Osim neobičnog oblika i problema koji mogu nastati prilikom projektiranja novih ili rekonstrukcije postojećih prometnica, nepotrebno opterećuju i površine GPN-a. Površina dobivena nakon brisanja dijelova prometnih površina iz GPN-a pojedinog statističkog naselja realocirana je unutar obuhvata istog. U pojedinim statističkim naseljima ocijenjeno je da nema potrebe za realokacijom cijele površine dobivene brisanjem dijelova prometnih površina pa se u tom slučaju površina GPN-a smanjila.

Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih cjelina

Ovaj Plan određuje mjere unapređenja krajobraznih i prirodnih vrijednosti te kulturno povijesnih cjelina na području Grada Labina i to

za sljedeća područja i lokalitete osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajolika:

- područje između Rapca i Labina, s gustom vegetacijom na strmo položenim padinama iznad kojih dominira silueta Labina,
- područje značajnog krajobraza između Labina-Rapca i uvale Prklog,
- područje obale uz Girandellu,
- područja kultiviranih pejzaža u ruralnim zonama.

Plan određuje kulturno povijesne cjeline i pojedine površine te građevine kulturne baštine Grada Labina uvažavanjem sljedećih kriterija:

- očuvanje i obnova povijesne graditeljske i urbanističke baštine,
- zaštita arheoloških lokaliteta u skladu s načelima arheološke djelatnosti,
- zaštita i revitalizacija tradicijskih ruralnih naselja,

- utvrđivanje mjera obnove i očuvanja povijesnih urbanističkih, prostornih i graditeljskih vrijednosti.

II PONOVNA JAVNA RASPRAVA (prosinac 2024.)

Sukladno zaprimljenim primjedbama i prijedlozima tijekom javne rasprave i prve ponovne javne rasprave izvršene su izmjene u građevinskim područjima bilo realokacijom pojedinih površina, najvećim dijelom prometnim površinama, bilo koristeći mogućnosti za pojedina naselja kojima propisana minimalna gustoća stanovnika po hektaru zadovoljava i daje mogućnost proširenja građevinskih područja.

Proširenja građevinskih područja gdje je korištena realokacija prometnih ili drugih površina na prijedlog vlasnika parcele, izvršena je za naselja gdje propisana minimalna gustoća stanovnika po hektaru nije dosegnuta, a to su: Labin, Rabac, Presika, Kapelica, Rogočana, Salakovci, Marceljani, Ripenda Verbanci, Ripenda Kras.

Proširenja građevinskih područja gdje je propisana minimalna gustoća stanovnika zadovoljena i takva je da je omogućila proširenje građevinskih područja za određenu površinu u odnosu na propisanu gustoću, izvršena su na području slijedećih naselja: Gondolići, Gora Glušići, Bartići, Ripenda Kosi (Mali Kosi),Vinež, Breg Salakovci, Duga Luka.

Na području naselja Kranjci nije izvršena izmjena granica građevinskih područja jer nije postojala raspoloživa prometna površina koja bi se mogla realocirati niti je neki od vlasnika predložio realokaciju svoje parcele.

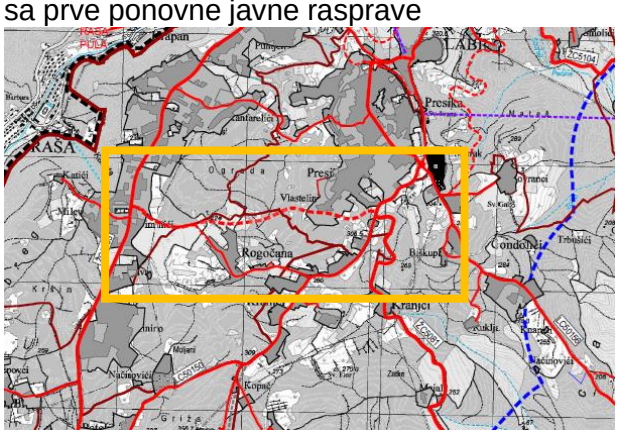
Osim izmjena u dijelu građevinskih područja izvršene su izmjene i dopune odredbi za provedbu Plana u dijelu koji se odnosi na:

- dopunu i izmjenu kod definicija prostornih pokazatelja (koeficijent iskoristivosti, visina i ukupna visina građevine, građevinski pravac, konačno uređeni teren, kosi teren),
- dopuna i izmjena pojmovnika za dijelove građevine (etaža, podrum, suteren, uvučeni kat, potkrovlje, galerija, tehnička etaža,
- detaljnije uvjete za kioske i reklamne naprave,
- brojčane pokazatelje građevinskih područja naselja,
- dopune u definiciji slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine,
- uvjete gradnje u građevinskim područjima naselja za stambene i urbane vile i višestambene građevine, te uvjete za ugrađene i poluugrađene građevine,
- dopunu općih uvjeta smještaja i gradnje pomoćnih građevina,
- dopunu načina i uvjeta priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu,
- izmjenu i dopunu uvjeta za gospodarske i ugostiteljsko-turističke građevine,
- izmjena i dopuna odredbi u poglavlju 2.2.8.2. Izgradnja i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina, građevina mješovite namjene i pojedinačnih ugostiteljsko-turističkih građevina,
- izmjena i dopuna uvjeta gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (proizvodne zone, područja ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko - rekreacijske zone),
- dopuna uvjeta za građenje izvan građevinskog područja,
- izmjene i dopune u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, posebno u dijelu cestovnog prometa, pješačkog prometa, prometa u mirovanju, pomorskom prometu, navodnjavanju, plinoopskrbi, uvjetima za rekonstrukciju postojećih groblja,
- izmjene i dopune u poglavlju 6.2. Zaštita kulturne baštine (ažuriran je popis svih nivoa zaštite i izvršeno usklađenje sa kartografskim prikazom) ,
- izmjene i dopune u poglavlju 9.1. Obveza izrade prostornih planova sa posebnim naglaskom na uvjete i smjernice za izradu odnosno izmjenu i dopunu važećeg urbanističkog plana uređenja za područje Labina.

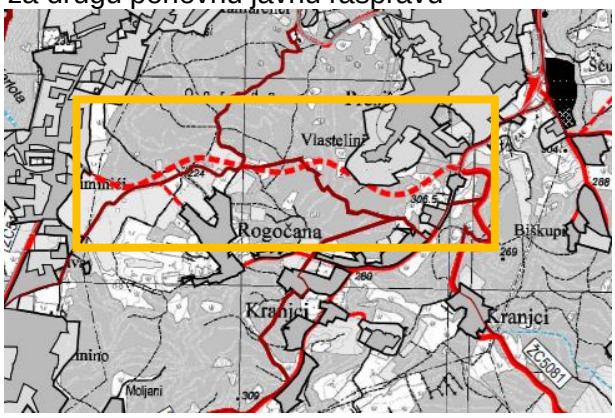
Sve ove izmjene i dopune izvršene su zbog zahtjeva javno-pravnih tijela koji su dostavljeni po donošenju Odluke o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina, zbog otklanjanja nedorečenosti ili nedovoljno jasno propisanih uvjeta za pojedine zahvate koji su uočeni tijekom provedbe Prostornog plana, zbog promjene pojedinih zakona i drugih podzakonskih akata te pojedinih zahtjeva koji su tijekom proteklih godina zaprimljeni od građana i drugih zainteresiranih osoba. Također su izvršene izmjene kojima su se ujednačili pojedini pojmovi i nazivi koje se koriste u odredbama za provedbu Plana i otklonile pojedine neusklađenosti unutar elaborata Plana.

U Ponovnoj javnoj raspravi je na prijedlog Županijske uprave za ceste u Prijedlog Plana uključena trasa južne obilaznice koja je iznimno važna za Grad Labin. Naime tranzitni promet preko Titovog trga u Labinu, bilo unutar Grada Labina bilo u pravcu južnih dijelova Labinštine, je dugogodišnji problem kojeg nije moguće riješiti bez drugog kvalitetnog prometnog pravca koji će omogućiti da odluke o regulaciji prometa budu kvalitetne i sprovedive, posebno u prometnom rasterećenju Ulice Aldo Negri i Titovog trga. Izgradnja južne obilaznice je postala nužnost naročito u situaciji kada će se pristupiti složenom i skupom zahvatu rekonstrukcije infrastrukture u starogradskoj jezgri sa novim popločenjem parternih površina uključujući i Titov trg. Bez toga iskorak u uređenju Starog grada, obogaćivanju ponude i stvaranju uvjeta za kvalitetniji život nije realan. U Prijedlogu Plana koji se izlaže II. ponovnoj javnoj raspravi izvršena je djelomična izmjena predložene trase na način da ne ugrožava postojeća građevinska područja u bliskom kontaktu, a prema zahtjevima iz primjedbi koje su dostavili građani. (da se obilaznice briše, da se izmakne od postojećih izgrađenih parcela) i Županijska uprava za ceste koja je tražila korekciju spoja nove obilaznice na spoju sa županijskom cestom koja ide prema Ravnima.

Prijedlog obilaznice iz Prijedloga Plana sa prve ponovne javne rasprave

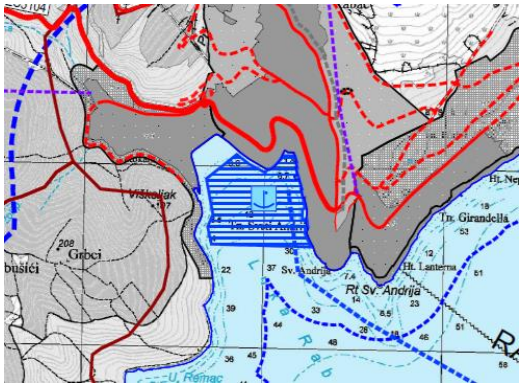


Prijedlog obilaznice iz Prijedloga Plana za drugu ponovnu javnu raspravu

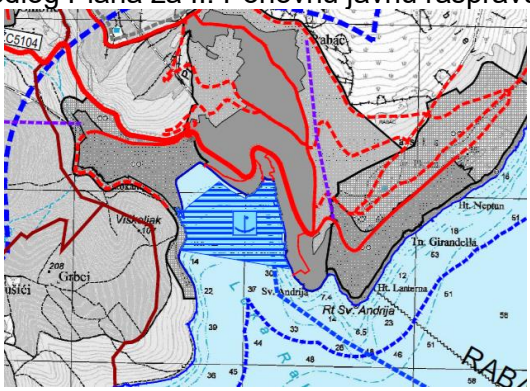


Nadalje na prijedlog Lučke uprave Rabac izvršena je korekcija Lučkog područja Luke Rabac kako bi postojeći navoz u Maslinici za dizanje i spuštanje manjih plovila u more postao dio Luke Rabac čime se konačno dobiva mogućnost da se ova usluga koja Rapcu nedostaje stavi u funkciju kako za potrebe domaćeg stanovništva tako i za potrebe turista.

Važeći PPUGL



Prijedlog Plana za II. Ponovnu javnu raspravu



Izmjene u dijelu lučkog područja Luke Prklog su izvršene samo u morskom dijelu koji je proširen do linije obale.

Izmjene u Prijedlogu Plana izvršene su i temeljem prihvaćenih primjedbi koje su zaprimljene tijekom ponovne javne rasprave a to su:

- proširenje građevinskih područja na području naselja Gora Glušići, Presike i Labina,
- izmjena granica građevinskog područja naselja Rabac na način da se dio kružnog raskrižja na ulazu u Rabac koji je bio unutar TRP-a Maslinica uključio u građevinsko područje naselja,
- manja korekcija granica građevinskog područja na području naselja Presika (Vlastelini) budući da postojeća granica građevinskog područja dijagonalno siječe dvije katastarske čestice što je moguće izmijeniti jer je ranije planirana obilaznica zapad kroz naselje Presika brisana IV. Izmjenama i dopuna Prostornog plana iz 2020. godine koje su trenutno na snazi,
- izvršena je izmjena trase južne obilaznice Labina na način i iz razloga kako je naprijed navedeno i prikazano na isječcima iz grafičkog dijela Plana.

Osim spomenutih izmjena u grafičkom dijelu Plana izvršene su izmjene u odredbama za provedbu Plana, a sukladno prihvaćenim primjedbama građana i javno pravnih tijela (Zavod za prostorno uređenje, Županijska uprava za ceste, Hrvatske vode, Hrvatske ceste i Grada Labina).

Ostale grafičke korekcije tiču se infrastrukture, te ažuriranja kartografskih prikaza sa stvarnim stanjem unutar današnjeg prostora Grada Labina.