

Urbanistički plan uređenja TRP Mali Kosi SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Izradi Plana pristupa se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) – u nastavku teksta: Zakon, Prostornom planu uređenja Grada Labina (Službene novine Grada Labina 15/04, 04/05, 17/07, 09/11, 01/12, 03/20), i Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, ispravak 163/04, 9/11), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova.

Izrada Plana započela je objavom Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja turističko razvojnog područja Mali Kosi (Službene novine Grada Labina 06/22 od 4. travnja 2022. godine).

RAZLOZI IZRADE PLANA

Planom je obuhvaćeno djelomično izgrađeno i većim dijelom neizgrađeno i neuređeno područje na kojem se sukladno odredbama Prostornog plana može planirati turističko razvojno područje ugostiteljsko-turističke namjene površine do 4,7 ha i najviše 210 ležajeva. Budući da se radi o neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja mora se primijeniti odredba Zakona i Prostornog plana koja za takva područja propisuje obvezu izrade urbanističkog plana. Izradom Plana osigurava se 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.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Uz opće ciljeve prostornog uređenja određene člankom 6. Zakona, osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana sadržani su u razlozima za izradu i donošenje Plana određenih člankom 3. Odluke o izradi Plana.

Polazišta i kriteriji za utvrđivanje uvjeta i pretpostavki za razvoj i unapređenje stanja u prostoru unutar obuhvata Plana temeljit će se na načelima integralnog pristupa u prostornom planiranju, uvažavanju znanstveno i stručno utvrđenih činjenica, prostorne održivosti razvitka i vrsnoće gradnje, ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa te horizontalne i vertikalne integracije u zaštiti prostora.

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Namjena površina utvrđuje se za TRP Mali Kosi - građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (turističko naselje (T2)).

Unutar prostora namjene turističkog naselja moguće je planirati sljedeće namjene: ugostiteljsko - turističku namjenu - turističko naselje sa svim pratećim sadržajima, te površine potrebne za infrastrukturne površine i sustave.

Turističko razvojno područje (TRP) – je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti, fizički i infrastrukturno izdvojeno iz građevinskih cjelina naselja. Unutar TRP-a se mogu planirati zone izgradnje smještajnih građevina, zone izgradnje pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, zone izgradnje servisnih i opskrbnih sadržaja u funkciji turizma, kao i površine namijenjene infrastrukturnim građevinama.

Organizacija i namjena površina utvrđena je cjelinom Plana, grafički je utvrđena kartografskim prikazom Plana br. 1. „Korištenje i namjena površina“, a primijenjena terminologija zasniva se na zakonskoj regulativi.

Planom je obuhvaćeno djelomično izgrađeno i većim dijelom neizgrađeno i neuređeno područje na kojem se sukladno odredbama šireg obuhvata (PPU Grada Labina) može planirati turističko razvojno područje ugostiteljsko-turističke namjene površine oko 4,7 ha (u naravi oko 4,6), i najviše 210 ležajeva.

TRP-a Mali Kosi sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline (T2-1 i T2-2).

Funkcionalne cjeline, ujedno i građevinske čestice, s jedinstvenim upravljanjem čine građevine skupine turističko naselje, a sve u skladu sa Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

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.

TRP Mali Kosi razvija se kroz dvije funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 u cilju prilagodbe postojećim vlasničkim odnosima i omogućavanja lakše provedbe Plana po pojedinim funkcionalnim cjelinama.

Unutar obuhvata Plana namjena prostora utvrđuje se kako slijedi:

Površine drugih namjena:

- Ugostiteljsko-turistička namjena:
 - turističko naselje (T2)
 - Infrastrukturalna namjena
- infrastrukturni sustav (IS); (IS-1-trafostanica, IS-2 pročištač otpadnih voda sa separatorom)

Površine javnih namjena

- prometnica (SU-1)
- javna pješačka površina (PP)

Zelene površine:

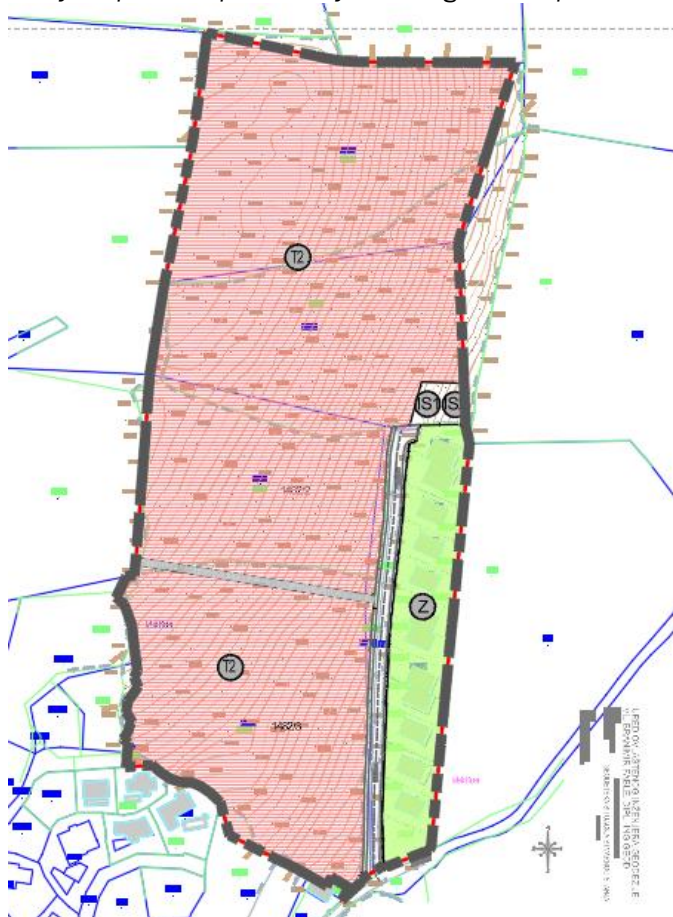
- zaštitne zelene površine (Z)

Područje obuhvata turističkog naselja (T2) sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline:

- vile i prateći sadržaji (T2-1), površina oko 2,7 ha
- vile (T2-2), površina oko 1,15 ha

Svaka funkcionalna cjelina ujedno predstavlja i jedinstvenu građevnu česticu.

Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj „1-Korištenje i namjena površina.“:



Pristupna prometna površina unutar obuhvata plana predstavlja javnu prometnicu koja omogućava pristup svim djelovima Plana, građevinskim česticama. Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 – predstavljaju svaka jedinstvenu građevinsku česticu, dok područje namjene (Z) – zaštitne zelene površine obuhvaća prostor priveden svrsi, odnosno postojeće izgrađene objekte suprotno namjeni, ukupno 12 građevina stambene i poslovne namjene, od kojih je svaka na zasebnoj građevnoj čestici.

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA, TURISTIČKO NASELJE T2

Konceptom izdvojenih funkcionalnih cjelina osigurava se faznost i provedivost programa.

Podjela obuhvata Plana na funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 utvrđena je u cilju prilagodbe postojećim vlasničkim odnosima i osiguranja provedivosti Plana po pojedinim funkcionalnim cjelinama.

Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 čine dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta turističkog naselja T2.

Uvjeti uređenja i gradnje za obje funkcionalne cjeline određuju se na ujednačen način, dok se dopušteni kapacitet, broj građevina i drugi prostorni pokazatelji utvrđuju razmjerno površini i prostornim mogućnostima svake pojedine funkcionalne cjeline.

Funkcionalne cjeline T2-1 i T2-2 međusobno su usklađene u pogledu tipologije građevina, standarda uređenja, komunalne i infrastrukturne opremljenosti, prometnog povezivanja i krajobraznog oblikovanja.

Turističko naselje može se realizirati etapno, po funkcionalnim cjelinama T2-1 i T2-2, a unutar svake funkcionalne cjeline i u više etapa, pod uvjetom da svaka etapa čini funkcionalnu, prometnu, komunalnu i krajobraznu cjelinu te da ne onemogućava provedbu konačnog planskog rješenja.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene – TRP Mali Kosi (planske oznake T2), namjenjuje se za izgradnju smještajno turističkih programa iz skupine hoteli vrste - turističko naselje (T2) sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, kojim se uređuje razvrstavanje i kategorizacija ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.