



OPĆINA KOSTRENA



IV IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA

SAŽETAK

Prijedlog plana za javnu raspravu
Lipanj 2023.

UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Kostrena donesen je 2001. (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 07/01), a izmijenjen i dopunjen 2007., 2017. („Službene novine PGŽ“ broj 20/07, 23/07 – ispr., „Službene novine Općine Kostrena br. 03/17“), i 2022. („Službene novine Općine Kostrena br. 5/22“)

IV Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Kostrena izrađuju se temeljem Odluke o izradi IV Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kostrena („Službene novine Općine Kostrena“ broj 3/22 od 30.03.2022.) i Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o IV Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Kostrena („Službene novine Općine Kostrena“ broj 10/22 od 24.10.2022.)

Metodologija izrade i sadržaj elaborata Izmjena i dopuna usklađeni su s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, s odredbama Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji, s odredbama propisa donesenih na temelju tih Zakona te posebnih propisa koji se odnose na područje prostornog uređenja i gradnje.

Postupak javne rasprave provodi se temeljem članka 10. Odluke o izradi IV ID PPUO Kostrena, u skladu s člankom 94. Zakona o prostornom uređenju.

OBRAZLOŽENJE

Ova izmjena plana relativno je manjeg obima, obzirom da su planirane novelacije definirane i ograničene Odlukom o izradi.

Izmjenom Plana mijenjaju se tekstualni i grafički dijelovi plana. Svi dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Kostrena koji se ovom izmjenom ne mijenjaju, ostaju na snazi.

RAZLOZI IZRADE IZMJENA I DOPUNA I CILJEVI IZRADE

Odlukom o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kostrena određeni su: pravna osnova, razlozi za izradu i donošenje plana, prostorni obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, potrebne stručne podloge, način pribavljanja stručnih rješenja, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi te izvori financiranja III. Izmjena i dopuna PPUO Kostrena.

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Za IV Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Kostrena Odlukom o izradi plana definiran je cilj izrade, a odnosi se na:

- Provjeru planskog statusa luka i mjera zaštite priobalnog prostora kroz planove užeg područja,
- Analizu i korekciju lokacija i uvjeta smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina u građevinskim područjima naselja,
- Definiranje uvjeta rekonstrukcije postojećih poluugrađenih višeobiteljskih građevina,
- Definiranje uvjeta gradnje i rekonstrukcije stambenih građevina neposrednom provedbom Plana u području N6,
- Također po potrebi, provjeru i usklađenje s drugim važećim zakonima i propisima

Izmjene i dopune odnose se na korekcije tekstualnog i grafičkog dijela Plana na način da Odredbe za provedbu prate izmjene grafičkog dijela Plana, sukladno obrazloženjima danim u nastavku.

Tekstualni dio Izmjena i dopuna

Odredbe za provođenje predstavljaju tekstualni dio Plana koji se mijenja, a odnose se na ciljeve utvrđene Odlukom izradi. Važnije novelacije Plana predložene su (među ostalim) izmjenama članaka 10., 20., 25., 52. i 104.:

Članak 1.

Razgraničenje morske površine prikazano je u **kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA**. Namjena i način korištenja mora odnositi se na prostor ispod i iznad morske površine. Razgraničenje morske površine provodi se sukladno razgraničenju namjene površine pripadajuće obale.

More u akvatoriju Općine Kostrena namijenjeno je za:

- luke: 1. Luka Kostrena-morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja koja sadrži dva lučka bazena:
 - a) lučki bazen Žurkovo u dijelu uvala Žurkovo uz područje naselja N1-b, po namjeni komunalna luka za privez i odvez brodica sa predviđenih 320 vezova
 - b) lučki bazen Podurinj po namjeni komunalna luka za privez i odvez brodica sa predviđenih 200 vezova uz dio naselja N-9 u Podurinju
- 2. luka posebne namjene- sportska lučica ~~državnog~~ **županijskog** značaja Stara Voda (do ~~199~~ **200** vezova)
- 3. luka posebne namjene –brodogradilišna luka od značenja za državu u uvali Martinščica,
- 4. luke industrijske namjene - Industrijska luka Urinj 2 za prekrcaj naftnog koksa

- Industrijska luka Bakar za prekrcaj nafte i naftnih derivata
- industrijska luka Sršćica za prekrcaj ukapljenog naftnog plina i sl.

- sidrišta luke Rijeka
- tankersko privezište u Bakarskom zaljevu kao dio luke posebne namjene – industrijske luke na području grada Bakra
- plovne puteve po akvatoriju,
- rekreacijske namjene (uređena plaža od uvala žurkovo do lučice Stara Voda) i
- podmorski park veličine cca 800 x 250-300 m na potezu od Kluba podvodnih aktivnosti do uvala Svežanj uključujući i samu uvalu. Podmorski park (PP) objedinjuje sportsko-rekreacijske i turističko - ugostiteljske djelatnosti kao i pripadajuće komercijalne sadržaje.

Članak 20.

Postojeće poluugrađene i ugrađene višeobiteljske građevine

Postojećom građevinom smatra se građevina:

- za koju je izdana uporabna dozvola,
- izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja se prema Zakonu o gradnji smatra postojećom ili je posebnim zakonom s njom izjednačena.,
- za koju se utvrdi da je sagrađena prije 15. veljače 1968. godine, a u slučaju da ne posjeduje uporabnu dozvolu mora biti u stanju iz kojeg se nesporno mogu utvrditi tlocrtni gabariti, broj etaža i visina,
- koja je upisana u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi ili je legalizirana temeljem posebnih propisa.

Uvjeti rekonstrukcije

- Prilikom rekonstrukcije moguće je, osim osnovne namjene stanovanja, planirati i različiti spektar poslovnih i uslužnih djelatnosti, primarno u etaži prizemlja. Iznimno, na višim etažama moguće je planirati poslovne djelatnosti koje ne ometaju kvalitetu stanovanja ostalih korisnika.
- Najveći udjel poslovnih sadržaja smije iznositi do 30% GBP, ili jednu (prizemnu) etažu građevine.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.
- Dozvoljen broj stambenih jedinica: max 3 (ili dvije jedinice i poslovni prostor)

- Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3
- Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9
- Najviša visina građevine iznosi 9,0 m , odnosno u visini sa već izgrađenom građevinom, radi postizanja arhitektonske usuglašenosti obje građevine.
- Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 5 m. Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana
- Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno s morfološkim osobinama područja i vrstom građevine. Krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine. U najvećem opsegu potrebno je štititi kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.
- U sklopu okućnica postojećih višeobiteljskih građevina ne mogu se planirati nove prostorno izdvojene pomoćne građevine već je iste potrebno smjestiti unutar podrumskih ili tavanskih dijelova građevina.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je planirati prema uvjetima za slobodnostojeće višeobiteljske građevine (definirane člankom 19j. ovog Plana)
- Svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,
- Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 38. ovih Odredbi.
- Tijekom rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.2.4. Uvjeti smještaja i gradnje građevina unutar zone oznake N-1T

Članak 25.

Utvrđuju se sljedeće smjernice za gradnju i rekonstrukciju građevina ugostiteljske-turističke namjene i pružanje usluga smještaja (hoteli) unutar zone obuhvata oznake N-1T prikazane na kartografskim prikazima 1., 4.a i 4.c:

- Namjena građevine je za ugostiteljsku djelatnost smještaja iz skupine hoteli, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig} \max = 0,3$.
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{is} \max = 0,8$;
- Visina građevine ne može iznositi više od 16,0 metara. Iznimno, visina građevine može biti i viša kod tehnološki uvjetovanih dijelova građevine (dimnjaci, ventilacije, klime i sl.) Najveći broj 5 etaža, podrum i 4 nadzemne etaže (Po+P+3). U podzemnoj etaži moguće je planirati samo parkiranje.
- Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, u skladu s lokalnim uvjetima i uobičajenim načinom gradnje.
- Obzirom na iznimnu izloženost lokacije vanjskim i unutarnjim vizurama potrebno je dodatnu pozornost obratiti decentnoj artikulaciji arhitektonskog ansambla koji ne smije biti invazivan po pitanju opće ekspresije, ali i boja i materijala. Također je potrebno u najvećem opsegu slijediti linije slojnica terena, i kaskadnom gradnjom nove sadržaje uklopiti u prirodni krajobraz.
- Poželjno je predvidjeti i decentralizaciju sadržaja, funkcija i programa; sve kako bi se izbjeglo stvaranje volumena neprimjerenih gabarita.
- Tipološki i morfološki, nova rješenja trebaju biti naslonjena na najbolje primjere užeg i šireg konteksta koja su protokom vremena prepoznata kao standard i trajna vrijednost gdje se urbanističkim i arhitektonskim rješenjima stvara dodatna vrijednost, i generira dobra sinergija kvalitetne interakcije privatnog i javnog interesa.
- Minimalno 40% površine građevne čestice mora se urediti kao pakrovni nasadi i prirodno zelenilo.
- U sklopu zone obuhvata N1-T mogu se planirati prateći sportsko-rekreativni sadržaji (otvoreni bazen, terasa i sl.), koji se ne obračunavaju u ukupnu izgrađenost građevne čestice ukoliko su do 1,0 m iznad uređenog terena

Članak 52.

Športsko-rekreacijske zone u obalnom pojasu (R2), od uvale Žurkovo, do lučice Stara Voda i prostor kod lučice Podurinj, namijenjene su prvenstveno rekonstrukciji postojećih i izgradnji novih športsko-rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih, kulturno-zabavnih, trgovačko-uslužnih i ostalih sadržaja vezanih uz more, kupanje i sportove na moru. U sklopu zone R-2 predviđa se i uređena plaža na potezu od uvale Žurkovo do lučice Stara Voda. Uređenje podrazumijeva propisanu infrastrukturnu i sadržajnu opremljenost uključujući i uređenje dijela plaže opremljenog za osobe s poteškoćama u kretanju na dijelu plaže uz uvalu Žurkovo.

Sukladno stručnoj podlozi izrađenoj u sklopu polazišnih analiza Plana, na području zone R2 od uvale Žurkovo do lučice Podurinj moguće je planirati široki spektar sportsko-rekreacijskih sadržaja a u manjem je dijelu moguće interpolirati ugostiteljske sadržaje bez smještajnih kapaciteta.

U zonama R2 ne može se dopustiti izgradnja stambenih građevina.

Sastavni dio športsko-rekreacijskih zona je pojas mora za rekreaciju širine 300 m, u kojem se nalazi podmorski park.

Podmorski park (PP) objedinjuje športsko-rekreacijske sadržaje u moru i turističko - ugostiteljske djelatnosti kao i pripadajuće komercijalne sadržaje na obali.

Sportska luka (LS) Stara voda županijskog je značaja s predviđenih maksimalno do 199 vezova. Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine u lučici Stara voda, s mogućnošću nadogradnje maksimalno jedne etaže. Mogu se uređivati i svi prateći servisni sadržaji primjereni osnovnoj namjeni sportske luke. Detaljniji uvjeti uređenja i gradnje prostora sportske luke Stara Voda utvrđuju se planom užeg područja.

U sklopu otvorenih sportsko-rekreacijskih sadržaja R2 moguće je planirati i prateće montažne građevine ugostiteljsko-turističke namjene čija ukupna GBP ne smije biti veća od 30 m² sa najviše 20 m² terase. Montažne građevine moraju biti suvremenog arhitektonskog izraza, jedinstvene vrste i tipologije za cijelo općinsko područje a njihov je izbor i postavu potrebno provesti kroz sustav komunalnih odredbi. Jednu montažnu građevinu moguće je planirati na 10.000 m² uređene sportsko-rekreacijske površine a njihov međusobni razmak ne smije biti manji od 300 m.

Članak 104.

Utvrđuje se obveza donošenja urbanističkih planova uređenja za slijedeća područja predviđena ovim planom:

1. Građevinsko područje središnjeg naselja
- ~~2. Građevinsko područje naselja: N-6,~~
3. Građevinsko područje za gospodarske namjene- proizvodno I-2a,
4. Građevinsko područje za gospodarske namjene- proizvodno I-2b,
5. Građevinsko područje za gospodarske namjene- proizvodno I-3,
6. Građevinsko područje za gospodarske namjene- proizvodno I-4,
7. Građevinsko područje za gospodarske namjene- poslovno K-1,
8. Građevinsko područje za gospodarske namjene- poslovno K-2,
9. Građevinsko područje za gospodarske namjene- poslovno K-4,
10. Građevinska područja za športsko-rekreacijske namjene: R-2.
- 11. Građevinsko područje za športsko-rekreacijske namjenu-lučicu Stara Voda.**

POSTUPCI PRIJE, TIJEKOM I NAKON JAVNE RASPRAVE

Nacrt prijedloga prostornog plana

Nositelj izrade dostavlja nadležnom javnopravnom tijelu odluku o izradi prostornog plana s pozivom da mu u roku od najviše trideset dana, odnosno u roku koji odredi tom odlukom, dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Javnopravno tijelo nema pravo na naknadu za dostavljene zahtjeve za izradu prostornog plana. U tom slučaju u izradi i donošenju prostornog plana uzimaju se u obzir uvjeti koji su od utjecaja na prostorni plan prema odgovarajućem posebnom propisu i/ili dokumentu. U zahtjevima za izradu prostornog plana moraju se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi. Ako to nije učinjeno, nositelj izrade takve zahtjeve nije dužan uzeti u obzir, ali je to dužan posebno obrazložiti.

Javnopravno tijelo je dužno nositelju izrade na njegov zahtjev dostaviti i sve raspoložive podatke i drugu dokumentaciju iz svojega djelokruga, koji su potrebni za izradu prostornog plana, a koji nisu sadržani u informacijskom sustavu.

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu i javni uvid

O prijedlogu prostornog plana provodi se javna rasprava u kojoj može sudjelovati svatko. Sudionici u javnoj raspravi daju mišljenja, prijedloge i primjedbe na prijedlog prostornog plana u roku i na način propisan Zakonom. Prijedlog prostornog plana koji se utvrđuje za javnu raspravu sadrži tekstualni i grafički dio plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost. Prijedlog prostornog plana utvrđuje načelnik.

Sudionici sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog prostornog plana
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja
- upućuju nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.

Prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani, ne moraju se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

Odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema izvješće o javnoj raspravi. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade prostornog plana i u informacijskom sustavu.