

22





STAVLJANJE IZVAN SNAGE DETALJNOG PLANA UREĐENJA HALUDOVO (T1-1 HALUDOVO, R-6 HALUDOVO - OBALA I R-1 HALUDOVO - IZGRAĐENI DIO)

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

Obrazloženje



PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

Županija / Grad Zagreb: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina / grad: OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA	
Naziv prostornog plana: STAVLJANJE IZVAN SNAGE DETALJNOG PLANA UREĐENJA HALUDOVO (T1-1 HALUDOVO, R-6 HALUDOVO - OBALA I R-1 HALUDOVO - IZGRAĐENI DIO)	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Primorsko - goranske županije broj 29/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Primorsko - goranske županije broj _____
Javna rasprava (datum objave): _____ - mpgi.gov.hr _____ - www.malinska.hr _____ - _____	Javni uvid održan od _____ do _____
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Branko Justinić
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) klasa: _____ urbroj: _____ datum: _____	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.	
 	
Stručni tim u izradi plana:	
Nikola Adrović, mag.ing.aedif Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Ivica Perišić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



1	UVOD.....	5
2	POLAZIŠTA.....	6
2.1	Odluka o pokretanju postupka	6
2.2	Zahtjevi javnopravnih tijela.....	7
3	CILJEVI	8
4	STAVLJANJE IZVAN SNAGE	9
4.1	Obrazloženje koncepta važećeg DPU Haludovo	9
4.2	Obrazloženje razloga za stavljanje izvan snage DPU Haludovo	12



1 UVOD

Detaljni plan uređenja Haludovo (T1-1 Haludovo, R-6 Haludovo – obala i R-1 Haludovo – izgrađeni dio) – dalje u tekstu: DPU Haludovo donesen je 2006. godine, a Odluka o donošenju objavljena je u Službenim novinama Primorsko – goranske županije br. 30/06 dana 26. srpnja 2006.

Plan je izmijenjen jednom, 2007. godine, pri čemu su smještajni kapaciteti unutar obuhvata T1-1 Haludovo usklađeni s planom višeg reda. Ovaj ispravak objavljen je u Službenim novinama Primorsko – goranske županije br. 02/07 dana 26. siječnja 2007. godine.

Od donošenja DPU Haludovo do danas prošlo je šesnaest godina u kojem periodu se nije pristupilo provedbi plana, odnosno, na temelju DPU Haludovo nije izdan niti jedan akt za provedbu plana ni građevinska dozvola.

Osim iz gore navedenog razloga, potreba provođenja postupka stavljanja izvan snage važećeg DPU Haludovo uzrokovana je izmjenama i dopunama Prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/13, 7/17-ispravak, 41/18 i 4/19-pročišćeni tekst) – dalje u tekstu PPPGŽ, kojim se, između ostalog, mijenja način planiranja sportsko-rekreacijskih područja i uređenih plaža.

Nadalje, VII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Malinska – Dubašnica – dalje u tekstu: PPUO, ovaj plan usklađen je s PPPGŽ. Predmetnim izmjenama i dopunama definirani su uvjeti gradnje građevina i uređenja površina sportsko-rekreacijske namjene i uređene plaže neposrednom provedbom PPUO Malinska - Dubašnica. Za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene propisana je obaveza donošenja novog urbanističkog plana uređenja UPU Haludovo I (T1-1) te su definirane smjernice za njegovu izradu.

Sukladno prethodno navedenom stvoreni su novi prostorno-planski preduvjeti za urbanu preobrazbu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene kroz određivanje uvjeta i načina gradnje novih sadržaja unutar zone kao i rekonstrukcije postojećih građevina, te je važeći DPU Haludovo potrebno staviti izvan snage.

Postupak stavljanja izvan snage DPU Haludovo provodi se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Odluci Općinskog vijeća o pokretanju postupka stavljanja izvan snage DPU Haludovo (Službene novine Primorsko – goranske županije br. 29/22).



2 POLAZIŠTA

Područje obuhvata DPU Haludovo koji se stavlja izvan snage odnosi se na izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko – turističke namjene T1-1 Haludovo te nekadašnja izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar R1-1 Haludovo i uređena plaža R2-2 Haludovo (sukladno Prostornom planu Primorsko-goranske županije, danas građevinska zemljišta izvan građevinskog područja).

Zonu T1-1 ugostiteljsko – turističke namjene danas predstavlja izgrađen prostor na kojem se nalazi hotelski kompleks Haludovo, izgrađen sedamdesetih godina prošlog stoljeća, projektiran i osmišljen od autora prof. emerit. Borisa Magaša d.i.a. Nekadašnji hotelski kompleks Haludovo bio je u turističkom i arhitektonskom smislu visoko vrednovan, te obogaćen visokovrijednim zelenilom koje je hortikulturno osmišljeno i održavano. Današnje stanje građevina vrlo je loše – veliki dio njih potpuno je devastiran, a ostatak je van uporabe te izložen stalnom propadanju.

Istočno od turističkog kompleksa Haludovo, na povišenom terenu, izgrađeno je 6 otvorenih tenis igrališta s pratećom građevinom (danas također izvan funkcije).

U prostoru između smještajnih kapaciteta i obale nalaze se plaže, obalne šetnice i autohtono zelenilo u funkciji rekreacije, odnosno boravka uz more. Plaže čine uglavnom prirodne stijene, mjestimično dopunjene betonskim površinama i kamenom, a prema jugu dio plaže izveden je u dva nivoa. Obalno šetalište izvedeno je djelomično kao šetnica, a djelomično su to površine za boravak uz more – platoi kružnog tlocrta.

Detaljnim planom uređenja utvrđene su smjernice za rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa Haludovo, tj. smjernice za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih sadržaja unutar zone.

Polazišta u izradi ovih izmjena i dopuna proizlaze iz:

- Odluke o pokretanju postupka stavljanja izvan snage DPU Haludovo i
- svih pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela

2.1 ODLUKA O POKRETANJU POSTUPKA

Odlukom o pokretanju postupka stavljanja izvan snage, kao osnovni razlog za stavljanje DPU Haludovo izvan snage naveden je postupak izrade i donošenja VII. izmjena i dopuna PPUO Malinska – Dubašnica koji je u vrijeme donošenja Odluke bio u tijeku, a kojim će se planski regulirati područje unutar obuhvata važećeg DPU Haludovo.

Predmetnim izmjenama i dopunama definirani su uvjeti gradnje građevina i uređenja površina sportsko-rekreacijske namjene i uređene plaže neposrednom provedbom PPUO Malinska - Dubašnica.

Za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene propisana je obaveza donošenja novog urbanističkog plana uređenja UPU Haludovo I (T1-1) te definirane smjernice za njegovu izradu.

Zbog toga, kao i činjenice da važeći DPU nije u skladu s planovima višeg reda i šireg područja te stoga nije provediv, potrebno ga je staviti izvan snage.



2.2 ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA

U postupku stavljanja izvan snage DPU Haludovo tražit će se sudjelovanje i podaci, planske smjernice i drugi propisani dokumenti od sljedećih javnopravnih tijela:

1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb,
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Primorsko-goranska, Žrtava fašizma 3, 51000 Rijeka;
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Riva 10, 51000 Rijeka,
4. Ministarstvo kulture i medija - Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26, 51000 Rijeka,
5. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Splitska 2/II, 51000 Rijeka,
6. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ, Ispostava Krk, Krk, Trg bana J. Jelačića 2,
7. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, R. Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb,
8. Županijska uprava za ceste Primorsko - goranske županije, Nikole Tesle IX/9, 51000 Rijeka,
9. Hrvatske vode d.o.o. VGO za slivove sjevernog Jadrana, Đ. Šporera 3, 51000 Rijeka,
10. HEP ODS d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 Rijeka,
11. Ponikve d.o.o.- RJ Vodovod i kanalizacija Krk, Vršanska bb, 51500 Krk,

Rok za očitovanje, odnosno dostavu zahtjeva za izradu Plana, sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), bio je 30 dana od dana dostave Odluke o izradi.

Očitovala su se dva javnopravna tijela:

1. HEP ODS d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 Rijeka,
2. HAKOM, R. Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb,
i to na način da nemaju zahtjeva u ovom postupku.

Ostala pozvana javnopravna tijela nisu se očitovala. Sukladno Zakonu, ukoliko javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema.



3 CILJEVI

Budući da DPU Haludovo, u periodu od svog donošenja do danas, nije konzumiran, kao i zbog činjenice da više nije u skladu s prostornim planovima šireg područja i više razine te promijenjenih potreba za vrstom turističke ponude, DPU ne pruža primjereni planski okvir za revitalizaciju vrijednog turističkog i rekreacijskog područja.

Stavljanje izvan snage DPU Haludovo ima za cilj cjelovito sagledavanje prostora i usklađenje budućeg prostorno-planskog okvira s prostornim planovima šireg područja i višeg reda, zakonima, posebnim propisima, izrađenim sektorskim dokumentima te planskim opredjeljenjima nositelja izrade, na način da se omogući kvalitetan i održiv razvoj područja unutar obuhvata važećeg DPU Haludovo te jasna i nedvojbeno provedba prostorno-planskih dokumenata.



4 STAVLJANJE IZVAN SNAGE

4.1 OBRAZLOŽENJE KONCEPTA VAŽEĆEG DPU HALUDOVO

DPU Haludovo utvrdio je smjernice za rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa Haludovo, tj. smjernice za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih sadržaja unutar zone. Područje obuhvata DPU Haludovo obuhvaća zonu T1-1 –ugostiteljsko – turistička namjena iz skupine hoteli, izgrađeni dio zone R-1 – sportsko – rekreacijska namjena - i zonu R-6 Haludovo obala – sportsko – rekreacijska namjena.

Sastavni dio DPU Haludovo je idejno rješenje najvećeg dijela zone T1-1 Haludovo, autora prof. emerit. Borisa Magaša d.i.a. Idejno rješenje sadrži rekonstrukciju i novu izgradnju u parametrima postojećeg odnosno srušenog i devastiranog Haludova. Kako transformacija postojeće graditeljske strukture adekvatno (već tadašnjim) suvremenim shvaćanjima i potrebama nije ekonomski opravdana, koncept je temeljen na temi stvaranja jednog novog Haludova koje mora zadržati vrijednosti i ekskluzivnost postojećeg kompleksa ostvarujući ga u najsuvremenijem sadržajnom, tehnološko funkcionalnom i arhitektonsko oblikovnom vidu.

Sukladno spomenutom idejnom projektu Hotel „Palace“ potpuno se ruši i zamjenjuje istim kompozicijskim konceptom, dominirajući centralni objekt i neposredno vezani bočni paviljon. Novi „Tamaris“ projektiran je u vidu terasastog objekta koji u mekoj liniji definira i vodi taj prostor prema plaži i prostoru hotela „Marina“. Objekt hotela „Marina“ projektiran u vidu dva međusobno povezana volumena koji tlocrtnim izmicanjem oblikuju i naglašavaju obalni šumski pojas. Posebnim zahtjevom investitora projektiran je na mjestu postojećih teniskih terena aqua-centar s primarnim korištenjem u ljetnim danima. Postojeća arhitektura Ribarskog sela ostaje nepromijenjena, a unutrašnja obrada nosit će kvalitete visoke kategorizacije. Unutar cijelog kompleksa ne smiju se pojaviti parkirani automobili pa će svi garažni prostori biti ukopani da bi se na njihovom krovu nastavljala hortikultura obrada cjelovitog i bogatog haludovskog parka.

Građevine planirane idejnim projektom su zadržale jednaku poziciju i značenje u hotelskom kompleksu.



Izvod iz DPU Haludovo – 3D model



Unutar područja obuhvata DPU Haludovo teren je u padu od istočne granice obuhvata prema obali mora, te su planirane građevine i sportska igrališta locirani i dimenzionirani na način da se visinski uklapaju u terasastu konfiguraciju terena ujednačenog nagiba. Unutar obuhvata nalazi se postojeći hotelski kompleks Haludovo, djelomično devastiran i srušen. Detaljnim planom predviđa se rekonstrukcija postojećeg turističkog kompleksa Haludovo, prema parametrima i položaju postojećih, odnosno srušenih građevina.

Površina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1):

Na površini ugostiteljsko – turističke namjene T1-1 DPU Haludovo predviđa smještaj sljedećih građevina:

- Smještajne građevine:

- hotel Palace (nova izgradnja, 400 postelja),
- hotel Tamaris (nova izgradnja, 300 postelja)
- hotel Marina (nova izgradnja, 151 postelja),
- hotel Ribarsko selo (rekonstrukcija, 60 postelja),
- turistički apartmani Lavanda (postojeći, 240 postelja),
- vile (nova izgradnja i faksimilna rekonstrukcija, 49 postelja)

- Prateći sadržaji:

- upravna zgrada (rekonstrukcija u gabaritu),
- Aqua-centar (nova gradnja),
- tehničko - servisna građevina (rekonstrukcija),
- tenis tereni – otvoreni 2 (postojeći),
- igralište za mali nogomet 1 (postojeće),
- plažne građevine 2 (postojeće),
- plažna građevina (nova gradnja),
- mini – golf (postojeći).

- Infrastrukturne građevine:

Unutar površine T1-1 ugostiteljsko – turističke namjene predviđena je rekonstrukcija i izgradnja kvalitetnih građevina ugostiteljsko – turističke namjene - hotela, kategorije 5 zvjezdica i turističkih apartmana Lavanda kategorije 4 zvjezdice s pratećim sadržajima.

Ukupni planirani kapacitet cjelokupne zone ugostiteljsko – turističke namjene T1-1 iznosi 2080 postelja od čega na hotele Palace, Tamaris, Marina, Ribarsko selo i vile otpada 1840 postelja, a na turističke apartmane Lavanda 240 postelja.

Površina sportsko - rekreacijske namjene - sportski centar (R-1)

Unutar površine sportsko - rekreacijske namjene (R-1) predviđen je smještaj sljedećih građevina i sportskih terena:

- Sportski tereni:

- tenis tereni – otvoreni (20 terena) (postojeći i nova gradnja),
- tenis tereni – natkriveni privremenom laganom konstrukcijom (2 terena) (nova gradnja),
- tenis tereni – zatvoreni – (2 terena) sa pratećim sadržajima: ugostiteljstvo, sanitarije i svlačionice (nova gradnja),
- golf – vježbalište za 13 igrača (nova gradnja).

- Površina sportsko - rekreacijske namjene -rekreacija, uređena plaža (R-6)**

- plažna građevina 1 (nova gradnja),
- crpna stanica za morsku vodu (opskrba bazena) - 4 kom (nova gradnja).



11

4.2 OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA STAVLJANJE IZVAN SNAGE DPU HALUDOVO

Prostornim planom Primorsko – goranske županije (PPPGŽ) izmijenjeni su uvjeti za planiranje prostora u obuhvatu važećeg DPU Haludovo – ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, uređene plaže i luke nautičkog turizma.

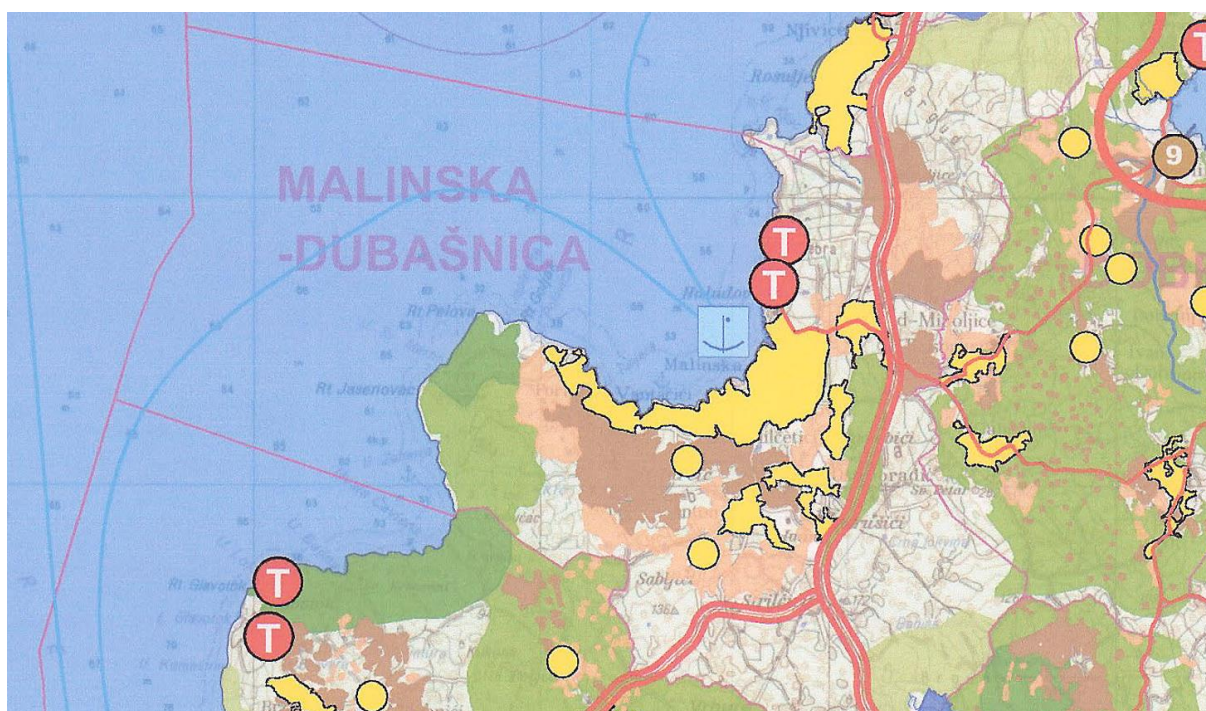
PPPGŽ-om se određuju područja **ugostiteljsko-turističke namjene** izvan naselja u koje se smještaju različite vrste ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3). Za svako takvo područje određen je njegov položaj, vrsta, maksimalna površina i smještajni kapacitet. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko – turističke namjene – **Haludovo (Malinska) određeno je kao vrsta T1 i/ili T2, maksimalne površine 17 ha i smještajnog kapaciteta 2200 ležaja.**

Izdvojena građevinska područja izvan naselja **sportsko-rekreacijske namjene** planiraju se isključivo PPPGŽ-om. Građevine sportsko-rekreacijske namjene u pravilu se trebaju graditi u naselju ili izvan građevinskih područja, na građevinskim zemljištima. Važećim DPU Haludovo sportsko-rekreacijska namjena planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – sportski centar te posljedično **nije usklađeno s PPPGŽ.**

Sukladno PPPGŽ, **uređene plaže** planiraju se kao komunalna namjena, unutar građevinskog područja naselja, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene ili izvan građevinskog područja na građevinskom zemljištu. Važećim DPU Haludovo uređena plaža planirana je kao IGPIN sportsko-rekreacijske namjene te stoga **nije u skladu s PPPGŽ.**

Luke otvorene za javni promet lokalnog značaja i luke posebne namjene – luke nautičkog turizma u sklopu ugostiteljsko-turističke namjene planiraju se prostornim planom uređenja općine i/ili grada.

Zaključno, **DPU Haludovo nije u skladu s PPPGŽ u dijelu sportsko-rekreacijske namjene i uređenih plaža.**



Izvod iz PPPGŽ – karta 1. Korištenje i namjena površina



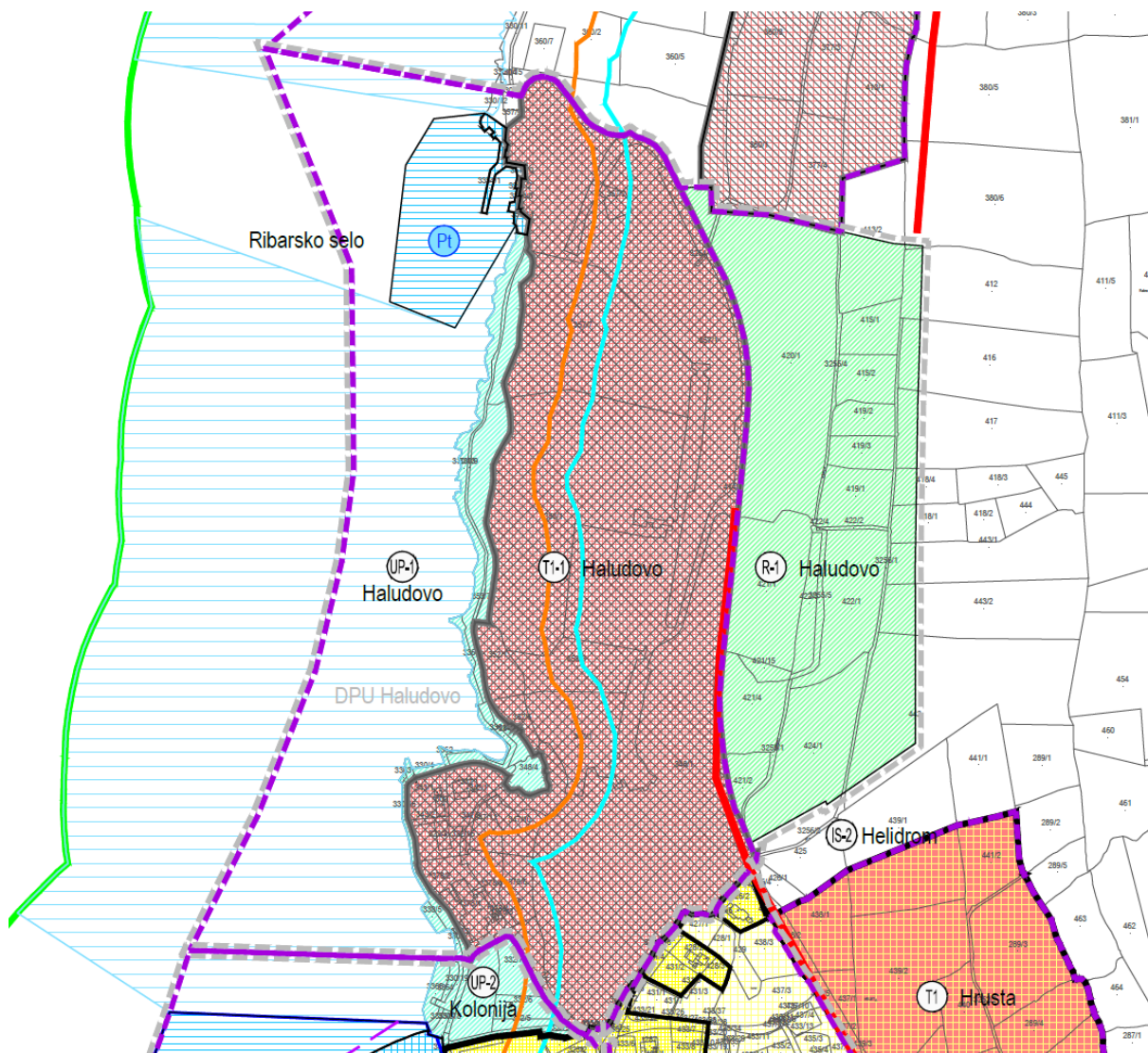
Prostorni plan uređenja Općine Malinska-Dubašnica (PPUO), u svojim VII. Izmjenama i dopunama iz 2022. godine, usklađen je s PPPGŽ te utoliko DPU Haludovo nije više u skladu ni sa ovim planom, kao planom šireg područja i višeg reda s kojim, prema članku 61. Zakona o prostornom uređenju, mora biti u skladu.

PPUO-om je prostor unutar obuhvata DPU Haludovo definiran kao:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (IGPIN) ugostiteljsko-turističke namjene T1-1 Haludovo
- građevinsko zemljište (GZ) za sportsko-rekreacijsku namjenu R-1 Haludovo
- građevinsko zemljište (GZ) za komunalnu namjenu – uređena plaža UP-1 Haludovo
- privez u funkciji zone ugostiteljsko-turističke namjene (Pt) Ribarsko selo.

Za IGPIN T1-1 Haludovo planirana je posredna provedba, odnosno izrada UPU Haludovo u čijem obuhvatu se nalazi i uređena plaža, privez i dio akvatorija.

Za GZ R-1 Haludovo i UP-1 Haludovo propisani su uvjeti gradnje za neposrednu provedbu. Budući UP-1 Haludovo nalazi unutar obuhvata UPU Haludovo, uvjeti gradnje za neposrednu provedbu PPUO-a bit će preuzeti i ugrađeni u odredbe UPU-a.



Izvod iz PPUO Malinska-Dubašnica – karta 4.1. Građevinska područja - sjever



U članku 59. Odredbi za provedbu PPUO Malinska-Dubašnica određene su **smjernice za izradu UPU IGPIN-a ugostiteljsko turističke namjene**.

Opće smjernice za uređenje izdvojenih dijelova građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene su:

- oblik i veličina građevne čestice se ne uvjetuje smjernicama ovog Plana i određuju se temeljem plana niže razine neovisno od odredbi za neposrednu provedbu,
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru određuje se uvjetima prostornog plana koji će se izrađivati temeljem obaveza i smjernica ovog Plana,
- oblikovanje građevine mora biti u skladno odredbama ovog Plana,
- uređenje građevne čestice mora biti u skladno odredbama ovog Plana i uvjetima prostornog plana koji će biti izrađen temeljem ovih smjernica.
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu: obavezno priključenje na sustav javne odvodnje, te prema uvjetima prostornog plana koji će biti izrađen temeljem njegovih smjernica.

Smjernice za područje T1-1 Haludovo:

- za zonu T1-1 i dio zone sportsko - rekreacijske namjene R1-1 izrađen je Detaljni plan uređenja Haludovo (SN PGŽ 30/06),
- u slučaju stavljanja van snage plana iz prethodne točke, za ovo područje propisuje se izrada urbanističkog plana uređenja za urbanu preobrazbu i uređenje prostora
- sve ugostiteljsko-turističke građevine unutar zone moraju ispuniti uvjete za kategoriju najmanje 4* prema posebnim propisima
- najveći dopušteni kapacitet zone iznosi 2200 postelja,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8,
- svaka građevna čestica u granicama obuhvata plana mora osigurati 40% površine pod zelenilom.

U članku 68. PPUO-a dani su **uvjeti za neposrednu provedbu za građenje na građevinskim zemljištima** za sportsko-rekreacijsku namjenu – R-1 Haludovo.

Građevine na građevinskom zemljištu za sportsko-rekreacijsku namjenu R-1 Haludovo grade se i uređuju pod sljedećim uvjetima:

a) vrsta radova:

- uređenje sportskih terena te gradnja pomoćnih građevina,
- postojeći sportski tereni i građevine mogu se zadržati, održavati i rekonstruirati ili zamijeniti novima.

b) lokacija zahvata u prostoru:

- građevinsko zemljište R-1 Haludovo u naselju Malinska

c) namjena građevina:

- osnovna namjena je sportska, odnosno rekreacijska, mogu se graditi i uređivati tereni i igrališta sportsko – rekreacijske namjene (teniski tereni na otvorenom, golf vježbalište, mali nogomet, badminton, odbojka, bočalište, stolni tenis i slično), kao građevine osnovne namjene,
- građevine drugih namjena koje su u funkciji osnovne sportsko rekreacijske namjene mogu se graditi samo kao pomoćne građevine,
- u pomoćne građevine mogu se smještati svlačionice i sanitarije te različiti uslužni sadržaji za: provedbu različitih sportskih i rekreacijskih programa, iznajmljivanje i servisiranje opreme, pružanje ugostiteljskih i ostalih osobnih usluga i sličnih sadržaja u funkciji osnovne namjene,



- u službi sportsko - rekreacijske namjene mogu se graditi i uređivati građevine infrastrukturne namjene i podzemne garaže,
- nisu dozvoljene namjene stanovanja ni smještajnih turističkih sadržaja,
- d) veličina građevina:
 - pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu,
 - najveća visina pomoćnih građevina iznosi 4,00 m,
 - građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina može biti 1% površine građevinskog zemljišta osnovne namjene, ali ne više od 200 m²,
- e) uvjeti za oblikovanje građevina:
 - za oblikovanje građevine dozvoljava se uporaba svih vrsta konstrukcijskih sistema, uz uvjet da primijenjene vrste materijala moraju zadovoljavati kriterije primorske autohtonosti,
 - vrsta krova nije određena,
 - najmanji dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 18°, a najveći 23°, za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba opečnog i betonskog crijepa mediteranskog tipa te drugih suvremenih pokrova sukladno oblikovanju građevine,
- f) oblik i veličina građevne čestice:
 - za građevinsko zemljište R-1 Haludovo utvrđuje se jedna građevna čestica
 - sve građevine grade se na jednoj građevnoj čestici čiji oblik i veličina odgovara površini građevinskog zemljišta R-1 Haludovo prikazanoj na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja
 - sjever,
- g) smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici:
 - najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi 5,0 m,
- h) uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina
 - najmanje 40% površine građevne čestice utvrđene za gradnju sportskih terena i pomoćnih građevina prema uvjetima plana mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo (u koje se ne ubrajaju površine sportskih terena),
 - sva potrebna parkirališna mjesta potrebno je smjestiti na građevnoj čestici, na terenu ili podzemno, u skladu s uvjetima iz poglavlja 5.1.1.2. Promet u mirovanju ovih Odredbi za provedbu.
- i) uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:
 - projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- j) način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:
 - način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određen je u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovih Odredbi za provedbu,
- k) mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu:
 - tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina i 8. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovih Odredbi za provedbu,
- l) etapno građenje i/ili fazno građenje građevine:
 - dopušta se etapno ili fazno građenje sukladno odgovarajućem aktu za provedbu plana, uz uvjet da faze izgradnje pratećih sadržaja sportsko-rekreacijskoj namjeni proporcionalno prate faze izgradnje građevina osnovne namjene.

U članku 68. PPUO-a dani su **uvjeti za neposrednu provedbu za građenje na građevinskim zemljištima za uređene plaže** – UP-1 Haludovo.



Ovim Planom određuju se sljedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje i rekonstrukciju uređenih plaža:

a) vrsta radova:

- određeni su jednaki uvjeti za gradnju nove građevine kao i za rekonstrukciju postojeće,
- pod uređenjem plaža smatra se opremanje komunalnom infrastrukturom, gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže te izvođenje sljedećih radova:
 - čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,
 - rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,
 - izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije, najveće dopuštene visine do 1,5 m,
 - izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru,
 - nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje), isključivo u svrhu održavanja postojećih plaža, odnosno vraćanja u prvobitno stanje,
 - oblaganje dijelova plaže (suncališta) kamenim pločama,
 - izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta, telekomunikacijska),
 - krajobrazno uređenje,
 - postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
 - postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.,
 - postavljanje pontona za kupaće i signalizacije u moru,
 - izgradnja privezišta, pasarela, mulića, sunčališta i sl. uz mogućnost pomicanja obalne linije prema moru,
- u morskom dijelu plaže potrebno je, zbog sigurnosnih razloga, razgraničiti dio za kupanje od ostalih pratećih sadržaja
- s ciljem održavanja, unapređenja i zaštite kupališta, omogućavaju se sljedeći zahvati na uređenju plaža/kupališta:
 - renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;
 - sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;
 - uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

b) lokacija zahvata u prostoru:

- plaže se uređuju na građevinskim zemljištima iz stavka (1), određenim na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja - sjever

c) namjena građevina:

- osnovna namjena je komunalna namjena – uređena plaža,
- pomoćne građevine u funkciji plaže su:
 - sanitarne građevine, kabine, tuševi i sl.,
 - naprave u funkciji zabave (tobogani, akvagani i sl.)
 - ugostiteljske i trgovačke građevine,
 - privezišta i sidrišta u funkciji plaže.
- iznimno, na površini plaže UP-2 Kolonija, moguće je graditi deniveliranu pješačku vezu preko javnih prometnih površina u svrhu povezivanja pratećih sadržaja u sklopu turističke ponude hotela.

d) veličina građevina:

- ugostiteljske i ostale pomoćne građevine mogu imati najviše jednu etažu, visinu do 4,00 m te građevinsku bruto površinu do 1% površine kopnenog dijela plaže, ali ne više od 100 m²,



- sanitarni čvorovi i kabine za presvlačenje mogu imati najviše jednu etažu, visinu do 3,5 m uz obaveznu izvedbu kosog krova i najveću tlocrtnu površinu od 15 m².
- e) uvjeti za oblikovanje građevina:
 - uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i namjenom, uz upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru.
- f) oblik i veličina građevne čestice:
 - najmanja površina građevne čestice u funkciji plaže iznosi 600 m²,
 - najveća površina građevne čestice jednaka je površini građevinskog zemljišta utvrđenog za uređenu plažu,
- g) smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici:
 - udaljenost pomoćnih građevina od obalne linije mora biti najmanje 15,0 m, a udaljenost od granica susjednih čestica najmanje 3,0 m,
 - iznimno, na površini plaže UP-3 Malinska (Vruja), na k.č. 34/8 i 34/2 k.o. Bogovići, moguća je, neposrednom provedbom ovog Plana, izgradnja sanitarnog čvora i kabina za presvlačenje, tlocrtna površina do 15 m², visine prizemlja, uz obaveznu izvedbu kosog krova, s tim da je moguć smještaj navedene građevine i na udaljenosti manjoj od 15 metara od obale,
- h) uvjeti za uređenje građevne čestice:
 - građevna čestica uređene plaže uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza i namjene građevina, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta,
- i) uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:
 - projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- j) način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:
 - pristup do građevne čestice u funkciji plaže mora biti osiguran s javne kolne površine,
 - pristup s postojećeg ili planiranog obalnog puta nije dopušten,
 - način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određen je u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovih Odredbi za provedbu,
- k) mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu:
 - na uređenim plažama koje graniče s područjima prirodnih šljunčanih žala, infrastruktura u službi prirodnih šljunčanih žala može se graditi izvan zone njihove zaštite (na rubnim područjima uređenih plaža),
 - dozvoljava se održavanje postojećih obilježja uređenih plaža (dohranjivanje žala, obnova postojećih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl.), ali nije dozvoljena nova gradnja ili uređenje koje bi bitno utjecalo na prirodna obilježja šljunčanih žala,
 - tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina i 8. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovih Odredbi za provedbu.

Člankom 90. PPUO-a definirani su uvjeti za planiranje **privezišta u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene**.

Izgradnja i rekonstrukcija privezišta u funkciji zone ugostiteljsko – turističke namjene Haludovo moguća je posrednom provedbom temeljem plana nižeg reda (UPU Haludovo), na lokaciji Ribarsko selo, kapaciteta do 150 vezova.



Zaključno, DPU Haludovo nije usklađen s PPPŽ u dijelu sportsko-rekreacijske namjene i uređenih plaža, a s PPUO Malinska-Dubašnica u dijelu privezišta. Također, DPU-om je planirana luka otvorena za javni promet lokalnog značaja koja nije planirana PPUO-om.

Budući da, prema Zakonu, prostorni plan niže razine mora biti u skladu s prostornim planom više razine, a prostorni plan užeg područja mora biti u skladu s planom šireg područja iste razine, DPU u velikom dijelu svoje površine nije provediv te ga je potrebno staviti izvan snage.

Prostor unutar obuhvata DPU Haludovo planski je reguliran PPUO-om, kroz neposrednu provedbu za građevinska zemljišta za sportsko-rekreacijsku namjenu i uređenu plažu propisivanjem uvjeta gradnje, a kroz posrednu provedbu za IGPIN ugostiteljsko-turističke namjene i privezište u njegovoj službi propisivanjem smjernica za izradu novog UPU Haludovo koji će biti u skladu s planom višeg reda i šireg područja.