

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.

Zagreb, studeni 2022.


URBANISTICA
Urbanistica d.o.o. - za prostorno planiranje i konzalting

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

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU Sažetak za javnost

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).

POLAZIŠTA I CILJEVI

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

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 nedvojbena provedba prostorno-planskih dokumenata**.

STAVLJANJE PLANA IZVAN SNAGE

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



Izvod iz DPU Haludovo – karta 1. Detaljna namjena površina

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

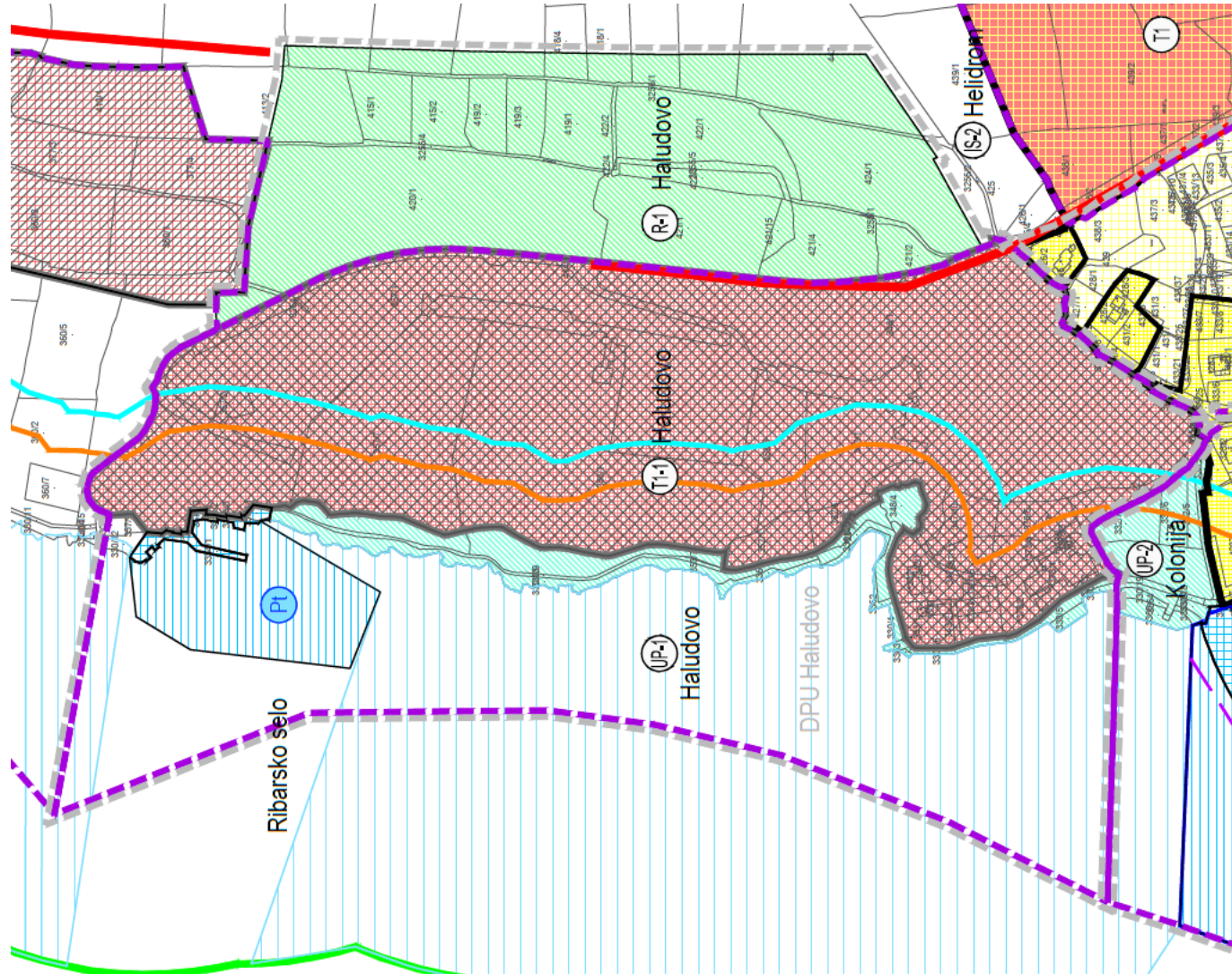
Prostorni plan uređenja Općine Malinska-Dubašnica (PPUO), u svojim VII. Izmjenama i dopunama iz 2022. godine, usklađen je s PPPGŽ te utoliko **DPU Haludovo nije više u skladu ni sa ovim planom**, kao planom šireg područja i višeg reda s kojim, prema članku 61. Zakona o prostornom uređenju, mora biti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