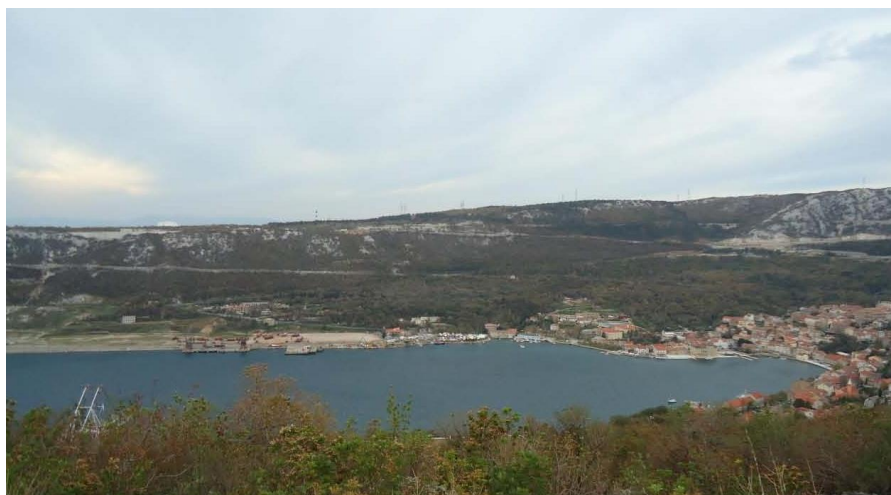




Primorsko-goranska županija  
**Grad Bakar**



# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE - K<sub>3</sub> U BAKRU (UPU 8)**

PRIJEDLOG PLANA

**SAŽETAK ZA JAVNOST**



INSTITUT IGH, d.d.

Zagreb, veljača 2021.

## UVOD

Uvjeti za izradu Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> u Bakru (UPU 8) stvoreni su donošenjem prostorno-planske dokumentacije višeg reda: Prostornog plana uređenja Grada Bakra ("Službene novine Primorsko-goranske županije", br. 21/03, 41/06, 2/12, 05/17 i 07/17 – pročišćeni tekst i "Službene novine Grada Bakra", br. 09/19 i 12/19 – pročišćeni tekst) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> u Bakru (UPU 8) (Službene novine Grada Bakra 02/19)

Obuhvat Plana određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Grada Bakra - kartografski prikaz 3.C Uvjeti korištenja i zaštite prostora u mjerilu 1:25000 i kartografski prikaz 4.2. Građevinska područja – Bakar, Krasica, Praputnjak u mjerilu 1:5000. Obuhvat Plana iznosi cca 18,94ha.

Postupak izrade i donošenja predmetnog UPU-a kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11),
- Prostornom planu uređenja Grada Bakra (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 21/03, 41/06, 2/12, 5/17 i 7/17),
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> u Bakru (UPU 8) (Službene novine Grada Bakra br. 02/19)
- drugim relevantnim zakonima i propisima

Urbanističkim planom uređenja zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> u Bakru (UPU 8), u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Grada Bakra (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 21/03, 41/06, 2/12, 5/17 i 7/17) i Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kao i pripadajućim podzakonskim aktima, odredit će se:

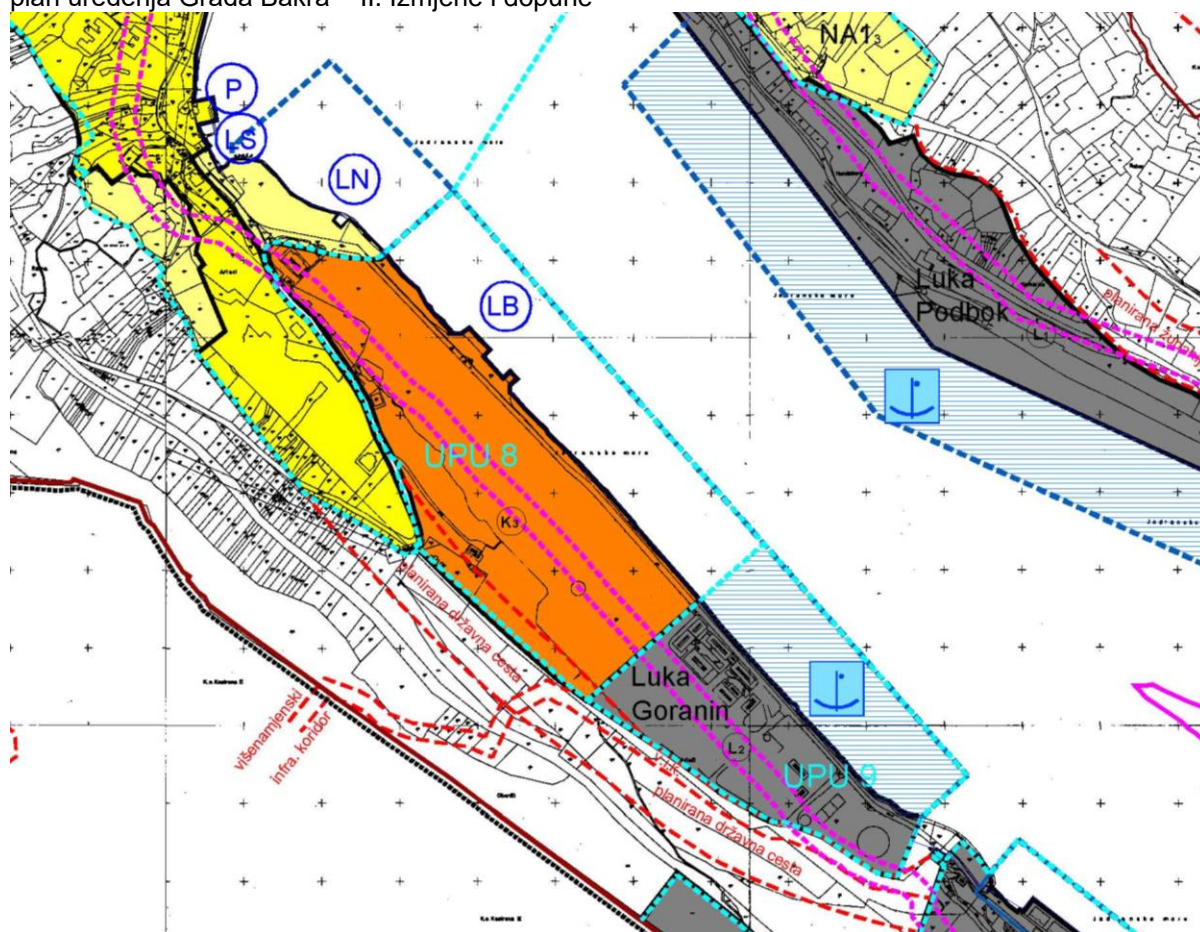
- namjena i osnovni uvjeti korištenja površina,
- režimi uređivanja prostora,
- način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom,
- uvjeti za gradnju,
- smjernice za oblikovanje, korištenje, uređenje i zaštitu prostora,
- drugi elementi od važnosti za područje za koje se Plan donosi.

## OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU I PROSTORNO-RAZVOJNE ZNAČAJKE

Urbanističkim planom uređenja zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> u Bakru (UPU 8) obuhvaćeno je područje površine cca 18,85ha (plato bivše koksare i morski dio plana - luka brodogradilišta). Područje zahvata smješteno je na jugozapadnoj obali Bakarskog zaljeva, u građevinskom području izvan naselja, gospodarske namjene, unutar zaštićenog obalnog područja, a udaljeno je 600m od centra Bakra.

Granica obuhvata Plana, odnosno prostorni obuhvat zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> utvrđen je Prostornim planom uređenja Grada Bakra (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 21/03, 41/06, 2/12, 5/17 i 7/17).

Slika 1: Izvod iz kartografskog prikaza 4.2. Građevinska područja – Bakar, Krasica, Praputnjak, Prostorni plan uređenja Grada Bakra – II. Izmjene i dopune



IZVOR: Grad Bakar

Postojeća izgradnja unutar područja obuhvata Plana obuhvaća upravnu zgradu tvrtke Koksar d.o.o. na k.č. broj 3001/1, stambeni objekt na k.č. 2833/3 te građevinu u ruševnom stanju na k.č. 2942 – jedinu preostalu građevinu memorijalnog karaktera – bivši talijanski koncentracijski logor (zaštićeno kulturno dobro – registrirano). Preostali dio platoa je u najvećem dijelu ravno neizgrađeno zemljište od kojeg se dio trenutno koristi za skladištenje drva i njegovih proizvoda.

Područje Grada Bakra karakterizira Bakarski zaljev, koji je sastavni dio Kvarnerskog akvatorija i uvučeni dio Riječkog zaljeva, a koji je po svojim prirodnim osobinama jedan od najslikovitijih zaljeva sjeverne Jadranske obale. Dubina mora u Bakarskom zaljevu kreće se od 34 do 48 metara, zaljev je podoban za privez brodova dubokog gaza i velikih kapaciteta i po tome jedinstven na sjevernom dijelu Jadranskog mora.

Grad Bakar ima velike neiskorištene fizičke potencijale koji čine osnovnu prednost ovog područja. Održiv razvitak Grada Bakra i područja zone poslovne namjene treba objedinjavati gospodarski razvoj, zaštitu okoliša i socijalnu sigurnost stanovništva.

Formiranje i opremanje zone poslovne namjene - K<sub>3</sub> temelji se na potrebi osiguranja prostora za daljnji razvoj gospodarstva na području Grada Bakra i planirano je Prostornim planom uređenja Grada Bakra. Razgradnjom i saniranjem lokacije bivše koksare stečeni su uvjeti za daljnju urbanizaciju i realizaciju predviđene zone s ciljem smještaja proizvodno-poslovnih sadržaja.

Slika 2: Pogled na područje obuhvata Plana



IZVOR: Grad Bakar

Lokacija je odabrana i određena temeljem kriterija položaja prema naseljenom području, prema topografiji terena i specifičnosti insolacije koja je za planiranu poslovnu namjenu koja ne iziskuje južnu orijentaciju, iznimno povoljna.

Lokacija je na povoljnom položaju, s obzirom da je cjelokupno opremanje komunalnom infrastrukturom moguće (lokacije i trase postojećih komunalnih infrastrukturnih mreža (energetskih, vodnogospodarskih, telekomunikacijskih) za dogradnju u funkciji opremanja zone).

Lokacija je povoljno smještena u odnosu na državnu cestu D40 (na sjeverozapadnoj - gornjoj strani), i nerazvrstanu cestu (na sjeveroistočnoj - donjoj strani), u odnosu na blizinu luke Bakar, luke Podbok i luke Goranin te u odnosu na željezničku prugu od značaja za regionalni promet (I. reda).

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Programske smjernice za izradu Plana propisane su Prostornim planom uređenja Grada Bakra ("Službene novine Primorsko-goranske županije", br. 21/03, 41/06, 2/12, 05/17 i 07/17 – pročišćeni tekst i "Službene novine Grada Bakra", br. 09/19 i 12/19 – pročišćeni tekst), koji za prostor unutar obuhvata Plana utvrđuje namjenu K<sub>3</sub> (izdvojeno građevinsko područje izvan naselja), gospodarske namjene - poslovne unutar koje je moguće graditi proizvodne i skladišne komplekse (trgovinu, manje pogone - obrtništvo, skladištenje, servise, komunalne usluge,



litoralne/obalne djelatnosti i sl.). Uz osnovnu djelatnost na površinama gospodarske namjene moguće je razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti uz uvjet da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti. Prostornim planom uređenja Grada Bakra predmetno područje je određeno kao zona za strateške projekte Grada Bakra.

U skladu s Odlukom o izradi predmetnog Plana ("Službene novine Grada Bakra", br. 02/19) također je moguće planirati programe znanstveno-tehnološkog parka prema već prihvaćenom modelu njihova rada i funkcioniranja, koji u širem europskom kontekstu bilježi iznimne poslovne rezultate. Sukladno ukupnoj analizi sličnih postojećih projekata, ustanovljeno je da Grad Bakar na konkretnoj lokaciji posjeduje izniman ukupni potencijal za razvijanje znanstveno-tehnološkog parka.

Ovim je Planom uvažena intencija lokalne zajednice za uređenjem predmetnog područja kao zone namijenjene poslovnim, proizvodnim, skladišnim i ostalim gospodarskim objektima. U skladu s time, Planom je propisana osnovna namjena prostora koja je utvrđena u Prostornom planu uređenja Grada Bakra.

Prostor unutar zone će se oblikovati sukladno potrebama investitora te rješenjima i uvjetima iz ovoga Plana. Pri formiranju novih građevnih čestica potrebno je omogućiti racionalno korištenje ukupnog zemljišta u zoni. Preduvjet gradnje je prometna i komunalna opremljenost područja (pristupna javnoprometna površina vezana na postojeću uličnu mrežu, te mogućnost priključka na sustave javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroenergetike i telekomunikacija).

Cijeli obuhvat Plana potrebno je prometno i komunalno opremiti kako bi se stvorili uvjeti za planiranu izgradnju sadržaja gospodarskih namjena. Svako poboljšanje prometne i komunalne infrastrukture dodatno povećava tržišne prednosti buduće poslovne zone.

Unutar obuhvata Plana nalazi se zaštićeno memorijalno područje (registrirano kulturno dobro – prostor bivšeg talijanskog koncentracijskog logora) za koje će se ovim planom propisati mjere zaštite. Dio neizgrađenog zemljišta unutar obuhvata Plana predviđeno je i za uređivanje zelenih površina.

Trenutni način korištenja prostora ukazuje na potrebu stvaranja mogućnosti za funkcionalno formiranje prostora unutar obuhvata Plana te racionalnu izgradnju poslovne zone, a iz svih pokazatelja može se utvrditi da je planirana zona vrlo povoljna za smještaj planiranih sadržaja.

Gledano na namjenu, istaknutu lokaciju te predviđenu gradnju, treba posebno voditi računa o mjerilu i međusobnom odnosu volumena građevina, odnosu prema uličnoj mreži, pristupu objektima, orijentaciji i oblikovanju objekata te hortikulturnom rješenju i organizaciji otvorenih površina.

Poseban naglasak stavljen je na oblikovanje odnosno određivanje uličnih profila buduće poslovne zone, koji osim kolnih površina sadržavaju pješačke površine, biciklističku stazu, zelene površine te drvored, a time će se poboljšati mikroklimatski uvjeti kao i opća razina kvalitete rada i boravka za zaposlenike i posjetitelje zone.

Prostorno rješenje posebno je uvjetovano zahtjevima za fleksibilnošću realizacije ovisno o potrebama korisnika za prostorom (mogućnost prihvaćanja različitih korisnika ovisno o njihovim potrebama za prostorom odnosno o potrebnim veličinama građevnih čestica za planirane zahvate).

Prostornim rješenjem, u smislu namjenskog korištenja, definira se osnovna organizacija zone i osiguravaju prostori za:

- gospodarsku namjenu - poslovnu
- gospodarsku namjenu – luku posebne namjene (luka brodogradilišta)

- javne zelene površine
- zaštitne zelene površine
- površine infrastrukturnih sustava
- morsku površinu
- prometne površine

Unutar ovih površina osnovne namjene realizirat će se potrebna komunalna infrastruktura.

Planom se osiguravaju prostori za osnovnu namjenu; za gospodarske - poslovne djelatnosti te prostor za infrastrukturne sustave i zelene površine, a što je detaljno razrađeno i razgraničeno planom namjene površina.

Na kartografskom prikazu 1. 'Korištenje i namjena površina' u mjerilu 1:2000 određene su slijedeće namjene površina:

- gospodarska namjena – poslovna:
  - pretežito uslužna – K1
  - pretežito trgovačka – K2
  - komunalno-servisna – K3
  - manji pogoni – obrtništvo – K4
  - tehnološki park – K5
- gospodarska namjena - luka posebne namjene:
  - luka brodogradilišta – LB
- javne zelene površine - Z1
- zaštitne zelene površine – Z
- zaštitne zelene površine u koridoru planirane državne ceste – Z\*
- površine infrastrukturnih sustava - IS
- morska površina
- prometne površine
  - prometnice
  - kolno-pješačka površina

Uz osnovnu djelatnost na površinama gospodarske namjene moguće je razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti uz uvjet da ta ne ometa proces osnovne djelatnosti. Planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima, a sve u skladu s Odredbama za provedbu predmetnog plana.