



grad cres

---

republika hrvatska  
primorsko-goranska županija

## V. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES - GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA

knjiga 2

nacrt prijedloga plana

### C. PRILOZI PLANA

ožujak, 2019. godine



urbanistički studio rijeka d.o.o.

---

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša

rijeka, strossmayerova 3/2 tel 051 374 007 tel/fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr

PROSTORNI PLAN: V. IZMJENE I DOPUNE  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES -  
GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH  
NAMJENA

FAZA PLANA: NACRT PRIJEDLOGA PLANA

DIO PROSTORNOG PLANA: C. PRILOZI PLANA

BROJ ELABORATA: 04/19

NOSITELJ IZRADE: REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD CRES

ODLUKA O IZRADI PLANA: SLUŽBENE NOVINE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE  
broj 34/18

GRADONAČELNIK: KRISTIJAN JURJAKO, struč. spec. oec.

IZRAĐIVAČ PLANA: URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

ODGOVORNI VODITELJ: ANA BRUSIĆ, mag.inž.arh.



ANA BRUSIĆ  
mag.inž.arh.  
OVLAŠTENJA ARHITEKTICA  
URBANISTICA  
A-U 584

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

ANA BRUSIĆ, mag.inž.arh.  
MARA KUČAN SMEŠNY, dipl.ing.arh.  
TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.



SURADNICI: KRISTIJAN MATAŠIĆ, građ.teh.  
ŽELJKA MRŠIĆ, upr.ref.

DATUM IZRADE: ožujak, 2019. godine

ODGOVORNA OSOBA IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.



*[Handwritten signature]*

Županija Grad		PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA GRAD CRES	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES - GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA</b>		V. IZMJENE I DOPUNE	
Dio prostornog plana:		C. PRILOZI PLANA – <b>NACRT PRIJEDLOGA PLANA</b>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 34/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj		
Javna rasprava (datum objave): "Novi list" <a href="http://www.mgipu.hr">www.mgipu.hr</a> „ <a href="http://www.cres.hr">www.cres.hr</a> “	Javni uvid održan:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <b>Dubravka Fak, ing. arh.</b> (ime, prezime i potpis)		
Suglasnost na plan Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17 i 114/18),			
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  <b>urbanistički studio rijeka d.o.o.</b> prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3 tel 051 374 007 tel / fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr			
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  <b>Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.</b> (ime, prezime i potpis)		
Odgovorni voditelj izrade nacrt prijedloga plana:	<b>Ana Brusić, mag.inž.arh.</b>  <b>ANA BRUSIĆ</b> mag.inž.arh. OVLAŠTEN ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 584		
Stručni tim u izradi plana: 1. Ana Brusić, mag.inž.arh. 2. Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh. 3. Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.			
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <b>Marčelo Damijanjević</b> (ime, prezime i potpis)		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:		

## C. PRILOZI PLANA

---

1. OBRAZLOŽENJE V. IZMJENA I DOPUNA PLANA
2. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA
3. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA
4. ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA IZ ČLANKA 90. ZAKONA
5. SAŽETAK ZA JAVNOST
6. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
7. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
8. SUGLASNOST MINISTARSTVA IZ ČLANKA 108. ZAKONA

## 1. OBRAZLOŽENJE V. IZMJENA I DOPUNA PLANA

---

SADRŽAJ:

### A. TEKSTUALNI DIO

1. UVODNO OBRAZLOŽENJE
2. OBRAZLOŽENJE V. IZMJENA I DOPUNA PLANA
  - 2.A. IZMJENE I DOPUNE PLANA TEMELJEM ODLUKE O IZRADI
  - 2.B. IZMJENE PLANA TEMELJEM IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI (PRIHVAĆENIH PRIMJEDBI)

## A. TEKSTUALNI DIO

### 1. UVODNO OBRAZLOŽENJE

---

Izradi V. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena se pristupilo u skladu s "Odlukom o izradi V. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena ("Službene novine Primorsko goranske županije", br. 34/18), koju je temeljem članka 86. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 153/13, 65/17 i 114/18 - u nastavku teksta: Zakon) i članka 29. Statuta Grada Cresa («Službene novine Primorsko- goranske županije», broj 29/09, 14/13, 5/18, 25/18), donijelo Gradsko vijeće Grada Cresa.

V. izmjenama i dopunama mijenja se i dopunjuje Urbanistički plan uređenja naselja Cres – građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena ("Službene novine Primorsko goranske županije" 45/07, 03/11, 53/12, 43/13 i 09/16) (u nastavku teksta: V. izmjene i dopune plana i Plan).

Plan se mijenja i dopunjuje u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova («Narodne novine» broj 106/98, 39/04, 45/04-ispr. i 163/ 04) i u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Cresa («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 31/02, 23/06 i 03/11, 42/18).

Odlukom o izradi plana se utvrđuju :

#### Razlozi donošenja V. izmjena i dopuna plana:

- odredbe važećeg plana su ograničavajuće i ne udovoljavaju u cijelosti potrebama gospodarstva,
- potreba za usklađenjem s planovima višeg reda,
- nedovoljan raspon poslovnih namjena i neophodnih pratećih sadržaja uključujući smještaj zaposlenika,
- propisan minimalan broj parkirališnih mjesta koji prelazi realne potrebe gospodarskih sadržaja,
- nemogućnost daljnjih zahvata izgradnje dijela zone zbog ograničavajućih odredbi vezanih za rezervaciju prostora za sadržaje koji više nisu aktualni.

#### Obuhvat izrade izmjene i dopune plana:

Obuhvat Plana uključuje građevinsko područje izdvojene gospodarske – poslovne – pretežito uslužne namjene Volnik (K<sub>11</sub>).

#### Sažeta ocjena stanja u prostoru obuhvata V. izmjena i dopuna plana:

Urbanistički plan uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena usvojen je 2007. godine. Plan je od donošenja izmijenjen i dopunjen u četiri navrata; 2011., 2012., 2013. i 2016. godine. Predmetno građevinsko područje izdvojene gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene Volnik (K<sub>11</sub>) je uređeno i dijelom izgrađeno sukladno važećem planu.

Prostornim planom uređenja Grada Cresa je obuhvaćeno područje planirano kao zona poslovne - pretežito uslužne namjene: - Cres (Volnik) - K<sub>11</sub>, površine 9,3 ha, pretežito neizgrađena, od čega je 0,85 ha izgrađeno i 8,45 ha neizgrađeno. Uz osnovnu djelatnost planirana je mogućnost, na površinama gospodarske namjene, razvoja i druge djelatnosti - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti - na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

### Ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna plana:

Plan se izrađuje s ciljem osiguranja uvjeta za daljnje zahvate izgradnje i uređenja prostora poslovne zone Volnik (K1<sub>1</sub>) sukladno razvojnim planovima i potrebama gospodarskih subjekata, što prije svega uključuje:

- dopunu planirane poslovne namjene koja bi uključila djelatnosti šireg raspona gospodarskih sadržaja proizvodnih, prerađivačkih, uslužnih, skladišnih, trgovačkih, komunalnih, infrastrukturnih i drugih kompatibilnih, bez štetnih utjecaja na okoliš,
- dopunu pratećih sadržaja koji bi uključili i mogućnost smještaja za zaposlenike, uz definiranje posebnih uvjeta i područja u kojima bi se odredili uvjeti za mogućnost smještaja za zaposlenike,
- usklađenje kriterija za određivanje broja parkirališnih mjesta s realnim potrebama gospodarskih sadržaja i s odredbama PPU Grada Cresa i omogućiti gradnju parkirališta unutar ili na krovu zgrade,
- omogućavanje uređenja i izgradnje neizgrađenih dijelova područja Volnik (K1<sub>1</sub>) koji su rezervirani isključivo za određene korisnike, vlasnike zemljišta, uključujući česticu planske oznake K1-1-C (Autotrans), otvaranjem mogućnosti prenamjene za druge poslovne sadržaje.

Ciljeve i programska polazišta Plana je moguće ispuniti izmjenom tekstualnog dijela plana - Odredbi za provođenje te se grafički dio plana neće mijenjati.

### Popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu V. izmjena i dopuna plana:

Izrada novih sektorskih strategija, planova, studija i sl. nije predviđena već će se koristiti raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima te raspoloživa dokumentacija lokalne samouprave.

### Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu V. izmjena i dopuna plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi V. izmjena i dopuna plana:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ulica Republike Austrije 20, Zagreb
2. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Radnička 80, Zagreb
3. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Splitska 2, Rijeka
4. Ministarstvo kulture RH, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26, Rijeka,
5. Ministarstvo unutarnjih poslova RH, Policijska uprava Primorsko-goranska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Žrtava fašizma 3, Rijeka,
6. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka, Đure Šporera 4, Rijeka,
7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HAKOM, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,
8. HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektroprimorje Rijeka, Viktora Cara Emina 2, Rijeka,
9. Županijska uprava za ceste PGŽ, Nikole Tesle 9, Rijeka,
10. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za područje primorsko-istarskih slivova, Đure Šporera 3, Rijeka,
11. Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d.o.o., Turion 20/A, Cres,
12. Komunalne usluge Cres Lošinj d.o.o. Cres, Turion 20/A, Cres.

O nacrtu prijedloga plana u dva navrata je raspravljao Odbor za urbanizam i prostorno uređenje, i to na sjednicama 04. ožujka 2019. i 20. ožujka 2019.

Na 7. sjednici Odbora za urbanizam i prostorno uređenje, održanoj 04. ožujka 2019., raspravljalo se o mogućnosti gradnje pratećih građevina za smještaj zaposlenika te je zaključeno da je potrebno dodatno razmotriti:

- povećanje najveće dopuštene visine (V) građevina gospodarske namjene s 8 na 9 metara,
- povećanje dozvoljenog najvećeg broja etaža za prateće građevine s 2 na 3 nadzemne etaže,
- planiranje pratećeg sadržaja za smještaj zaposlenika isključivo unutar građevine osnovne namjene, bez mogućnosti gradnje samostalne građevine za smještaj zaposlenika.

Izrađivač plana je primjedbe ocijenio prihvatljivima te ih je implementirao u Odredbe za provođenje.

Na 8. sjednici Odbora za urbanizam i prostorno uređenje, održanoj 20. ožujka 2019., raspravljalo se o pojašnjenju implementiranih odredbi te je izrađivač plana prihvatio sugestije i detaljnije propisao navedene odredbe.

## 2. OBRAZLOŽENJE V. IZMJENA I DOPUNA PLANA

---

### 2.A. IZMJENE I DOPUNE PLANA TEMELJEM ODLUKE O IZRADI

Urbanistički plan uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena donesen je 2007. godine te je izmijenjen i dopunjen u četiri navrata.

Prve izmjene i dopune iz 2011. godine odnosile su se prvenstveno na usklađenje s tada novim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji. Drugim izmjenama i dopunama iz 2012. godine usklađeno je planirano korištenje luke Cres s uvjetima za realizaciju zahvata rekonstrukcije i dogradnje zapadnog dijela luke Cres putem koncesije. Trećim izmjenama i dopunama iz 2013. godine utvrđeni su uvjeti gradnje objekta poslovne djelatnosti - proizvodnog, servisnog, trgovačkog, skladišnog i sl. sadržaja unutar dijela poslovne zone Volnik - područje Kandia na jugoistočnom dijelu zone. Četvrte izmjene i dopune iz 2016. godine odnosile su se isključivo na građevine stambene i turističke namjene.

Razvojem gospodarstva nastala je potreba za izmjenama i dopunama prostornih rješenja koja se odnose na zonu Volnik (K1<sub>1</sub> – izdvojena gospodarska – poslovna – pretežito uslužna namjena) uključujući drugačiji raspon namjena, prateće sadržaje, uvjete smještaja pratećih sadržaja i broj parkirališnih mjesta u odnosu na osnovni Plan.

Sukladno Odluci o izradi V. izmjena i dopuna, Urbanistički plan uređenja naselja Cres – građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena se mijenja i dopunjuje za građevinsko područje izdvojene gospodarske – poslovne namjene K1<sub>1</sub> - poslovnu zonu Volnik u slijedećim utvrđenim planskim odrednicama:

- 2.1 Izmjena ograničavajućih odredbi koje ne udovoljavaju potrebama gospodarstva
- 2.2 Povećanje raspona poslovnih namjena u zoni
- 2.3 Planiranje smještaja zaposlenika u sklopu pratećih sadržaja uz definiranje uvjeta smještaja
- 2.4 Izmjena propisanog minimalnog broja parkirališnih mjesta koji prelazi realne potrebe gospodarskih sadržaja
- 2.5 Omogućavanje daljnjih zahvata izgradnje dijela zone čiji je prostor rezerviran za sadržaje koji nisu više aktualni.

V. izmjenama i dopunama plana bilo je potrebno izmijeniti tekstualni dio plana.

## 2.1 Izmjena ograničavajućih odredbi koje ne udovoljavaju potrebama gospodarstva

Usklađenjem s Prostornim planom uređenja Grada Cresa, unutar zone Volnik povećana je najveća dopuštena visina građevina gospodarske namjene (V) sa 7,0 m na 9,0 m. Visina sljemena, koja do sad nije bila propisana, ograničena je na 10,5 m, kao i nagib kosog krovišta do 20°.

S obzirom na činjenicu da je unutar zone Volnik, na njenom jugoistočnom dijelu na površini planske oznake (K1<sub>2</sub>) - predio "Kandia" već dozvoljena gradnja građevine poslovne namjene - pretežito trgovačke, visine 8,0 m te obzirom na smještaj zone Volnik na perimetru naselja Cres, potrebno povećanje visine za 2 m ocijenjeno mogućim i prihvatljivim.

Također, povećana je najveća dozvoljena visina ograde s 1,5 m na 2,0 m, koja u pravilu osigurava uvjete zaštitne ograde za poslovne sadržaje.

## 2.2 Povećanje raspona poslovnih namjena u zoni

Usklađenjem s Prostornim planom uređenja Grada Cresa, unutar zone Volnik proširen je raspon planiranih poslovnih sadržaja te su uz do sad planirane proizvodne, prerađivačke, uslužne, skladišne, trgovačke, komunalne i njima prateće dodani: komunalno-servisni, infrastrukturni i drugi kompatibilni sadržaji, bez štetnih utjecaja na okoliš.

## 2.3 Planiranje smještaja zaposlenika u sklopu pratećih sadržaja uz definiranje uvjeta smještaja

Dozvoljenim pratećim sadržajima unutar zone Volnik dodana je mogućnost smještaja za zaposlenike te su iz PPUG Cresa preuzeti uvjeti gradnje za sve prateće građevine unutar zone.

U Odredbama za provođenje, poglavlju „2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti“ za zonu Volnik, usklađenjem s PPUG Cresa jasno su definirane prateće građevine kao građevine u funkciji pojedinačne građevine osnovne namjene koje se mogu graditi na građevnoj čestici osnovne namjene te su propisana ograničenja i parametri za njihovu izgradnju.

Za prateće građevine se predlažu sljedeći uvjeti i način gradnje:

- prateći sadržaji mogu zauzimati najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine osnovnih, pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici,
- prateći sadržaji za smještaj zaposlenika grade se unutar građevine osnovne namjene, tako da, uz poštivanje uvjeta iz prethodnog stavka, mogu zauzeti najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine te građevine,
- elementi oblikovanja i materijali izvedbe građevina na jednoj građevnoj čestici trebaju biti u cijelosti ujednačeni.

## 2.4 Izmjena propisanog minimalnog broja parkirališnih mjesta koji prelazi realne potrebe gospodarskih sadržaja

Za zonu Volnik je smanjen propisan broj parkirališnih mjesta za sve djelatnosti koje se mogu pojaviti unutar zone, sukladno odredbama PPUG Cresa:

- za trgovačku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih,

- za zanatsku i uslužnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine,
- za komunalno-servisnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 40 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine
- za ostale poslovne sadržaje potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 50 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine, odnosno jedno parkirališno/ garažno mjesto na tri zaposlena u smjeni
- za proizvodnu namjenu, poslovnu namjenu - servisni i skladišni sadržaji potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 100 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih.
- dozvoljeno je parkirališne sadržaje planirati kao otvoreno parkiralište, unutar građevine osnovne namjene u sklopu svih etaža i ravnog krova te kao prateće građevine – garaže.

## 2.5 Omogućavanje daljnjih zahvata izgradnje dijela zone čiji je prostor rezerviran za sadržaje koji nisu više aktualni

Iz Plana su brisane odredbe koje su se odnosile na površinu planske oznake K1<sub>1C</sub> određujući rezervaciju tog prostora za tvrtku „Autotrans“, budući da interes za realizaciju programa navedenog korisnika više ne postoji. Brisanjem tih odredbi, površina K1<sub>1C</sub> prestaje biti rezervirana i za nju vrijede sve odredbe kao za površine oznake K1<sub>1</sub>.

## 2.B. IZMJENE PLANA TEMELJEM IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI (PRIHVAĆENIH PRIMJEDBI)