Mirjana Andres - Rogović, dipl. ing. građ.

ANALIZA STANJA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Osnovna načela prostornog planiranja i uređivanja prostora temelje se na ocjeni mogućnosti razvitka u prostoru prema prirodnim resursima i stvorenim vrijednostima važnim za prostorni razvitak, postojećem korištenju prostora, demografskim obilježjima, sustavu naselja i njegovoj usklađenosti s prirodnim i gospodarskim mogućnostima, stanju, zaštiti i potrebama sanacije prirodnih i kulturnih vrijednosti okoline, što se prvenstveno osigurava stručnim planiranjem na razini prostornog plana koji se provodi srednjoročnim programima uređenja prostora.

Poznato je da je kontinuirano planiranje moguće jedino uz stalni istraživački rad o sredini čiji se razvitak planira, odnosno koja se uređuje, uz studijski pristup rješenja aktualne problematike, za što je potrebno osigurati prvenstveno dostatna sredstva i kadrovsku osposobljenost u strukturi općinske vlasti. Budući da je i jedno i drugo bilo nedostatno Skupština općine Crikvenica je usvojila Prostorni plan općine 1988. godine, kojem nisu prethodile neke nužne studije, pa nije dao odgovore, odnosno rješenja, za mnoge akutne komunalne, infrastrukturne, ekološke i druge probleme.

Zbog toga je već prilikom njegova usvajanja Skupština općine donijela zaključak da se pristupi reviziji koncepta dugoročnog društveno-ekonomskog razvitka kroz izradu studije pod nazivom "Strategija drugoročnog razvoja općine Crikvenica". Iz nje su trebale proizići razvojne smjernice kao polazna osnova za izradu cjelovite izmjene i dopune prostornog plana, a naročito u odnosu na broj stanovnika, njihov razmještaj po naseljima, planiranje zona za glavne privredne djelatnosti, te korekcije osnovnog prometnog sustava.

Budući da "Strategija" nije usvojena do kraja 1990. godine, kako je planirano, nije se pristupilo izradi cjelovite izmjene i dopune Prostornog plana općine Crikvenice, niti Srednjoročnog plana uređenja prostora za razdoblje 1991-1995. godine. Razlog tome je, osim nedostatka utvrđenih razvojnim smjernicama i nedostatak ili neusklađenost zakonske regulative koja bi propisno i efikasno pratila nastale promjene, i ne bi kočila kvalitetan razvoj već u samom planiranju.

Nepostojanje pravodobne planske dokumentacije za srednjoročno razdoblje pridonijelo je nastalim poteškoćama oko pripreme i komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, pa se priprema svodila gotovo isključivo na sanaciju zatečenoga stanja, a ne na planiranje i usmjeravanje gradnje u zone koje bi se na temelju usklađenih i objedinjenih programa mogle opremiti do stupnja komunalne opremljenosti, koji bi udovoljio nekim višim standardima.

U razdoblju do 1990. godine još je bilo slučajeva da se usvajanjem provedbenih planova samo legaliziralo već započete ili realizirane projekte radi ublažavanja štetnih posljedica, ali su nedovoljni infrastrukturni kapaciteti, uz nedostatak kapitala odnosno sredstava pripreme, postali glavni ograničavajući faktor za prostorno i provedbeno planiranje.

Programska orijentacija izrade PUP-ova nakon 1990. godine imala je isključivi cilj omogućavanja postizanja bolje kvalitete turističke i ugostiteljske ponude i usluga, strogo vezano uz mogućnost paralelna udjela u realizaciji krupnih programa infrastruk-

ture važne prvenstveno za cijelu općinu, a zatim za pojedina mjesta, odnosno mjesne zajednice, lokalno stanovništvo i privredu.

Zbog činjenice da je ralizacija već donešenih PUP-ova ovisna o mogućnostima realizacije SAS-a za izgradnju objekata krupne komunalne infrastrukture (prvenstveno vodovoda i kanalizacije) čija se financijska konstrukcija ne može zatvoriti u godišnjim a kamoli srednjoročnim planovima, korištena je zakonska mogućnost moratorija na izdavanje uvjerenja o uvjetima uređenja prostora za novu gradnju na najduži rok od 3 godine (koji je istekao krajem 1991. godine), kroz donošenje odluka o izmjenama i dopunama tih planova, jer su većinom bili podložni reviziji i usklađenju s izmjenama zakona.

Na taj način pokušao se smanjiti agresivni napad na izgradnju u zonama koje su proglašene građevinskim i (ili) gradskim zemljištem, a da istodobno nije donesen srednjoročni plan uređenja prostora niti godišnji programi pripreme, niti je utvrđena minimalna razina opremanja građevinskog zemljišta komunalnim objektima (voda, struja, kanalizacija, javna rasvjeta, cesta, PTT, odvoz smeća).

Nažalost, u prošlom srednjoročju bila je intenzivno prisutna gradnja stambenih i vikend-objekata bez mogućnosti priključka na vodu i kanalizaciju i to u gradu, u zonama koje su potencijalno interesantne za razvoj turističke privrede. Poznato je da je više od 50 posto turističkih kapaciteta u privatnom smještaju, a nedostatak kontinuirana planiranja na taj je način utjecao na pad razine kvalitete turističke ponude.

Osim komunalne, novu izgradnju nije pratila odgovarajuća urbana oprema i izgradnja objekata društvenog standarda. Čitava naselja nastala su bez realiziranih naseljskih sadržaja, pa imaju, vrlo često, isključivo funkciju stanovanja. Na taj način postignuta je nezadovoljavajuća kvaliteta življenja i turističke ponude.

Razlog tome nije isključivo u prostornom planiranju, već u provedbi, s naglaskom na uvijek prisutan nedostatak financijskih sredstava ili izvora kapitala, a zatim na nepostojanje organizirana institutivna modela, ili institucije koja bi se bavila provedbom u ime općine.

Novi moment u svemu je još i izmijenjen vlasnički odnos, odnosno privatizacija zemljišta, kod čega je nužno spriječiti do sada prisutnu tendenciju da se privatno vlasništvo pretpostavlja općim interesima. Radi odupiranja takvim pokušajima nužno je hitno razraditi provedbene mjere, ne čekajući zakonska rješenja koja kasne.

Prostor je prevrijedan resurs i ne smije se dopustiti njegova devastacija, degrdacija ili ekološko uništenje.

Dosadašnjim mjerama prostor se nije dovoljno efikasno i racionalno koristio, pa je čak i dio turističke izgrdnje degradirao primorski pejzaž, a poseban negativan doprinos dali su kampovi, izgradnja vikend kuća i odmarališta u najužem morskom pojasu od 300 metara.

Novijom prostorno-planskom dokumentacijom ta tendencija je ublažena, ali je kao posljedica sve prisutnija tendencija izgradnje vikend objekata u zaleđu, koje nije dovoljno planski vrednovano niti osmišljeno u jednom dugoročnijem društveno-ekonomskom smislu. Na taj način se stihijski mehanički priliv stanovništva širi na neposredno zaobalje i izaziva probleme u gospodarenju, a naročito u degradaciji poljoprivrednog zemljišta.

Jedino kvalitetnim smjernicama za srednjoročno planiranje moguće je obuzdati parcijalne i planski neusklađene zahtjeve pojedinih korisnika prostora ili vlasnika zemljišta za zauzimanjem uskog obalnog prostora, te određene djelatnosti u sektoru

male privrede, trgovine i, naročito u posljednje vrijeme zapostavljene, poljoprivrede usmjeravati u zaleđe, uz pretpostavku razrade koncepta razvitka zaleđa.

Usmjeravanje prostornog razvoja nužno mora pratiti i adekvatna zemljišna politika. Atraktivnom području, bez obzira na vlasništvo, treba odrediti realnu vrijednost, a kroz to zahvatiti rentu i provoditi adekvatnu poreznu politiku. Jedino na taj način moguće je dobiti kvalitetnu izgradnju u području koje je prostorno i gospodarski od vitalnog značaja za općinu, a to je prvenstveno pomorsko dobro i zaštitni obalni pojas. To se dosad, nažalost, nije moglo provesti, zbog suprotstavljenih interesa sudionika u odlučivanju.

Da se prevladaju nasljeđa takvih sukobljavanja, koja su često kočnica provedbi planova i drugih odluka u prostornom planiranju, općina Crikvenica opredijelila se za maksimalan studijski pristup rješenja aktualnih problema, pri čemu je zadatak općinskih (nedovoljno i neadekvatno ekipiranih) službi samo utvrđivanje potrebe i definiranja projektnog zadatka za izradu studija, a rad se povjerava renomiranim institutima, ustanovama ili pojedincima.

Te su studije istodobno priprema za izradu izmjene prostornog plana općine, pa bi njihovim usvajanjem trebalo znatno skratiti izradu i raspravu o tome. U posljednje vrijeme (poslije 1990.), u izradi su bile, ili jesu: studija iznalaženja lokacije deponija sanitarnog otpada, studija lokacije otpada iz septičkih jama, studija groblja, studija prometa, studija opravdanosti otvaranja kamenoloma, studija mogućnosti iskorištenja obalne crte općine Crikvenica, studija revizije vodoopskrbe, studija kanalizacije poluotoka Kačjak, a u pripremi je i izrada studije - karte buke.

Također se dosljedno pristupa izradi katastarskih, a sporije gruntovnih, podloga za izradu planova i intenzivno se radi na programu za informatizaciju radi objedinjavanja podataka i stvaranja banke podataka na jednom mjestu - u općini.