Ivica Petrinović, dipl. ing. građ.

PLANSKE SMJERNICE PROSTORNOG RAZMJEŠTAJA STAMBENOG FONDA ZA STALNO I POVREMENO STANOVANJE

I. Analiza stanja

Demografski i razvojni procesi, prisutni na prostoru naše općine u nekoliko prethodnih desetljeća, formirali su globalnu namjenu prostora koju čini brdskoplaninski šumski prostor prirodnog pejzaža i urbani prostor obale i bližeg zaobalja, unutar kojeg se gradilo. Dosadašnji razvojni procesi uvjetovali su koncentraciju stanovništva i privrednih kapaciteta, te formiranje longitudinalnog razvojnog područja s tendencijom spajanja aglomeracija u obalnom dijelu i stagnaciju naselja u zaleđu.

To je bila posljedica:

- blizine Rijeke kao privrednog i kulturnog središta makroregije, koja je dobrim dijelom pridonijela stagnaciji i zamiranju tradicionalnih ili prisutnih privrednih djelatnosti, nudeći bolje uvjete rada i privređivanja značajnom dijelu aktivna stanovništva;
- dinamična spontana razvitka turističko-ugostiteljske privrede, još uvijek nepovoljne strukture i niske razine kvalitete ponude, a koji se manifestirao kroz snažnu individualnu gradnju primarnog i sekundarnog stanovanja.

Intenzivna i, uglavnom, stihijska gradnja individualnih stambenih objekata rezultirala je poraznom slikom neplanske gradnje i neracionalna zauzimanja prostora, pa je postala ograničavajućim faktorom razvitka, naročito u Crikvenici, Selcu i Novom Vinodolskom.

Nova izgradnja nastala je duž oboda tipološki formiranih jezgri i formirala aglomeracije bez raspoznatljive morfologije i strukture. Na taj su način nastala nova naselja bez izgrađene komunalne i urbane opreme i društvene infrastrukture (npr. naselje Duga, Hrusta, Dolac-Dramalj).

Na velikom građevinskom području disperzivno je nikla individualna gradnja koja se danas već može smtrati interpolacijom zbog široke rasprostranjenosti postojeće izgradnje malih gustoća.

Razdoblje u posljednjih nekoliko godina očituje se velikim padom svekolike gradnje, pa i stambene, a to je uzrokovano općepoznatom stagnacijom razvitka, i ratnim prilikama.

Postojeći Prostorni plan općine Crikvenica (kao i prostorni planovi nižeg reda) nastao je na temelju Zajedničkog prostornog plana Opatije, Rijeke i Crikvenice i postavio vrlo ambiciozne razvojne zahtjeve, npr.:

- planirani broj stanovnika 2005-2015. g.	36000
- površina građevinskih područja	2330 ha
- površine za naselja	1797 ha

Očigledno je iz raznih razloga razvitak općine Crikvenica "predimenzioniran", što ne odgovara interesima njezinih građana, o čemu su prije zauzeta kritička stajališta,

tako da već "Strategija dugoročnog razvoja općine Crikvenica" predstavlja realnije ciljeve razvitka.

Bit će potrebno izgraditi novi prostorni plan, koji će se temeljiti na postavkama "Revizije strategije dugoročnog razvoja" i na realnoj mogućnosti razvitka.

II. Planske smjernice

1. Koje su potrebe za stambenom izgradnjom na području naše općine?

Već je "Strategija dugoročnog razvoja" postavila osnovni cilj dugoročna razvitka općine kao, dostizavanje visoke kvalitete življenja stanovništva i očuvanje kulturnog identiteta čitavog područja".

Predlaže se zato osigurati prostor za stambenu izgradnju samo u funkciji razvitka općine kao cjeline, poštujući pri tome zahtjev: stanovanje i rad u istom mjestu.

Slijedeći takve smjernice, izgradnju objekata i stanova za tržište ne bi trebalo ubuduće dopuštati jer se nalazi u izravnoj vezi s mehaničkim prilivom stanovništva.

Međutim, bit će potrebno, dosljedno se držati ovih principa i u novonastalim uvjetima nakon pretvorbe vlasništva i intenziviranja stranih ulaganja i privatne inicijative, te održati ravnotežu radnih mjesta s brojem stanova, a s novonastalim viškom vrijednosti podizati kvalitetu življenja svih stanovnika.

2. Da li omogućiti stambenu izgradnju i vlasnicima zemljišta u našoj općini?

Na taj bi se način posredno ubrzao rast općine što je povoljno, ali ovdje je naročito važno voditi računa o minimalnoj razini opremljenosti građevinskog zemljišta. Dakle, odgovor je uvjetno potvrdan.

3. Da li omogućiti izgradnju objekata za sekundarne stanove (vikend objekata) u zaobalju?

To pitanje postavlja se u kontekstu revitalizacije naselja u zaobalju koja već godinama doživljavaju tendenciju odliva stanovništva.

Koristeći se iskustvima kroz dosadašnju izgradnju vikend objekata u priobalju, gdje je ta izgradnja zabranjena, očito je da takva vrst izgradnje ne pruža nikakvu revitalizaciju.

Revitalizaciju zaobalja moguće je potaknuti omogućivanjem gradnje manjih poslovnih i stambeno-poslovnih objekata radi povezivanja mjesta stanovanja i rada, poticanjem male privrede u duhu privatnog poduzetništva. Dakako da je i ovdje potrebno voditi računa o izgradnji primjerenoj okolini, zadati tipologiju objekta i izabrati privredne djelatnosti koje ne djeluju nepovoljno na okolinu.

4. Individualna-kolektivna stambena gradnja?

Do sada je kolektivna stambena gradnja predstavljala određenu nužnost i nije proizlazila, uglavnom, iz potrebe optimalna gospodarenja prostorom. Financijska sredstva za gradnju stanova pritjecala su redovno putem izdvajanja iz dohotka po više osnova, putem kredita i sl., te su se solidarno usmjeravala u kolektivnu stambenu izgradnju kao jedino moguću i dopuštenu.

Gašenjem izvora tih sredstava, gasi se i kolektivna stambena izgradnja (preostala učešća pojedinaca i poduzeća su simbolična).

Ubuduće će taj tip gradnje morati prevladati zbog racionalnijeg gospodarenja prostorom, a preduvjet za njezino ostvarenje, pored osiguranja financijskih sredstava, je i pravodobno izvršenje poslova pripreme zemljišta i izgradnja odgovarajućih komunalnih objekata i uređaja.

Za taj tip izgradnje preporučljivo je koristiti model stambene zadruge po uzoru razvijenih zemalja Zapada. Na taj način zadrugari, koji nemaju stana, svojim ulaganjem pod povoljnim uvjetima grade stan, naravno, pod neposrednom kontrolom države-općine.

5. Na kojim područjima omogućiti stambenu gradnju?

Hitno je potrebno definirati minimalnu razinu opremljenosti i građevinskog zemljišta za stambenu izgradnju putem općinske odluke ili godišnjeg programa pripreme građevinskog zemljišta, pri čemu je bitno da se kao minimalnu razinu opremljenosti odredi asfaltirana pristupna cesta, priključak stuje i vode.

To ograničenje vrijedilo bi za svu individualnu stambenu gradnju. Najpogodnija područja za kolektivnu stambenu gradnju nalaze se kao interpolacije unutar postojećih urbanističkih planova, što su ostala neizgrađena. Na područjima 15 postojećih, ili bivših, urbanističkih planova bila je predviđena kolektivna stambena gradnja, ali nije realizirana. Ta područja potrebno je ponovno osmisliti i realizirati putem stambene zadruge.

6. Tipologija objekata i urbani identitet mjesta

Zaseoci Drivenika, Grižana, stari grad Bribir, crikvenička Kala i stari grad Novi Vinodolski predstavljaju jedinstvene, urbanističke i arhitektonske aglomeracije s posebnom tipologijom objekata, a njezini stanovnici su još do danas sačuvali svoj identitet i osjećaj pripadnosti tim cjelinama.

Na takvim primjerima potrebno je osmisliti tipologiju objekata Dramlja, Jadranova i Crikvenice u cjelini, da bi Crikvenčanin, Dramaljac ili Novljanin i u dvadeset i prvom stoljeću mogao osjetiti pripadnost određenoj urbanoj cjelini.