

Uvjeti i način gradnje

Planom su utvrđeni uvjeti i način gradnje građevina na području obuhvata. Grafički dio uvjeta i načina gradnje svih vrsta građevina na području obuhvata UPU-a prikazani su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

Granice

GRANICA OBUHVATA PLANA

Razvoj i uređenje naselja

JAVNE ZELENE POVRŠINE
Z1 - park; Z2 - dječje igralište

ZASTITNE ZELENE POVRŠINE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - crpna postaja; IS2 - površina za prikupljanje kišnice

Promet

ZASTITNI POJAS JAVNE CESTE

Način gradnje

PODRUČJE STAMBENE NAMJENE ZA GRADNJU SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA
- gradnja slobodnostojećih obiteljskih kuća i ugostiteljsko-turističkih građevina (kuća za odmor)

PODRUČJE STAMBENE NAMJENE ZA GRADNJU SLOBODNOSTOJEĆIH, POLUUGRAĐENIH I UGRAĐENIH GRAĐEVINA
- gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, višestambenih građevina, stambeno-poslovnih građevina i ugostiteljsko-turističkih građevina (kuća za odmor)

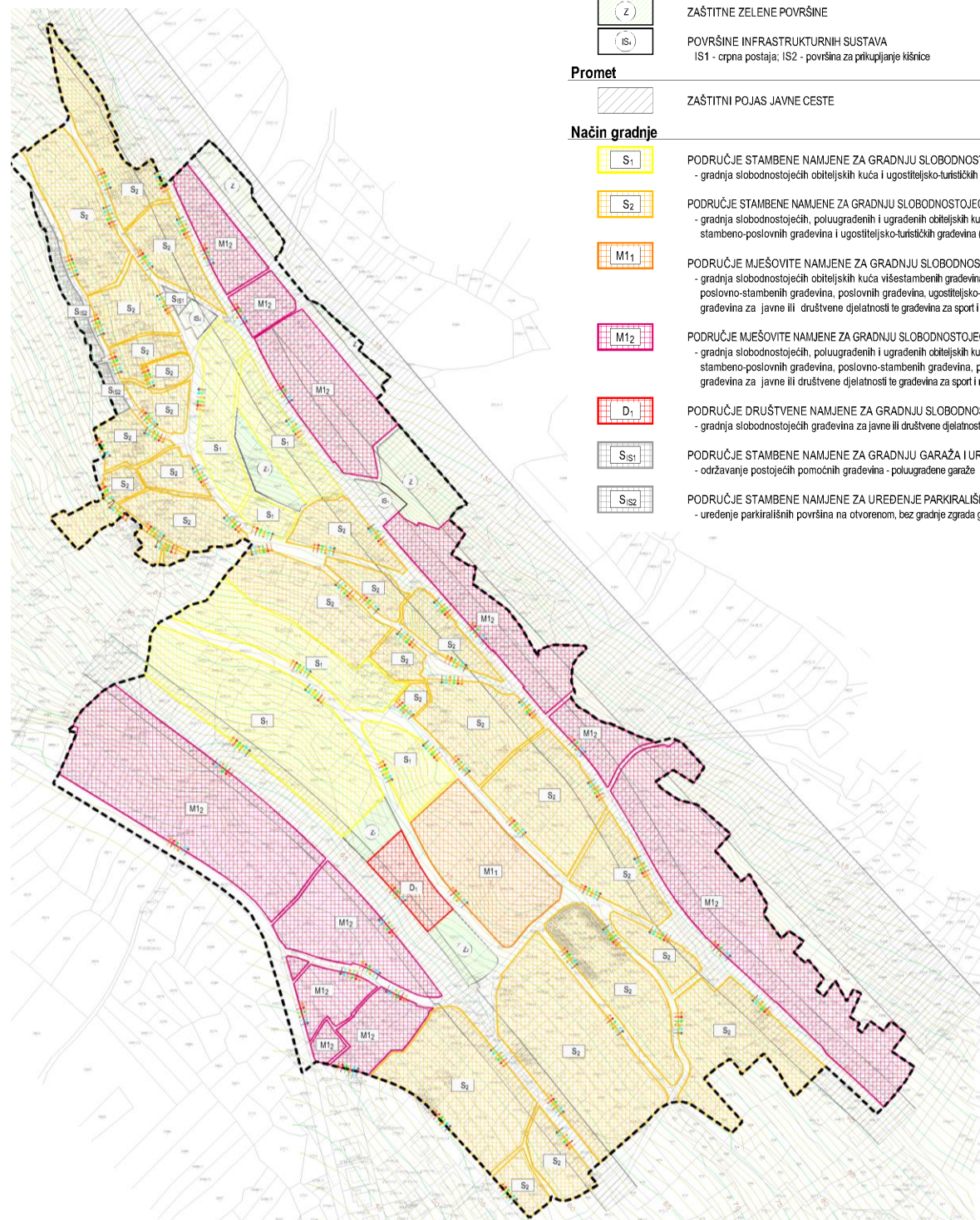
PODRUČJE MJESOVITE NAMJENE ZA GRADNJU SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA
- gradnja slobodnostojećih obiteljskih kuća višestambenih građevina, stambeno-poslovnih građevina, poslovno-stambenih građevina, ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina za javne ili društvene djelatnosti te građevina za sport i rekreaciju

PODRUČJE MJESOVITE NAMJENE ZA GRADNJU SLOBODNOSTOJEĆIH, POLUUGRAĐENIH I UGRAĐENIH GRAĐEVINA
- gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, višestambenih građevina, stambeno-poslovnih građevina, poslovno-stambenih građevina, ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina za javne ili društvene djelatnosti te građevina za sport i rekreaciju

PODRUČJE DRUŠTVENE NAMJENE ZA GRADNJU SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA
- gradnja slobodnostojećih građevina za javne ili društvene djelatnosti

PODRUČJE STAMBENE NAMJENE ZA GRADNJU GARAŽA I UREĐENJE PARKIRALIŠNIH POVRŠINA
- održavanje postojećih pomoćnih građevina - poluugrađene garaže

PODRUČJE STAMBENE NAMJENE ZA UREĐENJE PARKIRALIŠNIH POVRŠINA
- uređenje parkirališnih površina na otvorenom, bez gradnje zgrada garaže



Izvod iz kartografskog dijela Plana: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Zagreb, ožujak 2020.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRAMALJSKO SELCE, MANESTRI (dio NA3₃)

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃) (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃) (Službene novine Grada Crikvenice 44/18).

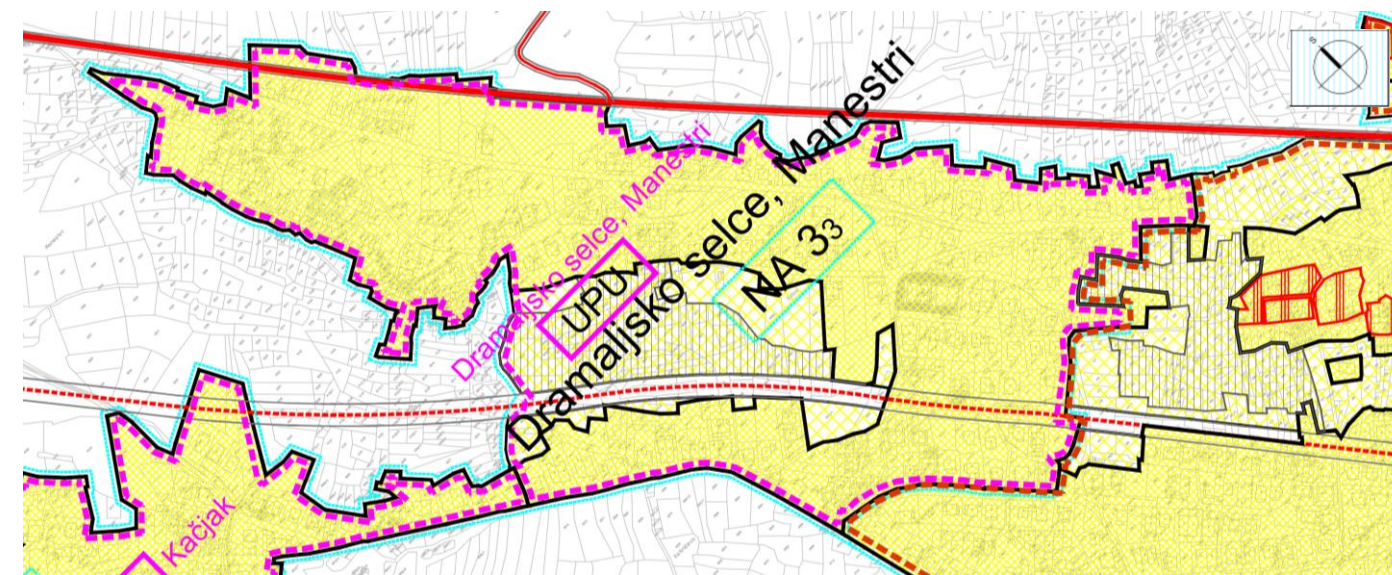
Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnijeg sagledavanja područja obuhvata, podjele područja na posebne prostorne cjeline, utvrđivanja osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture, definiranja detaljnih uvjeta gradnje za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina te propisivanja mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti. Obzirom da je područje unutar obuhvata Plana pretežito izgrađeno, s manjim neizgrađenim dijelovima rubno, prvenstveno je potrebno redefinirati mrežu prometnica gdje je god to moguće i povezati ih pješačkim vertikalama. Potrebno je zadržati postojeći, pretežno stambeni karakter naselja, sve u skladu sa smjernicama iz čl.74. Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i imovinu Grada Crikvenice. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA I CILJEVI

Obuhvat Plana je dio cjelovitog građevinskog područja Dramalj planske oznake NA3 - Manestri NA3₃ koje je razgraničeno Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice. Površina obuhvata iznosi 22,33 ha, a utvrđena je na topografsko-katastarskoj podlozi izrađenoj za potrebe izrade ovog Plana.

Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice predmetna zona određena je kao dio građevinskog područja naselja. Plan obuhvaća izgrađeni, neizgrađeni uređeni i neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja Dramalj - Dramaljsko Selce i Manestri. Područje je pretežito izgrađeno.



Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 4.2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE - DRAMALJ, CRKVENICA

Prostor se ne smije neracionalno trošiti, već je potrebno omogućiti njegov planski razvitak kvalitetnim sadržajima i funkcijama. Prostorne resurse (danas neizgrađene dijelove unutar planskog područja) potrebno je izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost, kao i namijeniti novim sadržajima i funkcijama te povećati urbani standard, sadržajnost i kvalitetu turističke ponude. Pri tome treba težiti postizanju optimalnog i uravnoteženog odnosa između postojećeg i planiranog dijela naselja, uz određivanje takvog načina gradnje koji je primjeren području. Prednost pri gradnji na dosad neizgrađenom području treba dati slobodnostojećim građevinama s okućnicama što će rezultirati rahlijom izgradnjom.

Ciljevi prostornog razvoja gradskog značaja definirani su u Prostornom planu uređenja Grada Crikvenice. Osnovni cilj prostornog razvitka definiran je kao dostizanje visoke kvalitete življenja kroz poticanje razvoja gospodarstva, uz nužnost očuvanja prirodnih vrijednosti i kulturnog identiteta područja. Glavni cilj prostornog uređenja definiran je kroz dostizanje više razine urbanog standarda i to: razvojem gospodarskih djelatnosti, poboljšanjem funkcioniranja prometne infrastrukture, razvojem kvalitetnog stanovanja te podizanjem razine komunalne opremljenosti prostora.

PLAN

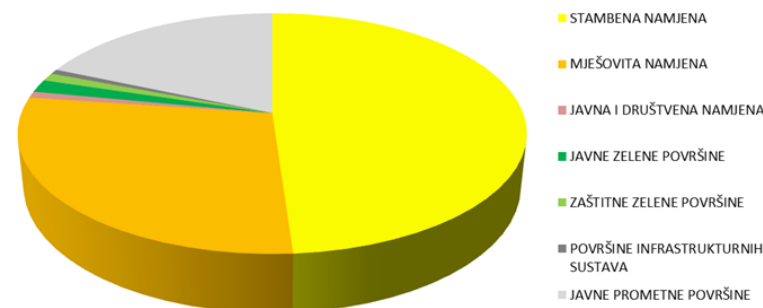
Urbanističkim planom uređenja utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina, te prometne, ulične i komunalne mreže, sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima.

Na promatranom prostoru planirane su površine stambene, mješovite i društvene namjene te pripadajuće komunalne infrastrukture, uz osiguranje javnih zelenih površina, odnosno uz osiguranje primjerenog urbanog standarda. U sklopu planiranih namjena moguće je graditi stambene građevine (obiteljske kuće, višestambene građevine i stambeno-poslovne građevine), građevine za gospodarske djelatnosti (poslovno-stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke), građevine za javne i društvene djelatnosti (socijalne, kulturne i zdravstvene) te građevine za sport i rekreaciju (zatvorene - dvorane i bazeni te otvorene - uređenje manjih sportskih terena). Prilikom gradnje novih zgrada u neizgrađenom dijelu naselja, prednost se daje slobodnostojećim građevinama. Poluugrađene (dvojne) ili ugrađene (građevine u nizu) dopuštene su pravilu kao dovršetak postojeće tipologije.

Korištenje i namjena prostora

U građevinskom području Manestri (NA3₃) planirane su površine sljedećih namjena:

- površine stambene namjene (S)
- površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1),
- površine javne i društvene namjene (D)
- javne zelene površine:
 - javni park (Z1),
 - dječje igralište (Z2),
- zaštitne zelene površine (Z),
- površine infrastrukturne namjene
 - crpna postaja (IS1)
 - površina za prikupljanje kišnice (IS2)
- javne prometne površine.



Grafički prikaz udjela pojedinih namjena u području obuhvata Plana

POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Planom su razgraničene površine stambene namjene (S) koje su namijenjene smještaju:

- građevina pretežito stambene namjene:
 - obiteljske kuće (1-2 stambene jedinice) - slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) ili ugrađene (u nizu)
 - višestambene građevine (najviše 4 stambene ili poslovne jedinice) - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
 - stambeno - poslovne građevine (2-4 stambene odnosno poslovne jedinice) - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
- građevine gospodarske namjene:
 - ugostiteljsko-turističke namjene - kuće za odmor, slobodnostojeće.

POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Planom su razgraničene površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1) koje su namijenjene smještaju:

- građevina pretežito stambene namjene:
- građevina javnih ili društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti:
 - građevine za javne ili društvene djelatnosti - slobodnostojeće,
 - građevine za sport i rekreaciju - slobodnostojeće,
- građevina pretežito gospodarskih djelatnosti:
 - poslovno-stambene građevine - slobodnostojeće ili dvojne,
 - poslovne građevine - slobodnostojeće,
 - građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti - slobodnostojeće

POVRŠINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE (D)

Planom je razgraničena površina javne i društvene namjene (D) koja je namijenjena smještaju slobodnostojećeg doma za starije i nemoćne osobe.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1, Z2 I Z3)

Javni parkovi (Z1) su javni prostori oblikovani planski s raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativno - estetskih i rekreativnih površina.

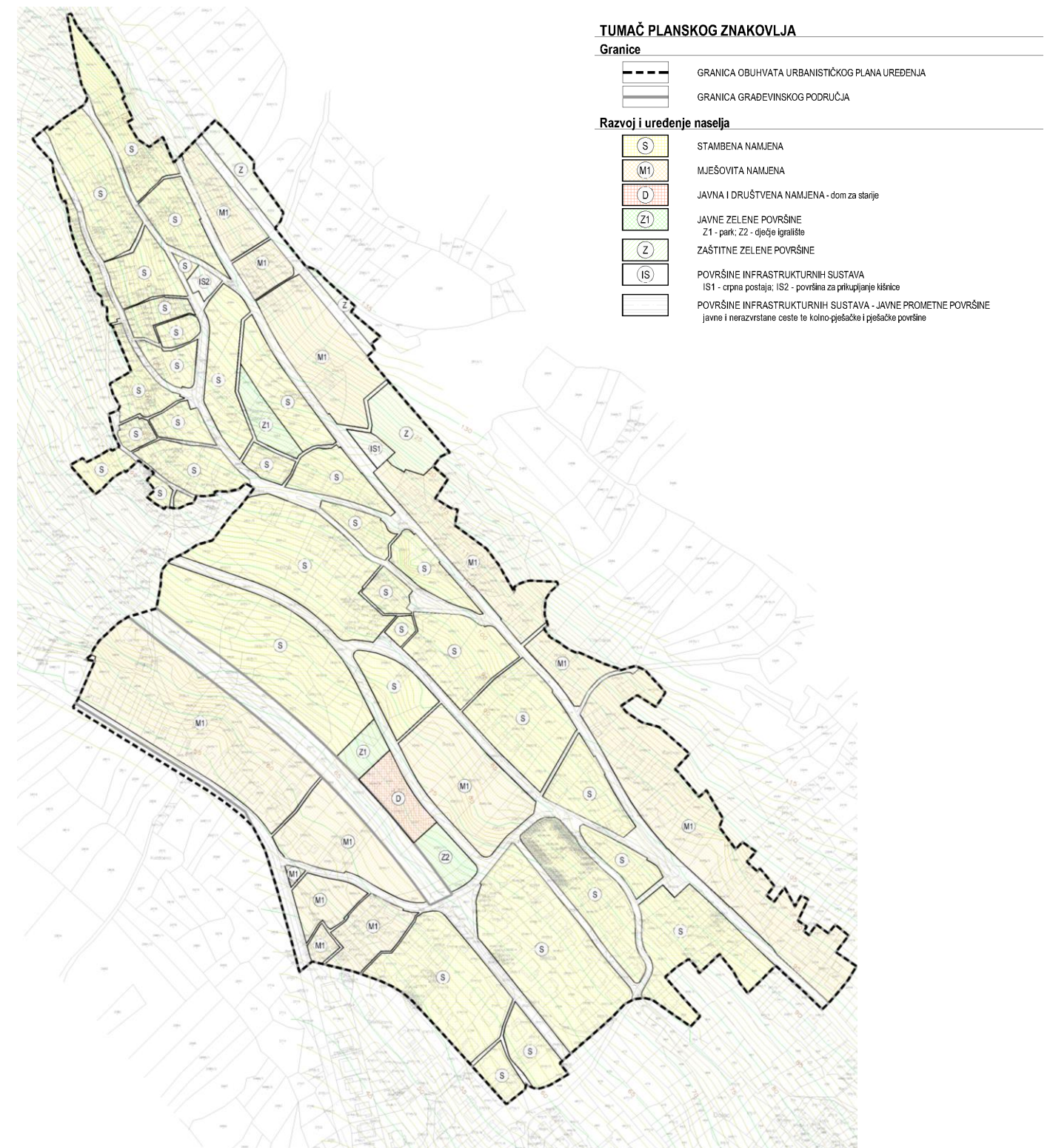
Dječja igrališta (Z2) su površine javnog zelenila opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Dječja igrališta uređuju se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku djecu). Na površinama dječjih igrališta moguće je urediti igrališta za sve uzraste.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Planom su razgraničene zaštitne zelene površine (Z) koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Ne predviđa se gradnja građevina na zaštitnim zelenim površinama, osim, iznimno, građevina infrastrukture.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE (IS1, IS2)

Ovim Planom razgraničene su površine infrastrukturne namjene - crpna stanica (IS1) i površina za prikupljanje kišnice (IS2) te javne prometne površine. Površine infrastrukturne namjene namijenjene su gradnji isključivo elemenata (građevine, objekti, vodovi, uređaji i dr.) infrastrukturnih sustava - prometnog, komunikacijskog, energetskeg i vodnogospodarskog. Na površinama infrastrukturne namjene mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati javne prometne površine, infrastrukturne građevine, objekti, vodovi i uređaji linearne prometne, energetske, komunalne i komunikacijske infrastrukturne te zelene površine i zelenilo u potezu (drvoredi).



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

Granice	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Razvoj i uređenje naselja	
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - dom za starije
	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - park; Z2 - dječje igralište
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - crpna postaja; IS2 - površina za prikupljanje kišnice
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - JAVNE PROMETNE POVRŠINE javne i nerazvrstane ceste te kolno-pješačke i pješačke površine

Izvod iz kartografskog dijela Plana: 1.KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA