




URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRAMALJSKO SELCE, MANESTRI (dio NA3₃)

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

III.1. OBRAZLOŽENJE



PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Županija / Grad Zagreb: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Općina / Grad: GRAD CRIKVENICA	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRAMALJSKO SELCE, MANESTRI (dio NA3₃)	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Grada Crikvenice br. 44/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Crikvenice br. _____
Javna rasprava (datum objave): 08.03.2020. - Novi list 11.03.2020. - mgipu.gov.hr 11.03.2020. - www.crikvenica.hr 11.03.2020. - oglasna ploča	Javni uvid: 16.03.2020. - 16.04.2020. Javno izlaganje: 25.03.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <div style="text-align: center;"> _____ Vjekoslava Glavan, dipl.ing.arh. </div>
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) klasa: _____ urbroj: _____ datum: _____	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Trg bana J. Jelačića 4	 URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <div style="text-align: center;"> _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. </div>
Odgovorni voditelj izrade Plana: Iva Lukinić, dipl.ing.arh. (do lipnja 2019.) Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana:	
Nikola Adrović, mag.ing.aedif Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ira Habijanec, mag.ing.arh. Luka Krstulović, mag.ing.arh.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: <div style="text-align: center;"> _____ Josip Friš, mag.ing.el. </div>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <div style="text-align: center;"> _____ (ime, prezime i potpis) </div>	Pečat nadležnog tijela



SADRŽAJ

1.	POLAZIŠTA	1
1.1.	POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA CRIKVENICE	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	2
1.1.2.	Prostorno – razvojne značajke	6
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost.....	10
1.2.	ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI	12
1.3.	OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA	14
1.3.1.	Obveze iz Prostornog plana Primorsko-goranske županije	14
1.3.2.	Obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice	14
1.4.	OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA.....	19
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	20
2.1.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA	20
2.1.1.	Demografski razvoj.....	20
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	20
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	20
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	21
2.2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA	21
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora	21
2.2.2.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	22
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	23
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA.....	23
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	23
3.2.1.	Površine stambene namjene (S)	25
3.2.2.	Površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1)	25
3.2.3.	Površine javne i društvene namjene (D)	25
3.2.4.	Javne zelene površine (Z1, Z2 i Z3).....	26
3.2.5.	Zaštitne zelene površine (Z).....	26
3.2.6.	Površine infrastrukturne namjene (IS1, IS2)	26
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA.....	26
3.4.	PROMETNA I ULIČNA MREŽA	27
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.....	30
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.....	34
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	34
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	37
3.7.	SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	37



1. POLAZIŠTA

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

Urbanistički plan uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃) izrađen je na posebnoj geodetskoj podlozi (PGP) u mjerilu 1:1000. Površina obuhvata Plana iznosi približno 22,33 ha.

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.

Urbanistički plan uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃) (dalje: Plan) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu dokumenata prostornog uređenja i koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuje Plan.

Plan se izrađuje sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), u mjeri prilagođenoj Planu.

Izrada Plana posebno je koordinirana Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 25/07, 18/08, 49/11, 02/12, 17/14, 39/14 i Službene novine Grada Crikvenice broj 21/16, 23/16-pročišćeni tekst, 70/19).

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, 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 god je to moguće i povezati ih pješačkim vertikalama. Potrebno je zadržati postojeći, pretežno stambeni karakter naselja, sve u skladu sa smjericama iz čl.74. Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA CRIKVENICE

Prostorna cjelina Dramaljsko Selce, Manestri smještena je u centralnom dijelu Grada Crikvenice sjeverozapadno od naselja Crikvenice i centra naselja Dramalj te približno 300 metara od obale.

Plansko područje se u cijelosti nalazi unutar zaštićenog obalnog područja (ZOP - područje od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku - obuhvaća područje obalnih jedinica lokalne samouprave), odnosno unutar prostora ograničenja (obuhvaća pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte).



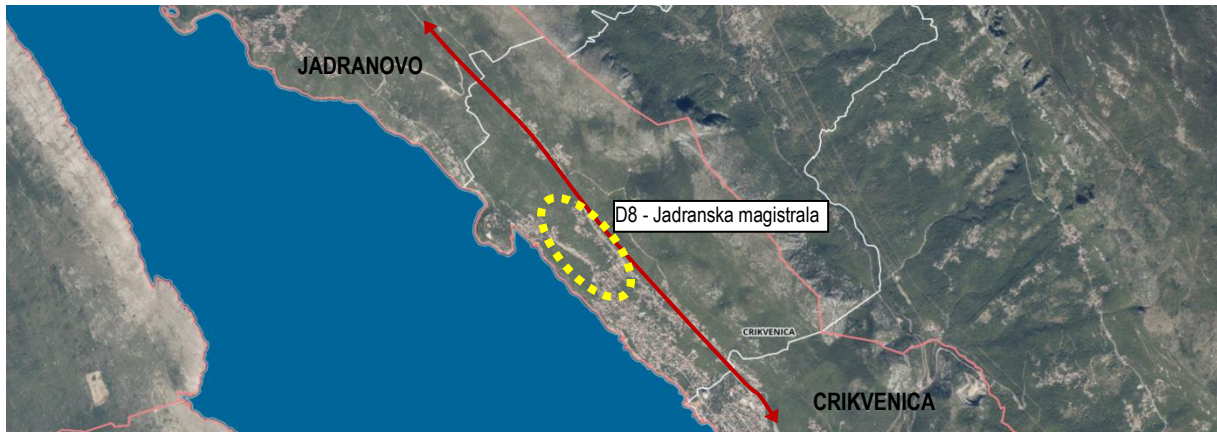
Slika 1: Položaj u širem prostoru (izvor: google maps)



1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

KARAKTERISTIKE I POLOŽAJ ZONE

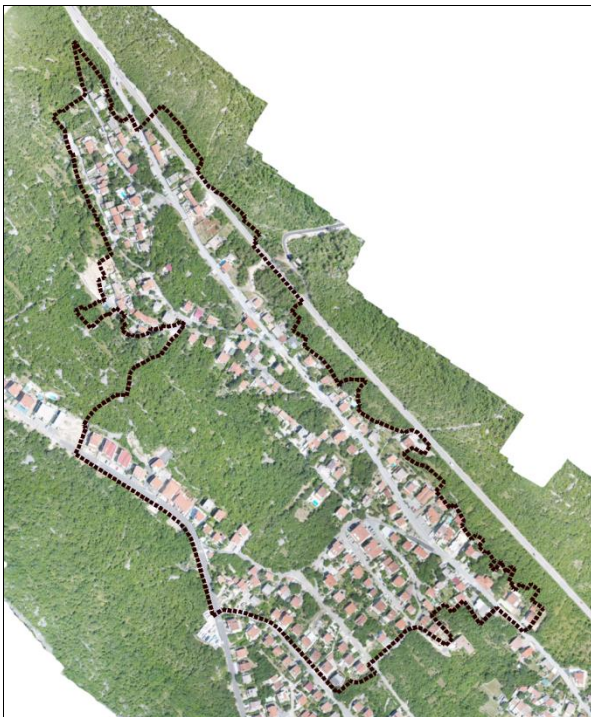
Geoprometni položaj Dramaljskog Selca, Manestri određen je položajem uz državnu cestu D8 (Jadranska magistrala) što je ujedno i glavni povezni pravac prema većim središtima (Rijeka, Crikvenica), dok je sa centrom Dramlja povezna nerazvrstanim prometnicama. Unutar obuhvata plana, na najsjevernijem dijelu postoji jedan ulaz-izlaz na državnu cestu D8, odnosno županijska cesta Ž5090.



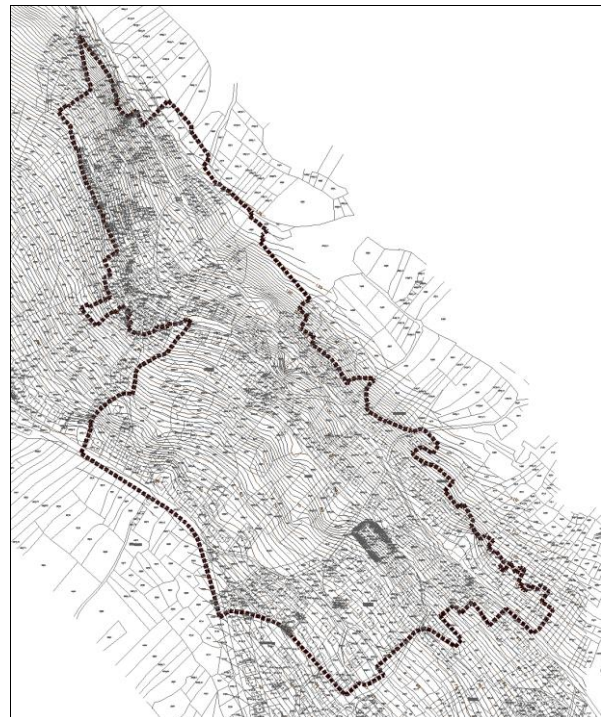
Slika 2: Položaj obuhvata Plana u naselju Dramalj

S jugozapadne, sjeverozapadne i sjeveroistočne strane planskog područja nema građevinskih područja nego je omeđeno prirodnim neizgrađenim površinama. S jugoistočne strane nalazi se naselje Dramalj centar za koji je na snazi urbanistički plan uređenja. Prema sjeverozapadu se djelomično na plansko područje nadovezuje naselje Kačjak.

Granica obuhvata Plana definirana je na geodetskoj podlozi u mjerilu izrade Plana 1:1000. Određena je Odlukom o izradi i usklađena je s podacima iz PPUG Crikvenice.



Slika 3: Granica obuhvata prikazana na ortofoto snimku



Slika 4: Granica obuhvata na geodetskoj podlozi



Površina obuhvata Plana iznosi približno 22,33 ha od čega izgrađeni, prema PPUG Crikvenica, iznosi približno 18,44 ha, neizgrađeni približno 3,35 ha unutar kojeg je i neizgrađeni neuređeni dio čija površina iznosi 1,95 ha. Promatrano područje je nepravilnog oblika. Udaljenost cijelog obuhvata plana u smjeru sjeverozapad-jugoistok iznosi oko 900 m, a u smjeru sjeveroistok-jugozapad oko 300 m.



Slika 5: Prikaz veličine obuhvata Plana na zračnom snimku

POVIJESNI RAZVOJ NASELJA

Područje Dramlja je prirodni izlaz na more iz Vinodola te se pretpostavlja da je naselje nastalo kako bi pružilo sklonište i prenoćište za trgovce i pomorce. U 6. ili 7. stoljeću Dramalj nosi ime Dram (dram – naziv za staru grčku mjeru za težinu), no Hrvati su po dolasku na ovo područje ime prilagodili sebi i dodali "- alj". Starost Dramlja potvrđuje i u njemu najraširenije prezime Domijan (lat. Domian) koje seže iz doba kada su tu obitavali Rimljani.

Kao većina gradova i Dramalj se razvija i širi uz mjesnu crkvu. U 18. stoljeću nazivao se Zagorje, no s rastom i obnavljanjem mjesne crkve mijenja ime u Sv. Jelena koje se zadržalo do završetka Drugog svjetskog rata.

Prvo je bio ribarska luka s maslinicima, no zbog vrlo povoljnih klimatskih i geografskih uvjeta potkraj 19. stoljeća počeli su turisti, planinari i lovci sve više posjećivati Hrvatsko primorje, a naročito Crikveničku Rivijeru. Tada počinje i intenzivan razvoj Dramlja i izgradnja prvih smještajnih objekata koji su se iz godine u godinu sve više širili. Dramalj je danas izrazito turističko mjesto s privatnim vilama, brojnim novosagrađenim zgradama i apartmanima u privatnom smještaju, s odmaralištima i hotelima.



Dramlju pripada i naselje Kačjak (što dolazi od "kača" – zmija, koja je, pak, česti simbol na Crikveničkoj Rivijeri). Kačjak je poluotok s turističkim naseljem do kojeg se danas proteže šetalište uz more koje Dramalj povezuje sa Crikvenicom.

PRIRODNE ZNAČAJKE

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja (područje Grada Crikvenice smješteno je unutar Zaštićenog obalnog područja mora - ZOP). Zakonskim odredbama koje se odnose na uređenje i zaštitu zaštićenog obalnog područja mora određeni su uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite i svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.



Slika 6: Fotografija iz zraka - pogled sa sjeverozapada na obuhvat Plana (izvor: <https://okolo.com/>)



Slika 7: Fotografija iz zraka - pogled sa jugoistoka na obuhvat Plana (izvor: <https://okolo.com/>)

Topografija terena

Teren znatno pada prema moru, odnosno od sjeveroistoka prema jugozapadu. Kreće se od 135 mnv do 55 mnv u predjelu najbliže moru u širini od približno 400m. Najstrmiji teren je na sjevernom dijelu obuhvata, a nagib se jedva primjetno ublažava prema moru.



Geološka građa i geotehnička prikladnost terena

Područje obuhvata Plana zauzima područje golog krša (I geotehnička kategorija), koje je s geotehničkog stanovišta i najbolja zona za građenje.

Unatoč razlikama u vodopropusnosti, što je posljedica litološkog sastava kao i stupnja raspucanosti i okršenosti, upojnost terena je općenito velika, a otjecanje je općenito malo. Krška područja su gotovo potpuno bezvodna, bez površinskih tokova. Pogodnost krškog terena je relativno laka i jeftina izgradnja podzemnih prostora.

Seizmičnost

Područje Hrvatskog primorja je seizmički aktivno. Osnovna značajka seizmičnosti u ovom području je pojava većeg broja relativno slabijih potresa u seizmički aktivnim razdobljima. Hipocentri odnosno žarišta potresa nalaze se na dubini od svega 2 do 30 km, što je relativno plitko. Zato su potresi lokalni i obično ne zahvaćaju šire područje.

Prema novim saznanjima najjači potresi na području Županije mogu doseći jačinu od $M = 6.5$. Seizmički valovi mogu doći do područja Grada Crikvenice i iz dva susjedna epocentralna područja: furlanskog i ljubljanskog, gdje se mogu očekivati potresi većih magnituda. Na temelju dosadašnjih podataka područje Grada Crikvenice ima sljedeće maksimalne očekivane intenzitete seizmičnosti:

- $Io = 70$ MCS (Seizmotektonska karta iz 1974.);
- $Io = 7-80$ MCS (Seizmološka karta iz 1982.);
- $Io = 60$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 50 g.);
- $Io = 80$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 100 g.);
- $Io = 80$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 200 g.);
- $Io = 80$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 500 g.).

Vegetacija

Područje obuhvata Plana pripada submediteranskoj zoni vegetacije, odnosno nižem i toplijem pojasu (do 350 m nadmorske visine), prevladavajuće vegetacije listopadnih (submediteranskih) šuma i šikara bjelograba, hrasta medunca i drače. Za submediteransku zonu karakteristična je ljetna suša (vegetacija ima izraziti kserofitski značaj).

Klimatska obilježja

Klimatske prilike rezultat su utjecaja zemljopisne širine, utjecaja mora i reljefa. Prema Köppenovoj klasifikaciji tipova klime u Hrvatskoj, područje Kraljevice, a time i područje obuhvata Plana nalazi se u području umjereno tople kišne klime, koju karakteriziraju:

- vedra, suha i vruća ljeta,
- razmjerno blaga, oblačna i kišovita zima s manjim sušnim razdobljem i lokalno uvjetovanim sustavom vjetrova,
- topla i vlažna proljeća.

Relativno visoke zimske temperature najizrazitija su obilježja mediteranske, odnosno submediteranske klime. Zimski mjeseci imaju srednje mjesečne temperature iznad $6\text{ }^{\circ}\text{C}$. Topla ljeta bitna su značajka ovog područja. Najtopliji je mjesec srpanj sa srednjom mjesečnom temperaturom od $23,7\text{ }^{\circ}\text{C}$. Srednja godišnja temperatura za razdoblje od 1969. - 2001. godine iznosi $14,3\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Prosječna godišnja količina oborina za razdoblje od 1969. - 2001. godine iznosi 1237 mm/m^2 , s time da ukupne srednje količine oborina u toplijim mjesecima (lipanj - rujan) iznose $385,1\text{ mm}$ ili $31,1\%$ od ukupne godišnje količine oborina. U hladnijem dijelu godine (listopad - ožujak) padne prosječno $666,1\text{ mm}$ oborina, odnosno $53,8\%$. Prosječno najmanje oborina ima u kolovozu ($50,1\text{ mm}$), a najviše u rujnu ($159,8\text{ mm}$), a slijede listopad i studeni.



Prosječna godišnja relativna vlažnost zraka iznosi 71,3%. Najniža je u srpnju kada iznosi 64,3%, a najviša u siječnju; 76,2%.

Prevladavaju vjetrovi sjeveroistočnog smjera (NE), odnosno bura, zatim slijedi jugo (SE). Vjetar sjeverozapadnog smjera (NW), "burin" je zastupljen s oko 7% od ukupne količine godišnjih zračnih strujanja. Posebno obilježje ovog kraja predstavlja potpuno mirno vrijeme bez vjetra, čiji postotni udio u ukupnim zračnim strujanjima iznosi 26%.

1.1.2. PROSTORNO – RAZVOJNE ZNAČAJKE

Povoljni prirodni uvjeti (klima, more, čisti zrak, vegetacija) pogodovali su razvoju turističke djelatnosti crikveničko - vinodolske rivijere, tako da je danas turizam osnovna grana privređivanja čitavog područja. Zahtjevima turističke potražnje prilagođava se i ponuda smještajnih kapaciteta - posebno u privatnom sektoru. Posebno obilježje šireg područja je i značajan udio stanova za tzv. povremeno stanovanje ili vikend – stanovanje. Turizam kao najzastupljenija grana privređivanja otvara mogućnost razvoja i ostalih gospodarskih i društvenih djelatnosti, koje danas nisu u dovoljnoj mjeri zastupljene na čitavom crikveničkom području, posebice izvan turističke sezone koja traje svega dva do tri ljetna mjeseca.

Posebnost planskog područja ogleda se prvenstveno u njegovom atraktivnom i pristupačnom položaju te okruženju kojeg karakterizira samo djelomična izgrađenost. Područje karakteriziraju i povoljni prirodni i klimatski uvjeti te sačuvana kvaliteta okoliša i strmi teren koji omogućava vizure na Jadransko more i otok Krk bez obzira na udaljenost građevina od obale.

Izgrađeni dio naselja se pretežno koristi za stalno i povremeno stanovanje. Manji dio obuhvata je djelomično neizgrađen, a djelomično neizgrađen - neuređen.

Specifičnost prirodnih karakteristika zahtjeva pomno planiranje daljnjeg razvoja naselja koje je zahtjevnije zbog konfiguracije terena.

Topografija, odnosno kosina na kojoj je smješteno naselje je u jednu ruku ograničavajući faktor, no također i prednost, ako se prostor ispuni kvalitetnim promišljenim arhitektonskim rješenjima prilagođenim topografiji kojima će jedno od značajki biti vizura na Vinodolski kanal i otok Krk.



Slika 8: Fotografije s obilaska terena - vizura na Vinodolski kanal i Otok Krk



Unutar obuhvata potrebno je urediti postojeće i planirati nove javne prostore: pješačke putove i vertikale, zelene površine i ceste te sačuvati vrijedne gromače (suhozide).



Slika 9: Fotografije s obilaska terena - pješačke vertikale

OBILJEŽJA IZGRAĐENE PROSTORNE STRUKTURE

Unutar obuhvata Plana izgrađeno je oko 200 obiteljskih kuća s jednom ili više stambenih jedinica, te nekoliko višestambenih zgrada.

Područje obuhvata se može podijeliti na nekoliko cjelina:

- sjeverno pročelje ulice Manestri
- sjeverni dio obuhvata
- središnji dio obuhvata
- južni dio obuhvata
- sjeverno pročelje ulice Kačjak i M. Muževića
- s dvojnim i višestambenim građevinama,
- s djelomično starim kućama i iznimno uskim uličicama,
- neizgrađen,
- gradnja novijeg datuma, vikendice, apartmani,
- pretežito dvojne, nizovi i višestambene građevine.

Katnost postojećih građevina je P+1(+Pk) i P+2(+Pk).

Kroz namjenu se zona može prikazati kao područje stambene i mješovite - pretežito stambene namjene. Mješovita namjena uz stambenu uključuje uglavnom poslovne i ugostiteljske sadržaje te pokoju uslužnu djelatnost.

Najveći dio neizgrađenih površina smješten je u središnjem dijelu obuhvata, a manje površine na rubnim dijelovima. Sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u već izgrađenu strukturu naselja i karakteristike terena.

Zadnjih 15-ak godina na širem području događa se proces gradnje građevina koje svojim predimenzioniranim gabaritima u odnosu na nedostatan komunalni standard, te uglavnom neprimjerenim arhitektonskim izričajem, bitno narušavaju izgled najvrednijeg resursa - prostora u blizini obale mora.



Slika 10: Analiza postojećeg stanja



Slika 11: Fotografije s obilaska terena - postojeća zapuštena izgradnja na području obuhvata Plana



Slika 12: Fotografije s obilaska terena - postojeća starija stambena izgradnja na području obuhvata Plana



Slika 13: Fotografije s obilaska terena - postojeće novije višestambene građevine i nizovi na području obuhvata Plana



DEMOGRAFSKA POLAZIŠTA

Stanovništvo je značajan čimbenik dugoročnog društveno - gospodarskog razvitka i korištenja prostora, ali i gospodarenja prostorom. Obzirom da se podaci o prostornim i demografskim pokazateljima u pravilu iskazuju na razini statističkog naselja, osnovne podatke o stanju u prostoru za pojedine dijelove statističkog naselja, kao što je to obuhvat UPU Dramaljsko Selce, Manestri, nemoguće je precizno odrediti.

Naselja	Broj stanovnika	
	2001.	2011.
Crikvenica	7121	6860
Dramalj	1456	1485
Jadranovo	1148	1224
Selce	1623	1553
UKUPNO	11348	11122

Tablica 1: Prikaz broja stanovnika 2001. i 2011. godine prema službenom popisu stanovništva.

Izvor: Državni zavod za statistiku

Zona obuhvata pripada statističkom naselju Dramalj. Unutar obuhvata Plana izgrađeno je oko 200 obiteljskih kuća s jednom ili više stambenih jedinica, te nekoliko višestambenih zgrada. Temeljem tih podataka broj stanovnika unutar obuhvata Plana procjenjuje se na približno 450-500 stalnih stanovnika, a gustoća naseljenosti iznosi 27 st/ha (u dijelu naselja). Pojedine građevine služe za povremeno stanovanje (odmor).

GOSPODARSKA, DRUŠTVENA I OKOLIŠNA POLAZIŠTA RAZVOJA

Planirana projekcija gospodarskog razvitka Grada Crikvenice kreće od gospodarskih djelatnosti – ugostiteljstva, turizma, poljoprivrede i trgovine kao temeljnih pravaca razvitka, do industrijske i obrtničke proizvodnje, kao djelatnosti od kojih se u budućnosti očekuje napredak.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Obuhvat Plana čini građevinsko područje naselja Manestri. Glavni kolni pristup obuhvatu Plana s mreže javnih cesta ostvaruje se s državne ceste D8 koja prolazi neposredno uz sjevernu granicu obuhvata Plana, i to posrednim putem preko županijske ceste Ž5090 (D8 – Dramalj – D8).

Županijska cesta Ž5090 prolazi svojom trasom kroz obuhvat Plana i povezuje područje obuhvata s centrom naselja Dramalj na istoku te omogućava kolni pristup korisnicima do južnog dijela obuhvata Plana - Ulice M. Muževića kojom je područje obuhvata Plana prometno povezano s naseljem Kačjak na sjeverozapadu, odnosno centrom naselja Dramalj na jugoistoku.

Županijska cesta je s obzirom na prostorne mogućnosti, odnosno postojeće građevine izgrađena u punom profilu - kolnik širine 6,0 m i promjenjiva širina nogostupa. Ulica M. Muževića je također izgrađena u punom profilu koji se sastoji od kolnika širine 5,5 m te obostranog nogostupa širine 1,5 m.

Preostalu prometnu mrežu čine prometnice neadekvatnih širina kolnika za nesmetano i sigurno odvijanje jednosmjernog, odnosno dvosmjernog prometa, bez nogostupa i velikih uzdužnih nagiba. Također, neke od preostali prometnica su izvedene kao ulice sa slijepim završetkom bez adekvatnih dimenzija okretišta za komunalna vozila.

Unutar obuhvata se, s obzirom na strmu konfiguraciju terena na kojoj je smješteno naselje, nalazi i mnogo vertikalnih pješačkih veza u obliku putova, prolaza ili stepenica koje povezuju prometnice u smjeru sjeveroistok, jugozapad te skraćuju put pješacima do mora.



Slika 14: Fotografije s obilaska terena - postojeće prometnice



Slika 15: Fotografije s obilaska terena - vertikale - putovi i stepenice

Unutar obuhvata plana, većinom unutar koridora postojećih prometnica, izvedena je podzemna elektronička komunikacijska infrastruktura u vidu kableske kanalizacije s montažnim zdencima s kabelima do postojećih građevina.

Što se tiče energetskog sustava, unutar obuhvata Plana prolazi trasa 20 kV dalekovoda i kabela kojom su postojeće trafostanice unutar obuhvata Plana i u neposrednoj blizini povezane na srednjenaponsku mrežu. Isto tako izvedena je nadzemna i podzemna niskonaponska mreža kojom su postojeći korisnici spojeni na elektroopkrbnu mrežu, te javna rasvjeta na stupovima i građevinama na većini javnih prometnih površina.

Unutar obuhvata Plana izvedena je vodoopkrbna mreža kojom je omogućen priključak svim postojećim građevinama na istu, a sustav javne odvodnje izveden je u Ulici Manestri i Ulici Dramalj te Ulici M. Muževića.



1.2. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Plansko područje se u cijelosti nalazi unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

U obuhvatu nema prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19). U samom području obuhvata ne postoji ekološka mreža temeljem Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19), ali se južno od područja obuhvata nalazi područje očuvanja vrsta i stanišnih tipova prema Direktivi o staništima - HR3000257 Jama Vrtare Male. Jama Vrtare Male predložena je Prostornim planom Grada Crikvenice za zaštitu kao spomenik prirode.

U obuhvatu plana nema kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18). Unutar obuhvata plana nema niti kulturnih dobara prostornim planom predloženih za zaštitu.

Za Prostorni plan Grada Crikvenice 2006. godine izrađena je Konzervatorska studija koja obuhvaća i naselje Dramalj zajedno s područjem obuhvata Plana, a opisuje karakteristike tradicionalne gradnje na ovom području. Stare građevine na području Dramlja, koje datiraju iz 18. i 19. stoljeća, tlocrtno su bile pravokutnog oblika, s unutarnjom vertikalnom komunikacijom i zatvorenim okućnicama. Zgrade su imale podrum te jednu ili dvije nadzemne etaže i dvostrešni krov prekriven kanalicama. Zidovi su bili od krupnog i nejednakog kamena lomljenjaka. Okviri prozora i vrata bili su od priklesanog obrađenog kamena. Okućnice su zidane na način suhozida. Specifičnost ovog kraja bila je u izuzetnoj obradi portala i detalja na zaglavnom kamenu. Dio kućišta su bile tzv. balature - male terase s nekoliko stepenica pred ulazom u kuću. Prozori su tradicionalno bili zatvoreni škurama. Početkom 20. st. Dramalj postaje turističko mjesto te se počinju graditi vile.

Od vrednijih objekata koji sadrže karakteristične arhitektonske detalje, na području obuhvata Plana nalaze se tri etnološka područja Dramaljsko Selce, Manestri-Prozor i Dešeni.

Unutar etno-područja Dramaljsko Selce nalaze se tri objekta u nizu (kućni brojevi 6,7 i 8) voltama i vanjskim stubištem, građanska kuća (kućni broj 5) s ulaznim kamenim portalom iz 1907. godine te građevinski niz sa sačuvanim voltama, vanjskim stepeništem i kamenim portalom.

Unutar etno-područja Manestri-Prozor nalaze se građanske kuće (kućni brojevi 14 i 16) s kamenim vanjskim stubištem i ograđenom šternom iz 1884. godine. Nedaleko etno područja nalazi se pojedinačna etnološka građevine - zgrada s kamenim portalom i reljefom "Isusa" (kućni broj 9).

Unutar etno-područja Dešeni, u Ulici braće Košuljandić (kućni brojevi 118, 122 i dr.) nalazi se nekoliko objekata u nizu sa visokim zidom okućnice te ograđenim kamenim šternama, od kojih jedna datira iz 1904. godine.

Ambijentalnu posebnost daju i tradicionalne građevine evidentirane obilaskom terena - kapelica i više bunara. Također, u obuhvatu plana postoji nekoliko vrijednih suhozida koje je potrebno sačuvati i obnoviti.



Slika 16: Fotografije s obilaska terena - portali, suhozidi, škure



Slika 17: Fotografije s obilaska terena - kapelica



Slika 18: Fotografije s obilaska terena - bunari (šterne)



1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za područje obuhvata, od planova više razine, na snazi su Prostorni plan Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 32/13, 07/17 - ispravak, 41/18, 04/19-pročišćeni tekst) i Prostorni plan uređenja Grada Crikvenice (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 25/07, 18/08, 49/11, 02/12, 17/14, 39/14 i Službene novine Grada Crikvenice broj 21/16, 23/16-pročišćeni tekst, 70/19).

1.3.1. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Područje obuhvata je dio građevinskog područja naselja Dramalj.

Prema Prostornom planu Primorsko-goranske županije, *naselje je urbana ili ruralna struktura koju čine stanovanje i njemu sukladne prateće funkcije u zatečenom (izgrađenom) ili planiranom opsegu. Naselje je mjesto stalnog i/ ili povremenog boravka ljudi, odnosno mjesto u kojemu stanovnici stanuju i zadovoljavaju svoje osnovne potrebe vezane uz rad, obrazovanje i odmor.*

U naselje se, osim stanovanja, smještaju i sve njemu sukladne funkcije u skladu s rangom ili značenjem naselja, kao što su:

- *sadržaji javne i društvene namjene (obrazovni, zdravstveni, zabavni, kulturni, upravni, pravosudni, vjerski i drugi slični sadržaji),*
- *sadržaji gospodarske namjene (tihe proizvodne i poslovne djelatnosti bez opasnosti za okoliš, skladišta, servisi i uređaji i sl.),*
- *sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene,*
- *sadržaji sportsko-rekreacijske namjene,*
- *komunalne građevine i infrastruktura,*
- *luke i privezišta u funkciji djelatnosti na kopnu, i*
- *ostali sadržaji i namjene sukladne stanovanju.*

1.3.2. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA CRIKVENICE

Građevinsko područje naselja Dramalj sastoji se od cjelovitog građevinskog područja planske oznake NA3 i dva izdvojena građevinska područja. Cjelovito građevinsko područje Dramalj NA3 obuhvaća sljedeće prostorne cjeline:

- Dramalj centar NA3₁,
- Kačjak NA3₂,
- **Manestri NA3₃,**

Izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja Dramalj su:

- Klanfari NA3₄,
- Lokvica NA3₅.

Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice propisana je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za prostornu cjelinu NA3₃ - UPU Dramaljsko Selce, Manestri. Do donošenja urbanističkog plana uređenja za građevinsko područje naselja unutar neizgrađenog neuređenog dijela građevinskog područja ne može se izdati akt za građenje nove građevine. Unutar izgrađenih dijelova, kao i neizgrađenih uređenih dijelova građevinskih područja naselja, može se izdati akt za građenje u skladu s uvjetima Prostornog plana.

Člankom 74. Odredbi za provedbu PPUG Crikvenica dane su **sljedeće smjernice za izradu UPU Dramaljsko Selce, Manestri (NA3₃):**

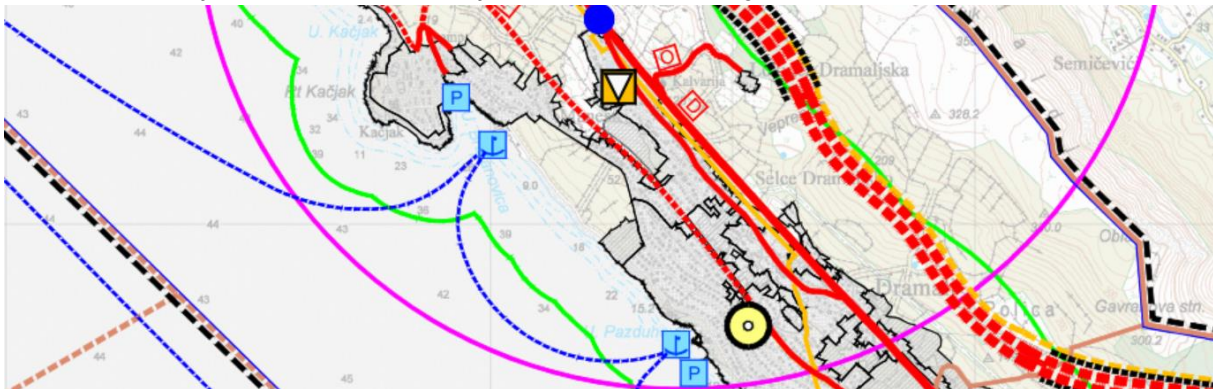
- *pretežito izgrađeni dio građevinskog područja naselja, sa manjim neizgrađenim dijelovima rubno;*
- *područje gusto izgrađene strukture - potrebno **redefinirati mrežu prometnica** gdje god je to moguće i povezati ih sa **pješničkim vertikalama**;*
- *zadržati postojeći karakter dijela naselja – **naselje stambenog karaktera**.*

Unutar obuhvata Plana moguća je gradnja:

- **GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE** - *obiteljskih kuća i višestambenih građevina s najviše 4 jedinice te manjim dijelom stambeno-poslovnih građevina sa tihim i čistim djelatnostima, i to:*

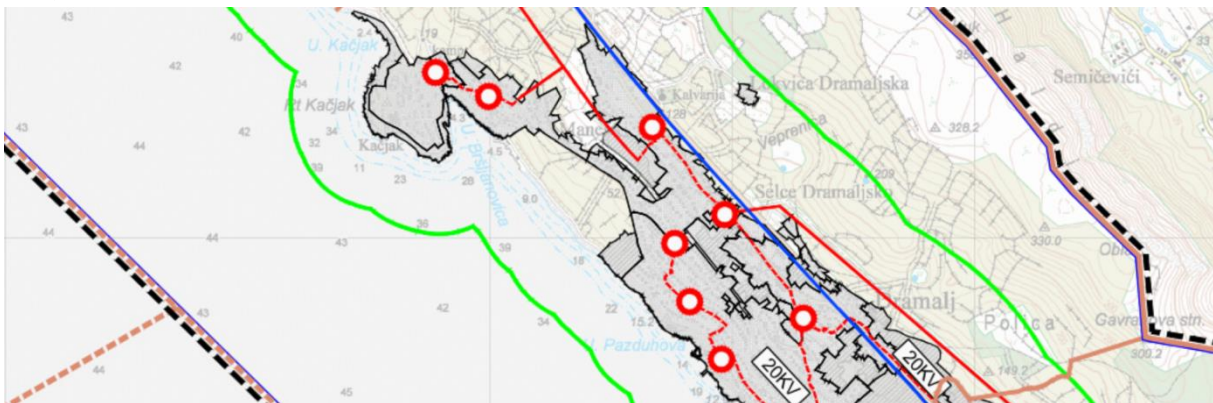


Sjeveroistočno od obuhvata Plana prolazi državna cesta D8 (G.P. Pasjak (gr. R. Slovenije) – Šapjane – Rijeka – Zadar – Split – G.P. Klek (gr. BiH) – G.P. Zaton Doli (gr. BiH) – Dubrovnik – G.P. Karasovići (gr. Crne Gore)), tzv. Jadranska magistrala. Istočnim dijelom obuhvata prolazi županijska cesta Ž5090 (D8 – Dramalj – D8). Od telekomunikacijske infrastrukture, područjem obuhvata prolazi magistralni vod.



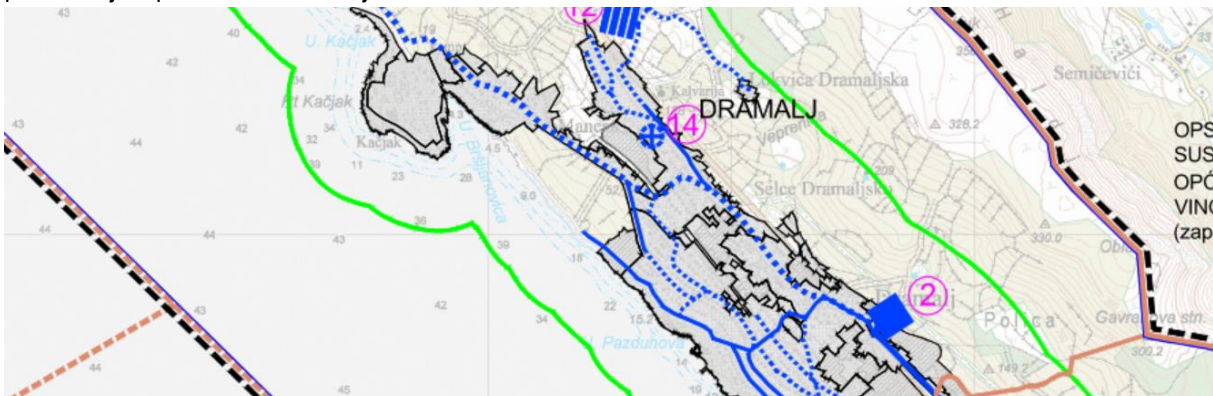
Slika 20: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 1A. Korištenje i namjena površina - Promet, pošta i telekomunikacije

Uz Jadransku magistralu, sjeveroistočno od obuhvata plana prolazi lokalni plinovod. Unutar obuhvata Plana provedena je elektroenergetska mreža napona 20 kV, nadzemno i podzemno. U obuhvatu se nalazi postojeća 20/0,4 kV transformatorska stanica.



Slika 21: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 2. Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav

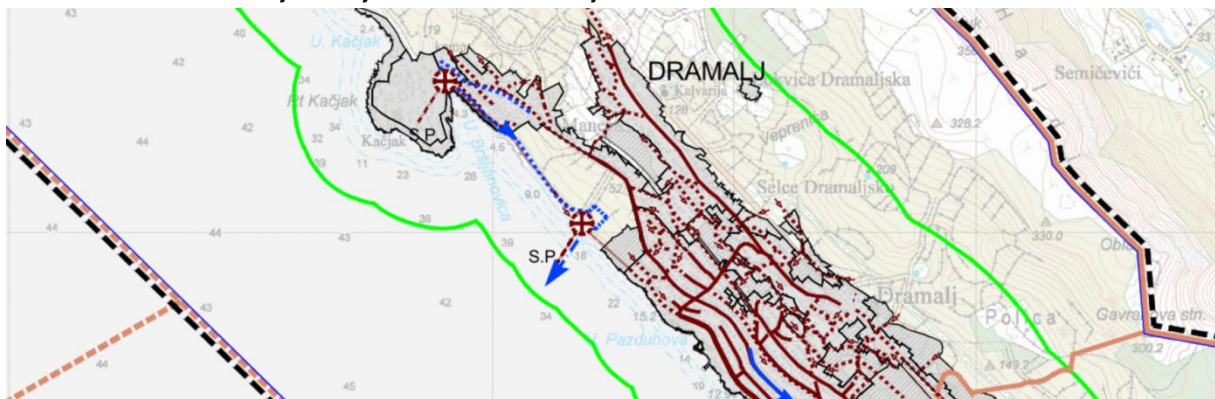
Unutar obuhvata Plana vodoopskrbna mreža djelomično je izgrađena. Izgrađena vodoopskrbna mreža je gravitacijskog oblika. Područje se opskrbljuje vodom iz vodosprema Draga 1 i 2 i Dramalj. Na području naselja planirana je crna stanica Dramalj.



Slika 22: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 2A. Infrastrukturni sustavi i mreže - Korištenje voda

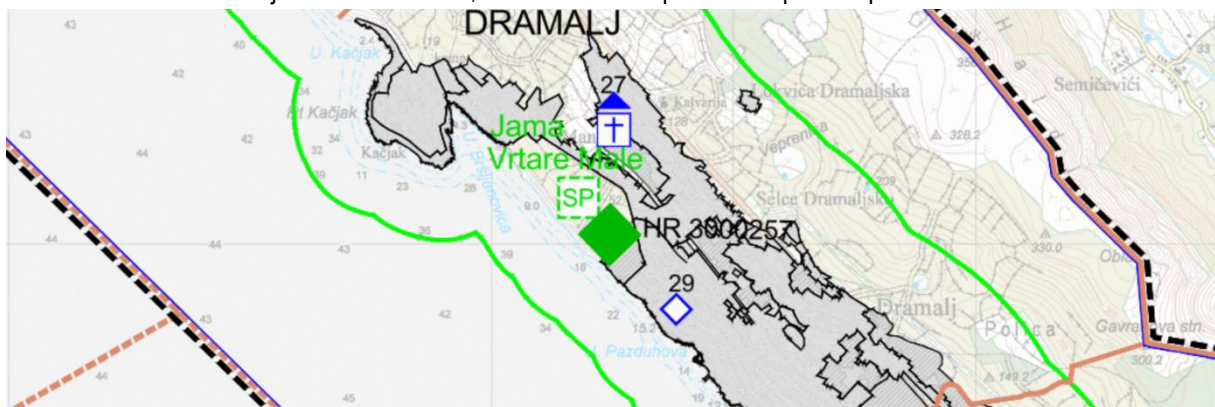


U obuhvatu plana djelomično je izveden razdjelni sustav odvodnje što znači da se sanitarne otpadne vode rješavaju putem javnih sustava odvodnje, a oborinske vode zasebno prema lokalnim uvjetima. Dio je zajedničkog sustava sanitarne odvodnje naselja Crikvenica, Dramalj i Selce.



Slika 23: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 2B. Infrastrukturni sustavi i mreže - Odvodnja otpadnih voda: Obrada, skladištenje i odlaganje otpada

U obuhvatu nema prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode niti područja ekološke mreže. U obuhvatu plana nema kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kulturnih dobara prostornim planom predloženih za zaštitu.



Slika 24: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja

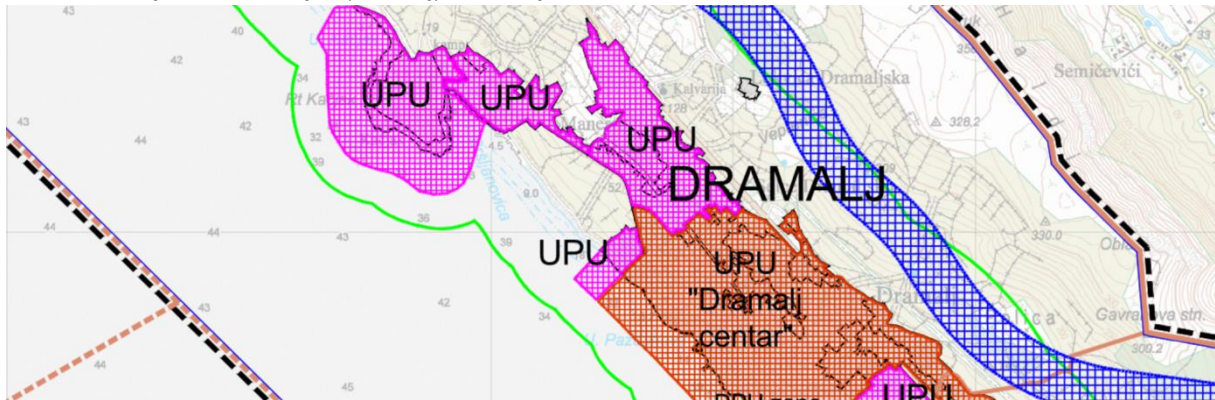
Plansko područje se u cijelosti nalazi unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP). Obuhvat plana nalazi se unutar područja lovišta i uzgajališta divljači.



Slika 25: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 3A. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju: Područja i dijelovi primjena posebnih mjera uređenja i zaštite

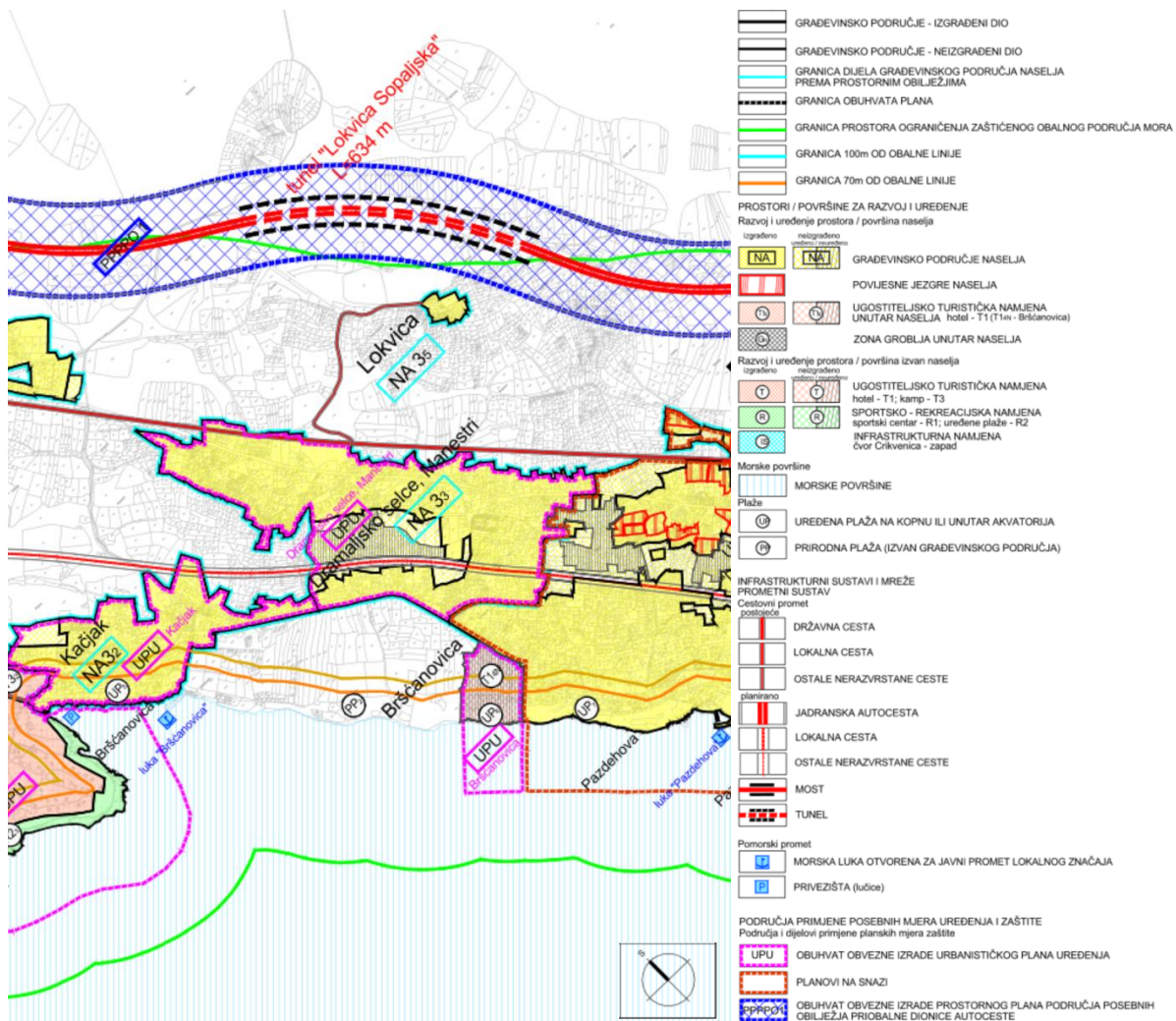


Jugoistočno od obuhvata Plana na snazi je UPU Dramalj centar, jugozapadno je propisana izrada UPU Bršćanovica (T1_{4N}) za ugostiteljsko-turističku namjenu unutar građevinskog područja naselja (T1-hotel), sjeverozapadno je propisana izrada UPU Kačjak (NA3₂) za dio GPN Dramalji i UPU za IGPIN ugostiteljsko turističke namjene UPU Kačjak (Dramalj) - T1₃, zajedno sa zonom kampa - autokampa T3₂,



Slika 26: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 3B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju: Područja i dijelovi primjena posebnih mjera uređenja i zaštite

Plan obuhvaća izgrađeni, neizgrađeni uređeni i neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja Dramalj - Dramaljsko Selce i Manestri. Područje je pretežito izgrađeno. Jugozapadnim dijelom planirana je nova prometnica u smjeru sjeverozapad-jugoistok.



Slika 27: Izvod iz kartografskog dijela PPUG Crikvenica - 4.2. Građevinsko područja - Dramalj, Crikvenica



1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Područje obuhvata Plana nalazi se u centralnom dijelu Grada Crikvenice sjeverozapadno od naselja Crikvenice i centra naselja Dramalj te približno 300 metara od obale unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja. Prometni položaj na Jadranskoj magistrali, glavnom pravcu koji povezuje sjever i jug hrvatskog primorja, pridonosi atraktivnosti područja za stanovanje i za kuće za odmor zbog dobre prometne povezanosti.

Na području obuhvata Plana živi oko 450-500 stalnih stanovnika, što čini gustoću od 42 st/ha (u izgrađenom dijelu naselja). Pojedine građevine služe za povremeno stanovanje (kuće za odmor).

Mreža prometnica povezuje i pokriva izgrađene dijelove naselja i osigurava izravan pristup gotovo do svih građevnih čestica. Profile postojećih ulica potrebno je urediti i proširiti, uz nužno odvajanje kolnog i pješačkog prometa gdje to nije onemogućeno postojećom izgradnjom. Zbog nagiba terena koji ograničava mogućnost planiranja cesta, potrebno je planirati što više pješačkih vertikala, kako kroz gusto izgrađenu strukturu, tako i u područjima planiranim za novu gradnju.

Osnovna karakteristika planskog područja jest da ono, uz danas postojeću izgrađenu strukturu, sadrži i neizgrađene površine koje predstavljaju kvalitetnu osnovu za budući razvoj, uz uvjet da se odredi optimalan oblik i način korištenja, uređenja i zaštite prostora.

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.

Topografija terena ujedno predstavlja i prednost i ograničenje. Nagib prema moru od približno 20% otvara kvalitetan pogled, ali otežava gradnju prometne infrastrukture i građevina svih namjena.



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA

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,
- podizanjem razine komunalne opremljenosti prostora.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Dio naselja Dramaljsko Selce, Manestri u kojem se nalazi predmetni Plan pripada statističkom naselju Dramalj u Gradu Crikvenica.

Procijenjeni broj stanovnika prema broju izgrađenih građevina unutar obuhvata Plana procjenjuje se na približno 450-500 stalnih stanovnika.

Obzirom na prostorne rezerve unutar obuhvata Plana i planirane nove sadržaje, očekuje se porast broja stanovnika u narednom razdoblju.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Unutar obuhvata Plana razvijat će se stambena namjena s pratećim sadržajima i namjenama – sport i rekreacija, javno zelenilo i mješovita namjena s mogućnošću gradnje stambenih građevina, gospodarskih (poslovno-stambenih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih) građevina te građevina s javnim, društvenim i sportsko-rekreacijskim sadržajima. Planirane djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na stambenu namjenu.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim prirodnim vrijednostima i posebnostima krajobraza i ambijentalnih cjelina. Ulaskom rahle strukture u neizgrađeni zeleni prostor moguće je maksimalno sačuvati ambijentalnu kvalitetu, a pažljivim strukturiranjem izgradnje i unaprijediti kvalitetu prostora.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Primarni ciljevi vezani uz razvoj prometne, energetske i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana vezani su uz realizaciju sadržaja pojedinih namjena čije se mogućnosti gradnje utvrđuju ovim Planom.

Analizirajući planiranu namjenu i koncepciju prostora obuhvata Plana, cilj je osigurati preduvjete za gradnju prometne mreže koja će omogućiti kvalitetnu prometnu povezanost sadržaja unutar obuhvata Plana, kao i pristup istim vanjskim korisnicima kako kolnim tako i pješačkim putem.

Utvrđivanjem koridora postojećih i planiranih javnih prometnih površina adekvatnih širina cilj je omogućiti gradnju kolnih površina za sigurno i nesmetano odvijanje kako jednosmjernog tako i dvosmjernog cestovnog prometa te gradnju nogostupa i pješačkih staza/stepenica za sigurno kretanje pješaka.

Ujedno je unutar planiranih koridora javnih prometnih površina ovom prostorno-planskom dokumentacijom cilj osigurati zaštitne koridore izgrađene infrastrukture te koridore rezervacije za gradnju buduće infrastrukture koja je predviđena, kako prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja, tako i ovom.



2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Neizgrađene dijelove unutar obuhvata Plana najvećim dijelom čini prirodna vegetacija. Na prostoru gdje su već izgrađene pojedinačne građevine potrebno je djelovati u cilju uređenja i dovršenja postojeće strukture i njenog definiranja do pojedinosti. Uz određivanje tipologije i načina gradnje usklađenih s ambijentom, cilj je osigurati dovršetak ili proširenje dijelova ulica, uređenje u njihovom punom profilu (uređenje nogostupa, javne rasvjete, opremanje elementima urbane opreme).

Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost. Prostorne resurse je potrebno izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost te povećati urbani standard. Potrebno je novu gradnju kvalitetno uklopiti u okolni prostor te odrediti uvjete gradnje koji neće narušiti današnji karakter prostora.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Ciljevi prostornog uređenja unutar planskog područja utvrđeni su odrednicama Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice, a usmjereni su prvenstveno prema razvoju kvalitetnog stanovanja sa pratećim poslovnim i ugostiteljsko-turističkim sadržajima.

Posebni ciljevi su:

- racionalno gospodarenje prostorom i svestrana zaštita okoliša (zaštita zraka, mora, tla, zaštita od buke),
- na neizgrađenim površinama planskog područja odrediti optimalnu namjenu i uvjete za novu gradnju, uz osiguranje javnog prostora,
- predvidjeti javne zelene površine (park, dječje igralište),
- poboljšati funkcioniranje postojeće prometne i komunalne infrastrukturne mreže (planiranje novih prometnica, uz rekonstrukciju, proširenje i uređenje postojećih).

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

DEMOGRAFSKA SLIKA

Unutar područja obuhvata Plana inventarizacijom je utvrđeno da na području obuhvata Plana živi oko 500 stanovnika na otprilike 12,00 ha površine s izgrađenim zgradama za stanovanje, što predstavlja gustoću stanovništva od oko 42 st/ha obzirom na izgrađeno područje, te 22 st/ha obzirom na ukupnu površinu planskog područja. Na ovom području stanuje približno trećina od ukupnog broja stanovnika u naselju Dramalj.

Obzirom na postojeću gustoću u izgrađenom dijelu naselja, cilj je planirati preostale neizgrađene dijelove za gustoću od 40 st/ha, odnosno za 240 novih stanovnika.

OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE

Područje obuhvata se može promatrati u tri osnovna sloja:

- dovršeni dio naselja - gusta izgrađena struktura u kojoj se predviđa održavanje i manji zahvati sanacije građevina te rekonstrukcija građevina
- djelomično dovršeni dio naselja - pojedinačne izgrađene građevine unutar pojedine prostorne cjeline u kojima se predviđa dovršavanje (gradnja novih građevina) ili promjena (rekonstrukcija, uklanjanje) izgrađene strukture naselja
- dio naselja za novu gradnju - potpuno neizgrađene prostorne cjeline koje planski treba namijeniti za rahlu izgradnju slobodnostojećih građevina - pretežito obiteljskih kuća i kuća za odmor.

Neizgrađeno područje zauzima površinu od približno 8,00 ha (36% od ukupne površine obuhvata). Oko 2,00 ha je predviđeno za razvoj prometne i ostale infrastrukturne mreže te uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina, dok je preostalih neizgrađenih 6,00 ha predviđeno za stambenu i mješovitu namjenu.



Na građevnim česticama unutar neizgrađenog dijela, planom bi bilo omogućeno graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene, poslovne, ugostiteljsko-turističke građevine, te građevine javne i društvene namjene i građevine za sport i rekreaciju. Najmanje samostalne uporabne cjeline predstavljaju obiteljske kuće građevnim česticama od minimalno 400 m², sa najviše 3 samostalne uporabne cjeline. Međutim, imajući na umu planiranu gustoću stanovnika, prostor se može planirati za približno 80 novih stanova smještenih u 30-tak novih zgrada. S ciljem ostvarivanja rahle izgradnje, preporuča se formiranje većih građevnih čestica.

VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim prirodnom vrijednostima i posebnostima krajobraza i ambijentalnih cjelina. Ulaskom rahle strukture u neizgrađeni zeleni prostor moguće je maksimalno sačuvati ambijentalnu kvalitetu, a pažljivim strukturiranjem izgradnje i unaprijediti kvalitetu prostora.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Izgradnji na danas neizgrađenim područjima obuhvata Plana mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže. Za potpunu pokrivenost planskog područja prometnom mrežom potrebno je planirati izgradnju oko 1400 metara novih prometnica, od kojih je približno 800 metara unutar obuhvata Plana.

U sklopu građevnih čestica treba čuvati što je više moguće prirodnog terena i zelenila kao važnog ekološkog faktora u strukturi naselja.

Također, cilj je i očuvanje prve kategorije kakvoće zraka, što će omogućiti uvođenje plina kao energenta te planiranje kvalitetnog prometnog sustava i dostatnih pješačkih hodnika i brojnih pješačkih putova, što će umanjiti utjecaj motornog prometa na kvalitetu zraka.

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

Na promatranom prostoru planirana je gradnja građevina stambene i mješovite namjene, te pripadajuće komunalne infrastrukture, uz osiguranje javnih zelenih površina, odnosno uz osiguranje primjerenog urbanog standarda.



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

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

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃), u daljnjem tekstu: Plan, su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života.

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.

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.

3.2. OSNOVNA 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

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na slici 28.










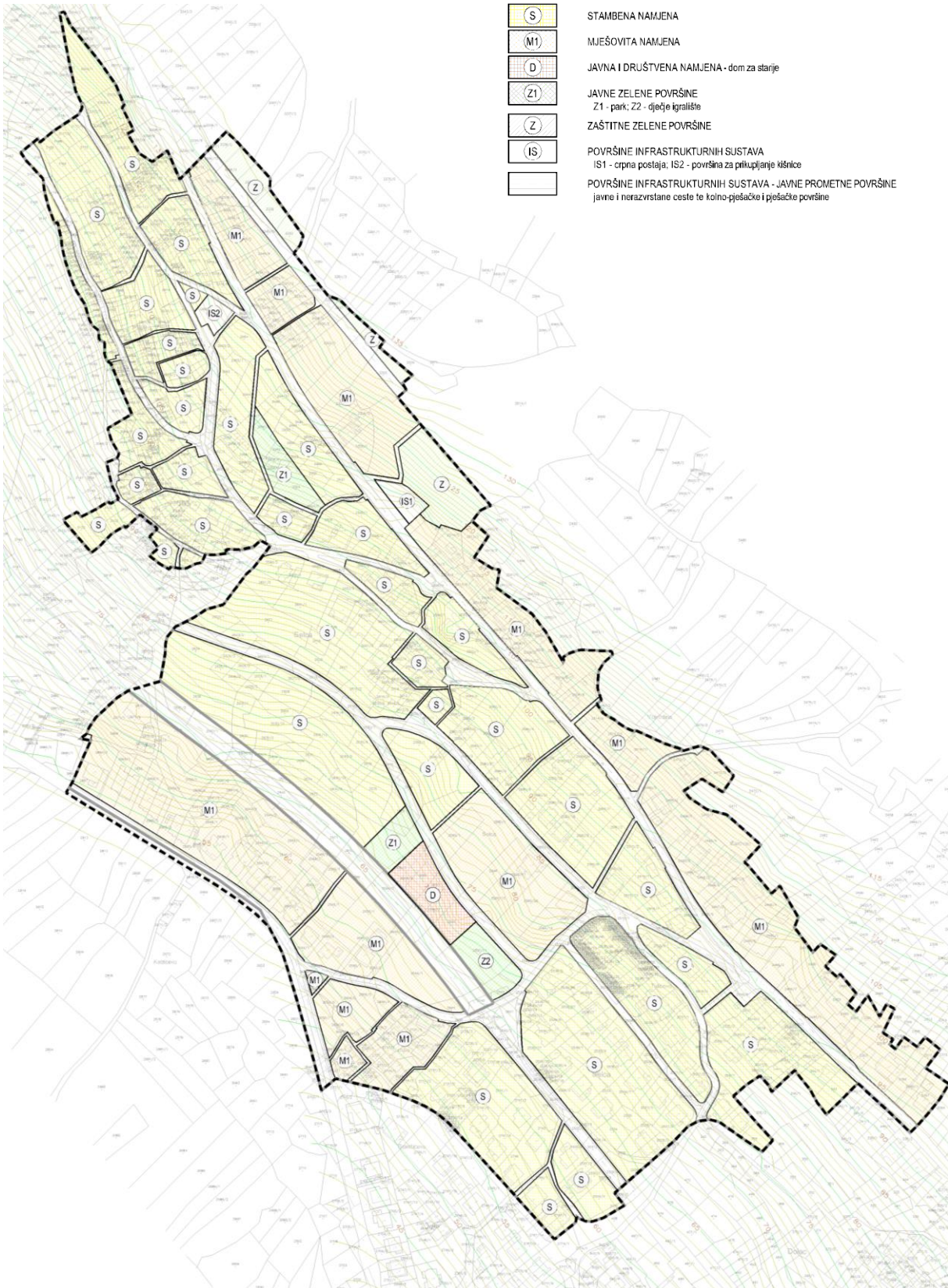
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

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
javno i nerazvrstane ceste te kolno-pješачke i pješачke površine



Slika 28: Korištenje i namjena površina



3.2.1. 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.

Na zasebnoj građevnoj čestici se osim građevina određenih ovim člankom mogu graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana.

Unutar površina stambene namjene (S) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

3.2.2. POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

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

- građevina pretežito stambene namjene:
 - obiteljske kuće - slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) ili ugrađene (u nizu),
 - višestambene građevine - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
 - stambeno - poslovne građevine - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
- 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

Na zasebnoj građevnoj čestici, osim građevina određenih ovim člankom, mogu se graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana.

Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

3.2.3. 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.

Na zasebnoj građevnoj čestici, osim građevina određenih ovim člankom, mogu se graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana.

Unutar površine javne i društvene namjene (D) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju boravak korisnika doma za starije.



3.2.4. 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.

Osim na površinama označenim kao javne zelene površine, javni parkovi i odmorišta, te dječja igrališta mogu se uređivati i na površinama ostalih namjena.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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, energetskog 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).

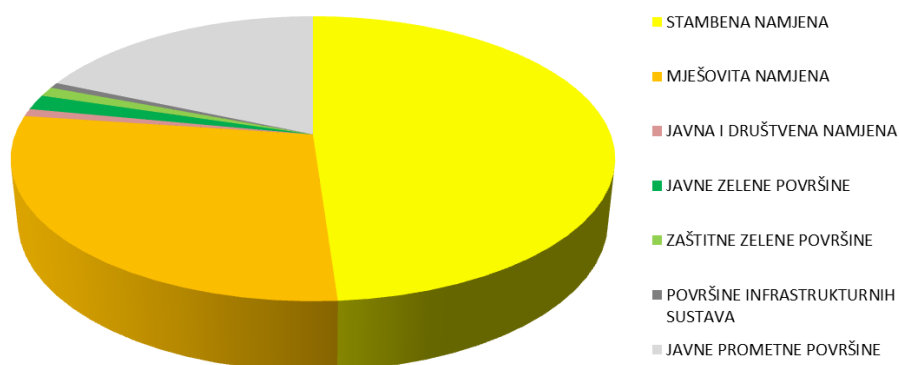
Osim na površinama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao površine infrastrukturne namjene, elementi infrastrukturnih sustava mogu se graditi i na površinama drugih namjena.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

U narednoj tablici vidljiv je odnos površina različitih namjena unutar obuhvata Plana.

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
STAMBENA NAMJENA	S	10,83	48,50
MJEŠOVITA NAMJENA	M1	6,26	28,03
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	D	0,19	0,85
JAVNE ZELENE POVRŠINE		0,38	1,70
park	Z1	0,24	1,07
dječje igralište	Z2	0,14	0,63
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	0,48	2,15
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA		0,10	0,45
crpna postaja	IS1	0,05	0,22
površina za prikupljanje kišnice	IS2	0,05	0,22
JAVNE PROMETNE POVRŠINE		4,09	18,32
	UKUPNO:	22,33	100,00

Tablica 2: Iskaz površina prema namjeni površina na području obuhvata Plana



Slika 29: Grafički prikaz udjela pojedinih namjena u području obuhvata Plana

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. JAVNI CESTOVNI PROMET

Unutar obuhvata Plana osigurane su površine za planiranje i gradnju sastavnih elemenata prometnog sustava.

Prometnu mrežu treba graditi, opremiti i održavati u skladu s važećim propisima određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja cestovnim prometnicama unutar obuhvata Plana.

Rješenje prometnog sustava prikazano je na kartografskom prikazu 2A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav.

Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice postojećih i planiranih javnih površina. Za postojeće prometnice predviđene za rekonstrukciju i planirane prometnice definiran je raspored i širina elemenata poprečnog presjeka ceste - prometnih traka, pješačkih i zelenih površina.

Iznimno, za dio planirane lokalne ceste L izvan građevinskog područja (nastavak Vukovarske ulice) Planom je utvrđen načelni normalni poprečni profil dok će se konačni normalni poprečni profil s točnim rasporedom i širinama pojedinih elemenata unutar poprečnog presjeka ceste utvrditi projektom ceste.

Unutar obuhvata Plana nalazi se dio državne ceste D8 (označena kao Jadranska turistička cesta - JTC) za koju je grafičkim dijelom Plana određen zaštitni pojas širine 25 m obostrano od vanjskog ruba zemljišnog pojasa.

Vanjski rub zemljišnog pojasa se utvrđuje na udaljenosti od 2,0 m od postojećeg ruba kolnika (bankina 1,0 m i zemljišni pojas 1,0 m).

Postojeći kolni pristupi građevnih čestica unutar obuhvata Plana s državne ceste D8 se zadržavaju i moguće ih je rekonstruirati u skladu s posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja javnom cestom, a nove kolne pristupe nije moguće planirati.

Glavnu mjesnu ulicu - GMU 1 čini planirana lokalna cesta L (postojeći dio Vukovarske ulice i njen planirani nastavak prema Kačjaku) za koju je grafičkim dijelom Plana određen zaštitni pojas širine 10 m obostrano od ruba zemljišnog pojasa izvan granice građevinskog područja, odnosno od ruba granice koridora javne površine unutar granica građevinskog područja. Zemljišni pojas unutar obuhvata ovog Plana se utvrđuje u širini od 1,0 m od ruba planiranog nogostupa.

Glavnu mjesnu ulicu GMU 2 čini županijska cesta Ž5090 (Ulica Manestri i dio Ulice Dramalj) za koju je grafičkim dijelom Plana određen zaštitni pojas širine 15 m obostrano od ruba granice koridora javne površine.

U zaštitnom pojasu javnih cesta zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti nadležne uprave za ceste. Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih u koridoru javnih cesta potrebno je izraditi u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.



Spojeve na javne ceste unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi u skladu s važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa, ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim uz predmetno područje planiranja i projektiranja.

Najmanja širina kolnika navedenih javnih cesta unutar obuhvata Plana (JTC, GMU 1 i GMU 2) iznosi 6,0 m.

Najmanja širina kolnika planiranih nerazvrstanih cesta iznosi 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet. Iznimno, za postojeće nerazvrstane ceste koje su grafičkim dijelom Plana predviđene za rekonstrukciju (označene oznakom poprečnog presjeka), širina kolnika može iznositi manje od 4,5 m za jednosmjernan promet, odnosno 5,5 m za dvosmjernan promet, ako položaj postojećih građevina onemogućava izvedbu istih.

Širine kolnika ostalih nerazvrstanih cesta zadržavaju se u postojećim širinama - oznaka poprečnog presjeka pk u grafičkom dijelu plana.

Na postojećim i planiranim prometnicama unutar obuhvata Plana, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, mora se osigurati razdvajanje površine za kretanje pješaka od kolnika gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa kod planiranih prometnica iznosi 1,5 m i nužno ga je predvidjeti obostrano dok kod postojećih prometnica širina nogostupa i mogući položaj ovisi o prostornim mogućnostima s obzirom na postojeću širinu kolnika i izgrađenost uz kolnik (građevine, ograde i dr.).

Javne prometne površine koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao pješačke ulice namijenjene su isključivo za pješački promet.

Postojeće javne pješačke površine gdje zbog postojeće izgradnje nema prostornih mogućnosti za proširenje se zadržavaju u postojećim širinama, dok se nove javne pješačke površine predviđaju s minimalnom širinom od 2,0 m u skladu s grafičkim dijelom Plana.

Javne pješačke površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva, a sve u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Građevne čestice moraju imati neposredni kolni pristup s javnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana koji mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.

Početak radijusa zaobljenja kolnog pristupa građevnoj čestici koja se nalazi uz raskrižje javnih prometnih površina mora biti udaljen od početka raskrižja najmanje 5,0 m. Iznimku od ove odredbe čine izgrađeni kolni pristupi građevnim česticama postojećih građevina unutar naselja.

Neposredni kolni pristup građevnoj čestici ostvaruje se preko kolnika postojećih i planiranih javnih i nerazvrstanih cesta unutar obuhvata Plana. Iznimno, kod gradnje na površinama koje su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA određene kao "dovršeni dio naselja" i "djelomično dovršeni dio naselja", neposredan pristup može biti pješački prolaz ili stubište najmanje širine 1,5 m, ako već zatečeni uvjeti onemogućuju neposredni kolni pristup na javnu prometnu površinu osim pješačkim putem ili stubištem.

Do realizacije planiranih prometnih površina u punom profilu građevna čestica se može priključiti na postojeću javnu prometnu površinu i ako ona ne udovoljava uvjetima iz ovog Plana. Pri tome se regulacijski pravac građevne čestice određuje u skladu grafičkim dijelom Plana, a do realizacije punog profila prometnice međuprostor između postojeće prometne površine i regulacijskog pravca građevne čestice smatrat će se prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine unutar koje nije dozvoljeno izvođenje nikakvih zahvata osim osiguranja kolnog pristupa građevnoj čestici i uređenja isključivo zelenih površina.



U sklopu organizacije prometa u mirovanju, Planom su označene površine javnih parkirališta. Parkirališna mjesta na površini javnog parkirališta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib iznosi 5,0%.

Zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju rješava se na način da je potreban broj parkirališnih mjesta potrebno osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana.

Iznimku od stavka 2. ovog članka čine postojeće građevine koje potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju garažama i parkiralištima izgrađenim na izdvojenim građevnim česticama.

Garažiranje vozila na građevnoj čestici višestambene građevine se rješava unutar višestambene građevine. Kada uslijed konfiguracije terena nije moguće riješiti garažiranje vozila unutar višestambene građevine, dopušta se izgradnja slobodnostojećeg jednoetažnog niza garaža s mogućnošću uređenja parkinga na krovnoj površini na istoj građevnoj čestici.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5 m, a izrađena su od asfalta, travnatih ili betonskih rešetki, granitnih kocki i sl. Maksimalni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

Najmanji potrebni broj parkirališnih mjesta za planirani zahvat u prostoru utvrđuje se u skladu s uvjetima iz Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice prema sljedećoj tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
stambena namjena	1 PM / 1 stambena jedinica
ugostiteljsko turističke smještajne građevine	1 PM / 1 smještajna jedinica
ugostiteljstvo - zaposlenici	1 PM / 1 zaposlenik
uredski sadržaji	1 PM / 30-40 m ² korisne površine
trgovački sadržaji	1 PM / 30 m ² korisne površine
ugostiteljski sadržaji	1 PM / 4 sjedeća mjesta

3.4.2. ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI PROMET

Na kartografskom prikazu 2A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav, prikazane su postojeće i planirane trase elektroničke komunikacijske mreže.

Predviđa se izgradnja nove infrastrukture elektroničkih komunikacija za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova i to podzemno unutar koridora prometnica, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

Svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopoljnih usluga. Križanja i paralelna vođenja nove kableske kanalizacije s ostalim infrastrukturnim instalacijama (vodoopskrba, kanalizacija, energetske kabele i sl.) treba uskladiti s uvjetima vlasnika tih instalacija.

Točan položaj planiranih trasa elektroničke komunikacijske mreže unutar koridora javne prometne površine će se detaljno razrađivati tehničkom dokumentacijom za ishodenje akta za provedbu prostornog plana u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, posebnim uvjetima davatelja usluga nadležnog za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže i pravilima struke.

Unutar koridora prometnica omogućava se postava eventualno potrebnih nadzemnih samostojećih ormara zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera, odnosno rekonfiguracije mreže.



U svrhu zaštite trase planirane i postojeće kableske kanalizacije elektroničke komunikacijske infrastrukture propisuje se zaštitni koridor u ukupnoj širini od 1,0 m (0,5 m obostrano od osi planirane ili prema projektu izvedene trase) u kojem je moguća gradnja samo sastavnih dijelova sustava elektroničkih komunikacija te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog tijela koje gospodari kablskom kanalizacijom.

Posebne uvjete za izradu tehničkih rješenja za povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu (za izgradnju priključne kableske kanalizacije) davati će operater (davatelj usluga nadležan za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže) na zahtjev investitora tj. korisnika.

U obuhvatu Plana potrebno je osigurati pokrivenost signalom pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture s time da u obuhvatu Plana nije dozvoljena izgradnja i postavljanje samostojećih antenskih stupova.

Postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme (antenski prihvat) na postojeće građevine moguće je uz suglasnost vlasnika te građevine u skladu s odredbama Plana.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina i opreme energetske i komunalne mreže, koji su određeni ovim Planom, utvrđuje se projektnom dokumentacijom za ishođenje akta za provedbu prostornog plana vodeći računa i o konfiguraciji tla, katastarskoj izmjeri, imovinsko-pravnim odnosima, posebnim uvjetima nadležnih tijela, važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, pravilima struke i drugim relevantnim uvjetima koji utječu na gradnju istih.

3.5.2. Uvjeti gradnje energetske infrastrukture

3.5.2.1. ELEKTROOPSKRBA

Položaj postojećih i planiranih trasa 20 kV kabela te 20/0,4 kV trafostanica prikazan je na kartografskom prikazu 2B. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivat će se rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih trafostanica 20/0,4 kV prema potrebama korisnika odnosno prema fazama realizacije planiranih sadržaja unutar obuhvata Plana u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, posebnim uvjetima nadležnog operatora i pravilima struke.

Postojeće trafostanice 20/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Položaj planiranih trafostanica u grafičkom dijelu Plana prikazan je načelno. Točan položaj u prostoru i kapacitet planiranih trafostanica odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca tehničkom dokumentacijom u postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana prema uvjetima iz ovog Plana. Pri tome su moguća odstupanja od prikazanih položaja radi prilagodbe boljim tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i dr.

Ukoliko se nakon izgradnje predmetnih trafostanica pojavi potreba za dodatnom količinom električne energije koju neće biti moguće osigurati iz istih, predmetne trafostanice se mogu rekonstruirati trafostanicama drugog tipa i većeg kapaciteta transformatora ili je moguće graditi novu trafostanicu na građevnoj čestici predmetnog potrošača prema uvjetima iz odredbi Plana.

U grafičkom dijelu Plana prikazane su načelne trase vodova 20 kV naponskog nivoa do novih trafostanica koje je potrebno izvoditi podzemno unutar granica koridora javne prometne površine poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s važećim posebnim propisima, normama, posebnim uvjetima nadležnog operatora i pravilima struke.



Točan položaj vodova 20 kV naponskog voda unutar koridora javnih prometnih površina odredit će se aktom za provedbu prostornog plana, a potrebno ga je temeljiti na projektima ostale infrastrukture i na projektu ceste unutar čijeg koridora se grade predmetni vodovi.

Trase niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna.

Javna rasvjeta unutar obuhvata Plana izvodi se na zasebnim stupovima i napaja se preko podzemne niskonaponske mreže i razvodnog ormara smještenog uz trafostanice. Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana utvrdit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te potrebni nivo osvijetljenosti.

Uvjete (tehnička rješenja) za izgradnju elektroopkrbne mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopkrbnu mrežu davat će operator distributivnog sustava na zahtjev investitora tj. korisnika.

3.5.2.2. PLINOOPSKRBA

Položaj planiranih trasa plinoopkrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav.

Točan položaj u prostoru će se utvrditi u postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana nakon provedbe plinifikacije Grada i definiranja točne lokacije spoja na distributivnu mrežu.

Trase plinovoda je potrebno smjestiti unutar granica građevne čestice javne prometne površine ili njihovom zaštitnom pojasu poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Uvjete (tehnička rješenja) za povezivanje korisnika (građevina) na distributivnu mrežu (za izgradnju priključne distributivne kanalizacije/kućnog priključka) davati će davatelj usluga (distributer).

Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina moraju biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina.

Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

3.5.2.3. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije radi opskrbe građevina električnom energijom, zagrijavanje, odnosno hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Solarne kolektore i/ili fotonaponske ćelije je moguće postavljati jedino na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.

3.5.3. UVJETI GRADNJE VODNOSPODARSKOG SUSTAVA

Vodnogospodarski sustav čine sustav vodoopskrbe te sustav odvodnje otpadnih voda.

Na kartografskom prikazu 2C. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav, prikazan je načelan položaj elemenata vodoopkrbnog sustava i sustava odvodnje otpadnih voda.

Aktom za provedbu prostornog plana odredit će se točan položaj elemenata vodnogospodarskog sustava planiranih unutar koridora prometnica, a potrebno ga je temeljiti na projektima ostale infrastrukture i na projektu ceste unutar čijeg koridora se grade novi cjevovodi i kolektori.

Izgradnja istih treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže, relevantnim važećim zakonskim i tehničkim propisima te pravilima struke.



3.5.3.1. VODOOPSKRBA

Koncept sustava vodoopskrbe bazira se na izgradnji novih vodoopskrbnih cjevovoda s priključkom na postojeći sustav koji vodu osigurava iz VS DRAMALJ koja se nalazi izvan obuhvata Plana.

Nove vodoopskrbne cjevovode potrebno je predvidjeti od kvalitetnih materijala i s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akta za provedbu prostornog plana i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća.

Razvod hidrantske mreže potrebno je planirati u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi. Križanja i paralelna vođenja nove vodoopskrbne mreže s ostalim infrastrukturnim instalacijama (kabelska kanalizacija, sanitarna i oborinska kanalizacija, energetski kabeli i sl.) treba uskladiti s uvjetima vlasnika tih instalacija.

Prilikom formiranja građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže unutar profila nogostupa ili zelene površine, a samo iznimno u kolniku prometnice.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se sukladno važećim Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga nadležnog komunalnog poduzeća.

U svrhu zaštite trase planiranog i postojećeg javnog vodoopskrbnog cjevovoda propisuje se njegov zaštitni koridor u ukupnoj širini od 4,0 m (2,0 m obostrano od osi cjevovoda) u kojem je moguća gradnja samo građevina u funkciji vodoopskrbe te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog komunalnog poduzeća koje tim cjevovodom gospodari.

Površinu infrastrukturnih sustava IS1 čini crpna stanica Manestri za koju se Planom predviđa zadržavanje u prostoru i utvrđuje mogućnost eventualne rekonstrukcije ukoliko se radi nadogradnje sustava za to ukaže potreba, a sve prema posebnim uvjetima nadležnog subjekta.

3.5.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana planiran je kao razdjelni.

Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda za područje obuhvata Plana potrebno je predvidjeti izgradnjom novih kolektora javne odvodnje unutar granica koridora prometnica sa spojem na postojeće javne kolektore. Prije konačnog ispuštanja sanitarnih otpadnih voda s pojedine građevne čestice u sustav javne odvodnje bazenske vode je potrebno deklorirati, odnosno sve sanitarne otpadne vode prije ispuštanja u sustav javne odvodnje se moraju svesti na nivo kućanskih otpadnih voda u skladu s uvjetima iz važećeg Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Do izgradnje planiranog sustava javne odvodnje dopušta se izgradnja nepropusnih sabirnih jama za građevine do 10 ES (ekvivalent stanovnika) u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada i pravilima struke.

Oborinske vode s javnih prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako prikupljenu vodu potrebno je preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika ispustiti u prijemnik (u okolno more ili u okolni prostor izvedbom upojnih bunara, infiltracijskih modula, spremnika iz kojih bi se pročišćena voda koristila za pranje prometnica i/ili zalijevanje zelenih površina i sl). Točan položaj u prostoru separatora mineralnih ulja i



ugljkovodika i načina konačnog ispusta pročišćene oborinske vode u prijemnik bit će definirani zasebnim projektom.

Oborinske vode s krovova građevina ne moraju se pročišćavati preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika jer se smatraju relativno čistim vodama. Takve oborinske vode se mogu prikupljati u spremnike i koristiti za zalijevanje prometnih i zelenih površina unutar svake građevne čestice.

Oborinske vode s krovova građevina i terena pojedinih građevnih čestica nije moguće ispuštati u sustav javne oborinske kanalizacije, odnosno takve oborinske vode je potrebno zbrinuti unutar pojedine građevne čestice gradnjom upojnih bunara, infiltracijskih modula ili akumulacijskih spremnika za ponovno korištenje.

Površinu infrastrukturnih sustava IS2 predstavlja površina za prikupljanje kišnice za koju se Planom predviđa zadržavanje u prostoru u postojećim gabaritima i održavanje.

Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama važećeg Zakona o vodama, vodopravnim uvjetima, posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća i važećom Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica, u pravilu unutar profila nogostupa ili zelene površine) profila utvrđenog prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje.

Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla i okoliša s revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (kolna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi podzemne crpne stanice.

U svrhu zaštite trase planiranih i postojećih kolektora za odvodnju otpadnih voda propisuje se zaštitni koridor u ukupnoj širini od 4,0 m (2,0 m obostrano od osi kolektora) u kojem je moguća gradnja samo građevina u funkciji odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog komunalnog poduzeća koje tim kolektorima gospodari.



3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Broj stanovnika na području obuhvata, računajući postojeće (500) i buduće (240) iznosi 740 stanovnika.

Unutar područja obuhvata Plana definirani su sljedeći brojčani prostorni pokazatelji za gustoću stanovanja (G_{st} , G_{ust}) i gustoću stanovništva (G_{nst}):

- gustoća stanovanja G_{st} (neto) - odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene namjene, koja u smislu ovog plana uključuje površine stambene i mješovite namjene i iznosi 43 st/ha.
- gustoća stanovanja G_{ust} (ukupno neto) - odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, zelene površine i dječja igrališta), koja u smislu ovog Plana uključuje površine stambene (S) i mješovite (M1) namjene te javne zelene površine (Z2) i javne prometne površine iznosi 38 st/ha;
- gustoća stanovništva G_{bst} (bruto) - odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije (ulice, zelene površine i dječja igrališta, sabirne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju), a koja u smislu ovog Plana uključuje površine stambene (S) i mješovite (M1) namjene te javne zelene površine (Z1, Z2) i površine infrastrukturnih sustava (IS1, IS2 i IS3) iznosi 34 st/ha.
- gustoća stanovništva G_{nst} - odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana, a koja u smislu ovog Plana iznosi 33 st/ha.

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Prema načinu gradnje građevina, područje obuhvata podijeljeno je na sedam cjelina:

- područje stambene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (S_1),
- područje stambene namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (S_2)
- područje mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih građevina ($M1_1$),
- područje mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina ($M1_2$)
- područje javne i društvene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (D_1)
- područje stambene namjene za gradnju garaža i uređenje parkirališnih površina (S_{IS1})
- područje stambene namjene za uređenje parkirališnih površina (S_{IS2})

U području stambene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (S_1) mogu se graditi obiteljske kuće i kuće za odmor na slobodnostojeći način.

U području stambene namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (S_2) mogu se obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine te kuće za odmor kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

U području mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih građevina ($M1_1$) mogu se graditi obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene i poslovne građevine, ugostiteljsko-turističke građevine, građevine za javne ili društvene djelatnosti te građevine za sport i rekreaciju na slobodnostojeći način.

U području mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina ($M1_2$) mogu se graditi obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene i poslovne građevine, ugostiteljsko-turističke građevine, građevine za javne ili društvene djelatnosti te građevine za sport i rekreaciju kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

U području javne i društvene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (D_1) može se graditi dom za starije i nemoćne osobe.

U području stambene namjene za gradnju garaža i uređenje parkirališnih površina (S_{IS1}) moguće je zadržati i održavati postojeće pomoćne građevine - garaže koje su u službi okolnih stambenih građevina. Moguće je



uređivanje parkirališnih mjesta na otvorenom, ali samo iznimno, ukoliko okolne postojeće građevine ne mogu zadovoljiti potrebe za parkirališnim mjestima na vlastitoj građevnoj čestici. Pri gradnji novih građevina, parkirališnih mjesta moraju se osigurati na građevnoj čestici nove zgrade.

U području stambene namjene za uređenje parkirališnih površina (S_{1S2}) moguće je uređivanje parkirališnih mjesta na otvorenom, ukoliko okolne građevine ne mogu zadovoljiti potrebe za parkirališnim mjestima na vlastitoj građevnoj čestici. Nije dozvoljena gradnja natkrivenih parkirališnih mjesta niti gradnja zgrada (garaža).

TABLIČNI PRIKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA													
PODRUČJA PREMA NAČINU GRADNJE	GRAĐEVINE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE							GRAĐEVINE PRETEŽITO GOSPODARSKIH DJELATNOSTI				GRAĐEVINE DRUŠTVENIH SPORTSKO-REKREACIJSKIH DJELATNOSTI	
	OBITELJSKE KUĆE			VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE		STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE		POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE		POSLOVNE GRAĐEVINE	GRAĐEVINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE DJELATNOSTI	GRAĐEVINE ZA JAVNE ILI DRUŠTVENE DJELATNOSTI	GRAĐEVINE ZA SPORT I REKREACIJU
	SLOBODNOSTOJEĆE	POLUUGRAĐENE (DVOJINE)	UGRAĐENE (NIZ)	SLOBODNOSTOJEĆE	POLUUGRAĐENE (DVOJINE)	SLOBODNOSTOJEĆE	POLUUGRAĐENE (DVOJINE)	SLOBODNOSTOJEĆE	POLUUGRAĐENE (DVOJINE)	SLOBODNOSTOJEĆE	SLOBODNOSTOJEĆE	SLOBODNOSTOJEĆE	SLOBODNOSTOJEĆE
S_1	min g.č. 400m ² max kig 0,3 max kis 1,2 Vmax 7,0/10,0m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	400m ² 0,30 1,20 7,0/10,0m	—	—
S_2	min g.č. 400m ² max kig 0,3 max kis 1,2 Vmax 7,0/10,0m	400m ² 0,3 1,2 7,0/10,0m	300m ² 0,5 2,0 7,0/10,0m	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	400m ² 0,4 2,0 10,0/13,0m	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	400m ² 0,4 2,0 10,0/13,0m	—	—	—	400m ² 0,30 1,20 7,0/10,0m	—	—
M_1	min g.č. 400m ² max kig 0,3 max kis 1,2 Vmax 7,0/10,0m	—	—	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	—	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	—	500m ² 0,3 1,5 10,0/13,0m	—	400m ² 0,5 2,0 9,5/12,5m	500/400m ² 0,50 3,0 *15,0/18,0m	500m ² 0,50 2,5 12,0/15,0m	500m ² 0,4/0,7 - -
M_2	min g.č. 400m ² max kig 0,3 max kis 1,2 Vmax 7,0/10,0m	400m ² 0,2 1,6 7,0/10,0m	300m ² 0,5 2,0 7,0/10,0m	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	400m ² 0,4 2,0 10,0/13,0m	700m ² 0,2 1,5 10,0/13,0m	400m ² 0,4 2,0 10,0/13,0m	500m ² 0,3 1,5 10,0/13,0m	400m ² 0,4 2,0 10,0/13,0m	400m ² 0,5 2,0 9,5/12,5m	500/400m ² 0,50 3,0 *15,0/18,0m	500m ² 0,50 2,5 12,0/15,0m	500m ² 0,4/0,7 - -
D_1	min g.č. — max kig — max kis — Vmax —	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	500m ² 0,50 2,5 12,0/15,0m	—

Osnovni brojevi prostorni pokazatelji prikazani u tablici

- min g.č. NAJMANJA DOPUŠTENA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE
- max kig NAJVEĆI DOPUŠTENI KOEFICIJENT IZGRADENOSTI
- max kis NAJVEĆI DOPUŠTENI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI
- Vmax NAJVEĆA DOPUŠTENA VISINA /
/ NAJVEĆA DOPUŠTENA UKUPNA VISINA
- * ovisno o vrsti građevina, propisane su i manje visine, prikazane su najviše propisane

Tablica 3: Prikaz prostornih pokazatelja za pojedinu vrstu građevina

GRAĐEVINE PRETEŽITO GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Građevine pretežito gospodarske namjene utvrđene ovim Planom su:

- poslovno - stambene građevine
- poslovne građevine
- građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti
 - ugostiteljsko-turističke građevine
 - kuće za odmor



Poslovno - stambene građevine su građevine pretežito gospodarske namjene s najviše 4 poslovne (ili stambene) jedinice, gdje je udio građevinske (bruto) površine za poslovne djelatnosti veći od udjela građevinske (bruto) površine za stanovanje, odnosno udio stambene namjene mora biti manji od 50%.

Poslovne građevine su građevine gospodarske namjene bez stanovanja, ovim Planom utvrđene za pretežito uslužnu, pretežito trgovačku i komunalno servisnu namjenu.

Ugostiteljsko-turističke građevine su građevine gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, ovim Planom utvrđene kao "ugostiteljski objekti" iz skupina: "hoteli" (hotel baština, hotel i pansion), "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga", u skladu s posebnim propisima.

Kuće za odmor su građevine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke, s 1-2 ugostiteljske jedinice u kojem ugostitelj pruža uslugu smještaja i korištenja okućnice, opremljen da gost sam može pripremati i konzumirati hranu.

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH I SPORTSKO-REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

Građevine društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti utvrđene ovim Planom su:

- građevine za javne ili društvene djelatnosti i
- građevina za sport i rekreaciju

Građevine za javne ili društvene djelatnosti u smislu ovog Plana su građevine socijalne i zdravstvene namjene, građevine za kulturu te ostale građevine namijenjene raznim udrugama, organizacijama i sl.

Građevine za sport i rekreaciju u smislu ovog Plana su sportske dvorane i zatvoreni bazeni te otvoreni sportski sadržaji manjih površina u skladu s konfiguracijom terena i potrebama stanovnika.

STAMBENE GRAĐEVINE

Građevine stambene namjene utvrđene ovim Planom su:

- obiteljske kuće
- višestambene građevine
- stambeno - poslovne građevine

Obiteljska kuća je građevina stambene namjene s 1-2 stambene jedinice, uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina ne smije biti veća od 20% građevinske (bruto) površine građevine.

Višestambena građevina je građevina stambene namjene s najviše 4 stambene (ili poslovne) jedinice, uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina ne smije biti veća od 30% građevinske (bruto) površine građevine.

Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene s najviše 4 stambene (ili poslovne) jedinice, uz mogućnost smještaja poslovnih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina zauzima 30 - 50% građevinske (bruto) površine građevine.

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Unutar obuhvata plana nisu planirane nove višestambene građevine - nizovi kao ni nove stambeno-poslovne građevine - nizovi. Postojeće građevine tih tipologija mogu se rekonstruirati. Rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina - nizova dopuštena je sukladno uvjetima za gradnju višestambenih građevina - slobodnostojećih da je građevina s najmanje dvjema cijelim stranama ili dijelovima najmanje dviju strana (najmanje 2/3 dužine pročelja), prislonjena na granice vlastite građevne čestice (na granici na kojoj već je prislonjena građevina na susjednoj građevnoj čestici). Rekonstrukcija postojećih stambeno-poslovnih građevina - nizova dopuštena je sukladno uvjetima za gradnju stambeno-poslovnih građevina - slobodnostojećih uz iznimku da je građevina s najmanje dvjema cijelim stranama ili dijelovima najmanje dviju strana (najmanje 2/3 dužine



pročelja), prislonjena na granice vlastite građevne čestice (na granici na kojoj već je prislonjena građevina na susjednoj građevnoj čestici).

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Područje obuhvata Plana nije dio zaštićenih prirodnih vrijednosti niti se nalazi u obuhvatu ekološke mreže. U području obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirode. Područje obuhvata Plana nije dio zaštićene kulturno-povijesne cjeline niti se unutar obuhvata nalaze pojedinačna zaštićena kulturna dobra.

Prilikom uređenja okućnica novih građevina i gradnje prometnica treba u što većoj mjeri poštivati postojeću prirodnu vegetaciju. Prilikom uređenja okućnica novih građevina i gradnje prometnica predlaže se očuvanje postojećih suhozida u najvećoj mogućoj mjeri te obnova istih.

Pojedinačne građevine unutar obuhvata Plana koje daju ambijentalnu posebnost - građevine evidentirane u Konzervatorskoj studiji kao dio etno-područja, kapelica i više bunara (šterni), potrebno je sačuvati i održavati. Unutar obuhvata Plana to su: etno područja - Dramaljsko Selce, Manestri-Prozor i Dešeni te etnološka građevina - Zgrada s kamenim portalom.

Građevine je potrebno arhitektonski oblikovati na način da se uklupe u ambijent, a potrebno je postići i njihovo kolorističko uklapanje, na način da se velike površine pročelja i krovništa ne boje žarkim bojama. U oblikovnom smislu potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

Ako se pri izvođenju građevinskih, ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava za odvodnju. Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih deterdžentima, izbjegavanje odlaganja tehnološkog i drugog otpada na zelene površine uz prometnice, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice. Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Osnovna je svrha **zaštite i poboljšanja kakvoće zraka** očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka. Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ). Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.



Mjere **zaštite od buke** potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave. Zaštita od buke na području Grada Crikvenice provodit će se primjenom sljedećih mjera: sprečavanja nastajanja buke, utvrđivanja i praćenja razine buke te otklanjanja i smanjivanja buke na dopuštenu razinu. Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka. Zabranjeno je obavljati radove, djelatnosti i druge aktivnosti koje u boravišnim prostorima uzrokuju buku štetnu po zdravlje ljudi.

Zaštita od štetnih posljedica i učinaka djelovanja prirodnih i tehničko – tehnoloških čimbenika treba biti u skladu s preventivnim urbanističkim mjerama zaštite koje su propisane u Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Crikvenice.

Na području obuhvata Plana ne postoji obaveza izgradnje skloništa, nego se sklanjanje ljudi osigurava privremenim izmještanjem ili sklanjanjem u eventualnim postojećim skloništim ili u prilagođenim građevinama u skladu s Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Crikvenice. Mjere sklanjanja mogu se provoditi i izradom zaklona rovovskog tipa u trenutku neposredne opasnosti. Kod planiranja i gradnje podzemnih i javnih, komunalnih i sličnih građevina, potrebno je voditi računa da se one mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi. Skloništa se mogu graditi u sklopu građevina od značaja za RH, za koje se lokacije i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini RH prema posebnim propisima. U svrhu zaštite stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sve građevine unutar obuhvata plana u sklopu kojih se očekuje okupljanje više od 250 ljudi moraju definirati način vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva.

Područje obuhvata plana nalazi se u području intenziteta potresa jačine VIII° MCS. Stupanj ugroženosti od potresa definira se poredbenim vršnim ubrzanjem tla tipa A s vjerojatnošću premašaja od 10% u 50 godina za povratno razdoblje od 475 godina u jedinici gravitacijskog ubrzanja tj. u m/s^2 . Prema karti potresnih područja Republike Hrvatske za povratno razdoblje od 475 godina, prostor unutar obuhvata Plana dio je područja ubrzanja tla tipa A od 0,243 g. Unutar područja obuhvata Plana, najugroženije je jugoistočno, gusto izgrađeno područje s visokim zgradama koje su izgrađene na maloj međusobnoj udaljenosti. Potrebno je analizirati otpornost ovih zgrada na rušenje i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja. Pri gradnji novih građevina treba upotrebljavati adekvatne materijale i propisan tip konstrukcije za predviđeni seizmički intenzitet. Projektiranje, građenje i rekonstrukcija građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja. Sve prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara. Kako unutar obuhvata Plana ne postoje veće javne površine te se isto nalazi na rubu građevinskog područja naselja, tj. okruženo je negrađevinskim zemljištem s tri strane, površina za okupljanje evakuiranih osoba van zona urušavanja definirana je izvan granice obuhvata Plana - sjeveroistočno (uz Jadransku magistralu) i jugoistočno (uz ulicu Kačjak). Privremena lokacija za odlaganje materijala nakon eventualnih urušavanja nalazi se na području planiranih javnih zelenih površina.

Unutar obuhvata plana nisu evidentirane ili planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće pa se planom ne propisuju mjere posebne zaštite. Sjeveroistočnim dijelom obuhvata Plana prolazi Jadranska magistrala koja predstavlja prometnicu kojom se mogu prevoziti opasne tvari te u čijem se koridoru nalazi visokotlačni plinovod. Područje najviše ugroženo istjecanjem opasnih tvari u zrak, tlo, površinske i podzemne vode definirano je zaštitnim pojasom državne ceste. Građenje u ovom području moguće je u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Područje obuhvata Plana nije ugroženo poplavama pa se planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

Unutar obuhvata plana ne postoje evidentirana klizišta niti područja pojačane erozije tla pa se stoga ne propisuju restriktivne mjere gradnje.



Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane i ne planiraju se lokacije odlagališta otpada i divljih deponija, a planom se ne definiraju niti mjere zaštite od epidemije i epizotije. Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad. Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom i propisa donesenih temeljem Zakona. Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo. Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Kod projektiranja građevina, radi veće ujednačenosti u odabiru **mjera zaštite od požara**, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, numeričke metode TRVB ili GRETNER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se skuplja i boravi veći broj ljudi ili austrijske smjernice TVRB N 106 za gradnju garaža. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno - poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika. Temeljem Zakona o zaštiti od požara, potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2). Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Crikvenice. U obuhvatu plana ne planira se gradnja građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova. Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za **sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera**, u skladu s posebnim propisima. Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad. Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.