

CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA CRIKVENICE

Sažetak za javnost /Ponovna javna rasprava/

POLAZIŠTA I CILJEVI

Izrada Ciljanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice (dalje: ciljane Izmjene i dopune), započela je temeljem Odluke o izradi ciljanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice iz prosinca 2012. (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 53/12), a tom su Odlukom utvrđene potrebne izmjene, koje se odnose na sljedeće ciljane intervencije:

- određivanje nove lokacije reciklažnog dvorišta
- utvrđivanje kategorije poljoprivrednog tla isključivo osnovne namjene za zemljište na potezu između Dramlja i Jadranova
- korekciju granice morskog dijela obuhvata UPU-a Crikvenica centar
- korekciju granice građevinskog područja naselje Klanfari za k.č. br. 6963/2 i 6976, K.O.Jadranovo

U tijeku izrade navedenih ciljanih Izmjena i dopuna, a nakon održane javne rasprave (koja je trajala od 21. svibnja 2013. do 29. svibnja 2013.) ukazala se potreba za još nekim izmjenama, zbog kojih je u rujnu ove godine nadopunjena Odluka o izradi (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 35/13).

Naime, iskazana je velika potreba za rješavanjem ukopnih mjesta na području Grada Crikvenice te se ovim ciljanim Izmjenama i dopunama predlaže formiranje nove lokacije groblja.

Također, bilo je potrebno definirati uvjete za uređenje naselja Dubračina NA1₁₀ kroz odredbe za provođenje s ciljem omogućavanja gradnje višestambenih građevina koje sadrže 2-3 stambene jedinice.

Zaključkom gradonačelnika Grada Crikvenice kojim se prihvaća Nacrt prijedloga 2. Izmjena i dopuna PPUG Crikvenice i kojim se utvrđuje Prijedlog plana za ponovljenu javnu raspravu, određena je korekcija oznake šetnice Kačjak - Perhati u grafičkom dijelu elaborata sukladno legendi i tekstualnom dijelu plana.

IZMJENE I DOPUNE

Izmjene i dopune koje su **predmet ponovne javne rasprave** odnose se na:

1) formiranje nove lokacije Groblja

Određena je nova (dodatna) lokacija za formiranje groblja - tkz. planirano groblje Badanj u Crikvenici (oznaka G₃). Planirano groblje Badanj obuhvaća k.č. broj 1839, 1849, 1841, 1842 i 1843 (sve K.O. Crikvenica), odnosno obuhvaća 2,56 ha površine poljoprivrednog tla kategorije P3 koje se prenamjenjuje u površinu groblja. Temeljem posebnog propisa za novo groblje obvezna je uzrada Detaljnog plana uređenja.

2) korekcija oznake obalne šetnice Kačjak - Perhati

Zaključkom gradonačelnika utvrđeno je da se lokalna cesta (L) na potezu od Kačjaka do Perhata korigira u obalnu šetnicu.

3) definiranje uvjeta za uređenje naselja Dubračina NA1₁₀

Definirani su uvjeti za uređenje naselja Dubračina NA1₁₀ - neposrednom provedbom Plana unutar građevinskog područja naselja označenog kao Dubračina NA1₁₀ omogućena je gradnja višestambenih građevina koje sadrže 2-3 stambene jedinice.

U nastavku je dan prikaz izmjena i dopuna koje su predmet ove ponovne javne rasprave:

IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Izmjenama i dopunama koje su predmet ponovne javne rasprave korigirane su sljedeće Odredbe za provođenje (označeno ~~briše se~~/dodaje se):

Dodaje se podnaslov i novi članak 34.a u poglavlju 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA, 2.2.1. Uvjeti za neposrednu provedbu Plana, kojim se određuju posebni uvjeti za višestambene građevine - dvojne unutar građevinskog područja Dubračina NA1₁₀;

Višestambene građevine - dvojne unutar građevinskog područja Dubračina NA1₁₀

Članak 34.a

Neposrednom provedbom Plana unutar građevinskog područja naselja označenog kao Dubračina NA1₁₀ mogu se graditi višestambene (isključivo dvojne) građevine koje sadrže 2-3 stambene jedinice.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih dvojnih građevina sa 2-3 stambene jedinice:

- najmanja površina građevne čestice za izgradnju višestambene građevine iznosi (za dio dvojne građevine) 300 m²,
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena,
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove višestambene građevine iznosi 80 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,6,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m dok ukupna visina građevine iznosi 13,0 m.

Arhitektonsko oblikovanje građevina i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Krovništa građevina mogu biti ravna ili kosa. Ako se grade kao kosa moraju biti izvedena kao dvovodna, jednovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.

Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovništa) uz uvjet da je udaljenost istih min. 4,0 m od susjedne granice građevne čestice.

Fasada mora biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadi moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). Zaštita na vanjskim otvorima moraju biti kapci, žaluzine (grilje) ili rolete. Kod građevina sa ravnim krovom vijenac treba biti izražen.

Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 200 cm. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti kaskadni način izgradnje sa najviše 3 kaskade visine po 150 cm ili 2 kaskade visine po 180, uz obavezni odmak kaskada od 0,5 m i obavezno ozelenjavanje horizontalnih terasa i podzida izgrađenih kao kameni zid ili obloženih kamenom.

Nadstrešnice koje su otvorene minimalno sa dvije strane, pokrivene crijepom, ne uračunavaju se u izgrađenost, a odobrava se površina od 15,0 m² po stambenoj ili poslovnoj jedinici.

Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak. Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice građevine osnovne namjene, u skladu s normativima iz članka 134. ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se u skladu s točkom 5. ovih odredbi za provođenje.

Rekonstrukcija postojećih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima za nove građevine.

Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u višestambene (isključivo dvojne) građevine koje sadrže 2-3 stambene jedinice, moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamjena je moguća u postojećim legalnim tlocrtnim i vertikalnim gabaritima neovisno o veličini građevne čestice.

Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.

Postojeće građevine udaljene manje od 4m od granice građevne čestice, ali ne manje od 1m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu.

Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

Uz višestambene građevine - dvojne unutar građevinskog područja Dubračina NA110 mogu se graditi pomoćne građevine. Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine (garaže i sl.)

Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.

Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:

- visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
- tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne brutto površine građevine osnovne namjene.

Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se gradi kao slobodnostojeća građevina može se graditi i do granice građevne čestice,
- ako se gradi kao građevina na granici građevne čestice, mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

Ako pomoćna građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m.

Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za novu pomoćnu građevinu.

Mijenja se članak 100., u poglavlju 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA, vezano na određivanje nove lokacije groblja i u skladu sa posebnim propisima u segmentu;

Članak 100.

Ovim Planom su na području Grada Crikvenice određene slijedeće zone za razvoj groblja izvan građevinskog područja naselja:

- Crikvenica (Podkotor) - G₁, površine 3,06 ha, neizgrađeno,
- Selce - G₂, površine 1,09 ha, neizgrađeno,
- Crikvenica (Badanj) - G₃, površine 2,56 ha, neizgrađeno.

Za planirano groblje u Crikvenici (G₁) na snazi je DPU zone novog groblja Crikvenica - Podkotor (G₁) - "Službene novine" PGŽ broj 31/10.

Za planirano groblje u Selcu (G₂) na snazi je DPU zone novog groblja u Selcu ("Službene novine" PGŽ broj 03/07).

Za planirano groblje u Crikvenici (G₃) obvezna je izrada DPU zone novog groblja Crikvenica - Badanj (G₃).

Iza članka 211. u poglavlju 9. MJERE PROVEDBE PLANA, vezano na određivanje nove lokacije groblja i obvezu izrade detaljnog plana u skladu sa posebnim propisima u segmentu, **dodaje se podnaslov 9.1.3. Detaljni planovi uređenja i dodaje se članak 211.a;**

9.1.3. Detaljni planovi uređenja

Članak 211.a

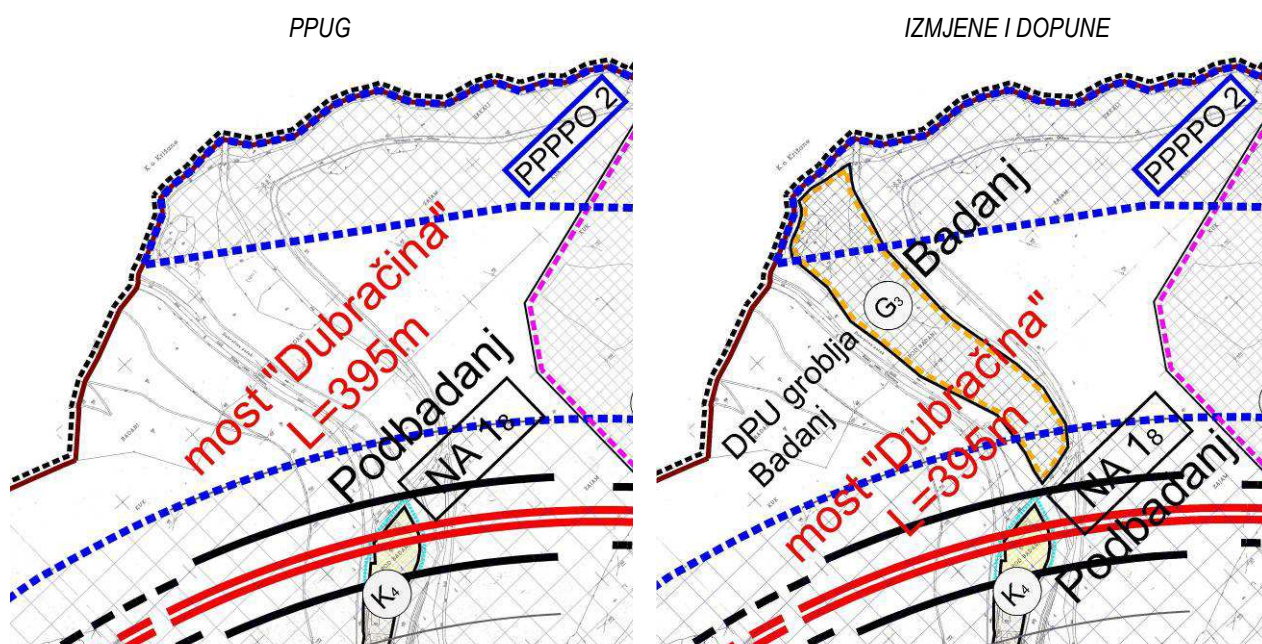
Detaljni plan uređenja donijet će se za planirano groblje Badanj u Crikvenici (G₃).

Granica obuhvata detaljnog plana uređenja iz stavka (1) ovog članka prikazana je na kartografskom prikazu br. 3B "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000 i br. 4.3. "Građevinska područja u mjerilu 1:5.000.

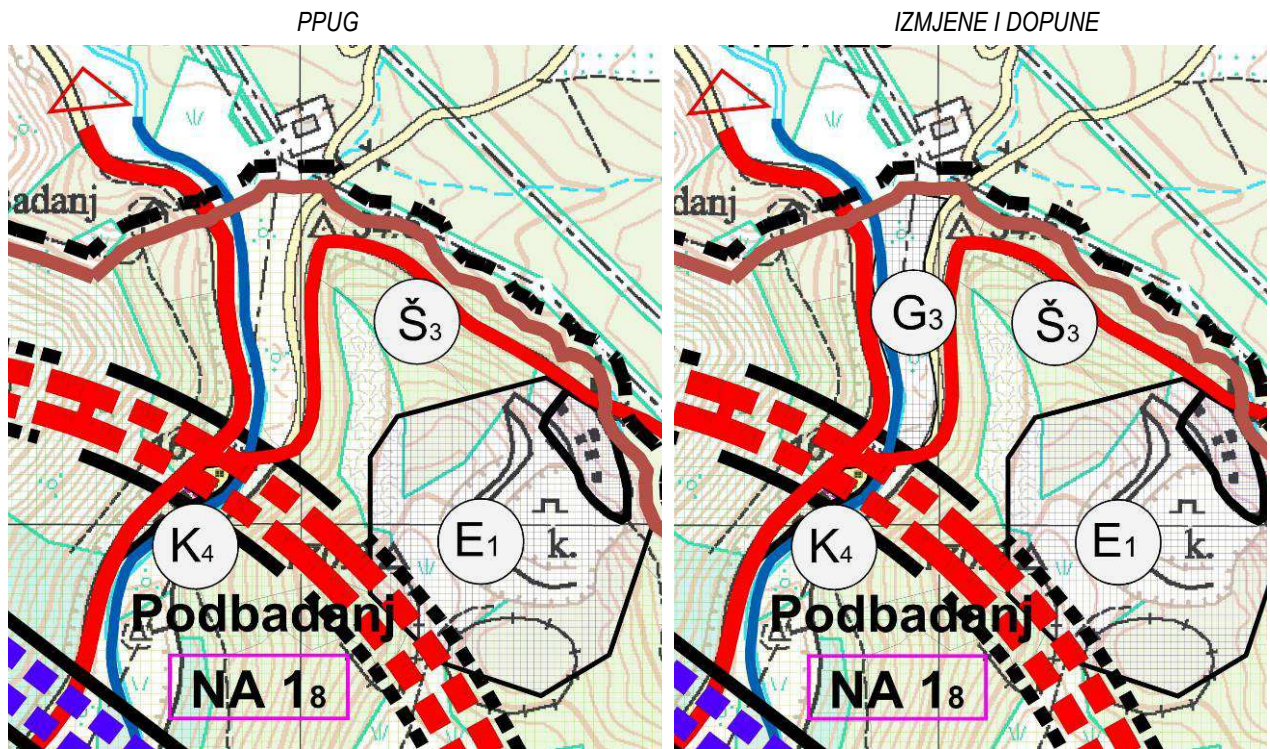
IZMJENE I DOPUNE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1) formiranje nove lokacije Groblja

Izmjena se odnosi na kartografski prikaz broj 4.3. Građevinska područja - Crikvenica, Selce u mjerilu 1:5000 i odnosi se na kartografski prikaz broj 1. Korištenja i namjena prostora u mjerilu 1:25000:



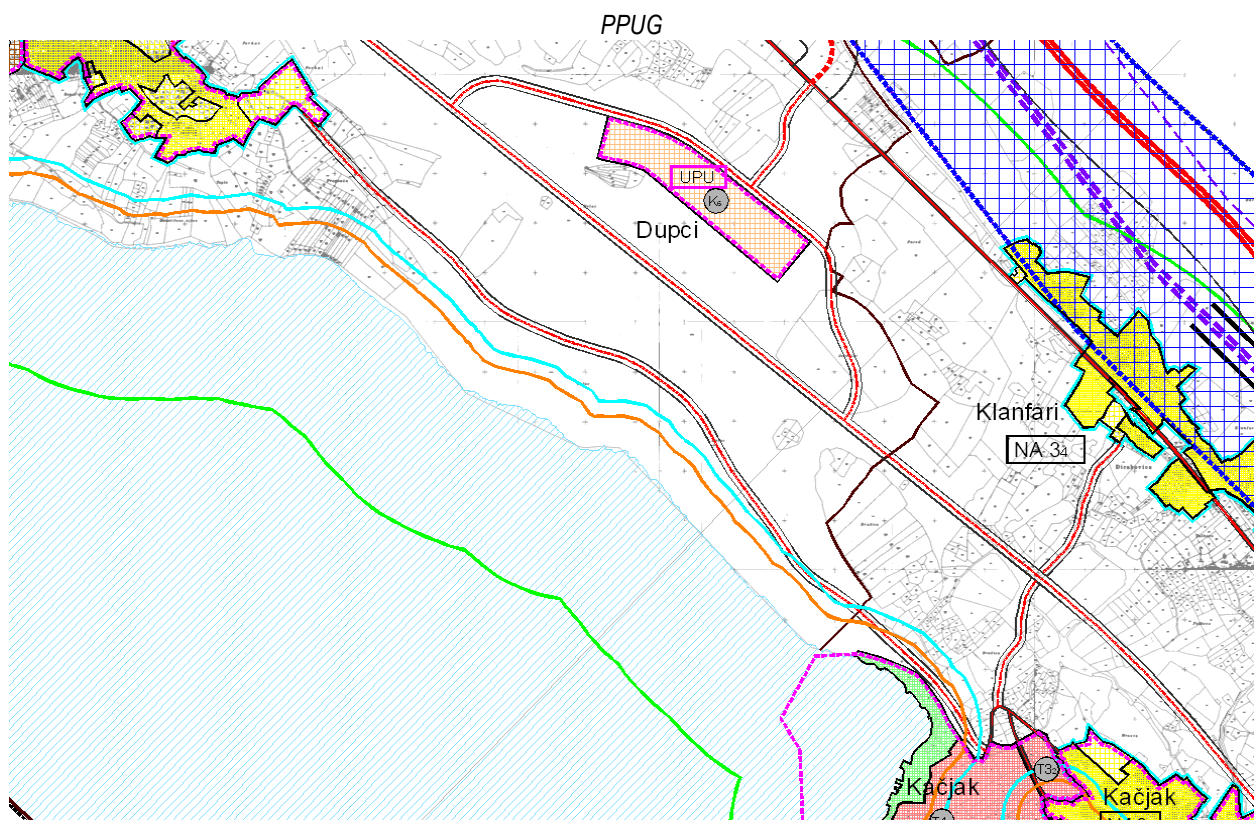
Kartografski prikaz broj 4.3. Građevinska područja - Crikvenica, Selce



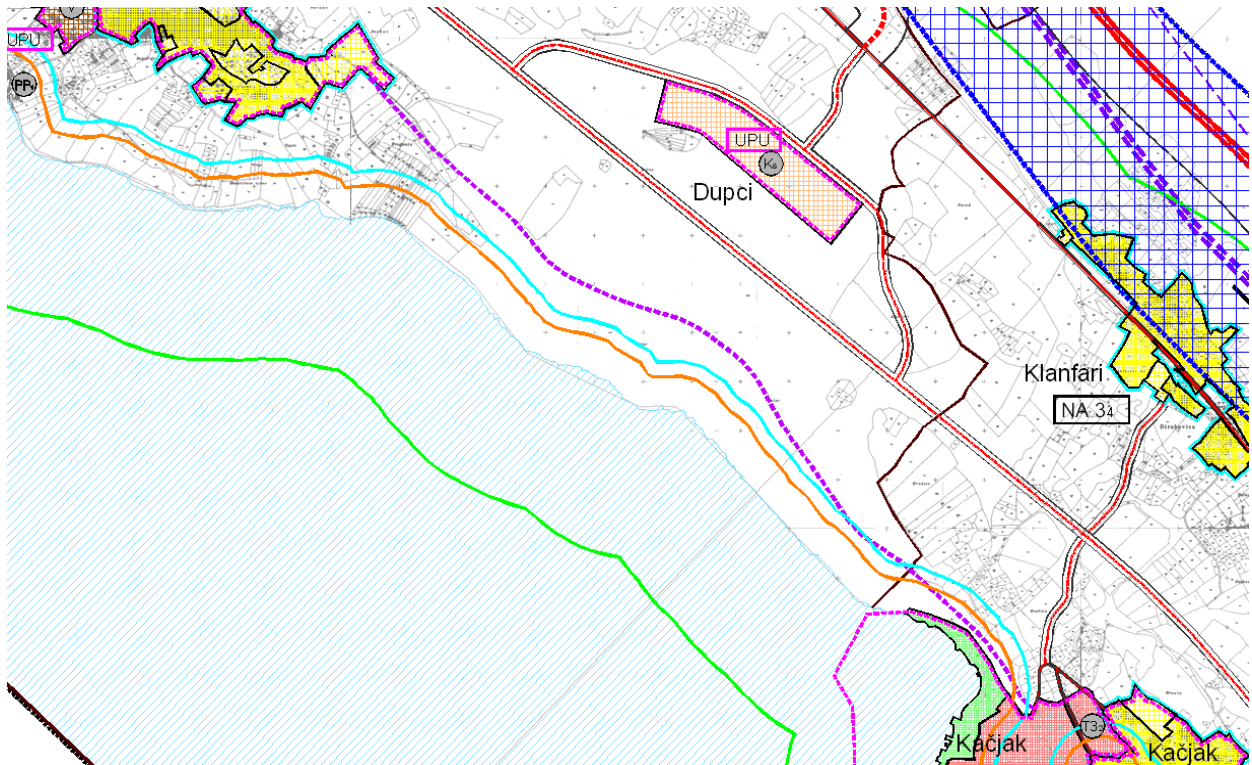
Kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina

2) korekcija oznake obalne šetnice Kačjak - Perhati

Izmjena se odnosi na kartografski prikaz broj 4.1. Građevinska područja - Jadranovo i 4.2. Građevinska područja - Dramalj, Crikvenica u mjerilu 1:5000 i odnosi se na kartografski prikaz broj 1. Korištenja i namjena prostora i 1A Korištenje i namjena površina - promet, pošta i telekomunikacije u mjerilu 1:25000:

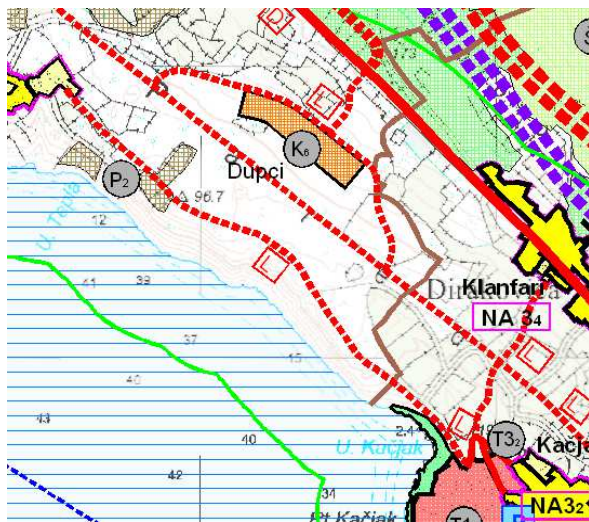


IZMJENE I DOPUNE

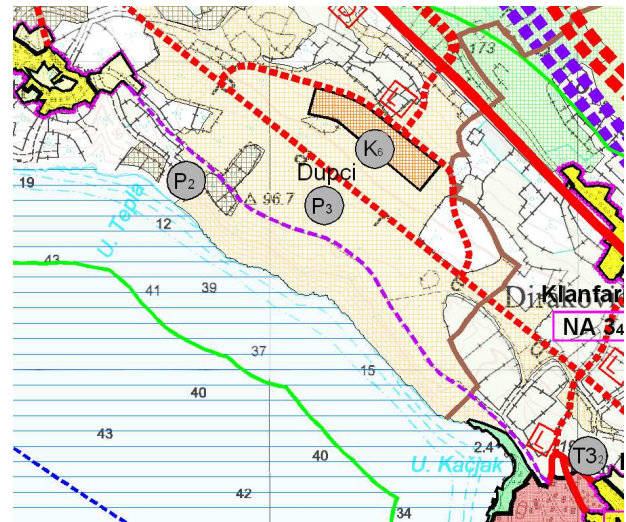


Kartografski prikazi broj 4.1. Građevinska područja - Jadranovo i 4.2. Građevinska područja - Dramalj, Crikvenica

PPUG



IZMJENE I DOPUNE



Kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina

Zagreb
studenj 2013.