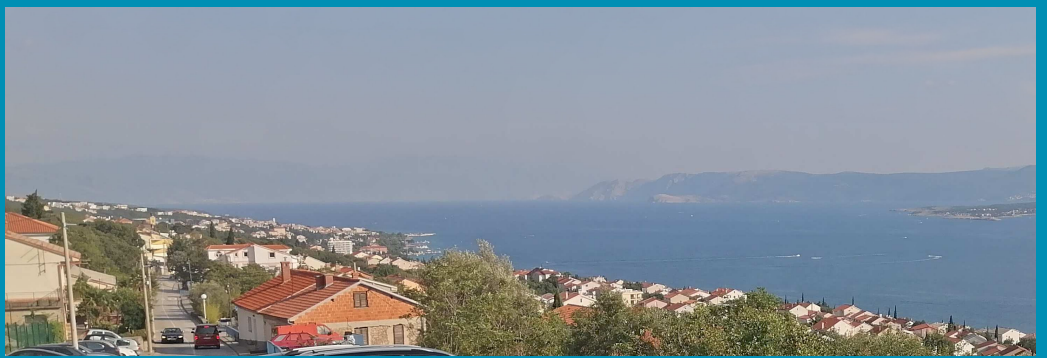


26



# III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA DRAMALJ CENTAR

I. Odredbe za provedbu

*/s prikazanim izmjenama i dopunama/*

Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu





### PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

Županija/Grad Zagreb: <b>PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA</b> Općina/grad: <b>GRAD CRIKVENICA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA          DRAMALJ CENTAR</b>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Grada Crikvenice broj 184/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana Službene novine Grada Crikvenice broj
Javna rasprava (datum objave): Novi list: 31.10.2025. web stranice Grad Crikvenice: 3.11.2025. web stranice MGIPU: 28.10.2025.	Javni uvid održan: od: 3.11.2025. do: 17.11.2025.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <hr style="width: 80%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> Vjekoslava Glavan, dipl.ing.arh.
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23): klasa: ur.broj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: <b>URBANISTICA</b> d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: <hr style="width: 80%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ines Kotula, mag.ing.arch.	Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Gordan Maček, dipl.ing.prom. Domagoj Šumanovac, ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Antonio Pavešković, univ.bacc geog., univ.bacc.hist. Sara Brmbota, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <hr style="width: 80%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> Ines Kassal Andrašević, v.r.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <hr style="width: 80%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



Označeno ~~crveno~~ — briše se

Označeno plavo – dodaje se

**Napomena:**

Numeracija članaka odredbi za provođenje prostornog plana sukladna je onoj u Odluci o donošenju prostornog plana radi usporedivosti.

**II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE****1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA****1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene****Članak 5.**

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu su:

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

**1.2. Korištenje i namjena prostora****Članak 6.**

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA kako slijedi:

1. Stambena namjena	S
2. Mješovita - pretežito stambena namjena	M1
3. Mješovita - pretežito poslovna namjena	M2
4. Javna i društvena namjena	D
5. Gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka	K2
6. Gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička - hotel	T1
7. Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko - rekreacijski centar	R1
8. Sportsko-rekreacijska namjena - rekreacijsko područje na moru	Rp
9. Površine komunalnih građevina - groblje	G
10. Površine infrastrukturnih građevina	IS
11. Javne zelene površine	Z1, Z3
12. Zaštitne zelene površine	Z

**Članak 7.**

U sklopu površina stambene, mješovite, javne i društvene, gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene mogu se uređivati i graditi građevine javne i društvene namjene, te uređivati i graditi parkovne površine, dječja igrališta i sportska igrališta.

**1.2.1. Stambena namjena (S)****Članak 8.**

Površine stambene namjene su površine unutar kojih su postojeće i planirane građevine stambene namjene, odnosno obiteljske kuće i višestambene zgrade sa 3 do 4 stana.



U građevinama stambene namjene dopušten je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, te sportsko - rekreacijske. Površina prostora za prateće sadržaje smije biti najviše do 10% građevinske (bruto) površine građevine.

### **1.2.2. Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)**

#### **Članak 9.**

Površine mješovite - pretežito stambene namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambeno - poslovne građevine). Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine odnosno udio stambene namjene mora biti veći od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U građevinama mješovite - pretežito stambene namjene dopušten je, uz stambenu namjenu, smještaj sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne - pretežito zanatske, te sportsko - rekreacijske.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina.

### **1.2.3. Mješovita - pretežito poslovna namjena (M2)**

#### **Članak 10.**

Površine mješovite - pretežito poslovne namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne - pretežito zanatske) u kojima je udio stambene namjene manji od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine (poslovno - stambene građevine).

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske namjene.

### **1.2.4. Javna i društvena namjena (D)**

#### **Članak 11.**

Površine javne i društvene namjene zastupljene su postojećim i planiranim sadržajima, a obuhvaćaju sljedeće površine:

- socijalna namjena – ustanova socijalne zaštite (D2),
- školska namjena - osnovna škola (D5),
- kulturna namjena - Narodni dom (D6),
- vjerska namjena - crkva Sv. Jelene i župni dvor s pripadajućim trgom (D7),
- višeprogramska (D8).

Na svim površinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti.

Površina socijalne namjene (D2) određena je zahvatom gradnje i uređenja ustanove socijalne zaštite odnosno doma za starije i nemoćne osobe.

Zahvati za uređenje površina školske namjene (D5) - unutar koje je smještena i ustanova dječjeg vrtića, kulturne namjene (D6) i vjerske namjene (D7) određeni su postojećim građevinama kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti koje su već privedene planskoj namjeni.

Prostor toša u uvali Pazdehova (D8) je zahvat planirane javne i društvene namjene koji obuhvaća područje oko toša, registriranog spomenika kulture. Točan sadržaj na ovoj površini odredit će se kroz urbanističko – arhitektonski natječaj, u skladu sa smjernicama i uz suglasnost nadležnog tijela zaštite. Na ovoj površini



predviđen je i prostor za događaje i programe na otvorenom (ljetna pozornica) te uređenje prostora ŠRD "Lovrata". Prilikom uređenja i eventualnog proširenja obale u uvali Pazdehova potrebno je maksimalno uvažavati činjenicu da uvala predstavlja neposredno okruženje registriranog spomenika kulture te da s njim čini jedinstvenu cjelinu iznimnih ambijentalnih karakteristika.

#### **1.2.5. Gospodarska namjena - poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)**

##### **Članak 12.**

Površine poslovne - pretežito trgovačke namjene su površine namijenjene prvenstveno trgovačkim djelatnostima s pratećim sadržajima skladišta i dorade roba. Na površinama poslovne - pretežito trgovačke namjene dozvoljen je i smještaj uslužnih, servisnih, zanatskih i obrtničkih djelatnosti bez štetnog utjecaja na okoliš.

#### **1.2.6. Gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička namjena - hotel (T1)**

##### **Članak 13.**

Površine ugostiteljsko - turističke namjene su površine namijenjene smještaju hotela. Površine za smještaj hotela razvrstane su prema zahvatima:

- T<sub>1</sub> - hotel,
- T<sub>2</sub> - hotel,
- T<sub>3</sub> - hotel,
- T<sub>4</sub> - hotel,
- T<sub>5</sub> - hotel,
- T<sub>6</sub> - hotel,
- T<sub>7</sub> - potez zgrada (vila) ambijentalne vrijednosti,
- T<sub>8</sub> - površina ugostiteljsko - turističke namjene za koju je obavezna izrada detaljnog plana uređenja.

#### **1.2.7. Sportsko – rekreacijska namjena (R)**

##### **Članak 14.**

Površine sportsko - rekreacijske namjene razgraničene su na površinu sportsko-rekreacijskog centra (R1) i na rekreacijsko područje na moru (Rp).

##### **Članak 15.**

Površina sportsko - rekreacijskog centra (R1) namijenjena je gradnji otvorenih sportskih igrališta i manjih građevina pratećih sadržaja, te sportskih dvorana. Na ovoj površini planira se primarno uređenje i gradnja rukometnog igrališta sa tribinama za otprilike 400 gledatelja te bočališta.

Uz otvorene sportske terene mogu se uređivati prostori sa sadržajima koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti (garderobe i sanitarije, klupski prostori, manja dvorana za vježbanje, manji ugostiteljski sadržaj i sl.). Dozvoljena građevinska (bruto) površina građevina pratećih sadržaja uz otvorene sportske terene je najviše 500 m<sup>2</sup>, a dopuštena je samo jedna nadzemna etaža.

Kod gradnje sportskih dvorana, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5, a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 2,0.

Najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.



## Članak 16.

Rekreacijsko područje na moru (Rp) obuhvaća kopneni dio plaža i pripadajući akvatorij. Rekreacijsko područje namijenjeno je uređenju morskih plaža, rekreacijskim aktivnostima i odvijanju pomorskog prometa u dijelu u kojem će se omogućiti pristup do planiranih građevina i površina pomorskog prometa.

Uređene morske plaže nadzirane su i svima pristupačne pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju. Većim dijelom su izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno opremljene (sanitarni uređaji, tuševi, kabine za presvlačenje, manji ugostiteljski sadržaj, građevine za sport i rekreaciju i sl.), označene i zaštićene s morske strane.

Rekreacijsko područje na moru obuhvaća površine uređenih plaža: ~~koje se protežu od granice obuhvata Plana do površine komunalne luke (KL), na potezu od komunalne luke (KL) do privezišta Vali (P1<sub>1</sub>), na potezu od privezišta Vali (P1<sub>1</sub>) do privezišta Vrtina (P1<sub>2</sub>); te na potezu od privezišta Vrtina (P1<sub>2</sub>) do granice obuhvata Plana.~~

Rp1 - od sjeverne granice obuhvata Plana do luke otvorene za javni promet Pazdehova,

Rp2 - od luke otvorene za javni promet Pazdehova do lučkog bazena Vrtina (L1),

Rp3 - od lučkog bazena Vrtina (L1) do južne granice obuhvata.

Minimalni zahvat za uređenje plaža može biti i kraći od navedenih poteza, a obuhvaća kopneni i morski dio rekreacijskog područja na moru (Rp) u dužini granice između rekreacijskog područja na moru (Rp) i barem jedne planske površine druge namjene koja se nalazi u neposrednom zaleđu.

Zahvati uređenja plaža obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaža, te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja.

Zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaža su:

- renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene,
- sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene,
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaža obuhvaćaju:

- čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,
- rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,
- izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije,
- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
- nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje),
- oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta),
- hortikulturno uređenje,
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.),
- postavljanje pontona za kupaće i signalizacije u moru.

Na površinama uređenih plaža moguća je gradnja jednoetažnih plažnih građevina, maksimalne tlocrtno površine 50 m<sup>2</sup>.

Na uređenim plažama moguće je planirati zahvate povećanja površine plaža s ciljem povećanja postojećeg prihvatnog kapaciteta. Za zahvate kojima se mijenja obalna crta ~~obavezna je procjena utjecaja na okoliš kojom će se ocijeniti prihvatljivost zahvata za okoliš, obuhvatiti mjere zaštite okoliša i predložiti plan provedbe mjera obavezno je pridržavati se posebnih propisa kojima se regulira zaštita okoliša.~~



### Članak 17.

Unutar rekreacijskog područja na moru, na dijelu uz SU5 (Gajevo šetalište), predviđena je izgradnja obalne šetnice pretežno u širini od 3m. Obalnu šetnicu unutar rekreacijskog područja na moru potrebno je smjestiti na način da se što više prilagodi terenu.

#### 1.2.8. Površine komunalnih građevina - groblje (G)

### Članak 18.

Površina komunalne namjene obuhvaća postojeću površinu groblja i prostor za njegovo proširenje prema dugoročnim potrebama naselja.

Osim osnovne infrastrukture groblja, na površini groblja mogu se graditi građevine i uređivati površine koje upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti, kao što su mrtvačnica, kapela i sl. Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjerena primorskoj tradiciji. Postojeće zelenilo na površini predviđenoj za razvoj groblja potrebno je što je više moguće sačuvati, a sa novim zelenilom treba tvoriti organsku cjelinu.

#### 1.2.9. Površine infrastrukturnih građevina (IS)

### Članak 19.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine.

Površine za smještaj infrastrukturnih građevina obuhvaćaju površine za uređenje:

- građevina i površina kopnenog prometa: ulična mreža, kolno - pješačke i pješačke površine, javna parkirališta,
- građevina i površina pomorskog prometa: ~~komunalna luka~~ luka otvorena za javni promet lokalnog značaja "Pazdehova" (KL), ~~privezište Vrtina (P1<sub>1</sub>) i privezište Vali (P1<sub>2</sub>)~~ luka Omorika bazen Vrtina (L1),
- građevina sustava vodoopskrbe - postojeća vodosprema Dramalj (IS<sub>1</sub>).

Na površinama infrastrukturnih građevina i površina kopnenog prometa (javnim prometnim površinama) vođeni su vodovi telekomunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje, energetskog sustava (mreža elektroopskrbe i plinoopskrbe).

#### 1.2.10. Javne zelene površine (Z1 i Z3)

### Članak 20.

Javne zelene površine obuhvaćaju površine javnih parkova (Z1) i površine vrtova (Z3).

Javni park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski 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.

Vrtovi su manje površine javnog zelenila, oblikovani kao odmorišta ili terase vidikovci prema moru planski raspoređenom vegetacijom i elementima temeljno ekoloških obilježja.



### 1.2.11. Zaštitne zelene površine (Z)

#### Članak 21.

Zaštitne zelene površine su neizgrađene površine u naselju koje imaju zaštitnu, rekreacijsku i oblikovnu funkciju, uz uvjet uređenja autohtonim biljnim vrstama.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 22.

Površine smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određene su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i uključuju površine poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2) i površine ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1). Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti predviđa se i na površinama mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).

Za svaku površinu gradnje kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje, određeni su uvjeti i način gradnje. Za površinu poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2) određena je zona poslovne gradnje (K2), dok su za površine ugostiteljsko-turističke namjene (T1) određene zone ugostiteljsko-turističke gradnje (T1<sub>1</sub>-T1<sub>3</sub>).

Uvjeti smještaja sadržaja gospodarskih djelatnosti na površinama mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) dani su u točki 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina, stambeno - poslovnih građevina i poslovno - stambenih građevina.

#### Članak 23.

Građevna čestica za smještaj gospodarskih djelatnosti mora imati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta. II. kategorija uređenosti podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, što obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu, neposredan pristup na javnu prometnu površinu i propisani broj parkirališnih mjesta te osnovnu infrastrukturu: priključak na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća. Neposredan pristup na javnu prometnu površinu može biti isključivo pristup izravno na ulice u naselju najmanje širine kolnika 5,5 m.

### Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici

#### Članak 24.

Građevni pravac novih građevina odredit će se detaljnim planom uređenja, a za zgrade izvan obuhvata usklađuje se sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina. Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac.

Građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 metra od granice građevne čestice, odnosno 3,0 m ukoliko na toj strani nisu predviđeni otvori, prohodne terase niti otvorena stubišta.

Iznimno je dozvoljena gradnja građevina koje će se graditi kao dvojne i to isključivo aneksa osnovnim građevinama ili pomoćnih građevina. Građevine koje će se graditi kao dvojne jednom će se stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, a na ostalim stranama moraju biti udaljene najmanje 4,0 metra od granice građevne čestice, odnosno 3,0 m ukoliko na toj strani nisu predviđeni otvori, prohodne terase niti otvorena stubišta.

Izgradnja ugrađenih građevina (u nizu) nije dozvoljena.

Postojeće građevine na udaljenostima manjima od propisanih smiju se rekonstruirati, ali da se ne smanjuje udaljenost od granice građevne čestice.



## 2.1. Zona poslovne gradnje (K2)

### Članak 25.

Zona poslovne gradnje (K2) je jedna građevna čestica na kojoj je moguća gradnja jedne ili više poslovnih (pretežito trgovačkih) građevina neposrednom provedbom ovog Plana.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5.

Najveći dopušteni broj etaža je 3, ali dozvoljene su najviše 2 nadzemne etaže

Visina građevine iznosi najviše 10,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 13,0 m.

### Članak 26.

Građevine se oblikuju u suvremenom arhitektonskom izrazu uz visoku kakvoću izvedbe i primjenu suvremenih materijala.

Najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja podzida visine do najviše 2,0 m.

## 2.2. Zone ugostiteljsko - turističke gradnje (T1<sub>1</sub>-T1<sub>8</sub>)

### Članak 27.

#### Zona T1<sub>1</sub> - hotel

Zona T1<sub>1</sub> je jedna građevna čestica na kojoj je moguća realizacija jedne ili više građevina ugostiteljsko-turističke namjene - hotela minimalne kategorije 4 zvjezdice. Unutar zone T1<sub>1</sub> gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0.

Najveći dopušteni broj etaža je 5, ali dozvoljene su najviše 3 nadzemne etaže.

Ukupna visina građevine iznosi najviše 15,0 m.

Maksimalni kapacitet hotela je 240 postelja.

### Članak 28.

#### Zona T1<sub>2</sub> - hotel

Zona T1<sub>2</sub> je jedna građevna čestica na kojoj je moguća realizacija jedne ili više građevina ugostiteljsko-turističke namjene - hotela minimalne kategorije 4 zvjezdice. Unutar zone T1<sub>2</sub> gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,65.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,5.

Najveći dopušteni broj etaža je 7, ali dozvoljeno je najviše 5 nadzemnih etaža.

Visina građevine iznosi najviše 18,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 21,0 m.

Maksimalni kapacitet hotela je 160 postelja.



## Članak 29.

### Zona T1<sub>3</sub> - hotel

Zona T1<sub>3</sub> je jedna građevna čestica na kojoj je moguća realizacija jedne ili više građevina ugostiteljsko-turističke namjene - hotela minimalne kategorije 3 zvjezdice. Unutar zone T1<sub>3</sub> gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,7.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,8.

Najveći dopušteni broj etaža je 4, ali dozvoljene su najviše 3 nadzemne etaže.

Ukupna visina građevine iznosi najviše 15,0 m.

Maksimalni kapacitet hotela je 34 postelja.

## Članak 30.

### Zona T1<sub>4</sub> - hotel

Zona T1<sub>4</sub> je jedna građevna čestica na kojoj je moguća realizacija jedne ili više građevina ugostiteljsko-turističke namjene - hotela minimalne kategorije 3 zvjezdice. Unutar zone T1<sub>4</sub> gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,7.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,8.

Najveći dopušteni broj etaža je 4, ali dozvoljene su najviše 3 nadzemne etaže.

Ukupna visina građevine iznosi najviše 15,0 m.

Maksimalni kapacitet hotela je 26 postelja.

## Članak 31.

### Zona T1<sub>5</sub> - hotel

Zona T1<sub>5</sub> je jedna građevna čestica na kojoj se nalazi postojeća zgrada hotela. Predviđena minimalna kategorija je 4 zvjezdice.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Unutar zahvata nije dopuštena dogradnja, već samo rekonstrukcija i adaptacija unutar gabarita građevine. Postojeći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i postojeći koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne smiju se povećati. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je postojeći broj nadzemnih etaža. Maksimalni kapacitet hotela je 42 postelje (postojeći kapacitet).

## Članak 32.

### Zona T1<sub>6</sub> - hotel

Zona T1<sub>6</sub> je jedna građevna čestica na kojoj se nalazi postojeća zgrada hotela. Predviđena minimalna kategorija je 4 zvjezdice.

Oblik i veličina građevne čestice određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Unutar zahvata nije dopuštena dogradnja, već samo rekonstrukcija i adaptacija unutar gabarita građevine. Postojeći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i postojeći koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne smiju se povećati. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je postojeći broj nadzemnih etaža. Maksimalni kapacitet hotela je 58 postelja (postojeći kapacitet).



### Članak 33.

#### Zona T1<sub>7</sub> - zgrade (vile) ambijentalne vrijednosti

Oblik i veličina pojedinačnih građevnih čestica za zonu T1<sub>7</sub> određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje.

Na građevnim česticama planske oznake T1<sub>7</sub> predviđena je promjena korištenja građevina i plansko privođenje postojećih građevina ugostiteljsko - turističkoj namjeni, odnosno uređenje smještajnih građevina iz skupine hotela minimalne kategorije 4 zvjezdice.

Unutar zone T1<sub>7</sub> gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Na građevnim česticama navedenih građevina nije dopuštena zamjena, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina, već samo rekonstrukcija i adaptacija unutar gabarita postojeće građevine radi prilagodbe za novu namjenu uz poštivanje bitnih izvornih konstruktivnih i oblikovnih elemenata i obilježja građevine. Dozvoljena je gradnja aneksa postojećim građevinama za smještaj funkcija potrebnih za privođenje građevina planskoj namjeni. Visina aneksa građevini ne smije biti veća od visine osnovne građevine na građevnoj čestici.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0.

### Članak 35.

#### Zona T1<sub>8</sub> - površina ugostiteljsko - turističke namjene za koju je obavezna izrada detaljnog plana uređenja

Za zonu T1<sub>8</sub> obvezna je izrada detaljnog plana uređenja kojim će se odrediti točan kapacitet zone, te broj, oblik i veličina građevnih čestica, kao i uvjeti uređenja. Unutar zone predviđena je realizacija više građevina ugostiteljsko-turističke namjene - hotela i pratećih sadržaja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,5.

Najveći dopušteni broj etaža je 5 nadzemnih etaža i 2 podzemne etaže.

Visina građevine iznosi najviše 18,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 21,0 m.

## 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### Članak 36.

Površine smještaja društvenih djelatnosti određene su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA. Oblik i veličina pojedinačnih građevnih čestica za smještaj društvenih djelatnosti određeni su u kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje. Određene su zone za gradnju i uređenje ustanove socijalne zaštite (D2), osnovne škole (D5), Narodnog doma (D6), crkvu Sv. Jelene i župnog dvora s pripadajućim trgov (D7), te višeprogramska površina (D8).

Unutar površine za gradnju i uređenje ustanove socijalne zaštite (D2) predviđena je realizacija jedne ili više građevina socijalne namjene – doma za starije i nemoćne osobe. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,0. Najveći dopušteni broj etaža je 4, a nadzemnih etaža 3. Najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Zone za gradnju i uređenje osnovne škole (D5), Narodnog doma (D6) i crkve Sv. Jelene i župnog dvora s pripadajućim trgov (D7) određuju postojeće građevine kulturno - povijesnih i ambijentalnih vrijednosti, za koje je moguća rekonstrukcija prema smjernicama nadležnog tijela zaštite.

Površina određena planskom oznakom D8 uključuje prostor oko toša, registriranog spomenika kulture. Za ovu zonu obvezna je provedba urbanističko - arhitektonskog natječaja kroz koji će se odrediti optimalan sadržaj zone i cjeloviti način uređenja zone, te opseg zaštitnih radova i nove gradnje. Izgrađenu strukturu na ovoj površini (toš i ribarske kućice) potrebno je obnoviti i privesti ih adekvatnoj funkciji, a uz suglasnost nadležnog tijela zaštite. Na neizgrađenoj površini unutar ovog zahvata dozvoljena je gradnja prema smjernicama nadležnog tijela zaštite. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5, a najveći dopušteni koeficijent



iskorištenosti (kis) iznosi 1,0. Nove građevine smiju imati samo jednu nadzemnu etažu, odnosno ukupno dvije etaže. Prilikom uređenja i eventualnog proširenja obale unutar površine društvene namjene planske namjene (D8) potrebno je maksimalno uvažavati činjenicu da uvala predstavlja neposredno okruženje registriranog spomenika kulture te da s njim čini jedinstvenu cjelinu iznimnih ambijentalnih karakteristika. Stoga se eventualno proširenje obale može planirati samo na zapadnoj strani obalnog dijela zahvata planske oznake D8, i to na način da se proširenjem obale, kako oblikovno tako i izborom materijala, posredno ne naruše i svojstva spomenika kulture. Istočni dio obale, kojem toš predstavlja neposredno zaleđe, potrebno je očuvati prirodnog, neizmijenjenog karaktera.

#### **Članak 37.**

Građevine i sadržaji društvenih djelatnosti mogu se graditi i unutar svih površina stambene, mješovite - pretežito stambene, mješovite - pretežito poslovne namjene, te na površinama poslovne namjene i ugostiteljsko-turističke namjene (prema uvjetima gradnje za površine odnosne namjene).

#### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA, STAMBENO - POSLOVNIH GRAĐEVINA I POSLOVNO - STAMBENIH GRAĐEVINA**

#### **Članak 38.**

Površine stambene i mješovite namjene određene su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i uključuju površine stambene namjene (S), površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1) te površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).

Kartografskim prikazom 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje, određeni su uvjeti i način gradnje za pojedinu zonu.

Za površine stambene namjene (S) određene su zone stambene gradnje obiteljskih kuća ( $S_o$ ), zone stambene gradnje višestambenih zgrada sa 3 do 4 stana ( $S_m$ ) i zone stambene gradnje u povijesnim jezgrama ( $S_s$ ). U zonama stambene gradnje obiteljskih kuća ( $S_o$ ) postojeće i planirane građevine su obiteljske kuće. U zonama stambene gradnje višestambenih zgrada sa 3 do 4 stana ( $S_m$ ) moguća je gradnja višestambenih zgrada sa 3 do 4 stana, te obiteljskih kuća. U zonama gradnje u povijesnim jezgrama ( $S_s$ ) zadržava se, štiti i uređuje postojeća građevinska struktura prema uvjetima gradnje za stambene građevine u povijesnim jezgrama.

Za površine mješovite - pretežito stambene namjene određene su zone gradnje stambeno - poslovnih zgrada sa najviše 4 stana ( $M1_m$ ), a za površine mješovite - pretežito poslovne namjene određene su zone gradnje poslovno - stambenih zgrada sa najviše 4 stana i do 200 m<sup>2</sup> tlocrtne projekcije ( $M2_m$ ).

#### **Članak 39.**

Građevna čestica mora imati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta. II. kategorija uređenosti podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, što obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu, neposredan pristup na javnu prometnu površinu odnosno pristupni put i propisani broj parkirališnih mjesta te osnovnu infrastrukturu: priključak na elektroopkrbnu i vodoopkrbnu mrežu, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Neposredan pristup na javnu prometnu površinu može biti izravno na prometnice u naselju, najmanje širine 5,5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4,5 m za jednosmjerni promet, ili preko pristupnog puta. Pristupni put je direktni javni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 3,0 m i najveće duljine 70 m. Iznimno, kod gradnje na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja, određene kao "dovršeni dio naselja", te "dovršetak ili promjena izgrađene strukture dijela naselja", neposredan pristup može biti pješački prolaz ili stubište najmanje širine 1,5 m, ako već zatečeni lokalni uvjeti onemogućuju neposredan pristup na javnu prometnu površinu osim pješačkim putem ili stubištem.



## **Smještaj stambenih građevina, stambeno - poslovnih građevina i poslovno - stambenih građevina na građevnoj čestici**

### **Članak 40.**

Građevni pravac građevina koje se grade na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja, određene kao površine nove gradnje mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 5 m. Na ostalim površinama postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac usklađuje se sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.

Građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 metra od granice građevne čestice, odnosno 3,0 m ukoliko na toj strani nisu predviđeni otvori, prohodne terase niti otvorena stubišta.

Građevine koje će se graditi kao dvojne jednom će se stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, a na ostalim stranama moraju biti udaljene najmanje 4,0 metra od granice građevne čestice, odnosno 3,0 m ukoliko na toj strani nisu predviđeni otvori, prohodne terase niti otvorena stubišta.

Građevine koje će se graditi kao ugrađene (u nizu), bočnim će stranama biti prislonjene na susjedne građevine ili granice građevne čestice, a od stražnje granice građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4,0 metra.

Postojeće građevine na udaljenostima manjima od propisanih smiju se rekonstruirati, ali da se ne smanjuje udaljenost od granice građevne čestice.

#### **4.1. Uvjeti i način gradnje obiteljskih kuća (S<sub>0</sub>)**

### **Članak 41.**

Obiteljske kuće grade se neposrednom provedbom ovog plana.

Obiteljska kuća jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici, građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup> s najviše dva stana, a u površinu koje se uračunava i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici. Obiteljska kuća sadrži najviše podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje. Unutar obiteljske kuće moguć je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš površine do najviše 10% građevinske (bruto) površine građevine.

Prema vrsti gradnje dopuštena je gradnja slobodnostojećih, dvojnih i skupnih građevina (u nizu).

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za slobodnostojeće građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja određene kao površine nove gradnje iznosi 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac 18 m;
- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi 1200 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 80 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,9;
- visina građevine iznosi najviše 7,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 10,0 m.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za dvojne građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja određene kao površine nove gradnje iznosi 450 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac 15 m;



- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja iznosi 350 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi 1200 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 60 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,2;
- visina građevine iznosi najviše 7,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 10,0 m.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za skupne građevine (u nizu):

- dozvoljeno je graditi najviše 3 građevine u nizu;
- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja određene kao površine nove gradnje iznosi 350 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac 12 m;
- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja iznosi 300 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi 1200 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 50 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5;
- visina građevine iznosi najviše 7,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 10,0 m.

Iznimno, građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja mogu biti i manje od navedenih za sve vrste gradnje, ukoliko su formirane parcelacijom koja je provedena u katastru temeljem elaborata cijepanja izrađenog u skladu s detaljnim planovima uređenja (bivši PUP - ovi) ili ukoliko je površina zatečene čestice manja od dopuštene najviše 10%.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati, za sve vrste gradnje.

#### *Arhitektonsko oblikovanje građevina*

### **Članak 42.**

Oblikovanje građevina, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Krovništa građevina mogu biti ravna ili kosa nagiba krovnih ploha između 17° i 23o pokrivenih mediteran crijepom, kupom kanalicom ili sličnog pokrova. Na krov je dopušteno ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije. Krovne plohe smiju se koristiti i kao prohodne terase u funkciji stanovanja uz uvjet da je udaljenost istih najmanje 4,0 metara od susjedne međe.

Pročelja moraju biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na pročelju moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (veće visine od širine).

#### *Uređenje građevnih čestica*

### **Članak 43.**

Najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Površine na građevnoj čestici obiteljske kuće uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.



Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja podzida visine do najviše 2,0 m.

Ograde se izrađuju od kamena, zelenila, metala i sl. visine najviše 120 cm.

#### 4.2. Uvjeti i način gradnje višestambenih zgrada sa 3 do 4 stana ( $S_m$ )

##### Članak 44.

Višestambene zgrade sa 3 do 4 stana grade se neposrednom provedbom ovog plana.

Višestambene zgrade su građevine stambene namjene s najviše 4 stana. Višestambene zgrade smiju imati najviše podrum ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. Unutar višestambene zgrade moguć je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš površine do najviše 10% građevinske (bruto) površine građevine.

Prema vrsti gradnje dopuštena je gradnja slobodnostojećih i dvojnih građevina.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za slobodnostojeće građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja određene kao površine nove gradnje iznosi 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac 18 m;
- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja iznosi 500 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju višestambene zgrade iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 100 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,2;
- visina građevine iznosi najviše 10,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 13,0 m.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za dvojne građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja određene kao površine nove gradnje iznosi 450 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac 15 m;
- najmanja dopuštena površina građevne čestice na površinama koje su na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE Oblici korištenja, određene kao dovršeni dijelovi naselja te površine dovršetka ili promjene izgrađene strukture dijela naselja iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju višestambene zgrade iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 100 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6;
- visina građevine iznosi najviše 10,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 13,0 m.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati, za sve vrste gradnje.

*Arhitektonsko oblikovanje građevina*

##### Članak 45.

Oblikovanje građevina, oblikovanje fasada i krovšta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Krovšta građevina mogu biti ravna ili kosa nagiba krovnih ploha između 17° i 23° pokrivenih mediteran crijepom, kupom kanalicom ili sličnog pokrova. Na krov je dopušteno ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije. Krovne plohe smiju se koristiti i kao prohodne terase u funkciji stanovanja uz uvjet da je udaljenost istih najmanje 4,0 metara od susjedne međe.



Pročelja moraju biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama.

*Uređenje građevnih čestica*

#### **Članak 46.**

Najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Površine na građevnoj čestici obiteljske kuće uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja podzida visine do najviše 2,0 m.

Ograde se izrađuju od kamena, zelenila, metala i sl. visine najviše 120 cm.

#### **4.3. Zone stambene gradnje u povijesnim jezgrama (S<sub>s</sub>)**

#### **Članak 47.**

Zone određene planskom oznakom S<sub>s</sub> su površine stambene namjene u povijesnim jezgrama naselja u kojima se zadržava, štiti i uređuje postojeća građevinska struktura. Ovaj način gradnje određen je za sve zone zaštite ambijentalnih vrijednosti koje su označene na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

Intervencije na postojećim građevinama mogu se vršiti kao:

- preoblikovanje postojećih građevina u smislu obnove povijesne strukture dijela naselja,
- adaptacija, sanacija i funkcionalna rekonstrukcija građevina u smislu poboljšanja uvjeta života i rada,
- nadogradnja i dogradnja građevine u svrhu ujednačavanja postojeće regulacije,
- interpolacija pomoćnih građevina oblikovanih sukladno tradicijskoj gradnji.

Dogradnja građevina i interpolacija pomoćnih građevina moguća je na građevnim česticama na kojima je koeficijent izgrađenosti do 0,5. Iznimno, kod dogradnji građevina i interpolacija pomoćnih građevina sa izgradnjom na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti do 0,8.

Pri dogradnji građevine površina tlocrtna projekcije osnovne građevine iznosi najmanje 40m<sup>2</sup>, a najviše 120m<sup>2</sup>.

Visina građevine iznosi najviše 7,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 10,0 m.

*Arhitektonsko oblikovanje građevina*

#### **Članak 48.**

Pri rekonstrukcijama građevina dopuštaju se preinake uz poštivanje bitnih izvornih/postojećih konstruktivnih i oblikovnih elemenata i obilježja, tako da se maksimalno sačuvaju izvorni građevni korpus, fasadne opne, konstruktivne i prostorne karakteristike. Pri rekonstrukciji treba primijeniti tradicionalne obrasce i način građenja te karakteristične arhitektonske elemente.

Krov građevina mora biti kosi, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom. Ne dozvoljava se izgradnja ravnih krovova, terasa i mansardi. Ne dozvoljava se postava sunčanih kolektora ni drugih uređaja na krovnim površinama niti na pročeljima. Potrebno je poštivati tradicionalno oblikovane kape dimnjaka.

Kod obrade vanjskih fasadnih površina zgrada preporuka je glatka vapnena žbuka sa konačnom upotrebom boja na bazi silikata, mineralnog porijekla i svjetlijih tonova. Svi rustično oblikovani kameni elementi koji uokviruju otvore (erte, konzole, rasteretni lukovi, vijenci) i ostali brojni detalji kamene pročeljne plastike moraju se zadržati in situ. Iznimno brojni portali koji su karakteristični za ovo područje, malobrojne sačuvane volte i bogate, te rijetke profilacije detalja i ornamentike na pročeljima zgrada također se moraju zadržati in situ. Prema potrebi smiju se obrađivati ovisno o zatečenom stanju, sanirati ili zamijeniti novim, adekvatnim elementima. Dogradnja novih balkona i vanjskih stubišta nije dozvoljena.



Otvori na pročelju moraju biti pravokutni, omjera širine i visine od 1:1,2 do 1:1,4, simetrično raspoređeni na pročeljima. Veličinu otvora treba prilagoditi tradicijskim dimenzijama i oblicima uz obaveznu drvenu fasadnu stolariju te preporuku opremanja griljama ili škurama.

Ne dopušta se izgradnja pomoćnih građevina (garaže, spremišta, alatnice, poljoprivredne građevine i sl.) kao drvene ili metalne privremene strukture.

#### *Uređenje građevnih čestica*

### **Članak 49.**

Najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Ograde se izrađuju od kamena, zelenila, metala i sl. visine najviše 120 cm.

Ne dopušta se preparcelacija postojećih građevnih čestica u svrhu formiranja novih.

#### **4.4. Uvjeti i način gradnje stambeno - poslovnih (M1<sub>m</sub>) i poslovno - stambenih zgrada (M2<sub>m</sub>)**

### **Članak 50.**

Stambeno - poslovna zgrada je građevina stambene namjene unutar koje je moguć smještaj sadržaja gospodarske namjene koji ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš površine do najviše 50% građevinske (bruto) površine građevine.

Poslovno - stambena zgrada je građevina gospodarske namjene unutar koje je udio stambene namjene manji od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U zonama gradnje stambeno - poslovnih zgrada (M1<sub>m</sub>) moguća je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina prema uvjetima za stambeno - poslovne zgrade. U zonama gradnje poslovno - stambenih zgrada (M2<sub>m</sub>) moguća je gradnja jednonamjenskih gospodarskih građevina prema uvjetima za gradnju poslovno - stambenih zgrada.

Stambeno - poslovne i poslovno - stambene zgrade smiju imati najviše 4 stana, a grade se neposrednom provedbom ovog plana.

Stambeno - poslovne i poslovno - stambene smiju imati najviše podrum ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

### **Članak 51.**

Prema vrsti gradnje dopuštena je gradnja slobodnostojećih i dvojnih građevina.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za slobodnostojeće građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 100 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,2;
- visina građevine iznosi najviše 10,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 13,0 m.

Određuju se sljedeći kriteriji građenja za dvojne građevine:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 100 m<sup>2</sup>;
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6;
- visina građevine iznosi najviše 10,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 13,0 m.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati, za sve vrste gradnje.



### *Arhitektonsko oblikovanje građevina*

#### **Članak 52.**

Oblikovanje građevina, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Krovišta građevina mogu biti ravna ili kosa nagiba krovnih ploha između 17° i 23o pokrivenih mediteran crijepom, kupom kanalicom ili sličnog pokrova. Na krov je dopušteno ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije. Krovne plohe smiju se koristiti i kao prohodne terase u funkciji stanovanja uz uvjet da je udaljenost istih najmanje 4,0 metara od susjedne međe.

### *Uređenje građevnih čestica*

#### **Članak 53.**

Najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeni prirodni teren.

Površine na građevnoj čestici obiteljske kuće uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja podzida visine do najviše 2,0 m.

Ograde se izrađuju od kamena, zelenila, metala i sl. visine najviše 120 cm.

## **5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA**

#### **Članak 54.**

Planom su osigurane površine i predviđeni osnovni pravci infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav (kopneni prometni sustav i pomorski promet);
- sustav pošte i telekomunikacija;
- vodnogospodarski sustav;
- energetski sustav.

Na kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje grafički su određeni uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položenu na javnim površinama. Građevna čestica koja se formira unutar zone, odnosno zona ako je istovjetna građevnoj čestici, mogu se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž onih javnih površina koje su naznačene simbolom.

Površine za smještaj komunalnih građevina (plaže, groblje, parkovi i dječja igrališta) određene su u točkama 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena i 6. Uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina.

Prilikom izrade projektne dokumentacije u sklopu pojedinog infrastrukturnog sustava moguće su promjene u odnosu na Planom utvrđene trase, ako proizlaze iz tehničko-ekonomski optimalnih rješenja, tehnoloških inovacija i dostignuća, odnosno ako su rezultat posebnih uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te teške konfiguracije terena, a u skladu s detaljnijem geodetskom snimku terena. Takve promjene ne smatraju se odstupanjem od ovog Plana.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.



## 5.1. Kopneni prometni sustav

### 5.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 55.

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju postojećih ulica ili dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica, uređenje pješačkih površina, te uređenje križanja u razini i parkirališnih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

Na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav, određen je sustav prometnica razvrstanih prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za naselje, ~~te su dani karakteristični presjeci ulica. Prometnice su prikazane sa osima, rubovima kolnika i nogostupa, a planirane prometnice još i sa elementima tehničkih zahvata uređenja terena (pokosi, usjeci, potporni zidovi).~~

Za sve planirane ulice određena je građevna čestica njena površina prema idejnom rješenju izrađenom za prometnice u planskom području.

~~Planirane prometnice projektantski su obrađene, odnosno proračunati su horizontalni i vertikalni elementi i elementi poprečnih presjeka sa pokosima i usjecima. Pokosi nasipa predviđeni su sa nagibom 1:1,5, a nagib pokosa usjeka iznosi 3:1. U daljnjim razinama projektiranja potrebno je provjeriti nagibe pokosa i usjeka ovisno o geomehaničkim podacima. Na mjestima gdje su karakteristike terena nepovoljne i s obzirom na postojeću i planiranu izgrađenost predviđeni su potporni zidovi. Detaljne pozicije zidova potrebno je odrediti u daljnjim razinama projektiranja. Za planirane ulice je izrađeno idejno rješenje (izrada uzdužnih i poprečnih profila), a kako bi se napravila provjera prostornih mogućnosti za njihovo daljnje projektiranje, odnosno izvođenje.~~

Prikazani poprečni profili prometnica definira sadržaje u prometnom koridoru predviđenim za iste. Točno rješenje glavne prometnice zone definirati će se kroz akt za provedbu ovog Plana (lokacijska, odnosno građevinska dozvola) u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

### 5.1.2. Ulična mreža

#### Članak 56.

Obuhvatom Plana prolazi državna cesta Čvor Šmrika - Crikvenica – Novi Vinodolski - Senj (Jadranska turistička cesta). S obzirom da je navedena cesta izgrađena u svom punom profilu, njena građevna čestica određena je u širini zemljišnog tijela ceste. S južne strane kolnika, u potezu od planiranog autobusnog stajališta do istočne granice obuhvata Plana čestica je šira za potrebe izgradnje nogostupa.

Ostale javne ceste koje čine uličnu mrežu unutar planskog područja razvrstane su na:

- glavne mjesne ulice (GMU),
- sabirne ulice (SU),
- ostale ulice (OU);
- kolno-pješačke površine (KPP).

Postojeće križanje u razini Jadranske turističke ceste i GMU 2 predviđeno je za rekonstrukciju, čime će se povećati sigurnost i protočnost prometa te će se omogućiti svi smjerovi kretanja vozila.

#### Glavne mjesne ulice

#### Članak 57.

Glavne mjesne ulice (GMU) unutar planskog područja su:

a) postojeće:

- ~~GMU 1 – Vukovarska ulica (u većem dijelu)~~
- ~~širina kolnika 6 m, obostrano nogostup najmanje širine 1,5 m~~
- ~~GMU 2 – Ulica Dramalj~~
- ~~širina kolnika 6 m i obostrano nogostup promjenjive širine~~



- na dijelu Ulice Dramalj, na potezu uz plansku površinu D7 (crkva sv. Jelene s trgom) predviđeno je uređenje uzdužno postavljenih parkirališnih mjesta
- ~~GMU 3 – Šetalište braće Domijan~~
  - širina kolnika 6 m, na sjevernoj strani nogostup pretežno širine 1,5 m, a prema moru uređenje šetnice s biciklističkom stazom najmanje širine 3,0 m
  - na dijelu Šetališta braće Domijan predviđeno je uređenje poprečno postavljenih parkirališnih mjesta
- ~~GMU 4 – Prilaz obali~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup promjenjive širine, pretežno 1,5 m
- ~~GMU 5 – Ulica Milovana Muževića~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m

## b) planirane:

- ~~GMU 1 – Vukovarska ulica (na kraćem dijelu)~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m
- ~~GMU 6 – planirana ulica koja spaja Vukovarsku ulicu i JTC~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m
- ~~GMU 7 – planirana ulica uz povijesni centar paralelna s Vukovarskom ulicom~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m
- ~~GMU 8 – planirana ulica od groblja do GMU9~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m
- ~~GMU 9 – planirana ulica od GMU 8 do istočne granice obuhvata~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m

Prometnice su u grafičkom dijelu Plana i popisu ulica definirane jedinstvenim oznakama (GMU, SU, OU) koje određuju njihov rang i tehničke parametre.

**Članak 58.**

Uz Jadransku turističku cestu (JTC) i Vukovarsku ulicu (GMU 1) predviđena su obostrano autobusna stajališta koja je potrebno projektirati i izvesti prema [važećem](#) Pravilniku o autobusnim stajalištima ([NN 48/97](#)).

**Sabirne ulice****Članak 59.**

Sabirne ulice (SU) unutar planskog područja su:

## a) postojeće:

- ~~SU 1 – Ulica braće Košuljandić~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup promjenjive širine, pretežno 1,5 m
- ~~SU 2 – Ulica Milovana Muževića~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup najmanje širine 1,5 m
- ~~SU 3 – Ulica braće Čar~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup najmanje širine 1,5 m
- ~~SU 5 – Gajevo šetalište~~
  - širina kolnika 5,5 m, na sjevernoj strani nogostup pretežno širine 1,5 m, a prema moru najmanje širine 1,0 m
- ~~SU 7 – postojeća ulica u sjevernom dijelu Dramlja (u većem dijelu)~~
  - širina kolnika 6 m, nogostup promjenjive širine, pretežno 1,5 m, na dijelu jednostrano, na dijelu obostrano

## b) planirane:

- ~~SU 4 – planirana ulica južno od Košuljandića i sjevernom stranom groblja~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m
- ~~SU 5 – postojeća ulica u sjevernom dijelu Dramlja (u većem dijelu)~~
  - širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m



- ~~— SU 6 – planirana ulica u sjevernom dijelu Dramlja~~
- ~~— širina kolnika 6 m, u duljini 275 m bez nogostupa, u duljini 1259 m obostrano nogostup najmanje širine 1,5 m~~

Za planirane prometnice, određeni su tehnički elementi profila karakterističnim poprečnim presjecima prikazanim u grafičkom dijelu plana, a koji se primjenjuju prema oznakama ulične mreže.

### Ostale ulice

#### Članak 60.

Ostale ulice unutar planskog područja su:

##### a) postojeće:

- ~~— OU 1 – spoj Ulice braće Car i Ulice Milovana Muževića~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,25 m~~
- ~~— OU 2 – dio Ulice braće Car~~
- ~~— širina kolnika 6 m, obostrano nogostup promjenjive širine, pretežno 1,5 m~~
- ~~— OU 3 – odvojak Ulice braće Košuljandić~~
- ~~— širina kolnika 6 m, nogostup s jedne strane promjenjive širine, pretežno 1,5 m, s druge strane promjenjive širine, pretežno 0,75 m~~
- ~~— OU 4 – Zagrebačka ulica~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, bez nogostupa~~
- ~~— OU 5 – odvojak Zagrebačke ulice~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, bez nogostupa~~
- ~~— OU 9 – II. prilaz Milovana Muževića~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, bez nogostupa~~

##### b) planirane:

- ~~— OU 6 – spoj GMU 1 i GMU 5~~
- ~~— širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 7 – Omladinska ulica~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, bez nogostupa~~
- ~~— OU 8 – odvojak SU 6~~
- ~~— širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 10 – odvojak GMU 6~~
- ~~— širina kolnika 6 m, obostrano nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 11 – spoj GMU 1 i SU 1~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, jednostrani nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 12 – odvojak SU 4~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, jednostrani nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 13 – odvojak GMU 9~~
- ~~— širina kolnika 5,5 m, jednostrani nogostup širine 1,5 m~~
- ~~— OU 14 – odvojak GMU 8~~
- ~~— širina kolnika 6,0 m, obostrani nogostup širine 1,5 m~~

Presjek 1 - GMU (Ukupna širina 7,80 - 9,00 m) obuhvaća kolnik širine 6,00 m te minimalno jednostrani nogostup širine 1,60 metara.

Presjek 2 – SU (Ukupna širina 8,50 m) obuhvaća kolnik širine 5,50 m i obostrane pješačke nogostupe širine 1,50 m.

Presjek 3 - OU (Ukupna širina 7,20 m) obuhvaća kolnik širine 5,50 m i jednostrani pješački nogostup širine 1,60 m.

Presjek 4 i 5 - KPP (Ukupna širina 4,50 - 5,50 m) obuhvaća kolnik širine 3,00 (jednosmjerno) ili 2x2,75 m bez izdvojene površine za kretanje pješaka. Odvajanje motornog i pješačkog prometa se može izvesti oznakama na kolniku ili prometnom opremom (stupićima).



## Uvjeti gradnje ulica

### Uvjeti za rekonstrukciju postojećih prometnica u uvjetima prostornih ograničenja

#### Članak 61.

Najmanja širina kolnika glavnih mjesnih ulica (GMU) mora biti 6 m.

Najmanja širina kolnika za dvosmjerni promet u sabirnim i ostalim ulicama iznosi 5,5 m. Najmanja širina kolnika za jednosmjerni promet u sabirnim i ostalim ulicama iznosi 4,5 m.

Unutar obuhvata Plana predviđena su križanja u razini bez dodatnih trakova za lijevo i desno skretanje.

~~Odvodnja oborinske vode s kolnika rješava se jednostranim i dvostranim poprečnim nagibom te uzdužnim nagibima. Oborinska voda ispušta se u slivnike, a na mjestima gdje nije takav ispust moguć odvodi se kanalicama i kontrolirano se ispušta.~~

~~Širina pješačkog hodnika kod planiranih glavnih mjesnih i sabirnih ulica iznosi najmanje 1,5 m. Kod rekonstrukcije postojećih glavnih mjesnih i sabirnih ulica mora se osigurati pješački hodnik najmanje širine 0,75 m. Obostrani pješački hodnik obavezan je uz glavne mjesne ulice, a uz sabirne ulice, uz iznimku dijela SU 6, potrebno je realizirati najmanje jednostran pješački hodnik. Izvedbom pješačkih prijelaza preko prometnica (rubnjaka) i ostalih elemenata mora se izbjeći stvaranje arhitektonskih barijera i omogućiti nesmetano kretanje invalidskih ili dječjih kolica.~~

~~Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju tehničke uvjete (širina prometnog traka, izgrađeni nogostupi i sl.) predviđene su za rekonstrukciju.~~

Rekonstrukcija postojećih ulica unutar obuhvata plana (oznake GMU, SU, OU i KPP s statusom „postojeće“), za koje ne postoji prostorna mogućnost proširenja regulacijskog pravca zbog izgrađene strukture ili vlasničkih odnosa, provest će se u pravilu unutar postojećih međa javno-prometne površine.

Prilikom rekonstrukcije, prioritet je poboljšanje sigurnosti pješaka i biciklista. Ako se ne mogu postići standardne širine, dopušta se primjena sljedećih minimalnih parametara:

- Širina kolnika: za dvosmjerni promet minimalno 5,0 m (iznimno 4,5 m uz ugibališta), a za jednosmjerni promet 3,0 m - 3,5 m.
- Pješački nogostup: treba težiti širini od minimalno 1,5 m, no dopušta se lokalno suženje na 0,8 m - 1,25 m kod postojećih fiksnih prepreka (stupovi rasvjete, pročelja zgrada).

U ulicama ekstremno uskog profila gdje nije moguća izvedba odvojenog nogostupa, rekonstrukciju treba planirati kao kolno pješaku površinu. U tim zonama:

- Kolnik i nogostup se izvode u istoj razini, bez uzdignutih rubnjaka.
- Površina se definira drugačijim materijalom (opločnici ili tekstura asfalta).
- Obvezno je projektiranje prometne brzine kao zone smirenog prometa (ograničenje brzine na  $V \leq 20$  km/h).

Raskrižja se rekonstruiraju uz maksimalno korištenje trokuta preglednosti. Dopušta se primjena minimalnih radijusa skretanja ( $R_{\min} = 3,0 - 5,0$  m) radi smanjenja brzine, uz uvjet osiguranja prolaza interventnih vozila.

- maksimalni uzdužni nagib prometnica se usklađuje s uvjetima zaštite od požara.

Postojeća parkirališna mjesta unutar profila ulice mogu se zadržati samo ako ne ugrožavaju minimalnu širinu za prolaz vatrogasnih vozila (interventni profil od 3,0 m - 3,5 m) i pješačku komunikaciju.

## Uvjeti gradnje prometnih površina

#### Članak 61a.

Iznimno, samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih gradskih ulica, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u zagradama u člancima koji određuju minimalne uvjete gradnje određene kategorije ulica.

Ulice na kojima je organiziran javni prijevoz imaju širinu trakova od najmanje 3,25 m.

Prostor koridora planiranih ulica namijenjen je projektiranju trase sa njezinim utvrđivanjem kroz građevinsku dozvolu. Unutar tog koridora se do utvrđivanja konačne trase i pripadajućeg prostora ne može



locirati nova građevina, a nakon njezine izgradnje koridor se smanjuje na stvarnu širinu gradske ulice.

Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice.

Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na gradsku ulicu u jednoj od kategorija navedenih u člancima 57.-61., ili iznimno, prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stubbe najmanje dozvoljene širine 1,50 m i visine 3,0 m.

Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,50 m (iznimno 3,00 m) i dužine do 50,0 m odnosno 100 m s okretištem na kraju.

Pristup s građevne čestice na površinu gradske ulice mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski značaj, pristup se mora izvesti preko sporedne ulice.

Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 100 m pri čemu se duljina prometne površine mjeri od križanja s prometnom površinom višeg ili istog ranga do njenog kraja. Na završetku ulice potrebno je izgraditi i urediti okretište za komunalna i ostala vozila.

Pristup građevne čestice je spoj na prometnu površinu, a ovisno o njegovoj namjeni i prostorno oblikovnim značajkama se dijeli na:

- prilaz - uređena površina uz prometnu površinu preko koje građevna čestica neposredno izlazi na prometnu površinu,
- poprečni priključak – prometna površina kojom se neka građevna čestica ili zona povezuje s postojećom prometnom površinom.

Poprečni priključak ili prilaz građevne čestice na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu.

Građevne čestice koje su smještene uz česticu javne prometne površine ostvaruju neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu preko kolnog prilaza.

Građevne čestice u drugom redu zgrada od javne prometne površine ostvaruju kolni pristup na javnu prometnu površinu preko poprečnog priključka koji je sastavni dio predmetne građevne čestice, a čija najveća dužina iznosi 50 m. Ukoliko građevna čestica, odnosno građevina ostvaruje pristup na javnu prometnu površinu preko poprečnog priključka, ukupna površina poprečnog priključka se ne ubraja u ukupnu površinu građivog dijela građevne čestice.

Širina kolnog prilaza i poprečnog priključka preko kojih se ostvaruje kolni pristup na javnu prometnu površinu iznosi:

- najmanje 3,0 m za obiteljske građevine, a koji se izvodi kao kolno-pješačka površina,
- najmanje 5,5 m za stambene građevine, a koji se izvodi kao kolno-pješačka površina,
- najmanje 7,5 za višestambene, poslovne, gospodarske te javne i društvene građevine, a koji se izvodi kao kolnik širine 6,0 m i nogostup širine najmanje 1,5 m.

Uvjete i način priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu utvrđuje pravna osoba koja upravlja tom javnom prometnom površinom u postupku izdavanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja za namjeravani zahvat u prostoru.

Minimalna udaljenost regulacijskog pravca ulica od ruba kolnika treba osigurati mogućnost gradnje potpornih zidova, bankine ili nogostupa, a ne može biti manja od 1,0 m.

Izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih raskrižja na državnoj cesti potrebno je planirati na osnovu važeće norme za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini HRN.U.C4.050 te ostalom važećom zakonskom regulativom.

### 5.1.3. ~~Pješačke površine~~ Biciklistički i pješački promet

#### Članak 62.

Pješački putevi određeni su postojećim parcelama, odnosno parcelama povijesnih puteva.



Kako bi se ostvarila kvalitetna pješačka veza područja sjeverno od Jadranske turističke ceste (JTC) sa centrom naselja, predviđene su tri lokacije za realizaciju deniveliranih pješačkih prijelaza preko JTC. Točan broj i položaj prijelaza, te način izvedbe odredit će se prema potrebama i mogućnostima realizacije.

~~U koridoru GMU 3 predviđena je izgradnja obalne šetnice u širini od najmanje 3,0 m. Na dijelu obale uz SU 5, obalna šetnica se smješta unutar površine rekreacijskog područja na moru te komunalne luke i privezišta.~~

Unutar obuhvata plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se odvija u sklopu postojećih i planiranih ulica te kolno-pješačkim površinama ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

U koridoru ulice ili ceste moguća je gradnja i uređivanje biciklističkih staza sukladno odredbama posebnih propisa i normativa.

Gradnju i uređivanje biciklističkih traka moguće je izvesti:

- odvojeno od kolnika u drugoj razini,
- kao fizički odvojeni dio kolnika, i
- prometnim znakom i horizontalnom signalizacijom odvojeni dio kolnika,
- izvan koridora prometnice.

Gradnja i uređenje biciklističke infrastrukture (biciklističke prometnice, prometna signalizacija i oprema, parkirališta za bicikle i njihova oprema, spremišta za pohranu bicikala, sustavi javnih bicikala) moguća je sukladno odredbama važećeg Pravilnika o biciklističkoj infrastrukturi.

Za sigurnije odvijanje pješačkog prometa planirani su pješački nogostupi uz sve nove ulice. Minimalna širina pješačkih nogostupa iznosi 1,50 m, a planirani su jednostrano i dijelom dvostrano ovisno o lokalnim uvjetima.

Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Izdvojene pješačke površine odnosno staze, trebaju imati minimalnu širinu od 2,00 metara.

Pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu hodne površine, moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom, te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogućiti stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

#### 5.1.4. Promet u mirovanju (parkirališne površine)

##### Članak 63.

Parkirališne površine unutar planskog područja razdijeljene su na:

- javne parkirališne površine,
- individualne parkirališne površine.

##### Javne parkirališne površine

##### Članak 64.

Površine javnih parkirališta određene su na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav. Površine za uređenje javnih parkirališta su:

~~— površina južno od crkve Sv. Jelene, na mjestu današnjeg rukometnog igrališta,~~

- površina uz groblje,
- površina uz ~~OU 4~~ GMU5, u obuhvatu detaljnog plana uređenja površine ugostiteljsko - turističke namjene.

Na površini uz ~~OU 4~~ GMU5, ~~u obuhvatu detaljnog plana uređenja površine ugostiteljsko-turističke namjene,~~ moguća je realizacija ili javnog parkirališta sa ostvarenih najmanje 75 50 PM ili izgradnja javne garaže sa najmanje 225 115 PM. ~~Točan sadržaj i površinu za uređenje javnog parkirališta odnosno građevnu česticu za izgradnju javne garaže potrebno je odrediti kroz izradu detaljnog plana uređenja.~~



Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za uređenje javnih parkirališta je 1,0. Parkirališnu površinu potrebno je ozeleniti najmanje s jednim stablom na četiri parkirna mjesta, te je potrebno riješiti odvodnju. ~~Najmanja širina parkirnog mjesta je 2,30 m.~~

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za izgradnju javne garaže je 0,4. Najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,5 m. Udaljenost građevine od granice građevne čestice mora biti najmanje 4m, a udaljenost građevnog od regulacijskog pravca najmanje 6m.

Osim površina za uređenje javnih parkirališta, na dijelu Šetališta braće Domijan (GMU 3), na mjestu proširenog prostornog koridora, u duljini od cca 65 m od granice obuhvata Plana, predviđen je smještaj poprečnih parkirališnih mjesta. Smještaj poprečno postavljenih parkirnih mjesta predviđen je i na dijelu Ulice Milovana Muževića (GMU5), na mjestu proširenog prostornog koridora između križanja sa OU5 i istočne granice obuhvata Plana. Parkirna mjesta položena su poprečno na kolnik, na površini između kolnika i nogostupa uz sjevernu regulacijsku liniju. Širina parkirnog mjesta je ~~2,30~~ 2,50 m. Površina kolnika i traka za parkiranje su na istoj visini.

Na dijelu Ulice Dramalj (GMU2), na potezu uz plansku površinu D7 (crkva sv. Jelene s trgov), na dijelu proširenog kolnika, predviđeno je uređenje uzdužno postavljenih parkirališnih mjesta.

~~Sve parkirališne površine potrebno je projektirati sukladno odredbama važećeg Pravilnika o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama.~~

### Individualne parkirališne površine

#### Članak 65.

Površine za parkiranje ili garažiranje vozila u pravilu se osiguravaju unutar građevne čestice osnovne namjene. Na površinama stambene i mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog i garažnog prostora na zasebnoj građevnoj čestici uz uvjet da se površina koristi za najmanje tri parkirna mjesta. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za uređenje parkirališta je 1,0. Parkirališnu površinu potrebno je ozeleniti najmanje s jednim stablom na četiri parkirna mjesta, te je potrebno riješiti odvodnju.

Normativi za utvrđivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedine građevine su:

- 1 PM po stanu, neovisno o vrsti stanovanja,
- 1 PM na 30 m<sup>2</sup> korisne površine uredskog prostora (ured, ordinacija, agencija isl.),
- 1 PM na 30 m<sup>2</sup> korisne površine trgovačkog prostora,
- 1 PM na 8 sjedećih mjesta za ugostiteljske sadržaje,
- 1 PM na 5 smještajnih jedinica + 1 PM za autobus na 25 smještajnih jedinica za turističke sadržaje,
- 1 PM po učionici - grupi za škole i predškolske ustanove - moguće predvidjeti na površini javnog parkirališta
- 1 PM na 20 m<sup>2</sup> korisne površine za građevine javnih i društvenih sadržaja (dom kulture, vjerske građevine, druge javne građevine) te građevine sportsko - rekreacijske namjene - moguće predvidjeti na površini javnog parkirališta.

#### ~~5.1.5. Biciklističke staze~~

#### Članak 66.

~~Biciklističke staze i trake grade se i uređuju kao dio kolnika ili pješačke staze obilježen prometnom signalizacijom.~~

~~Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer iznosi 0,60 metara, a za dvosmjerni promet 1,20 metara.~~

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme što se dokazuje projektom dokumentacijom u postupku provođenja Plana.

Rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova ili građevna bruto površina određene namjene, moguća je uz uvjet da se na predmetnoj građevnoj čestici osigura dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 62. ovih Odredbi, ili isti treba osigurati (najmom ili zakupom GPM) na drugoj



čestici u radijusu najviše 200 m od predmetne lokacije.

Na javnim parkiralištima treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati za automobile osoba sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti najmanje 5% parkirališnih mjesta, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na četiri (4) parkirališna mjesta.

Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

### Članak 66a.

Planom se omogućava i izgradnja izdvojenih parkirališta ili garaža. Garaža je zatvoren, a parkiralište otvoren prostor za smještaj cestovnih vozila (osobnih i manjih teretnih). Garaže se mogu graditi kao:

- pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene, sukladno ovim odredbama za provođenje,
- garaže i parkirališta kao osnovna građevina na izdvojenoj građevnoj čestici (skupne garaže, parking - garaže, odnosno parkirališta. Izdvojene garaže planiraju se s najmanje tri garažna, odnosno parkirna mjesta, dok broj izdvojenih parkirnih mjesta nije ograničen.)

Za skupne garaže određuju se sljedeći uvjeti građenja:

- sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje 4m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6m od susjednih građevina,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovih odredbi za provođenje,
- za priključenje građevine na prometne i javne površine potrebno je ishoditi uvjete nadležnih institucija,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najviša visina građevine iznosi 7.5m,
- najviša visina jednoetažne garaže iznosi 3.5m,
- skupne garaže ne mogu se prenamijeniti u prostore druge namjene.

Uvjeti građenja parkirališta su:

- najmanja veličina građevne čestice određena je najmanjim brojem parkirnih mjesta iz alineje 2. stavka 1. ovog članka,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 1,0,
- parkirališta na terenu treba ozeleniti najmanje s jednim stablom na četiri parkirna mjesta,
- parkirališta se mogu uređivati i na ravnim krovovima drugih građevina, ako za to postoje uvjeti.

Za trgovačke, poslovne, te višesadržajne građevine čije građevne čestice zauzimaju površinu veću od 0,5 ha, parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža u jednoj ili više razina, a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta sukladno tablici iz prethodnog članka i prema važećim propisima i Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, mogu se graditi i u kontaktnoj zoni građevine osnovne namjene. Izdvojene garaže grade se do max. 2P0+S+P+1.

## 5.2. Pomorski promet

### Članak 67.

Lučko područje luke otvorene za javni promet jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više morskih i kopnenih prostora (lučkih bazena), a koje se koristi za obavljanje lučkih djelatnosti.

U svim lukama moguće je graditi i rekonstruirati građevine koje su u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi sa osnovnom namjenom luke (rekonstrukcija obale, rekonstrukcija i izgradnja gatova, privezišta, pasarela, nasipa, postava dizalica, izgradnja prilaza, dovoda vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima, izgradnja i održavanje objekata javne rasvjete, izgradnja pratećih građevina ugostiteljsko-



turističke namjene i slično), te postava privremenih montažnih objekata i naprava koje se postavljaju tijekom turističke sezone.

Za prateće građevine ugostiteljsko-turističke namjene iz ovog članka određuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- građevine mogu imati najviše jednu nadzemnu etažu, visinu do 3,50 m,
- najmanja bruto površina pojedinačne građevine iznosi 30 m<sup>2</sup>,
- bruto površina svih pratećih građevina unutar svake pojedine luke ukupno iznosi najviše 100 m<sup>2</sup>.

Površine u funkciji pomorskog prometa određene su na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav. Površine u funkciji pomorskog prometa na području obuhvata Plana su:

~~— komunalna luka Pazdehova (KL), kapaciteta do 80 vezova~~

~~— privezište Vrtina (P1<sub>1</sub>), kapaciteta najviše 10 vezova~~

~~— privezište Vali (P1<sub>2</sub>), kapaciteta najviše 10 vezova.~~

- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Pazdehova,

- luka Omorika bazen Vrtina (L1).

~~Na površinama komunalne luke i privezišta dozvoljena je gradnja građevina i sadržaja u funkciji pomorskog prometa.~~

Pomorski pristup površinama u funkciji pomorskog prometa odredit će se u dijelu zahvata rekreacijskog područja na moru (R<sub>p</sub>).

Unutar zahvata luke Vrtina (L51), neposredno uz SU5 (Gajevo šetalište) potrebno je smjestiti šetnicu u širini od 3m.

Uređenje i izgradnja lučkih područja iz ovog članka sa potrebnom opremom i uređajima za potrebe pomorskog prometa realizira se u skladu sa sljedećim graničnim uvjetima:

- namjena građevine je luka u kojoj je osnovna namjena operativna, komunalna i/ili nautička.
- dopuštene djelatnosti propisane su posebnim propisima,
- dopušta se rekonstrukcija i uređenje obale, izgradnja gatova, izgradnja lukobrana te nasipavanje;
- luke je moguće opremiti sa pasarelama, nasipima, istezalištima, dizalicama, izgradnjom prilaza, dovodom vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima, izgradnjom i održavanjem objekata javne rasvjete i svime što je potrebno za funkcioniranje luke;
- postojeće građevine moguće je rekonstruirati u postojećim gabaritima;
- projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu kopnenu i morsku površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određen je u poglavlju 5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže s pripadajućim građevinama i površinama, ovog Plana;
- tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama ovog Plana.
- maksimalni kapacitet vezova pojedine luke / lučkog bazena prikazan je u tablici u ovom članku.

Luka / lučki bazen	Max broj komunalnih vezova	Max broj nautičkih vezova	Max kapacitet luke / lučkog bazena
Luka Pazdehova	90	10	100
Luka Omorika bazen Vrtina (L1)	50	0	50

### 5.3. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

#### Članak 68.



Mreža elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazana je na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i elektroničke komunikacije. Prikazani su osnovni pravci su za izgradnju ~~podzemne kabelaške kanalizacije~~ elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) mreže, unutar površine planiranih prometnica.

U područjima namijenjenima za razvoj i uređenje potrebno je izgraditi kabelsku kanalizaciju koristeći za to postojeće i planirane prometnice, te omogućiti kvalitetno povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu podzemnim priključkom.

Omogućava se dogradnja, odnosno rekonstrukciju te eventualno izgradnja novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih koncesionara.

Planom je predviđeno povećanje kapaciteta elektroničke komunikacijske infrastrukture, tako da se osigura dovoljan broj priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza.

Kabelaška kanalizacija kapacitetom mora omogućiti postavljanje vodova više operatera uključujući i operatore kabelaške televizije te sadržavati i određenu rezervu (rezervne cijevi).

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem vodova elektroničke komunikacijske mreže mora omogućiti efikasnu i ekonomičnu izgradnju širokopojasnih žičnih i optičkih mreža i za generacije budućih mrežnih tehnologija, a istovremeno mora biti kompatibilna s postojećim tehnologijama.

U izgrađenim dijelovima naselja potrebno je postojeće zračne samonosive kabele – pretplatničke instalacijske kabele, koji služe za povezivanje korisnika na najbližu distribucijsku točku, supstituirati sa novim kabelima ~~xDSL~~ tehnologije koji moraju biti uvučeni u cijevi kabelaške kanalizacije.

~~Podzemna mreža na području obuhvata Plana mora biti realizirana uvlačenjem xDSL kabela u cijevi telekomunikacijske kanalizacije. Radi racionalnije i ekonomičnije izgradnje, trase kabelaške kanalizacije trebaju biti usklađene sa trasama ostale infrastrukture. Kabelaška kanalizacija treba biti realizirana s PVC i PEHD cijevima  $\varnothing$  110 i 50 mm i montažnim zdenacima tipa D0 do D4.~~

~~Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase usaglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture, a naročito projektima prometnica i detaljima planiranja pristupa kolno-pješačkog prilaza svakoj građevnoj čestici.~~

~~Montažni zdenac mora izdržati opterećenje od 50 KN odnosno 150 KN, kao i poklopac koji se ugrađuje na ulaz u zdenac. Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m. Od zdenaca trase kabelaške kanalizacije do zdenca uz ili u građevini i dalje prema instalacijskom ormariću (IO ormarić) potrebno je položiti 2 PEHD cijevi  $\varnothing$  40 mm. za manju odnosno 3 za veću građevinu. IO ormarić treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine (bakreno uže ne manje od 16 mm<sup>2</sup>). Sva kabliranja unutar građevine (kućna instalacija) moraju biti izvedena prema načelima strukturnog kabliranja korištenjem instalacijskih kabela, najmanje Cat5.~~

~~Koncentracija instalacije treba biti izvedena u IO ormariću kojeg treba postaviti na pristupačno mjesto u ili na građevini tako da iz njega direktno bez lukova izlaze usponski instalacijski vodovi. IO ormarić kao i ostala priključna mjesta trebaju stalno biti dostupni djelatnicima održavanja sustava.~~

~~Postojeća lokacija lokalne centrale udovoljava zahtjevu novih korisnika u smislu prihvata komunikacijske mreže odnosno smještaja potrebne opreme, a u narednom razdoblju ne isključuje se mogućnost iznalaženja i nove lokacije, što je uvjetovano ponajprije povećanjem zahtjeva korisnika.~~

Projektiranje i izvođenje elektroničke komunikacijske infrastrukture rješava se sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima ovoga Plana. Istim se određuje razvoj širokopojasnog pristupa s ciljem definiranja sustava telekomunikacijskih veza (koridori, trase kroz građevinska područja naselja). Za razvoj naselja, turističke ponude, uspostavljanje visokog stupnja kontrole zaštite, upravljanja i dr. od izuzetne je važnosti poboljšati i obnoviti postojeću EKI, te predvidjeti izgradnju nove EKI upotrebom novih tehnologija.

Širokopojasna infrastrukturna mreža mora minimalno:

- omogućavati 3D usluge (telefonija, internet, TV),
- povećati kvalitetu digitalnih usluga uvođenjem naprednih usluga temeljenih na internetskom protokolu (video na zahtjev, HDTV i sl.),
- smanjivati troškove održavanja.



Unutar granica građevne čestice javne prometne površine Planom se omogućava postava eventualno potrebnih građevina i uređaja (male zgrade, kabinet ormarić za smještaj opreme elektroničke komunikacijske infrastrukture) zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

#### Članak 65a.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, a u skladu s budućim potrebama i namjenom prostora, omogućava se realizirati putem antenskih prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacije, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tog područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera.

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

Planom se utvrđuje sigurnosna preventivna udaljenost u radijusu od 400 m od područja zaštićenih dijelova prirode, registrirane i evidentirane kulturno-povijesne baštine te područja povećane osjetljivosti - zgrade stambene i poslovne namjene, škole, ustanove predškolskog odgoja, rodilišta, bolnice, domovi za starije i nemoćne, smještajni turistički objekti, dječja igrališta, neizgrađene površine namijenjene za prethodno navedene građevine sukladno posebnom propisu o zaštiti od elektromagnetskih polja.

Na građevinama iz prethodnog stavka ovog članka kao i na druge građevine i površine koje se nalaze unutar radijusa utvrđene preventivne udaljenosti od 400 m nije moguće postavljati antenske prihvate.

Mreža i način izvođenja elektroničke komunikacijske infrastrukture detaljnije će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije, sukladno ovom Planu, posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela.

#### 5.4. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

##### 5.4.1. Vodnogospodarski sustav

###### Vodoopskrba

#### Članak 69.

Sustav vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav. Prikazani su osnovni pravci za izgradnju vodoopskrbne mreže, s time da se kod razrade projekata višeg reda trase mogu korigirati sukladno stanju na terenu i ostalim tehničkim uvjetima.

U sustavu vodoopskrbe Crikvenica - Dramalj na području obuhvata Plana planiraju se sljedeći zahvati u prostoru:

- rekonstrukcija transportnog cjevovoda na dionici VS Sopalj do VS Dramalj,
- proširenje postojeće vodoopskrbne mreže sa pripadajućim građevinama.

~~Nova vodoopskrbna mreža i zamjena postojećih dionica gradit će se za potrebe vodoopskrbe potrošača i korisnika prostora, kao i za protupožarne potrebe. Za protupožarne potrebe predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži (NN 08/06).~~

#### Članak 70.

~~Gradnja nove vodoopskrbne mreže i zamjena dotrajalih dionica vršit će se prema tehničkim uvjetima koje će definirati nadležni vodovod. Predviđeno je korištenje duktilnih cijevi ili cijevi od plastičnih materijala (PVC, PEHD).~~

Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana, a prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.



~~Sva čvorna mjesta sa ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Poklopci okana su min. otvora 600/600 mm, sa korištenjem poklopaca nosivosti koja je u skladu sa prometnim opterećenjem površine.~~

~~Izvedba kućnih priključaka treba biti usklađena sa tehničkim uvjetima koje propisuje nadležni vodovod.~~

~~Kod polaganja cjevovoda vodoopskrbe paralelno sa ostalim instalacijama, ili kod križanja sa ostalim instalacijama, trebaju se poštivati propisani tehnički uvjeti u smislu međusobne udaljenosti, načina izvedbe i zaštite križanja, kao i ostalih tehničkih elemenata i propisa.~~

~~Načelno, treba nastojati da se kod križanja sa mrežom kanalizacije, cjevovodi vodoopskrbe vode iznad kolektora.~~

Trase cjevovoda i položaji vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o postojećem sustavu vodoopskrbe, potrebama razvoja područja koja još nisu spojena na postojeći sustav, važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u prostoru namijenjenom za prometne i infrastrukturne površine.

Prije izgradnje novih ulica potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Opskrbu pitkom vodom novih zona potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi izjednačavanja tlaka u mreži.

Pri projektiranju vodovodne mreže na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispuštom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara izvesti vanjske nadzemne hidrante kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidrante postavljati u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne okna s vodomjerom uz rub građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i telekomunikacijski kabeli, i sl.) uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija.

## Odvodnja

### Članak 71.

Sustav odvodnje prikazan je na kartografskom prikazu 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav. Prikazani su osnovni pravci za izgradnju mreže odvodnje, s time da se kod razrade projekata višeg reda trase kolektora i lokacije pojedinih objekata građevina (separatori, crpne stanice i sl.) mogu korigirati sukladno stanju na terenu i ostalim tehničkim uvjetima.

U sustavu odvodnje naselja Dramalj predviđaju se sljedeći radovi izgradnje/ rekonstrukcije građevina odvodnje:

- izgradnja sustava javne odvodnje otpadnih voda na dijelovima gdje isti ne postoji. Izgradnja sustava uključuje glavnu i sekundarnu mrežu kolektora s potrebnim građevinama za priključenje na postojeći sustav odvodnje.
- proširenje sustava sanitarne odvodnje na dijelu gdje ista postoji, što podrazumijeva izgradnju sekundarne mreže kanalizacije.
- sanacija postojećeg sustava javne odvodnje otpadnih voda na dijelovima gdje isti ne zadovoljava u tehničkom smislu, prvenstveno u hidrauličkom kapacitetu ili neadekvatnim tehničkim karakteristikama (vodopropusnost, oštećenost i dr.), a što će se definirati na osnovu tehničkog izvješća prema provedenoj CCTV inspekciji.



- radovi na rekonstrukciji / sanaciji postojećih građevina.
- izgradnja oborinske kanalizacije s ugradnjom separatora prije ispuštanja u more.

Sustav odvodnje je razdjelnog tipa, a planirani zahvati u sklopu gradnje sustava odvodnje obuhvaćaju gradnju mreže kanalizacije sanitarnih otpadnih voda sa priključenjem crpnu stanicu CS Omorika, te gradnju mreže kanalizacije oborinskih voda sa separatorima.

Mreža kanalizacije sanitarnih otpadnih voda ima namjenu prikupiti otpadne vode i putem kolektora i crpnih stanica iste transportirati do lokacije uređaja za pročišćavanje CS Trajekt, a mreža kanalizacije oborinskih voda ima osnovnu namjenu prikupljanja oborinskih voda putem kanalizacijskih kolektora i odvođenje istih do dispozicije u priobalno more, uz uvjet prethodnog pročišćavanja na separatorima.

Kod projektiranja i proširenja mreže oborinske kanalizacije treba nastojati da se u što je većoj mjeri moguće izvrši priključenje nove mreže na postojeći kolektor i separator u Ulici M. Muževića, a tek po iskorištenju kapaciteta postojećeg sustava predvidjeti zasebne lokalne podslivove koji će se graditi prema kriterijima za gradnju oborinske kanalizacije i separatora oborinskih voda.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s [važećim](#) Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (~~NN 80/13~~) i Uredbi o standardu kakvoće voda (NN ~~73/13-96/19~~) obzirom da se predmetno područje nalazi u osjetljivom području temeljem čl. 49. Zakona o vodama i Odluke o određivanju osjetljivih područja (NN ~~84/10-79/22~~).

Prema Odluci o granicama vodnih područja NN (79/10) predmetno područje nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13), područje zahvata nalazi se unutar područja malog sliva »Kvarnersko primorje i otoci« koje pripada sektoru E.

[Uređenje sustava odvodnje izvodi se sukladno zakonu, kojim se uređuju vode, s njim povezanim propisima, važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji šireg područja te Odluci o odvodnji otpadnih voda na području grada Crikvenice \(SN 112/21\).](#)

## Članak 72.

Obzirom na nedostatak odgovarajuće dokumentacije kojom bi trebali biti definirani osnovni elementi sustava oborinske odvodnje područja obuhvata Plana, to se nadležno društvo, odnosno lokalna samouprava upućuje na izradu idejnih rješenja kojim će se dati osnovne smjernice prihvata i dispozicije oborinskih voda, u kojem treba definirati i usklađenost sustava odvodnje oborinskih voda sa sustavom odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

## Članak 73.

Gradnja kanalizacijske mreže za sanitarne otpadne vode vršiti će se prema tehničkim uvjetima koje će definirati nadležno komunalno društvo. Predviđeno je korištenje cijevi od plastičnih materijala (PVC, PEHD, polipropilen), poliestera (PES) ili drugih odgovarajućih materijala, najmanjeg promjera 250 – 300 mm.

Na svim mjestima promjene nivelete u horizontalnom ili vertikalnom smislu, kao i na priključcima, potrebno je predvidjeti kanalizacijska revizijska okna, na razmaku ne većem od 40 m. Poklopci okana su min.otvora 600/600 mm, sa korištenjem poklopaca nosivosti koja je u skladu sa prometnim opterećenjem površine.

Izvedba kućnih priključaka otpadnih voda treba biti usklađena sa tehničkim uvjetima koje propisuje nadležno komunalno društvo.

Kod kućnih priključaka koji se odnose na privredne subjekte, potrebno je nivo kvalitete otpadnih voda dovesti na nivo sanitarnih otpadnih voda, te je tek nakon toga moguće obrađene otpadne vode priključiti na sustav javne odvodnje. Kod građevina koji imaju izražen pojačani udio masnoća u otpadnim vodama (npr. restorani) potrebno je prije priključka na javni sustav odvodnje ugraditi odgovarajući mastolov – gravitacijski sakupljač ulja.

U slučaju da se tijekom gradnje pokaže nemogućnost priključenja pojedine građevine ili grupe građevina na kanalizacijsku mrežu, tada će biti potrebno izgraditi lokalnu crpnu stanicu za prebacivanje otpadnih voda u



mrežu gravitacijskih kolektora. Crpne stanice potrebno je dimenzionirati na način da se predvide radna i rezervna crpka, a ovisno o veličini dotoka, crpna stanica će imati ugrađene crpke režima rada 1+1 ili 2+1.

Crpne stanice potrebno je opremiti sigurnosnim prelivom za slučaj prestanka rada crpki, a ovisno o karakteristikama lokacije crpne stanice može se kao sigurnost u slučaju prestanka rada crpki predvidjeti mogućnost korištenja dizel agregata (stabilnog ili mobilnog) ili retencijskog bazena koji će prikupiti otpadnu vodu za vrijeme koje je potrebno da se kvar otkloni.

#### Članak 74.

~~Svi objekti trebaju biti priključeni na sustav javne odvodnje, a do izgradnje sustava javne odvodnje, na površinama koje na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja, nisu određene kao površine nove gradnje, za građevine poslovne i stambene namjene površine do 200m<sup>2</sup> moguć je, iznimno, priključak na nepropusnu sabirnu jamu temeljem Odluke o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području grada Crikvenice (SN 28/96).~~

~~U slučaju nemogućnosti priključka objekta na javni sustav zbog neizgrađenosti istog, a za objekte površine iznad 200 m<sup>2</sup>, moguća je izvedba odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a sve sukladno uvjetima koje će propisati nadležno komunalno društvo i vodopravni uvjeti. Ispust obrađene vode na izlazu iz uređaja potrebno je izvesti u teren u sklopu parcele građevine ili u sklopu druge parcele uz suglasnost vlasnika.~~

Sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje. Do izgradnje sustava javne odvodnje za građevine poslovne i stambene namjene unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja moguće je iznimno izvesti priključak na nepropusnu sabirnu jamu, temeljem sanitarno-tehničkih uvjeta za izgradnju nepropusnih septičkih taložnica i biodiskova. Nepropusna sabirna jama može se koristiti za priključenje građevina s max. 10 ES. Sabirna jama podrazumijeva višedijelnu nepropusnu sabirnu jamu, bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno - tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Sabirna jama mora biti pristupačna vozilima radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

#### Članak 75.

Gradnja kanalizacijske mreže za oborinske vode vršiti će se prema tehničkim uvjetima koje će definirati nadležno komunalno društvo. Predviđeno je korištenje cijevi od plastičnih materijala (PVC, PEHD, polipropilen), poliestera (PES) ili drugih odgovarajućih materijala, najmanjeg promjera 300 mm.

Na svim mjestima promjene nivelete u horizontalnom ili vertikalnom smislu, kao i na priključcima potrebno je predvidjeti kanalizacijska revizijska okna, na razmaku ne većem od 40 m. Poklopci okana su min.otvora 600/600 mm, sa korištenjem poklopaca nosivosti koja je u skladu sa prometnim opterećenjem površine.

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica prikupljaju se i zbrinjavaju unutar čestice, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne oborinske odvodnje.

Separatori oborinskih voda predviđeni su kod prihvata oborinskih voda sa površina prometnica i kod parkirališta. Kritični intenzitet za dimenzioniranje je 15 l/s/ha, dok se vode iznad tog intenziteta mogu prelijevati, s time da je na sustavu odvodnje moguće koristiti prelive i na mreži kolektora, koristeći raspoložive zelene površine.

Gradnja sustava oborinske odvodnje vršiti će se etapno, na način :

- sustav kanalizacije oborinske odvodnje gradi se u sklopu uređenih prometnih i parkirališnih površina,
- kao recipijent koriste se more ili teren (upojne građevine) u dijelovima zaleđa,
- kod ispuštanja vode u teren potrebno je voditi računa da se ne izazovu erozijski procesi,
- sustav oborinske odvodnje zahtijeva izgradnju separatora nakon što je pojedino slivno gravitirajuće područje poraslo iznad reducirane površine od cca 0.25 ha, odnosno iznad cca 50 l/s, a za udio površina koje čine količine oborinskih voda sa prometnica ili parkirališta.

Separatori se mogu graditi kao monolitni, na licu mjesta, ili se može predvidjeti ugradnja montažnih gotovih separatora.



Gradnja sustava oborinske odvodnje vršit će se etapno, tako da se separatori grade nakon izgradnje dijela mreže, odnosno nakon porasta slivnog područja prema opisanim uvjetima u dijelu planiranog stanja odvodnje. Gradnja separatora može biti osim toga uvjetovana monitoringom stanja na pojedinom ispustu, odlukom nadležne inspekcije ili donošenjem odgovarajućeg propisa.

Oborinske vode unutar obuhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno Zakonu o vodama.

Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok s javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave skladno Zakonu o vodama.

## 5.4.2. Energetski sustav

### Elektroopskrba

#### Članak 76.

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije prikazani su osnovni pravci podzemnih vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete.

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.

Planirane trafostanice 20/0,4 kV gradit će se na lokacijama određenim u grafičkom dijelu Plana. Mirkolokacije trafostanica 20/0,4 kV odredit će se ~~lokacijskom dozvolom i~~ nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. ~~Moguće odstupanje od lokacije predviđene ovim Planom biti će posebno obrazloženo kroz dokumentaciju za ishodovanje lokacijske dozvole.~~ Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini.

Lokacije planiranih trafostanica su načelne te je moguće odstupanje pozicioniranja istih pri izradi projektne dokumentacije, a u skladu s nadležnim javnopravnim tijelom (HEP ODS – Elektroprimorje Rijeka).

Ako se trafostanica radi kao samostojeća građevina u vlasništvu lokalne distribucije, najmanja udaljenost trafostanice od granice susjedne parcele iznosi 1m, a prema javnoj površini 2m, a samo iznimno i manje prema lokalnim uvjetima oblikovanja primjerenih lokacijskim uvjetima. Za trafostanicu je potrebno osigurati direktni ili posredan pristup od javne površine.

Samostojeće trafostanice u vlasništvu lokalne distribucije se grade na zasebnim građevnim česticama.

~~Planirane trafostanice unutar područja za koje je ovaj Plan predvidio izradu detaljnog plana uređenja (lokacije trafostanice i 20 kV priključak) definirat će se u sklopu pripadnog detaljnog plana uređenja.~~

Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 20/0,4 kV iz ovog Plana treba osigurati novu lokaciju trafostanice 20/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njegove građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikrolokacija trafostanica. Nove trafostanice gradit će se za kabelske priključke na srednjem naponu i kabelske rasplete na niskom naponu.

Postojeći 20 kV nadzemni vod TS 110/20 kV Crikvenica – TS 20/0.4 kV Sv. Jelena zadržava se u funkciji koju ima i danas. Izgradnja zgrada ispod njega ili u njegovoj blizini ograničena je posebnim propisima i za takve slučajeve neophodna je prethodna suglasnost vlasnika voda (HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP Elektroprimorje Rijeka).

Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Osnovni pravci postojeće i buduće niskonaponske mreže na javnim površinama prikazane su na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski



sustav, pošta i telekomunikacije. Postojeća niskonaponska mreža zadržava se u sadašnjem obliku, a po potrebi će se rekonstruirati ili zamijeniti novom po istim trasama. Buduća niskonaponska mreža će se izvoditi sa podzemnim kabelima ili kao nadzemna sa samonosivim kabelom razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

~~Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar Plana riješit će se prema zasebnim projektima, koji će definirati napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvjetljenosti.~~

Javna rasvjeta će se izvoditi u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na samostojećim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na samostojećim stupovima.

Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Kod projektiranja javne rasvjete, treba voditi računa o svjetlosnom onečišćenju, a u skladu s posebnim propisima koji reguliraju isto.

Detaljna načela zaštite, subjekti, način utvrđivanja, mjere zaštite i druge teme od interesa propisani su posebnim zakonom koji regulira zaštitu od svjetlosnog onečišćenja.

## **Plinoopskrba**

### **Članak 77.**

Osnovni pravci plinovoda za potrebe potrošača prikazane su na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije.

Realizacija plinoopskrbnog sustava područja obuhvata Plana podrazumijeva izgradnju plinske distributivne mreže namijenjene prirodnom plinu koja podržava prijelaznu mogućnost upotrebe zamjenskog plina (UNP-zrak) do njegovog dolaska.

Sustav plinoopskrbe čini plinovod visokog tlaka planiran duž Jadranske turističke ceste, te plinska mreža do potrošača (plinovod srednjeg tlaka) i priključak na građevinu.

Unutar područja obuhvata Plana nema redukcijskih stanica. Navedeno područje opskrbljivat će se plinom srednjega tlaka (max. 4 bar) iz redukcijskih stanica RS Crikvenica 2 i RS Crikvenica 1.

Sustav plinoopskrbe zamjenskim plinom (UNP-zrak) čini postrojenje za isparavanje i miješanje UNP - zrak, plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu. Postrojenje za isparavanje i miješanje UNP-a i zraka prema potrebi će se izgraditi izvan područja obuhvata Plana u kontaktnom području.

Kod izgradnje plinskog sustava treba maksimalno koristiti tipska i standardna rješenja a prijelaz sa zamjenskog (UNP-zrak) na prirodni plin mora biti omogućen uz minimalne radove i zahvate na unutarnjoj plinskoj instalaciji.

Plin se do potrošača distribuira u cjevovodima (plinovodi) položenim u terenu. Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka ne smije biti manji od 50 mbar, odnosno mora u potpunosti zadovoljavati potrebe potrošača. Neposredno prije ulaska plinovoda u građevinu ugrađuje se zaporna i regulacijska armatura, kojom se određuje tlak plina za pripadajućeg potrošača.

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

## **Obnovljivi izvori energije**

### **Članak 77a.**

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

Solarne fotonaponske panele 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. Površina solarnih fotonaponskih panela kao pokriva iznad parkirališnih površina treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice.

Električna energija dobivena iz obnovljivih izvora energije može se koristiti isključivo za vlastite potrebe. Dopusća se ugradnja toplinskih pumpi koje koriste energiju zemlje, podzemnih voda ili zraka.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **Članak 78.**

Javne i zaštitne zelene površine prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

#### **6.1. Javne zelene površine (Z1 i Z3)**

### **Članak 79.**

Javne zelene površine obuhvaćaju površine javnih parkova (Z1) i površine vrtova (Z3). Svaki park ili vrt uređuje se kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternog zelenila i pješačkih površina te opremanjem elementima parkovne i urbane opreme (paviljoni, pergole, klupe, košare za otpatke, javna rasvjeta). Na površini javnog parka je moguće urediti dječje igralište, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim stazu, i sl. Podloga parkovnih površina i pješačkih površina ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge.

Unutar površine javnog parka mogu se graditi jednoetažne građevine koje su u funkciji korištenja parka kao što je paviljon, odmorište, manja javna ili ugostiteljska građevina, građevine sanitarno - higijenskog standarda i komunalne građevine, površine do ukupno 30 m<sup>2</sup>.

#### **6.2. Zaštitne zelene površine (Z)**

### **Članak 80.**

Na površinama zaštitnog zelenila prvenstveno se zadržava i održava postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na svim površinama potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost površina. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

Na površinama zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini, treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od ruba tvrde površine.

## **7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

#### **7.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti**

### **Članak 81.**

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.



## 7.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

### Članak 82.

Zaštita kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti prikazana je na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA. Redni broj pod kojim su kulturna dobra i ambijentalne vrijednosti unesena na kartografskom prikazu odgovara rednom broju u ovoj Odluci.

Mjere zaštite kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina odnose se na registrirana i evidentirana nepokretna i pokretna kulturna dobra, te na pojedine dijelove povijesne jezgre naselja Dramalj koji se štite kao ambijentalne vrijednosti i posebnosti na području Dramlja.

### Članak 83.

Zaštićena kulturna dobra u obuhvatu Plana su:

- (1) Etnološko područje - Toš, registrirani spomenik kulture
- (2a) Pokaznica iz Župne crkve Sv. Jelene, pokretno kulturno dobro pod preventivnom zaštitom
- (2) Povijesni sklop Župne crkve Sv. Jelene i župni dvor te grobljanska kapela, evidentirano kulturno dobro

Mjere zaštite i drugi radovi na kulturnim dobrima moraju se provoditi uz posebne uvjete i uz suglasnost nadležnog tijela zaštite.

Uređenje i eventualno proširenje obale u uvali Pazdehova na čijem području se nalazi registrirani spomenik kulture - toš, moguće je u skladu s uvjetima iz članka 36.

### Članak 84.

Područja (zone) ambijentalne vrijednosti unutar obuhvata Plana su:

- (3) Dom kulture, osnovna škola,
- (4) Etno područje Osipovi,
- (5) Etno područje Osipovi,
- (6) Etno područje Sklančani,
- (7) Etno područje Požar,
- (8) Etno područje Livaki,
- (9) Etno područje Košuljandići,
- (10) Etno područje Gustinjari,
- (11) Etno područje Blažići,
- (12) Etno područje Cari,
- (13) civilne građevine (vile) uz Gajevo šetalište, na k.č.732/4 (kbr. 32b), k.č.732/13 (kbr. 33), k.č.732/8 (kbr. 36), k.č.592/16 (kbr. 39), k.č.592/22 (kbr. 46), k.č. 592/23 (kbr. 47),
- (14) Etnološka građevina - Poklonac u Košuljandićima,
- (15) Etnološka građevina - Stara kuća u Stipelinima.

Površine i građevine ambijentalnih vrijednosti potrebno je očuvati, što podrazumijeva obnovu i sanaciju izvornog građevnog korpusa, fasadne opne, konstruktivnih i prostornih karakteristika. Rekonstrukcije i preinake dozvoljene su unutar gabarita uz poštivanje bitnih izvornih/postojećih konstruktivnih i oblikovnih elemenata i obilježja.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 85.

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 otpadu (NN 178/04) 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. Na najmanje dvije lokacije pogodne za rad komunalnom vozilu s dizalicom potrebno je predvidjeti poluukopane spremnike za odvojeno skupljanje otpada po svojstvima (papir, staklo, plastika, limena ambalaža). Točne lokacije odredit će se posebnom odlukom Grada.

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.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

## **9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 86.**

Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i koje mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati 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.

### **9.1. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda**

#### **Članak 87.**

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje s ciljem priključenja postojećih potrošača vode, te propisanom II. kategorijom uredenosti građevinskog zemljišta za svu novu izgradnju.

Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, 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 pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama (NN 40/1999.)

#### **Članak 88.**

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja postojeće kakvoće mora na svim površinama namijenjenima kupanju, sportu i rekreaciji, u skladu s Uredbom o standardima kakvoće mora na morskim plažama. Obalno more na području obuhvata Plana je druge kategorije. Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:



- izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje otpadnih voda u more,
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventive i eventualne zaštite,
- sprečavanje onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima zbrinjavanjem zauljenih voda i istrošenog ulja, po potrebi i obradom sanitarnih voda s brodica, te prihvatljivim načinom servisiranja brodova na moru i kopnu.

## 9.2. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

### Članak 89.

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.

## 9.3. Zaštita od prekomjerne buke

### Članak 90.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona.

Za prostor u obuhvatu Plana potrebno je sukladno posebnim propisima izraditi Kartu buke, te akcijski plan s prikazom mjera za provođenje smanjenja buke na dopuštene razine.

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

Planiranom rekonstrukcijom i dogradnjom prometne mreže osigurat će se veća protočnost prometa i smanjenje intenziteta prometa, a time i smanjenje onečišćenja zvukom.

## 9.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

### Članak 91.

Planom višeg reda nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Grada Crikvenice, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti. Navedeni planovi su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.



## 9.5. Mjere zaštite od požara

### Članak 92.

Kod projektiranja građevina, 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.

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 6,0m. Međusobni razmak kod stambeno poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisa širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine, br.35/94, 55/94 I 142/03).

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Narodne novine, br.8/06).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (Narodne novine, br. 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Crikvenice i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Temeljem čl. 28. st. 2. Zakona o zaštiti od požara (Narodne novine, br. 92/10), potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

## 9.6. Mjere zaštite od potresa

### Članak 93.

Prema važećim podacima osnovni intenzitet seizmičnosti na području obuhvata Plana je 7° MCS ljestvice. Očekivani intenziteti su: 6° MSK - 64 za povratni period od 50 godina i 8° MSK-64 za povratni period od 100 i 8° MSK-64 za povratni period od 200 godina.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protivpotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina (hotela, građevina poslovne namjene, većih građevina mješovite namjene) 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.

Unutar obuhvata Plana definirane su lokacije svih trafostanica kao potencijalna kritična infrastruktura koja bi mogla biti ugrožena potresnim djelovanjima. U kritičnu infrastrukturu ulaze također i građevine vodnogospodarskog sustava (vodosprema, te crpna stanica neposredno uz južnu granicu obuhvata Plana) kao i područna telefonska centrala.

## 9.7. Zaštita od tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

### Članak 93a.

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.



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 epizootije.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirana područja na kojima bi se mogla pojaviti klizišta, pa se planom ne propisuju mjere zaštite od klizanja tla.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 94.

Lokacijska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja za zgrade, može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta), ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s ovim planom.

Prethodni stavak ne odnosi se na izdavanje lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja za građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina.

### Članak 95.

Obuhvat donesenog detaljnog plana uređenja i obuhvat obavezne izrade urbanističko- arhitektonskog natječaja prikazani su na kartografskim prikazima 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Oblici korištenja.

#### 10.1. Detaljni plan uređenja

### Članak 96.

Detaljni plan uređenja površine ugostiteljsko - turističke namjene donesen je za površinu ugostiteljsko - turističke namjene označene planskom oznakom T1<sub>8</sub> na kojoj je predviđena gradnja hotela i pratećih sadržaja (Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T1<sub>8</sub> u Dramlju, Službeni glasnik PGŽ 02/11). [Obuhvat Detaljnog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T1<sub>8</sub> u Dramlju je potrebno uskladiti s ovim Planom.](#)

#### 10.2. Obaveza izrade urbanističko - arhitektonskog natječaja

### Članak 97.

Za površinu javne i društvene namjene D8, odnosno za prostor oko toša, određena je obveza izrade urbanističko - arhitektonskog natječaja.

Uređenju površina unutar obuhvata mora prethoditi provedba urbanističko - arhitektonskog natječaja, a do provedbe urbanističko - arhitektonskog natječaja dozvoljeni su samo radovi održavanja i sanacije postojećih građevina prema uvjetima nadležnog tijela zaštite, te radovi na uređenju i održavanju zelenih površina.

Program natječaja mora biti u skladu s odredbama ovog plana i u skladu s uvjetima nadležnog tijela zaštite. Vrsta natječaja je natječaj za realizaciju.

Rezultati urbanističko - arhitektonskog natječaja su osnova za definiranje urbanističko - tehničkih uvjeta za zahvate uređenja prostora.

#### 10.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

### Članak 98.

Građevine koje su izgrađene u skladu s propisima, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj Planom, smiju se, do privođenja konačnoj namjeni, rekonstruirati u postojećim gabaritima.



Postojeće stambene građevine na površinama mješovite namjene (M1 i M2) mogu se rekonstruirati prema uvjetima za zone stambene gradnje (točka 4.1. i točka 4.2.), uz zadržavanje postojeće građevne čestice.