

# Grad Crikvenica

10.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu lučice Crni mul u Crikvenici («Službene novine» broj 30/90.) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

## ISPRAVAK

### Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Crni mul« u Crikvenici

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

#### »Glava IV. PROVEDBENE ODREDBE

#### PROGRAM IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA I DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Prostor u obuhvatu plana dio je obalnog pojasa područja Crikvenice koji se neposredno nadovezuje na centralno gradsko kupalište u smjeru prema Dramlju. U njegovom zaleđu su zone stanovanja i komercijalnog turizma koje gravitiraju tom prostoru. Postojeće namjene prostora u obuhvatu plana jesu: lučica »Crni mol«, Gajevo šetalište i kupališne - plažne površine.

Te namjene zadržavaju se i ovim planom, uz unošenje novih kvalitativnih i kvantitativnih elemenata, te reguliranje međusobnih odnosa.

#### - Gajevo šetalište

Planom je obuhvaćeno Gajevo šetalište u dužini od cca 350 metara, provedeno između regulacione linije postojećih stambenih objekata, odmarališta i hotela »Mediterran«, te obale - kupališnih površina. Širina je cca 7,5 do 8,0 metara. Dio u širini 4 do 5 metara je asfaltiran - uređen kao kolno prometna površina, a preostala površina poslužćana. Zbog motornog prometa, te pšgotovo korištenja tih površina za parkiranje, narušena je ošovna funkcija šetališta. Gajevo šetalište dio je obalnog šetališta koje povezuje Crikvenicu i Dramalj, kao i sadržaje uz to šetalište. U tom cilju planovima višeg reda kao i prometnom studijom Gajevo šetalište planirano je kao pješačka zona sa ograničenjem motornog prometa na vozila s prioritetom pristupa (milicija, prva pomoć, vatrogasci), pristup postojećim garažama u zoni, te privredna vozila za snabdjevanje s ograničenim vremenom pristupa.

Sav ostali promet\* a pogotovo parkiranje u zoni treba isključiti. U skladu s tim postavkama predloženo je i rješenje šetališta, to jest:

- definiranje prometne trake širine 4,5 metara uz regulacionu liniju objekata kao pješačko - kolne površine;
- definiranje preostalog dijela koridora širine cca 3 metra kao isključivo pješačke površine sa kvalitetnim popločenjem, postavom klupa i javne rasvjete;
- očuvanje i kultiviranje postojećeg zelenila, to jest drvo-reda i zelenih površina između šetališta i obale.

Aktivnosti šetališta trebaju pridonijeti i sadržaji u sklopu objekata lučice kao i plažnog objekta ispred hotela »Mediterran«.

#### - Lučica »Crni mol«

Postojeća lučica »Crni mol« je kapaciteta 135 manjih plovila, s definiranim akvatorijem između postojećeg lukobrana prema jugu i novog šireg priveznog gata. Akvatorij lučice samo je djelomično zaštićen od vjetrova i valova.

Osim akvatorija lučice za privez plovila nekontrolirano se koristi i dio akvatorija plaže prema sjeverozapadu, postavljanjem bova (mrtvi vez). Lučica nije opremljena pratećim sadržajima, osim istezališta koje je izvedeno preblizu Gajevog ŠetaUšta. Predloženim rješenjem u planu željelo se postići potpunu zaštićenost akvatorija lučice, povećanje kapaciteta na maksimalno 200 plovila, odjeljenost akvatorija lučice od kupališta kao i opremanje lučice određenim odgovarajućim sadržajima. Planiran je novi lukobran dužine od 130 metara na dubini od cca 5 metara, to jest na mjestu gdje dubina mora počinje naghje rasti. Prema sjeverozapadu akvatorij lučice zatvoren je sekundarnim lukobranom koji ujedno predstavlja i osnovu novih plažnih površina i dijeli akvatorij u obuhvatu plana na dvije namjene (lučicu od kupališta). Akvatorij lučice je veličine 1 ha. U postojećem dijelu osigurano je 91 mjesto za privez plovila do 6,5 metara dužine (širine 2,5 metra), a u novom dijelu 108 mjesta za privez plovila do 7,5 metara dužine (širine 3 metra), to jest ukupno 199 mjesta. Dio vezova moguće je komercijalno iskoristiti.

U dijelu postojeće lučice postojeći obalni rub pomaknut je za cca 5 metara, kako bi se osigurao dovoljan prostor za organizaciju planiranog parkirišta i pješačka komunikacija, te istezalište (ujedno i u funkciji umirenja valova od bi-bavice) dovoljno udaljilo od planiranih pješačkih površina.

U sklopu lučice nisu planirani servisni sadržaji i dizalica. Kopneni dio lučice zauzima cca 0,57 ha (zajedno sa lukobranom i priveznim gatovima), a namijenjen je pristupu plovilima, pješačkom prometu, organizaciji parkirišta i pratećeg objekta.

Ograđivanje lučice nije planirano, već su njene kopnene površine ujedno i javne pješačke površine. U sklopu lučice planirano je parkirište kapaciteta 17 parkirnih mjesta za potrebe korisnika lučice (dovoz i odvoz opreme i si.).

Planirani prateći objekt lučice namijenjen je organizaciji spremišta i klupskih prostorija u prizemlju, te ugostiteljskog objekta i sanitarija na etaži. Uz objekt organizirani su pješački pristupi lučici.

#### - Kupalište

Priobalni pojas u potezu od sekundarnog lukobrana lučice do granice obuhvata plana prema sjeverozapadu, dužine cca 300 metara, namijenjen je uređenju kupališta.

Širina obalnog pojasa (od ruba Gajevog šetališta) je 5 do 15 metara. Obala je dijelom prirodna - stjenovita ili šljunčana plaža, a dijelom su neorganizirano izgrađena betonska sunčališta. Sa Gajevog šetališta uređeno je više pristupa obali - stepeništa. Između Gajevog šetaUšta i obale formiran je užii pojas kvaUetnog zelenila koji se zadržava a djelomično i proširuje novim rješenjem.

Planom se predlaže proširenje obalnog pojasa nasipavanjem mora za cca 10 do 15 metara. Unutar tih površina predviđene su dvije zone sa većim betonskim sunčalištima (uz sekundarni lukobran lučice i ispred hotela »Mediterran«), dok je u preostalom dijelu obale (jače izloženom djelovanju mora) planirano uređenje šljunčanih plaža sa povezivanjem postojećih betonskih sunčališta u jednu cjelinu. Između plažnih površina i zone javnog zelenila planirana je pješačka staza kojoj je funkcija da poveže sve kupališne površine u jednu cjelinu kao i da prihvati sve postojeće i planirane pristupe obali.

Ispred hotela »Mediterran«, na lokaciji postojećeg kioska i terase ugostiteljskog sadržaja planiran je plažni objekt sa dvije etaže. Njegova građevinska linija zamaknuta je u odnosu na postojeće stanje tako da osigura koridor Gajevog šetališta od 7,5 metara. U prizemlju su planirani prateći sadržaji kupališta - garderobe, spremišta opreme i si., a na

etaži u nivou šetališta, ugostiteljski sadržaj, sanitarije, te postojeća terasa i njeno proširenje.

## 1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

### A/ LUČICA

#### A.1. LUKOBRAN

- Regulaciona linija lukobrana je definirana u grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti« kao linija koja definira površinu akvatorija lučice.

- Ulaz u akvatorij lučice - detaljni položaj i oblik završetka primarnog i sekundarnog lukobrana mora se utvrditi glavnim projektom na temelju proračuna tolerantne visine vala u akvatoriju lučice, a unutar površina određenih u grafičkom prilogu »Detaljna namjena površina« kao kopnene površine i akvatorij lučice, te plovni put i pristup lučici. Minimalna širina ulaza je 12 metara.

- Maksimalna širina krune lukobrana je 6 metara, a maksimalna apsolutna visina školjere 2 metra.

- U primarnom i sekundarnom lukobranu mora se urediti prodore - propuste, kako bi se osigurala zadovoljavajuća cirkulacija mora.

- U lukobranu je dozvoljena ugradnja električne instalacije i vodovoda sa priključkom na dio vezova lučice (komercijalni).

- Cijeli rub akvatorija lučice treba izvesti obalnim zidom, osim određenog broja rampi - puzaljki radi umirenja valova u akvatoriju, što je potrebno definirati glavnim projektom.

#### A.2. PRIVEZNI GATOVI

- Planirani kao i rekonstrukciju priveznog gata treba izvesti kao fiksne, maksimalne širine 2 metra.

- Konstrukcija priveznog gata mora omogućiti cirkulaciju mora u akvatoriju lučice.

#### A.3. KOPNENE POVRŠINE

- Kopnene površine treba urediti kao javne pješačke površine, bez postavljanja ograda.

- Unutar parcele lučice planirano je i parkiralište kapaciteta 17 parkirnih mjesta.

#### A.4. OBJEKT LUČICE

- Objekt je smješten u sklopu parcele lučice.

- U grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti«, definirani su: građevinska linija objekta, te površine unutar kojih se mogu razviti tlocrt prizemnog dijela objekta, ako i dijela objekta sa dvije etaže.

- Maksimalna tlocrtna izgrađenost objekta iznosi 24m<sup>2</sup> (identična je površini unutar koje se može razviti tlocrt objekta), od čega maksimalno 50% može biti sa dvije etaže.

- Minimalna tlocrtna izgrađenost iznosi 50% maksimalne izgrađenosti.

- Maksimalna brutto izgrađena površina je 360m<sup>2</sup>.

- Orientaciona apsolutna kota poda prizemlja je 1,20m (u nivou platoa obale lučice). Maksimalna visina prizemnog dijela objekta iznosi 3 metra od kote poda prizemlja do visine vijenca objekta, a dijela objekta s dvije etaže 7 metara.

- krov prizemnog dijela objekta je ravan - prohodna terasa vezana na Gajevo šetalište, a dijela objekta sa dvije etaže kosih krovnih ploha maksimalnog nagiba 25 stupnjeva, pokrov kanalicama ili »mediteran« crijeptom.

- Objekat je namijenjen u prizemlju organizaciji spremišta opreme korisnika vezova u lučici i klupskih prostorija, a na etaži ugostiteljskog sadržaja sa terasom i sanitarnog čvora (zbog mogućnosti priključka na kanalizaciju).

- Objekt mora biti kvalitetno oblikovan i prilagođen postojećem ambijentu. Fasada kamena ili žbukana, obojena svjetlijim pastelnim bojama. Otvori na fasadi kvadratni ili

uspravno pravokutni. Zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine.

## B/ GAJEVO ŠETALIŠTE

- Unutar koridora šetališta treba osigurati kolničku traku za interventni i servisni promet širine 4,5 metra.

- Preostali dio šetališta prema obali obraditi kvalitetnije (popločenje ili slično), te opremiti rasvjetom, klupama, te dopunom zelenila - pogotovo postojećeg drvoreda

## C/ KUPALIŠTE

- Parcelu kupališta sačinjavaju površina predviđena za uređenje betonskih sunčališta kao i za formiranje novih šljunčanih plaža.

- Grafički definirana linija nasipavanja mora predstavljati samo maksimalni opseg dozvoljenog nasipavanja.

- Grafički definirane šljunčane plaže predstavljaju minimum te površine po dužini obale i dubini.

- Sve kupališne površine moraju biti povezane planiranim pješačkim putem minimalne širine 2 metra, na koji se vezuju i svi postojeći i planirani pristupi moru s Gajevog šetališta.

- Nasipavanje mora i uređenje kupališnih površina mora se izvoditi na temelju posebnog projekta.

## D/ PLOVNI OBJEKT

- U grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti« definirani su: parcela objekta, građevinska linija objekta, te površine unutar kojih se mogu razviti tlocrt prizemnog dijela objekta, kao i dijela objekta sa dvije etaže.

- Maksimalna tlocrtna izgrađenost objekta iznosi 170m<sup>2</sup>, od čega maksimalno 70% može biti sa dvije etaže.

- Minimalna tlocrtna izgrađenost iznosi 50% maksimalne izgrađenosti.

- Maksimalna brutto izgrađena površina objekta je 290 m<sup>2</sup>.

- Orientaciona apsolutna kota poda prizemlja je 1,20 m. Maksimalna visina prizemnog dijela objekta iznosi 3,5 metra od kote poda prizemlja do visine vijenca objekta, a dijela objekta sa dvije etaže 7,5 metara.

- Krov prizemnog dijela objekta je ravan - prohodna terasa vezana na Gajevo šetalište, a dijela objekta s dvije etaže kosih krovnih ploha maksimalnog nagiba do 25 stupnjeva, pokrov kanalicama ili »mediteran« crijeptom.

- Objekt je namijenjen u prizemlju garderobama, spremištu plažnih rekvizita i si. a na etaži ugostiteljskom sadržaju sa terasom i sanitarnim čvorom

- Objekat mora biti arhitektonski kvalitetno oblikovan i prilagođen postojećem ambijentu. Fasada kamena ili žbukana, obojena svjetlijim pastelnim bojama. Otvori na fasadi kvadratni ili uspravno pravokutni. Zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine.

## 2. OSTALI UVJETI

- Prilikom projektiranja i realizacije zahvata planiranih na uređenju Gajevog šetališta, kao i pristupa lučici i kupališnim površinama potrebno je osigurati pristupe bez arhitektonskih barijera zbog invalidnih osoba.

- U sklopu parcele lučice treba biti riješeno odlaganje smeća, otpadnih tvari i voda te otpadnih ulja na sanitarno-tehnički i higijenski način, a lučica opremljena u kategoriji privežišta (prema Pravilniku o vrstama i kategorijama luka nautičkog turizma, NN 24/90.).

- Nakon izgradnje lučice potrebno je izraditi Pravilnik o korištenju lučice u kojeg treba ugraditi odredbe koje će onemogućiti neregularno korištenje lučice, to jest eventualno zagađenje akvatorija i kopnenih površina.»

Klasa: 350-01/99-01/28  
Ur. broj: 2107/01-02-99-1  
Crikvenica, 7. travnja 1999.

Klasa: 350-01/99-01/29  
Ur. broj: 2107/01-02-99-1  
Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

## 11.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu privežišta za čamce u Selcima (»Službene novine« broj 26/86.) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

### ISPRAVAK

#### Odluke o Provedbenom urbanističkom planu privežišta za čamce u Selcima

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

##### »PROVEDBENE ODREDBE

##### 1. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG RJEŠENJA

Izradi ovog Provedbenog urbanističkog plana pristupilo se na temelju odluke S.O. Crikvenica od 11. 04. 1986.

Cilj je ovog plana da se na odgovarajućoj lokaciji, kako u odnosu na naselje i njegove sadržaje, tako i u odnosu na prirodne karakteristike, osigura veći broj priveza za čamce. Ta potreba proizlazi iz izraženog nedostatka tih kapaciteta, kako za plovila domaćeg stanovništva, tako i za plovila turista smještenih u obližnjim turističkim kapacitetima.

Planom je obuhvaćen dio morskog akvatorija i obale između pristanišnog gata na sjeveru i postojećeg lukobrana na jugu, te linije parka na istoku.

Lokacija planiranog privežišta za čamce nalazi se u centralnom obalnom dijelu naselja Selce, te zauzima akvatorij i obalu koji nisu podesni za kupanje i rekreaciju. Taj prostor je Urbanističkim planom Crikvenice (Dramalj - Crikvenica-Selce) predviđen za uređenje manje lučice, a postojeća obala već se koristi za privez čamaca.

Ovim planom predviđeno je uređenje lukobrana od vrha postojećeg lukobrana na jugu prema pristanišnom gatu, dužine cca 80 metara. Tim novim lukobranom definira se akvatorij privežišta površine 5800 m<sup>2</sup>, koji dobiva zaštitu i od valova i od vjetrova iz zapadnih smjerova kojima je taj dio obale izložen. U akvatoriju osigurava se prostor za privez 52 čamca i manja plovna objekta.

U sklopu privežišta za čamce predviđeno je postavljanje dizalice i hidranta za opskrbu plovila sanitarnom vodom.

##### 2. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

- Načelne linije nove obale i lukobrana definirane su u grafičkom prilogu broj 2.

- U sklopu kopnenih površina privežišta ne predviđa se izgradnja objekata.

- Privežište za čamce ima osnovnu namjenu osiguranje vezova za sportska plovila turista i mještana, uz mogućnost spuštanja i izvlačenja tih plovila.

- Sve postojeće i novoplanirane kopnene površine tretiraju se kao javne pješačke površine, a do dizalice se omogućava servisni kolni pristup, bez parkiranja vozila i prikolica.

- Planirani zahvati uređenja obale i lukobrana trebaju se u oblikovanju i materijalima uskladiti s postojećom obalom, pogotovo u visinskim kotama i kamenom opločenju obale i nadvodnog dijela obalnog zida.

## 12.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu obalnog pojasa »Podvorska - Miramare« u Crikvenici (»Službene novine« broj 60/86.) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

### ISPRAVAK

#### Odluke o Provedbenom urbanističkom planu obalnog pojasa »Podvorska - Miramare« u Crikvenici

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

##### »Glava 5. MJERE PROVEDBE PLANA

##### 2.4. OPIS POJEDINIH ZONA - NAMJENA TRGOVAČKO - POSLOVNI CENTAR

Zahvaća prostor između Kotsorske i Vinodolske ulice, te ulice Žrtava fašizma i postojećeg parkirališta - planirane nove prometnice. Na tom se prostoru osim postojećih objekata i sadržaja (robna kuća, tržnica, tržnica kućne radinosti - suvenira, telekomunikacioni centar, poslovno-stambeni objekti) planira realizacija više novih objekata sa trgovačkim, uslužnim i poslovnim sadržajima. Objekti su planirani visina P+2 do P+4, tako da bi se osiguralo cca 11000 m<sup>2</sup> novog poslovnog prostora, od čega cca 3500 m<sup>2</sup> u prizemlju.

Prizemlja bi općenito gdje je god to moguće, trebala primiti trgovačke i uslužne sadržaje.

U sklopu te nove izgradnje treba osigurati i prostor za zamjenu nekih sadržaja srušenog doma i kino dvorane koja je predviđena za rušenje u sklopu adaptacije hotela »Miramare«, to jest objekat kulturno - zabavnog centra.

Za realizaciju tog programa nužno je dislocirati garažu Autotransa i skladišta veletrgovine, a tržnicu kućne radinosti osigurati na novom pješačkom spoju centralnog prostora sa Vinodolskom ulicom (djelomično sa prodajnim mjestima na ulici, a djelomično u prizemlju planiranog objekta).

##### HOTELSKA IZGRADNJA I OSTALI TURISTIČKI SADRŽAJI

Centralno područje Crikvenice u zahvatu ovog prijedloga plana, pogotovo priobalni dio također predstavljaju zonu komercijalnog turizma, sa smještajnim kapacitetima u hotelima International, Crikvenica, Viševica, Zagreb i Miramare. Osim toga to je područje zbog svojih ugostiteljskih, trgovačkih i ostalih centralnih sadržaja, te ambijentalnih kvaliteta interesantno za stacionarne turiste šireg područja, izletnike i tranzitne turiste.

Predviđa se povećanje smještajnih kapaciteta prije svega adaptacijom i dogradnjom hotela Miramare i Kaštela (sadašnjeg odmarališta »Kamensko«) te dopuna sadržajima hotela »Internacional«. Hotel »Miramare« jedan je od najstarijih i najrepresantativnijih hotela Crikvenice, izgrađen početkom XX. stoljeća. Planira se njegova adaptacija, te prigradnja sa novih cca 400 kreveta (ukupnim kapacitetom od 520 kreveta) te bazenom, dvoranom sa 200 mjesta, restoranom, kavanom te ostalim pratećim sadržajima potrebnim za A kategoriju.

Iseljenjem odmarališta iz Kaštela otvara se mogućnost turističke valorizacije jedne od najvrednijih lokacija na području Crikvenice. Međutim nova izgradnja mora poštovati stvorene vrijednosti ovog prostora, pogotovo spomeničke vrijednosti Kaštela, te najkvalitetniju vegetaciju parka sa spomenikom Vladimiru Nazoru. U ovoj fazi moguće je uz adaptaciju postojećeg objekta i njegovu dogradnju dobiti hotel s cca 170 kreveta, restoranom i pratećim sadržajima.

U zapadnom krilu Kaštela predviđeno je uređenje muzejskog prostora. Zelene površine moraju se urediti i na novonasipanom dijelu obale, a parkovne površine moraju ostati javne.

Već broj planiranih realizacija u sklopu zahvata ovog plana također je usmjeren na poboljšanje kvalitete turističke ponude. To se prije svega odnosi na uređenje obale, valorizaciju pješačkih i zelenih površina, regulaciju prometa i posebno parkiranja, te izgradnju nekih centralnih sadržaja čiji su korisnici i turisti.

### ŠKOLSKI KOMPLEKS

Kompleks osnovne škole zauzima površinu od cca 2 ha. Osim starog objekta u izgradnji je i novi objekt na lokaciji predviđenoj za srednjoškolski centar. Ta dva prostora dječlana su potokom Dubračina. Dispozicije objekata kao i površina kompleksa ukazuju na neracionalno korištenje prostora, a prekinuti su i logični pješački pravci.

Ovim provedbenim urbanističkim planom predviđaju se slijedeći zahvati (izmjene u programu i organizaciji zone):

- formiranje nove pješačke komunikacije kao produžetka one već formirane u trgovačkom centru, između stare zgrade škole i predložene dvorane prema novoj školi, domu zdravlja, parkiralištu i predloženoj dječjoj ustanovi, što je posebno značajno i zbog lokacije planiranog autobusnog stajališta u novoj regulaciji prometa;

- proširenje zone škole na dio slobodne površine i parkirališta Autotransa do novoplanirane prometnice, te organizacija otvorenog igrališta na toj lokaciji.

### UREĐENJE OBALE

Obzirom na turistički značaj Crikvenice te postojeće i planirane kapacitete u hotelima i kućnoj radinosti, od primarne je važnosti uređenje što većih i što kvalitetnijih kupališnih površina. Posebno je atraktivan za tu namjenu novonasipani dio obale na potezu od luke do hotela Miramare. Manji dio te površine iskoristio bi se za korekciju trase Štromajerovog šetališta od hotela Miramare do hotela Viševica, kako bi se uz objekte i brojne lokacije na cijelom potezu Štromajerovog šetališta dobila šira pješačka površina sa terasama lokala. Sama plaža uredila bi se kao šljunčana - pješčana, sa sunčalištima u zaleđu.

Dio nasipa bi se ozelenio kao rekreativne površine plaže. Na dvije lokacije predviđena je izgradnja plažnih objekata sa garderobama, sanitarijama, ugostiteljskim objektima i ostalim pratećim sadržajima. Cijela zona od mora do objekata planirana je kao pješačka, samo sa nužnim minimalnim prometom.

Manje plaže uredile bi se i uređenjem postojećeg i formiranjem novog nasipa uz lukobran gradske luke, te ispred Kaštela do linije sportske lučice.

Sportska lučica Podvorska definirana je sa akvatorijem od cca 1,6 ha to jest sa kapacitetom od cca 250 plovila. Osim postojećeg lukobrana predložen je još jedan kao zaštita od zapadnih vjetrova, te zaštita planirane plaže ispred Kaštela od prometa barki i zagađenja.

Prateći sadržaji sportske lučice (servisi, prostorije sportskih društava, ugostiteljski objekti, spremišta opreme i drugo) planirani su uz postojeće izvlačište - dizalicu, te na peti lukobrana.

Postojeća gradska luka zaštićuje se sa zapadne strane novim lukobranom dužine cca 60 metara, a time se ujedno i povećava akvatorij te kapacitet prihvata plovila.

### PROSTOR »PETAK«

Uvođenjem nove regulacije prometa (jedan prometni ulaz i jedan izlaz) omogućava se funkcionalnija organizacija autobusne stanice na postojećoj lokaciji sa kosim peronima, a time i veći kapacitet autobusne stanice.

U drugoj etapi, u slučaju da obim javnog prometa premaši kapacitete moguće je autobusnu stanicu sa pratećim sadržajima realizirati na novopredviđenoj lokaciji, a na postojećoj lokaciji urediti stajalište autobusa prigradskog prometa.

Prostor srušenog doma većim se dijelom namjenjuje parkiralištu, a dijelom i zelenim površinama. Izgradnjom parkirališta oslobađa se i mogućnost ponovnog uređenja zelenih površina na dijelu bivšeg parka, a sada parkirališta. Na prostoru uz obalu zadržava se funkcija trajektnog pristaništa i benzinske stanice za plovila, uz uređenje obalne linije, kolnih pristupa i površina na kopnu.

### 5.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

- Oblik i veličina građevinskih parcela, građevinske linije, te površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata definirani su u grafičkom prilogu broj 3.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi za stambene objekte 30% a za ostale objekte 40% građevinske parcele.

- Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put definirani su u grafičkom prilogu broj 3, te idejnim urbanističkim rješenjima infrastrukture u grafičkim prilogima broj 4, 7, 8, 9, i 10.

- Namjene novoplaniranih objekata definirane su u grafičkom prilogu broj 3, sa približim programskim postavkama u tekstualnom obrazloženju. Dozvoljena je prenamjena postojećih prostora u trgovačke, poslovne i turističke sadržaje, pogotovo u prizemljima objekata uz osnovne pješačke arterije, uz suglasnost MZ osim ako posebnom odlukom S.O. nije drugačije određeno.

- Maksimalna visina vijenca od kote poda prizemlja iznosi 18 metara. Maksimalna katnost objekata je P+4+potkrovlje, a na kosom terenu može se povećati u skladu s nagibom terena, do ukupno najviše 7 etaža.

- Pod potkrovljem se podrazumijeva prostor kojem visina nadozida iznosi do 1,50 m, a maksimalna visina sljemena 3,5 metara. Minimalna katnost objekta je P+2, osim onih čiji karakter to ne dozvoljava (dvorane i si.). Izuzetno su plažni i prateći objekti lučice predviđeni maksimalne visine P.

- Krovovi su u načelu kosi, maksimalnog nagiba do 25 stupnjeva, a samo izuzetno ravni gdje to zahtjeva karakter objekta i tehničko rješenje. Pokrov »mediteran« crijepom ili kupom kanalicom.

- Elementi arhitektonskog oblikovanja trebaju poštivati osobenosti autohtone primorske arhitekture, a posebno elemente oblikovanja i mjerilo postojeće izgradnje.

- Garažiranje vozila mora se riješiti unutar površine namijenjene za razvijanje tlocrta objekta, a parkiranje u sklopu postojećih i planiranih javnih parkirališta.

- Ograda parcele prema javnoj površini mora se postaviti na regulacionu liniju. Ograde mogu biti maksimalne visine 1,20 m, a izvedene od kamena ili kao zelene živice. Kod objekata javne namjene treba izbjegavati ograde, pogotovo prema javnim površinama, a zelenilo povezati u sistem javnih zelenih površina. Pomoćne objekte treba izvesti u gabaritima objekta, a samo izuzetno kod rekonstrukcije postojećih objekata samostalno - ukopavanjem u teren.

- U prostoru zahvata ovog provedbenog urbanističkog plana postojeće zelenilo treba što više očuvati, te upotpuniti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekta obavezno zasaditi autohtonim

zelenilom. Barem 30% parcele treba biti zelena površina. Javne zelene površine treba urediti parkovno, te osim nasada urediti pješačke staze, dječja igrališta, klupe, javnu rasvjetu i ostalo. Sve vidljive potporne zidove izvesti u kame-nu, ne više od 1'5 metara.

## 5.2. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI ZA RE-KONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

- Rekonstrukcija postojećih objekata dozvoljava se pod istim uvjetima kao i za novoplanirane objekte, a za individualne stambene objekte prema Odluci o određivanju građevinskih područja u općini Crikvenica, uz zadržavanje građevinske linije postojećeg objekta i pod uvjetom da nije u suprotnosti sa prostornim normativima iz Pravilnika o mje-rama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora. Rekonstrukci-ja postojećeg objekta sa izgrađenošću parcele većom od do-zvoljene može se odobriti pod uvjetom da se rekonstrukci-jom ne povećava zatečena izgrađenost građevinske parcele.

- Ukoliko je izgrađena građevinska parcela manja od 100m<sup>2</sup> dozvoljava se dogradnja objekta do 50% izgrađenosti građevinske parcele.

- prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukciju postojećeg objekta potrebno je izraditi idejno rje-šenje objekta u cjelini s označenim postojećim stanjem.

- Objekti čija je namjena protivna namjeni predviđenoj ovim planom i predviđeni su za rušenje mogu se samo re-konstruirati u okviru osnovnog gabarita u slučaju ugroženo-sti vitalnih dijelova zgrade, te zadovoljenja osnovnih sani-tarnih i higijenskih standarda.

- Dograđene i nadograđene dijelove objekta treba obli-kovno uskladiti sa postojećim objektom.

## 5.3. OSTALI UVJETI

- Rekonstrukcija spomeničkih objekata kao i svaka grad-nja u zonama zaštite (hotel »Miramare«, zona pavlinskog samostana) zahtijeva definiranje posebnih uvjeta predviđe-nih Zakonom o zaštiti spomenika kulture od strane Regio-nalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka.

- Preporuka je da se za objekte javnih sadržaja utvrdi obaveza izrade prijedloga idejnog urbanističko - arhitekton-skog rješenja prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora.

- Zemljište koje služi redovnoj upotrebi postojećeg ob-jekta, a ruje definirano ovim planom utvrđuje se putem uvjeta uređenja prostora prema katastarskom i gruntovnom stanju.

## 5.4. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPO-GODA I RATNIH OPASNOSTI

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasno-sti sadržane su u posebnom prilogu.»

Klasa: 350-01/99-01/30

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

13.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvr-đeno je, da prilikom objavljivanja Odluke o izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana »Dramalj I« u Dramlju (»Službene novine« broj 60/86.) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

## ISPRAVAK

### Odluke o izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana »Dramalj I« u Dramlju

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

#### »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

#### Glava 1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA S KVANTIFICIRANIM POKAZATELJIMA

Na temelju Odluke o izradi izmjene i dopune PUP-a DRAMALJ I od 28.10.1985. godine, te Odluke o dopuni Odluke o izradi izmjene i dopune PUP-a Dramalj I od 11. 04.1986. godine, koje je donijela SO Crikvenica, pristupilo se je izradi zmnjene i dopune plana.

Osnovni razlozi za izradu izmjene i dopune plana bili su:

- noveliranje i usklađivanje plana u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i uređivanju prostora;

- revalorizacija obalnog pojasa u korist ugostiteljsko - tu-rističkih sadržaja;

- manje korekcije u skadu sa postojećim stanjem i izmije-njenim potrebama.

Provedbeni urbanistički plan »Dramalj I« izrađen je 1976. godine. Obuhvatio je cea 60 ha prostora između mora i Ja-dranske turističke ceste, te između turističkog naselja Ad Turres i zone Dramalj II (Jurići - Kačjak). Na većim djelom izgrađenom području bila je predviđena interpolacija 166 objekata individualne stambene izgradnje: slobodno stoje-ćih, dvojnih i u nizu, 7 objekata društvene stambene izgrad-nje sa 126 stanova, dječje ustanove i opskrbnog centra, a u priobalnom dijelu, hotelska izgradnja s uređenjem obale.

U međuvremenu realizirana su, od planiranih sadržaja 53 objekata individualne stambene izgradnje, te dio prometnica. Ovom izmjenom i dopunom plana predviđena je nešto rjeđa izgradnja u stambenoj zoni oko starog dijela naselja kako bi se sačuvala veće zelene površine i vrtovi, a na inzi-stiranje Skupštine mjesne zajednice Dramalj.

Ukinute su ukupno 34 lokacije novoplaniranih objekata, tako da preostaje 79 lokacija za individualnu stambenu iz-gradnju i to: 14 slobodnostojećih, 26 poluugrađenih i 39 ob-jekata u nizu.

Planirana zona društvene stambene izgradnje, površine 13 ha, korigirana je djelomično u programu i tipu izgradnje. Predviđeno je 6 objekata sa 18 stanova i jedan objekat sa 14 stanova, to jest ukupno 122 stana. Svi objekti imaju četiri stambene etaže.

Za planirani centar izabrana je nova lokacija (u prijaš-njem planu plinska stanica) više u težištu stambenih zona i prometno povoljnija. Na površini od 0,65 ha planirana je izgradnja cea 1200 m<sup>2</sup> trgovačkog, 600 m<sup>2</sup> servisnog i uslu-žnog i 300 m<sup>2</sup> ugostiteljskog prostora za potrebe planiranja broja stanovnika i turista, a uz centar uređenje potrebnih parkirnih površina.

Na prijašnjoj lokaciji trgovačkog centra predviđeno je uređenje spomen parka (prema izrađenom idejnom rješe-nju).

Zona komercijalnog turizma (definirana GUP -om Crik-venica) zauzima površinu od 2,85 ha prostora. Danas je ta zona djelomično neizgrađena, a u njoj se nalazi hotel »Da-nica« sa tri smještajna paviljona, odmarališta RO Železarne Jesenke i RO Soške Elektrane, jedan objekt odmarališta GSUP-a Zagreb, te jedan individualni stambeni objekt.

Cijela ta zona treba postepeno prerasti u zonu kvalitet-nog komercijalnog turizma, uz djelomično rušenje, prena-mjenu i uređenje postojećih objekata, te izgradnju novih ob-jekata. U zoni je predviđen ukupni kapacitet od cea 800 tu-rista. Od novih objekata predviđen je u sjeverozapadnom

dijelu zone objektat sa recepcijom kućne radinosti, restoranom i apartmanima (cea 1200 m<sup>2</sup> izgrađene površine), a u jugoistočnom dijelu novi hotel sa cea 500 kreveta, restoranom, zatvorenim bazenom i ostalim pratećim sadržajima (cea 2000 m<sup>2</sup> izgrađene površine).

Ponudu same zone upotpunjava i pripadajući dio obalnog pojasa sa postojećim i planiranim plažama i sunčalištima te obalnim šetalištem, ukupne površine 1,1 ha.

U obalnom pojasu predviđeni su osim toga i sljedeći zahvati:

- proširenje i uređenje restorana »Lantern« sa uređenjem terasa;

- uređenje toša i ribarskih kućica u uvali Pazdehova i prenamjena u turističke sadržaje, sa dogradnjom društvenih prostorija SRD, te uređenje vanjskih prostora i rive kao okupljališta (priredbe, ribarske fešte i si.);

- proširenje lučice u uvali Pazdehova izgradnjom novog lukobrana sa dodatnih 60 vezova;

- izgradnja nove sportske lučice uz plažu turističkog naselja Ad Turres, kapaciteta cea 60 vezova;

- nasipavanje novih šljunčanih plaža i uređenje sunčališta sa ukupnim kapacitetom plaže za cea 1500 kupača;

- izgradnja plažnih objekata sa garderobama, sanitarijama i ugostiteljskim sadržajima;

- uređenje obalnog šetališta u cijeloj dužini zahvata plana.

Iako je zbog specifičnosti u korištenju prostora (stalni stanovnici - povremeni boravak, komercijalni turizam, odmarališta, iznajmljivanje soba u privatnom smještaju) teško predvidjeti planirani broj stanovnika i turista, može se ga ocijeniti na cea 3200 osoba.

Za taj broj treba predvidjeti i potrebne prateće sadržaje. Planirana bruto gustoća naselja može se ocijeniti na cea 54 stanovnika i turista / ha, a neto gustoća stambenih zona 80 stanovnika i turista / ha.

## Glava 2. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

### - OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKIH PARCELA

Oblik i veličina građevinskih parcela definirani su u grafičkom prilogu broj 2. Na postojećim građevinskim parcelama može se izvršiti dioba ukoliko to omogućava izgrađeni objekt i ukoliko tako formirane nove parcele zadovoljavaju normative iz ovih uvjeta.

### - GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinske linije utvrđene su načelno u grafičkom prilogu broj 2. Kod određivanja građevinske linije može doći do malih odstupanja, ali ne na manju udaljenost od 4 metra od regulacione linije, ukoliko samim planom nije predviđen manji razmak. Kod adaptacije i dogradnje postojećih objekata zadržava se građevinska linija postojećeg objekta.

### - POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta definirana je za novoplanirane objekte u grafičkom prilogu broj 2. Kod adaptacije i dogradnje postojećih objekata minimalna udaljenost proširenja od granice parcele iznosi 4 metra mjereno od najistaknutijeg dijela (balkona, stepeništa i si.), odnosno 3 metra ako ne postoje otvori na pročelju. Ukoliko je susjedni objektat odobren - izgrađen na manjoj udaljenosti mogu se izdati uvjeti uređenja prostora pod istim uvjetima kao i za susjedni objektat. U tom slučaju treba dokazati - da je konstrukcija otporna na rušenje i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

### - MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Minimalna izgrađenost parcele iznosi 15% od površine parcele. Maksimalna izgrađenost parcele kod stambenih objekata: za slobodno stojeće 30% površine parcele, za poluizgrađene 40% površine parcele, a za objekte u nizu 50% površine parcele. Za poslovne objekte maksimalna izgrađenost iznosi 40% površine parcele. Dozvoljava se rekonstrukcija postojećeg objekta pod uvjetom da se rekonstrukcijom postojećeg objekta ne može povećati zatečena izgrađenost građevinske parcele. Ukoliko je izgrađenost građevinske parcele ili visina objekta manja od dozvoljene normativima za novoplanirane objekte, dozvoljava se rekonstrukcija objekata do tih normativna. Izgrađena građevinska parcela manja od 100 m<sup>2</sup>, može se dograditi do 50% izgrađenosti građevinske parcele.

### - MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put definirani su u grafičkom prilogu broj 2, te idejnim urbanističkim rješenjima infrastrukture u elaboratu »PUP DRAMALJ I« iz 1976. godine.

### - NAMJENA OBJEKTA

Namjene objekata definirane su u grafičkom prilogu broj 2, sa približim programskim postavkama u tekstualnom obrazloženju.

Prizemlja stambenih objekata mogu imati javne sadržaje, a kod individualnih objekata i sadržaje male privrede, pod uvjetom da ne narušavaju uvjete stanovanja u zoni (buka, zagađenje, vizuelno - narušavanje ambijenta). Dozvoljena je prenamjena postojećih odmarališta i ostalih objekata u sadržaje komercijalnog turizma i javne sadržaje i izvan zona definiranih planom, uz suglasnost MZ osim ako posebnom odlukom SO nije drukčije određeno.

### - MAKSIMALNA ILI OBAVEZNA VISINA OBJEKTA

Objekti individualnog stanovanja mogu imati maksimalnu visinu tri nadzemne etaže + potkrovlje mjereno od najniže strane terena osim objekata u nizu koji mogu imati najviše dvije nadzemne etaže + potkrovlje. Pod potkrovljem se podrazumjeva prostor kojem visina nadozida iznosi do 1,5 m, a maksimalna visina sljemena 3,5 m. Kota poda prizemlja kod ravnog terena iznosi najviše 1,0 m iznad tla dok kod nagutih terena iznosi najviše 1,0 m iznad najniže točke parcele koju pokriva objektat. Postojeći objekti mogu se nadograđivati do visina predviđenih za novoplanirane objekte. Osim novoplaniranim objektima maksimalna visina određena je u grafičkom prilogu broj 2.

### - VISINA KROVA I VRSTA POKROVA

Krovišta objekata su u načelu kosa, dvostrešna ili višestrešna, maksimalnog nagiba do 25 stupnjeva, a samo izuzetno ravna izvedena kao prohodne terase gdje to zahtijeva karakter i namjena objekta. Pokrov »mediteran« crijepom, kupom kanalicom ili crvenom salonikom.

### - UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Elementi za arhitektonskog oblikovanja trebaju poštivati osobenosti autohtone primorske arhitekture, a posebno elemente oblikovanja i mjerilo postojeće izgradnje. Zabati i strehe moraju biti ožbukani bez vidljivih drvenih dijelova krovitš. Otvori na fasadama moraju biti kvadratni ili pravokutni. Fasade kamene ili ožbukane, obojene pastelnim tonovima.

Prilikom rekonstrukcije postojećih objekata dograđene i nadograđene dijelove objekta treba oblikovno uskladiti sa postojećim objektom. Zgrade izgrađene na poluizgrađeni

način ili u nizu moraju sačinjavati jednu arhitektonsku cjelinu.

#### - UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Garažiranje vozila mora se riješiti unutar površine namijenjene za razvijanje tlocrta objekta, po mogućnosti u sklopu gabarita objekta. Parkiranje vozila u zonama individualne stambene izgradnje vrši se unutar parcela objekta, a u ostalim zonama u sklopu javnih parkirališta.

#### - UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH OBJEKATA

Ograda parcele prema javnoj površini mora se postaviti na regulacionu liniju. Ograde mogu biti maksimalne visine 1,2 m, a izvedene od kamena ili kao zelene živice. Izuzetno se u starim dijelovima naselja visina ograde može prilagoditi okolnom ambijentu. Kod objekata javne namjene treba izbjegavati ograde, pogotovo prema javnim površinama.

Pomoćne objekte treba izvesti unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta objekta - po mogućnosti u sklopu gabarita objekta, a samo izuzetno kod rekonstrukcije postojećih objekata samostalno - ukopavanjem u teren.

#### - UVJETI ZA ZAŠTITU OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLIŠA

U prostoru zahvata ovog provedbenog urbanističkog plana postojeće zelenilo treba što više očuvati, te upotrijebiti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekata obavezno zasaditi autohtonim zelenilom. Barem 30% parcele treba biti zelena površina. Javne zelene površine treba urediti parkovno, te osim nasada urediti pješačke staze, dječja igrališta, klupe, javnu rasvjetu i ostalo.

Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu ne više od 1,50 m. Novopredviđene kupališne površine izvesti kao šljunčane plaže, a sunčališta u kamenu ili betonu.

#### - OSTALI UVJETI

Prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukciju postojećeg objekta potrebno je izraditi idejno rješenje objekta u cjelini s naznačenim postojećim stanjem. Objekti čija je namjena protivna namjeni predviđenoj ovim planom ili su predviđeni za rušenje mogu se samo rekonstruirati u okviru osnovnog gabarita u slučaju ugroženosti vitalnih djelo-va zgrade, te zadovoljenja osnovnih sanitarnih i higijenskih standarda.

Rekonstrukcija spomeničkih objekata kao i svaka gradnja u zonama zaštite (toš, uvala Pazdehova) zahtijeva definiranje posebnih uvjeta predviđenih Zakonom o zaštiti spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture - Rijeka.

Preporuka je da se za objekte javnih sadržaja utvrdi obaveza izrade prijedloga idejnog urbanističko - arhitektonskog rješenja prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora.

Za rezerviranu zonu rekreacije i ugostiteljske izgradnje potrebno je izraditi urbanistički projekt cijele zone.

Zemljište koje služi redovnoj upotrebi postojećeg objekta, a nije definirano ovim planom, utvrđuje se putem uvjeta uređenja prostora prema katastarskom i gruntovnom stanju.

#### 3. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u posebnom prilogu.

Klasa: 350-01/99-01/31

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada

Melanija Milat-Ružić, v. r.

## 14.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o donošenju urbanističkog projekta »Dramalj I« u Dramlju (»Službene novine« broj 3/76) greškom riječi objavljen dio teksta te se daje sljedeći

### ISPRAVAK

#### Odluke o donošenju urbanističkog projekta »Dramalj I« u Dramlju

Članak 1. Odluke, iza drugog stavka dopunjuje se tek-  
stom koji glasi:

#### »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan za mjesta Crikvenicu i Selce predviđena je zona stambenog naselja kolektivno društvene i individualne izgradnje, te djelomično u obalnom pojasu hotelski kompleksi u zoni Dramlja I, pa je u tu svrhu izrađen ovaj provedbeni urbanistički plan. Elabora-  
torat obuhvaća grafički i tekstualni prilog urbanističkog rješenja, a naknadno će biti izrađene generalne studije za elek-  
tromrežu, vodovod i kanalizaciju. Površina zahvata ovog ur-  
banističkog plana iznosi 60,76 ha, sa granicama: na zapadu je zona Dramalj II - Jurići i Kačjak, prema sjeveru plan je omeđen Jadranskom turističkom cestom, istočno je predjel Duga - Marčaška, i more na jugu.

#### KARAKTERISTIKE TERENA

Teren raspoloživ za izgradnju pomenutog stambenog naselja kad i onaj u samom obalnom pojasu ove zone, gdje se predviđaju hotelski kompleksi u padu je sa visinske kote od cca 105,00 metara na Jadanskoj turističkoj cesti, u predjelu Manestri, prosječno sve do mora sa cca 10 do 15%. Smjer izohipsa je paralelan sa morem i proteže se longitudinalno sa obalom. Kraški je to kamenjar obrastao niskim autohtonim listopadnim raslinstvom, uglavnom na bivšim poljoprivrednim površinama. Jače kultivirano zelenilo nalazi se u zoni izgrađenih stambenih obiteljskih objekata i hotela.

#### KONCEPCIJA IZGRADNJE

Novopredviđeno naselje Dramalj I sastoji se od stambenih objekata kolektivno društvene i obiteljsko individualne izgradnje, objekata pratećeg sadržaja - kao osnovna škola, trgovina - samoposluga - opskrbeni centar, dječja ustanova - vrtić, dječja igrališta, zona za rekreaciju i šport, te na samoj obali mora budući kompleks od dva hotela. U obalnom i priobalnom dijelu Dramlja postoji veći broj stambeno individualnih objekata i kompleks sadašnjeg hotela Danica, par odmarališta i zgrada samoposluge, a u selu Dramalj škola, crkva, trgovina i društveni dom, te postojeće groblje pa je stanoviti dio novopredviđenih objekata relativna interpolacija u prostoru između ili uz postojeće aglomeracije. Predloženi načinom izgradnje, a u cilju očuvanja skladnog pej-  
saža, te po programu i dogovoru s predstavnicima O.S. Crikvenica - Mjesna zajednica Dramalj, a već prema pome-  
nutoj odluci kolektivno društvena stambena izgradnja grupirana je na istočnom dijelu kompleksa urbanističkog plana. Ovi su objekti gabaritne visine od P+4 a grupa se sastoji od 7 solitera sa ukupno cca 126 stanova, od tri ih dvije i pol so-  
be, tj. Sa sedam x 18 stanova po objektu. i59 jednokatnica, u nizovima ili slobodnostojećih, rasporedilo bi se već prema potrebama ih zahtjevima za obiteljsko individualnu gradnju ili pak< društvenu.

Međusobna odstojanja objekata kolektivno društvene i individualne izgradnje omogućuju obilno i poželjno ozelenjavanje raspoloživog prostora i k tome bi se trebala posvetiti posebna pažnja, u cilju perspektivne i optimalne valorizacije najbližeg i cjelovitog okoliša na ovim padinama i u obalnom pojasu. U postojećem naselju Dramalj proširio bi se i kapacitetno pojačao školski centar u kompleksu sadašnje škole. Dječja ustanova i vrtić, novi opskrbni centar, te zona rekreacije i sporta predviđena je na istočnom dijelu tj. Uz predjel Borići - Ad Turres.

Novo groblje trebalo bi se izgraditi sjeveroistočno od današnje Jadranske turističke ceste, u predjelu Blažicevo.

Izgradnja garaža dopuštala bi se isključivo u suterrenima društveno - kolektivnih objekata, a u obiteljsko individualnim zgradama u etažama gabarita, a nikako po tipu slobodnostojećih dograđenih ili u nizu uz saobraćajnice, ili objekte bilo koje vrste. Uređenje obale provelo bi se po projektu izrađenom tokom 1972. godine »Rijekaprojekt« grupa ing. Kučan.

Hotelski kompleks istočno od postojećeg hotela Danica sastoji se od dva paviljona kategorije A ili B, sa unutrašnjim ili vanjskim bazenima slatke vode, a visina gabarita je maksimalno P+3.

## SAOBRAĆAJNICE

Novoprojektirana mreža dvosmjernih asfaltiranih cesta i ulica vezuje se na postojeće prometnice od kojih su glavne već pomenuta Jadranska turistička cesta, cesta Manestri - Dramalj, Dramalj - ulica Milovana Muževića, te obalni put - šetalište koji završava na Kačjaku. Posebna parkirališta predviđaju se uz nove saobraćajnice koje su djelomično već izgrađene ali ne dogotovljene, kao i na odvojeno raspoloživim prostorima uz zonu rekreacije i sporta i u centru Dramlja ispod sadašnje crkve.

Dovoljan broj pješačkih staza - prolaza izgradio bi se poprečno na izohipse, kao najkraća veza cesta i ulica sa obalom i dijelovima pojedinih grupacija objekata. Na krajevima slijepih ulica predviđaju se okretišta.

## JAVNI OBJEKTI

Ukupan broj postojećih i novopredviđenih stanovnika na teritoriju ovog plana iznosio bi cca 2178 osoba, pa se iz tog razloga nameće izgradnja već ranije pomenutih sadržaja javnog interesa: Proširenje osnovne škole, nova trgovina - samoposluga - opskrbni centar, dječje ustanove - vrtić i dječja igrališta, novo groblje i posebno nove zone za rekreaciju i sport, kao i uređenje obalnog i kupališnog prostora i plaža te šetalište uz more.

Sadašnja lučica u Pazdehovo - Dramalj povećala bi se izgradnjom valobrana i uredila za privez čamaca a ujedno i kao luka za pristajanje izletničkih brodica.

## KOMUNALIJE

Predio Dramalj ima sada na manjem dijelu prostora već izgrađenih blokova stambene izgradnje dosta probijenih građevinskih neasfaltiranih cesta, te djelomično elektro i vodovodnu mrežu, dok kanalizacija ne postoji. Generalnim studijama koje su sastavni dio ovog elaborata predložila bi se rješenja za infrastrukturu odnosno elektro mrežu, vodovod i kanalizaciju.»

Klasa: 350-01/99-01/32

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

# 15.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Kačjak« Dramalj (»Službene novine« broj 19/85) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

## ISPRAVAK

### Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Kačjak« Dramalj

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

#### »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

#### OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG RJEŠENJA

Zona turističkog naselja Kačjak smještena je između Jadrana i Crikvenice, neposredno uz Dramalj, a na istoime-nom poluotoku koji se na dužem potezu relativno slabo razvedene obale izrazito ističe u reljefu. Osim zbog razvedenosti i raznolikosti obale i cijelog reljefa poluotoka, ova je lokacija atraktivna za turističko namjenu i zbog relativno kvalitetne samonikle i umjetno zasade vegetacije, te zbog u širem prostoru najveće šljunčane plaže na sjeverozapadnom dijelu poluotoka.

Prostor poluotoka Kačjak i danas je u turističkoj funkciji. Na prostoru od cca 12,5 ha organizirano je turističko naselje za 500 turista. Turističko naselje raspolaže sa 320 kreveta u bungalovima i 180 kreveta u paviljonima, restoranom sa 500 mjesta, recepcijom, upravom i sportsko rekreacionim centrom sa četiri tenis igrališta, mini golfom i bočalištima, te trim stazom. Uz obalu je najvećim dijelom izvedeno obalno šetalište, a na više mjesta uređena su i sunčališta.

Najkvalitetniji prostor u južnom i jugoistočnom dijelu poluotoka danas zauzimaju prizemni bungalovi niske kategorije (građevinskih i oblikovnih vrijednosti), te sa niskom gustoćom.

GUP-om Crikvenice predviđeno je za područje Kačjaka, uz povećanje površine turističkog naselja na 16 ha, povećanje kapaciteta na cca 1000 turista. Organizacija novih smještajnih kapaciteta je uz organizaciju svih ostalih potrebnih pratećih sadržaja za turističko naselje više kategorije, osnovni zadatak ovog Provedbenog urbanističkog plana.

- Područje turističkog naselja predviđeno je sa relativno niskom gustoćom izgrađenosti zbog očuvanja ambijentalnih vrijednosti naselja i značaja poluotoka Kačjak u širem pejzažu. Veće površine u sklopu zone turističkog naselja ostavljene su neizgrađene. To su zone postojećeg ili planiranog kvalitetnog visokog zelenila kako sa estetskom tako i sa rekreativnom funkcijom.

Zona turističkog naselja je od Crikvenice, najvećeg naselja i turističkog centra općine, udaljena cca 4 km. Prometno je povezana prema Crikvenici i na jadransku magistralu obalnom prometnicom prema Dramlju. Ta je cesta nepravilnih tehničkih elemenata, a osim toga degradira duži potez obale. Cestovni je priključak jedan od osnovnih nedostataka današnjeg turističkog naselja.

GUP-om Crikvenica i prijedlogom Prostornog plana općine Crikvenica predviđena je nova mreža prometnica, kojom bi i turističko naselje Kačjak dobilo daleko kvalitetniju cestovnu vezu sa magistralom. U prvoj fazi stanje će se poboljšati već i izvedbom novog ulaza u turističko naselje i njegovim povezivanjem na novu prometnicu Kačjak - Jurići sa predviđenom trasom do Dramlja, u zaleđu obale.



Planom je motorni promet u granicama turističkog naselja sveden na najmanju moguću mjeru. Veći broj parkirnih mjesta predviđen je uz ulaz u turističko naselje na organiziranom parkiralištu sa 88 mjesta, a osim toga još 113 parkirnih mjesta predviđeno je uz veće koncentracije smještajnih kapaciteta. Unutar naselja težište je na pješačkom prometu, uz nužno odvijanje servisnog motornog prometa. Zbog toga nije, unatoč povećanja cestovne mreže u granicama turističkog naselja.

## 2. NAMJENA POVRŠINA - OPIS NOVOPLANIRANJH SADRŽAJA

### A. SMJEŠTAJNI KAPACITETI

Obuhvaća 2,25 ha prostora na jugoistočnom dijelu poluotoka. Danas je na tom prostoru smješteno 35 prizemnih bungalova sa po dvije smještajne jedinice, kapaciteta ukupno 180 turista. Ti objekti su dotrajali, niskih građevinskih i oblikovnih vrijednosti. Osim toga tim postojećim tipom izgradnje i postignutom gustoćom relativno je slabo iskorišten najkvalitetniji prostor u granicama turističkog naselja Kačjak. Ovim planom predviđa se postepena zamjena postojećih objekata sa objektima paviljonskog tipa. Ti objekti visina od P do P+2 sadržavati će cca 250 smještajnih jedinica sa 500 kreveta, te prateće sadržaje kao što su društvene prostorije, čajne kuhinje i si. Cijeli kompleks koncipiran je u vidu primorskog naselja sa razgibanim gabaritima objekata pješačkim putevima i trgovima, te većim slobodnim zelenim površinama. Kompleks ima vlastito parkiralište i centralni objekt sa recepcijom, aperitiv barom, frizerskim salonom, trgovinom suvenira i novina i sličnim sadržajima. Unutar kompleksa predviđen je osim pješačkog, samo servisni kolni promet.

### B. SMJEŠTAJNI KAPACITETI (SREDIŠNJA ZONA)

Ova zona obuhvaća cca 1,75 ha prostora u središnjem dijelu poluotoka, sa istočnom orijentacijom terena. Na tom je prostoru izgrađeno devet paviljona sa 108 smještajnih jedinica i 216 kreveta.

Postojeći objekti su visine P+1, ravnih krovova, razmješteni u prostoru tako da stvaraju utisak monotonije. Planom je predviđena djelomična dogradnja i nadogradnja postojećih objekata, spajanjem pojedinih paviljona, djelomičnim dizanjem objekata za jednu etažu, te postavljanjem kosih krovova. Osim podizanja oblikovne kvalitete objekata i cijelog prostora, time će se dobiti i 50 novih smještajnih jedinica, tojest 100 kreveta, te prostor za organizaciju potrebnih pratećih sadržaja (društvene prostorije, doručkovaona i si.). Planirani ukupni kapacitet zone je 316 kreveta.

### C. SMJEŠTAJNI KAPACITETI

Obuhvaća 0,45 ha prostora na zapadnom dijelu poluotoka sa tri paviljona, 50 smještajnih jedinica, tojest 100 kreveta. Predstavlja relativno izoliranu cjelinu u odnosu na ostali dio turističkog naselja, sa okolnim terenom, te nije predviđeno njeno širenje.

### D. SMJEŠTAJNI KAPACITETI (SJEVEROISTOČNA ZONA)

Obuhvaća 0,65 ha prostora u sjeveroistočnom dijelu kompleksa i predstavlja proširenje zone turističkog naselja između postojeće pristupne ceste i predviđene nove ceste pristupa turističkom naselju. Na tom prostoru danas se nalazi manji kamp i nekoliko improviziranih objekata za odmor - baraka. Planom je predviđena izgradnja 28 bungalova - apartmana sa 140 kreveta. Objekti su prizemni, organizirani u grupe sa pripadajućim manjim vrtovima. U zaleđu, prema novoplaniranoj pristupnoj prometnici, predviđeno je manje parkiralište za potrebe ove zone.

### E. PLAŽNI OBJEKTI

Ovim planom predviđene su dvije lokacije plažnih objekata. Jedan je uz glavnu šljunčanu plažu u sjeverozapadnom dijelu poluotoka na današnjoj lokaciji kioska, a druga uz planiranu lučicu, između zona smještajnih kapaciteta B i D.

Plažni objekti sadržavati će sanitarije za kupaće, prostor za čuvanje i izdavanje sportskih rekvizita za aktivnosti vezane na more (manji čamci, daske za jedrenje), te ugostiteljski sadržaji.

### F. BAZEN SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

Uz samu obalu na istočnom dijelu poluotoka predviđena je izgradnja otvorenog bazena sa sunčalištima. Lokacija gravitira najvećim koncentracijama smještajnih kapaciteta. Uz bazen, predviđeni su i prateći sadržaji - garderobe i sanitarije, te ugostiteljski objekat - specijalizirani restoran.

### G. RESTORAN

Postojeći objekt restorana predstavlja kako sadržajima tako i lokacijom centralni punkt turističkog naselja. Sadrži restoran sa 500 mjesta, kuhinju i terasu za ples i priredbe zabavnog karaktera. Lociran je u južnom dijelu poluotoka na povišenoj lokaciji s vizurama uz more, a postojeći i planirani pješački putevi naglašavaju njegovu centralnu poziciju u odnosu na zone smještajnih kapaciteta. Predviđeno je njegovo proširenje i natkrivanje terase potrebno zbog povećanja kapaciteta turističkog naselja, kao i zaokruženje funkcije restorana.

### H. TRGOVINA

U sjeveroistočnom dijelu turističkog naselja, neposredno uz zonu bungalova - apartmana i prema granici sa zonom individualnog stanovanja, locirana je trgovina osnovne opskrbe koju će koristiti kako turisti tako i stalni stanovnici.

### I. CENTRALNA RECEPCIJA

Zbog organizacije novog ulaza u turističko naselje tojest promjena u prometnoj šemi, te povećanja kapaciteta, predviđena je nova lokacija centralne recepcije sa svim potrebnim sadržajima. Na nju je vezano centralno parkiralište, te pješačka okosnica turističkog naselja koja povezuje osnovne centralne sadržaje.

### J. GOSPODARSTVO I UPRAVA

U krajnjem sjevernom dijelu kompleksa turističkog naselja prostoru koji predstavlja proširenje zone, rezervirano je cca 0,30 ha uz pomoćne prateće sadržaje. Prostor se nalazi neposredno uz novoplanirani ulaz u turističko naselje. Sadržavati će upravu, prostore za smještaj personala, gospodarstvo, centralnu praonicu, garaže, skladište materijala, hladnjaču i slične sadržaje.

### K. PRAONICA U PRVOJ FAZI

Između restorana i zone sporta i rekreacije predviđena je alternativna lokacija centralne praonice, u slučaju daju nije moguće odmah izgraditi u sklopu predviđene zone gospodarstva i uprave. Kasnije taj prostor može poslužiti kao pomoćni prostor centralnog objekta - restorana. Ipak povoljnije bi bilo praonicu odmah izgraditi na definitivnoj lokaciji koja je udaljena od zone smještajnih kapaciteta i centralnih sadržaja.

### L. LUČICA

Uvala uz istočni dio poluotoka sa već izgrađenim izvlačištem i improviziranim vezovima, najpovoljnija je za uređenje manje lučice za sportska plovila turista.

Predloženom izgradnjom dva manja lukobrana osiguralo bi se cca 0,50 ha akvatorija, što uz dodatnu postavu gatova osigurava prostor za cca 100 plovila.

**M. ZONA SPORTA I REKREACIJE**

Zauzima 1,05 ha prostora u centralnom dijelu poluotoka. U toj zoni danas se nalaze 4 tenis igrališta, mini golf, boćališta, te objekti recepcije s manjim ugostiteljskim sadržajem, uprave, ambulante i prostorija za smještaj personala. Prese-ljenjem recepcije, uprave i smještaja personala osloboditi će se prostor za organizaciju društvenih - zabavnih sadržaja i pratećih sadržaja sportskog centra. U sklopu tih objekata moguće je i natkrivanje površina za sportsko-rekreativne aktivnosti (stolni tenis i si.). Osim postojećih igrališta moguća je i izgradnja novih.

Na raspolaganju je brutto cca 7000 m<sup>2</sup> prostora za igrališta na otvorenom, što daje 3,8 m<sup>2</sup> po turistu netto sportskih površina. Osim toga u funkciji sporta i rekreacije su sadržaji i aktivnosti vezani na obalu i more, te slobodne zelene površine u sklopu turističkog naselja (trim staza, obalno šeta-lište...).

**5. UVJETI UREĐENJA PROSTORA**

Ovaj provedbeni urbanistički plan temeljni je planski do-kument za utvrđivanje uvjeta uređenja prostora. Svi zahvati u prostoru mogu se vršiti jedino na temelju ovog plana. Ist-ovremeno je potrebno omogućiti daljnje kontinuirano od-vijanje procesa planiranja i projektiranja na nivou studija, detaljnih razrada i arhitektonskih projekata.

- Prostor u zahvatu ovog plana ujedno predstavlja i gra-đevinsku parcelu turističkog naselja.

- Građevinske linije su u grafičkom prilogu broj 4. Uda-ljenošću površina unutar kojih se može razviti tlocrt objekta do ruba kolne ili pješačke prometnice.

- Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata definirane su za sve novoplanirane objekte i dogradnje u grafičkom prilogu broj 4.

- Namjena pojedinih objekata određena je grafičkim pri-logom broj 4. Sa pobližim programskim postavkama u tek-stualnom obrazloženju. Dozvoljene su izvjesne korekcije u programu pojedinih objekata, ukoliko ne mijenjaju osnovnu namjenu objekata.

- Novi objekti u zoni smještajnih kapaciteta A dozvoljeni su od P do P+2 kao i dogradnje i nadogradnje u zoni smje-štajnih kapaciteta B. Ostali objekti dozvoljeni su visina do P+1, osim objekata E (plažni objekti) i objekata u zoni smještajnih kapaciteta D koji su maksimalne visine VP.

- Krovovi novih objekata moraju biti kosi, a pokrov »me-diteran« crijepom ili kupom kanalicom.

- Elementi arhitektonskog oblikovanja moraju poštivati osobenosti autohtone primorske arhitekture, te mjerilo po-stojeće izgradnje okolnih naselja.

- Postojeće zelenilo treba što više očuvati, te upotpuniti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekata obavezno zasaditi autohtonim zelenilom.

- Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu, ne više od 1,5 m.

- Pješačke puteve i trgo-ve izvesti u betonu ili kamenu, a njihov okoliš urediti.

- Obalu maksimalno očuvati prirodnom, osim zahvata predviđenih ovim planom.«

Klasa: 350-01/99-01/33

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

**16.**

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvr-đeno je da prilikom objavljivanja Odluke o izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana turističkog naselja »Kačjak« u Damlju (»Službene novine« broj 30/90) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

**ISPRAVAK****Odluke o izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana turističkog naselja »Kačjak« u Damlju**

Članak 5. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

**»PROVEDBENE ODREDBE****1. Općenito**

Izradi izmjene i dopune dijela PUP-a turističkog naselja »Kačjak« pristupa se temeljem Odluke skupštine općine Crikvenica.

Zona obuhvata izmjene plana iznosi 3,34 ha.

Razlog za izmjenu važećeg provedbenog plana je potreba za povećanjem kapaciteta postojećeg autokampa u zoni za-hvata plana kao privremenog rješenja razvoja turističke dje-latnosti unutar zone planiranu mrežu infrastrukturnih obe-jekata. Površine koje se privremeno namjenjuju proširenju postojećeg autokampa obuhvaćaju u najvećoj mjeri prostor zelenih površina i parkiraUšta te gospodarskih objekata i uprave dok se postojeći autokamp nalazi u budućoj zoni bungalova (28 jedinica).

**2. Program izrade plana**

Program izmjene i dopune dijela PUP -a turističkog nase-lja Kačjak, definiran je na osnovi želje i zahtjeva korisnika prostora i prostorno - planerske analize mogućnosti prostora za prihvrat željenih sadržaja i kapaciteta.

**Program obuhvaća:**

- rješenje za razmještaj cca 200 kamp jedinica kojima će se postići kapacitet kampa 600 kampera;

- privremenu recepciju s pratećim sadržajima (ugostitelj-ski lokal, manja ambulanta);

- trgovinu - samoposluživanje s ugostiteljskim prostorom;

- dva odvojena sanitarna čvora, jedan u postojećem, a drugi u novom dijelu autokampa;

**3. Namjena površina**

Namjena površina iskazana kvantificiranim pokazate-ljima je sljedeća:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| KAMP JEDINICE ZONA A       | 0,95 ha |
| KAMP JEDINICE ZONA B       | 1,75 ha |
| RECEPTIVNI PROSTOR         | 0,10 ha |
| TRGOVINA                   | 0,09 ha |
| PROMETNE I ZELENE POVRŠINE | 0,45 ha |

UKUPNO: 3,34 ha

**BROJ PARKIRNIH MJESTA RECEPTIVNOG PRO-STORA**

54 PM

Koncepcija uređenja prostora i organizacija počivaju na sljedećim postavkama:

- autokamp Kačjak privremeni je objekt i njegova prostorna zasnovanost i organizacija podređena je organizaciji planiranog turističkog naselja naročito u pogledu planirane cestovne mreže;

- autokamp čine dvije zasebne i funkcionalno samostalne zone odvojene postojećom i planiranom prometnicom (sadašnjom pristupnom cestom turističkom naselju);

- receptivni prostor autokampa smješten je centralno, između dvije zone uz pristupnu prometnicu koju PUP turističkog naselja Kačjak određuje kao » pristupnu saobraćajnicu u I fazi;

- opskrbni centar - trgovina smještena je rubno u odnosu na autokamp, u kontaktnom prostoru s stambenim naseljem Dramalj zbog njegove višeznačne funkcije;

- ostali sadržaji (ugostiteljski, rekreacijski, zabavni) riješeni su u sklopu postojećeg turističkog naselja (ili budućeg pod pretpostavkom etapne realizacije planiranog naselja).

Zbog oblikovanja i funkcionalnog zaokruženja zone postojećeg kampa predviđa se rušenje 8 postojećih bungalova, a na njihovom mjestu formiranje novih - dodatnih kamp jedinica. Ova intervencija u skladu je s rješenjem zone turističkog naselja Kačjak u cjelini, kojim se na ovom prostoru predviđa izgradnja novih čvrstih smještajnih objekata.

#### 4. Urbanističko tehnički uvjeti

Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju i uređenje prostora glasi:

- Veličina i oblik građevinske parcele svakog planiranog objekta, površine za razvijanje tlocrta objekata kao i građevinske linije ovih objekata grafički su definirane na karti urbanističko - tehnički uvjeti;

- Maksimalna izgrađenost parcela svih Planom predviđenih objekata iznosi 40%;

- Katnost objekata iznosi: recepcije i sanitarni čvorovi P, a trgovina P+I i portirnica P;

- Priključivanje na objekte infrastrukture vršit će se prema idejnim rješenjima pojedinih infrastrukturnih objekata koja su zasebni dio plana;

- Osnovne namjene objekata grafički su definirane. Objekt recepcije uz prateće sadržaje obuhvaća i prostor za manju ambulantu i ugostiteljski objekt (snack - bar).

U okviru trgovačkog objekta predviđa se izgradnja manjeg kafe-bara.

- Arhitektonsko oblikovanje treba prilagoditi izvornim značajkama prostora (volumenom, bojom, detaljima) vodeći računa o poželjnom očuvanju prirodnog ambijenta bez agresivnih zahvata u pejzažu i okruženju. Budući da se radi o autokampu privremenog karaktera moguća je i kvalitetno oblikovana montažna gradnja za recepciju, sanitarije i portirnicu. Objekt trgovine treba oblikovati u sklopu s elementima primorske, autohtone arhitekture.

- Ogradu autokampa izvesti na način da bude vizuelno zaklonjena zelenilom prema prometnim površinama turističkog naselja. Ograda može biti žičana mreža visine 2m.

- Zaštiti pejzaža u uređenju okoliša potrebno je posvetiti naročitu pažnju.»

Klasa: 350-01/99-01/34

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

## 17.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Dranče« u Selcu (»Službene novine« broj 60/86) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

### ISPRAVAK

#### Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Dranče« u Selcu

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

#### »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

### 2. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA S KVANTIFICIRANIM POKAZATELJIMA

#### 2.1. OPIS PROSTORA

Planom je obuhvaćen veći dio stare jezgre naselja, zona novije individualne izgradnje između mora i Jadranske turističke ceste - sjeverozapadno od ulice Slavka Jeličića, te obalni pojas od novoizgrađene lučice hotela »Selce« do zone hotela »Jadranka«.

Stara jezgra naselja karakteristična je po svojoj strukturi i tipovima objekata. Predstavlja zamac naselja. Tu je luka i magazin soli (Harmica) oko kojih se kasnije razvilo naselje. Taj je prostor ujedno i logični centar naselja koji međutim ne može primiti većinu novih sadržaja koje diktiraju izmjenjena veličina i funkcija naselja.

Novija stambena zona uglavnom je izgrađena individualnim stambenim objektima, ili su izdani uvjeti gradnje. Objekti su uglavnom slobodnostojeći, a djelomično poluugrađeni i u nizu, noviji i većinom kvalitetni. Zona je formirana na bivšim poljoprivrednim površinama u zaleđu starog naselja i dijelom nije u potpunosti komunalno opremljena. U zoni su preostale samo manje mogućnosti interpolacije novih objekata.

U zahvatu plana je i obala sa cca 700 metara dužine, te izgrađene i slobodne zone komercijalnog turizma. Tu su izgrađeni hotel »Varaždin«, četiri smještajna paviljona, mali hotel »Esperanto« i dječje odmaralište. Obala u zahvatu plana samo je djelomično uređena s premalim kapacitetom i nedovoljnim brojem i kvalitetom pratećih sadržaja obzirom na koncentraciju turista u zaleđu. Kvalitetu predstavljaju manje šljunčane plaže ispod obalne čete prema Crikvenici, a dio obale od nasipa i improvizirane lučice ispred hotela »Varaždin« do gradske luke zahtijeva veće intervencije.

Prostor u zahvatu plana je od Jadranske turističke ceste prema moru u nagibu od 5 - 15%, jugozapadne orijentacije, osunčan i sa veoma povoljnim mikroklimatskim uvjetima.

#### 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Stupanj postojeće izgrađenosti prostora ne dozvoljava izrazitije intervencije u izgradnji i oblikovnoj koncepciji. Tokom razvoja naselja se oblikovalo - što stihijom, a što planskom izgradnjom, kako u fizičkoj strukturi tako i u namjenama prostora. Ovim planom predviđaju se uglavnom manje interpolacije objekata, te izvjesne korekcije u namjeni prostora zbog osiguranja prostora za prateće sadržaje naselja i komercijalnog turizma. Jedini veći zahvati planirani su u definiranju zone komercijalnog turizma i uređenju obalnog pojasa. >

Prometna mreža je definirana, uglavnom izgrađena ili u izgradnji prema projektnoj dokumentaciji »Ceste stambenog naselja Dranče« - RIJEKAPROJEKT, 1979. godine.

Ovim planom izvršene su samo manje korekcije pristupnih puteva do pojedinih parcela (uglavnom prema postojećem stanju).

U prostoru zahvata plana razlikuju se četiri osnovne cje-line sa specifičnostima u namjeni i karaktru izgradnje.

Kod stare jezgre naselja primijenjen je princip očuvanja ambijentalnih kvaliteta i postojećih karakteristika, sa minimalnom novoplaniranom izgradnjom. Predviđene su samo nužne intervencije u uređenju prostora i mogućnost njegove prenamjene, te uređenje pješačkih površina, a u cilju potenciranja značaja mjesnog i turističkog centra.

Novija stambena zona planirana je samo sa manjim interpolacijama u preostale slobodne prostore kako bi se racionalnije iskoristilo prostor. Sama zona ne predstavlja nezavisno naselje, već se veći dio pratećih sadržaja nalazi ili planira izvan granice zahvata plana (područje Matkino). U sklopu zone planirana je samo dopuna opskrbnim podcentrima.

Obzirom na značaj turističke djelatnosti za Selce, ako i kvalitete prostora u zahvatu plana, ovo je područje premalo turistički valorizirano. Ovim planom nastojalo se povećati smještajne kapacitete na za to raspoloživim prostorima, a prije svega dodatnim sadržajima i uređenjem obale poboljšati kvalitetu turističke ponude.

### 2.3. OPIS NAMJENA S KVANTIFICIRANIM POKAZATELJIMA

Stanovanju je namijenjen najveći dio prostora u zahvatu ovog plana. Parcele postojećih i novoplaniranih stambenih objekata zauzimaju ukupno 18,95 ha prostora od čega u staroj jezgri cca 3,4 ha prostora. To su uglavnom individualni stambeni objekti, slobodnostojeći, dvojni i u nizu, kakve su i planirane interpolacije.

Stara jezgra karakteristična je po manjim i međusobno zbijenim objektima sa nepravilnom strukturom ulica. Iako je zbog specifičnosti u korištenju prostora (iznajmljivanje u privatnom smještaju, objekti koji se povremeno koriste) nemoguće utvrditi precizan planirani broj stanovnika, mogu se kao parametri za utvrđivanje gustoće i potrebnih veličina pratećih sadržaja koristiti slijedeći pokazatelji:

|                  | OBJEKTI | STANOVNICI | POVRŠINA<br>(ha) | NETTO<br>GUSTOĆA |
|------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| STARA JEZGRA     | 233     | 745        | 3,40             | 219              |
| NOVIJA IZGRADNJA | 329     | 1645       | 15,55            | 106              |
| UKUPNO           | 562     | 2390       | 18,95            | 126              |

Od ukupnog broja objekata samo je 12 novoplaniranih.

Od sadržaja komercijalnog turizma u zahvatu plana nalaze se hotel »Varaždin« sa 360 kreveta, restoranom, kongresnom dvoranom, zimskim bazenom, kuglanom, barom, garažnim prostorom te pansion »Esperanto« sa 35 kreveta i restoranom. Postojeći smještajni paviljoni manje kvalitete i racionalnosti iskorištenja prostora (odmaralište sjeverozapadno od hotela »Varaždin«) pogotovo ako se ima u vidu kvaliteta lokacije, predviđeni su za rušenje. Na tom prostoru planirana je depandansa hotela »Varaždin« s cca 30 kreveta, pratećim sadržajima, garažom i trgovačko - uslužnim podcentrom za potrebe stanovnika i turista gravitacionog područja, sa ukupnom izgrađenom površinom od cca 8000 m<sup>2</sup>.

Osim toga predviđeno je i proširenje zone na prostor vile »Salda« i njena adaptacija u kvalitetan turističko - ugostiteljski sadržaj.

Zone komercijalnog turizma zauzimaju ukupno 1,95 ha prostora sa kapacitetom od 695 turista. Međutim prostor u funkciji komercijalnog turizma je dosta veći jer su sadržaji planirani u sklopu uređenja obale većim djelom vezani na potrebe i korištenje od strane turista smještenih u tim zonama. U sklopu uređenja obale u zahvatu ovog plana predviđeni su nakon dovršenja započetog nasipavanja slijedeći zahvati:

- uređenje centralne plaže ispred hotela »Varaždin« s otvorenim bazenom, garderobama, sanitarijama, ugostiteljskim sadržajem, suncalištima i šljunčanim plažama, ukupnog kapaciteta cca 1000 kupaca;

- uređenje sportske lučice unutar akvatorija gradske luke, sa mogućnošću priveza 114 plovila;

- uređenje kontinuiranog obalnog šetališta od centra prema Crikvenici, odjeljenog od motornog prometa;

- preuređenje postojećeg dječjeg odmarališta u restoran s terasom, uz uvjet preseljenja odmarališta na novu lokaciju;

Osim u centru naselja gdje je predviđeno uređenje prizemlja (gdje je to moguće) u trgovačke, poslovne, uslužne, ugostiteljske i slične sadržaje, te izgradnja opskrbno - uslužnog centra od cca 1000 m<sup>2</sup> na lokaciji postojećeg marketa

(A1) predviđena su još dva punkta opskrbno - uslužnih sadržaja: A1 od cca 200 m<sup>2</sup> izgrađene površine i D2 od cca 500 m<sup>2</sup> izgrađene površine u sklopu zone komercijalnog turizma.

Brutto gustoća naselja u zahvatu plana iznosi cca 97 stanovnika i turista / ha.

### 2.4. SPECIFIKACIJA POVRŠINA

| NAMJENA                                        | Površina ha |
|------------------------------------------------|-------------|
| POSTOJEĆE STANOVANJE                           | 18,90       |
| NOVOPLANIRANO STANOVANJE                       | 0,45        |
| CENTRALNI SADRŽAJI                             | 0,25        |
| HOTEL »VARAŽDIN«                               | 0,60        |
| PROŠIRENJE HOTELA »VARAŽDIN«                   | 1,00        |
| PANSION ESPERANTO                              | 0,12        |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI                         | 0,23        |
| ZONA GROBLJA SA CRKVOM                         | 0,38        |
| ZONA TRAFOSTANICE                              | 0,07        |
| CESTE                                          | 3,60        |
| PJEŠAČKI PUTEVI I TRGOVI                       | 2,15        |
| CENTRALNA PLAŽA S BAZENOM I PRATEĆIM OBJEKTIMA | 1,90        |
| SPORTSKA LUČICA                                | 0,60        |
| ZAŠTITNO ZELENILO                              | 1,60        |
| JAVNE ZELENE POVRŠINE                          | 0,50        |
| UKUPNO POVRŠINA ZAHVATA PLANA                  | 31,95 ha    |

### 3. INFRASTRUKTURA

#### 3.1. KANALIZACIJA

Današnja kanalizacija u Selcima odvija se preko mješovite kanalske mreže, mehaničkog predtretmana u uvali Slana i tri legalna podmorska ispusta od kojih je jedan vezan na uređaj za pročišćavanje, drugi na nedavno izgrađeni oborinski kanal u ulici S. Jeličića i treći sjeverno od hotela »Varaždin« bez ikakve prethodne obrade efluenta. Generalno gle-

davši može se ustanoviti da je naselje Selce u pogledu odvodnje otpadnih voda riješeno na zadovoljavajući način. To se posebno odnosi na staru jezgru naselja. Drugo i manje zadovoljavajuće pitanje je dispozicija tih voda i njihovo prethodno kondicioniranje. Većina tih voda odvodi se već danas sistemom gravitacijskih kanala do P.S. ispod hotela »Slaven« odakle se prepumpavaju u mehanički predtretman u uvali Slana. Iz ovog se uređaja efluent odvodi i posredstvom podmorskog ispusta deponira u more.

Nedavno izgrađeni oborinski kanal u ulici S. Jeličića završava postojećim ispustom kraj glavne rive u centru Selaca. On je početak i osnov za širenje - daljnju izgradnju oborinske mreže. Jedan manji dio otpadnih voda (fekalne i oborinske) odvodi se gravitaciono do ispusta sjeverno od hotela »Varaždin« bez ikakvog prethodnog kondicioniranja.

## RJEŠENJE

Rješenje problema kanalizacije i očuvanje obalnog mora od zagađenja sastoji se u dovođenju ostalog dijela fekalne otpadne vode do centralnog uređaja za pročišćavanje u uvali Slana i u izgradnji mreže oborinskih kanala koji će se nakon taloženja anorganskih sastojaka slobodno upuštati u more. Pri tome se mogu koristiti i nekadašnji ispusti mješovite mreže, nakon što je postojeća privedena na centralni uređaj u uvali Slana. To istovremeno znači da svu postojeću mrežu treba osloboditi priključaka s krovova i uličnih slivnika i pretvoriti je u fekalnu mrežu.

Opisanom koncepcijom prešlo bi se sa mješovite kanalizacije kakva je uglavnom danas, na razdjelnu kakva bi trebala biti ubuduće. Ovih 10 godina dato je rešenje fekalne mreže (izgradnja novih kanala) dok će se oborinski rješavati sukcesivno prema potrebi - najprije obalni pojas, a zatim i ostali ulični kanali koji na nju gravitiraju.

Predviđa se za obje mreže upotreba »Vinidur« P.V.C. cijevi.

## 3.2. OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostala infrastruktura je u zahvatu ovog plana izvedena, ili postoje glavni projekti prema kojima se izvodi, a ovim planom su prihvaćena dana rješenja.

## 4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

### - OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Oblik i veličina građevinskih parcela definirani su u grafičkom prilogu broj 2.

Na postojećim građevinskim parcelama može se izvršiti dioba ukoliko to omogućava izvedeni objekt i ukoliko tako formirane nove parcele zadovoljavaju normative iz ovih uvjeta.

### - GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinske linije utvrđene su načelno u grafičkom prilogu broj 2. Kod određivanja građevinske linije može doći do manjih odstupanja ali ne na manju udaljenost od 4 metra od regulacione linije, ukoliko samim planom nije predviđen manji razmak. Kod adaptacije i dogradnje postojećih objekata zadržava se građevinska linija postojećeg objekta.

### - POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta definirana je za novoplanirane objekte u grafičkom prilogu broj 2. Kod adaptacije i dogradnje postojećih objekata minimalna udaljenost proširenja od granice parcele iznosi 4 metra mjereno od najistaknutijeg dijela (balkon, stepeništa i si.), odnosno 3 metra ako ne postoje otvori na pročelju, odnosno u zoni stare jezgre (naznačenoj u grafičkom prilogu broj 2) minimalna udaljenost proširenja od granice parcele iznosi

3 metra mjereno od najistaknutijeg dijela, odnosno 3 do 1 metar ako ne postoje otvori na pročelju.

Ukoliko je susjedni objekt odobren - izgrađen na manjoj udaljenosti mogu se izdati uvjeti uređenja prostora pod istim uvjetima kao i za susjedni objekt. U tom slučaju treba dokazati: da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

## - MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Minimalna izgrađenost parcele iznosi 15% od površine parcele. Maksimalna izgrađenost parcele je kod stambenih objekata: za slobodno stojeće 30% površine parcele, za zapužene 40% površine parcele, a za objekte u nizu 50%. Za poslovne objekte maksimalna izgrađenost iznosi 40% površine parcele. Dozvoljava se rekonstrukcija postojećeg objekta pod uvjetom da se rekonstrukcijama objekta ne može povećavati zatečena izgrađenost građevinske parcele. Ukoliko je izgrađenost građevinske parcele ili visina objekta manja od dozvoljene normativima za novoplanirane objekte, dozvoljava se rekonstrukcija objekta do tih normativu.

U zoni stare jezgre (naznačenoj u grafičkom prilogu tofdj 2) može se dozvoliti maksimalna izgrađenost parcele do 50%. Također kada je izgrađena građevinska parcela manja od 100m<sup>2</sup> može se dozvoliti dogradnja objekta do 50% izgrađenosti građevinske parcele. U izgrađenu površinu objekta ne uračunavaju se pješačke staze, otvorene terase, cisterne, bazefti, septičke jame, i podzemni objekti ispod razine konačno zaravnatog okolnog terena i površinski obrađenog kao okolni teren.

## - MJESTO I NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesto i način priključenja parcela na komunalne objekte i javni put definirani su u grafičkim prilogima broj 2. i 3.

## - NAMJENA OBJEKTA

Namjene objekata definirane su u grafičkom prilogu broj 2, sa približim programskim postavkama u tekstualnom obrazloženju. Prizemlja stambenih objekata mogu imati javne sadržaje, a kod individualnih stambenih objekata i sadržaje male privrede, pod uvjetom da ne narušavaju uvjete stanovanja u zoni 8 buka, zagađenje, vizuelno narušavanje ambijenta).

Dozvoljena je prenamjena postojećih odmarališta i ostalih objekata u sadržaje komercijalnog turizma i javne sadržaje, pogotovo u zoni komercijalnog turizma i u centru naselja, uz suglasnost KM, osim ako posebnom odlukom S.O. nije drugačije određeno.

## - MAKSIMALNA ILI OBAVEZNA VISINA OBJEKTA

Objekti individualnog stanovanja mogu imati maksimalnu visinu tri nadzemne etaže + potkrovlje mjereno od najniže strane terena. Pod potkrovljem se podrazumijeva prostor kojem visina nadozida iznosi do 1,5m a maksimalna visina sljemena 3<sup>m</sup>.

Kota poda prizemlja kod ravnog terena iznosi najviše 1,0 m iznad tla, dok kod nagnutih terena iznosi najviše 1,0 m iznad najniže točke parcele koju pokriva objekat.

Postojeći objekti mogu se nadograđivati do visina predviđenih za novoplanirane objekte. Ostalim novoplaniranim objektima maksimalna visina određena je u grafičkom prilogu broj 2.

**- VISINA KROVA I VRSTA POKROVA**

Krovišta objekata su u načelu kosa, dvostrešna ili više-strešna, maksimalnog nagiba do 25 stupnjeva, a samo izuzetno ravna izvedena kao prohodne terase, gdje to zahtijeva karakter i namjena objekta. Pokrov »mediteran« crijepom, kupom kanalicom ili crvenom salonikom.

**- UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Elementi arhitektonskog oblikovanja trebaju poštivati osobenosti autohtone primorske arhitekture, a posebno elemente oblikovanja i mjerilo postojeće izgradnje. Zabati i strehe moraju biti ožbukani bez vidljivih drvenih dijelova krovišta. Otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili pravokutni. Fasade kamene ili žbukane, obojene svjetlijim pastelnim tonovima.

Prilikom rekonstrukcije postojećih objekata dograđene i nadograđene dijelove objekata treba oblikovno uskladiti sa postojećim objektom, a posebno u zoni stare jezgre naselja. Zgrade izgrađene na poluugrađeni način ili u nizu moraju sačinjavati jednu cjelinu.

**- UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA**

Garažiranje vozila mora se riješiti unutar površine namijenjene za razvijanje tlocrta objekta, po mogućnosti u sklopu gabarita objekta. Parkiranje vozila u zonama stambene izgradnje vrši se unutar parcela objekta, a u ostalim zonama u sklopu javnih parkirnih površina. Kod nove hotelske izgradnje dovoljan broj parkirnih mjesta ili garažnih mjesta treba osigurati u sklopu parcele.

**- UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH OBJEKATA**

Ograda parcele prema javnoj površini mora se postaviti na regulacionu liniju. Ograde mogu biti maksimalne visine 1,20 m, a izvedene od kamena ili kao zelene živice.

Izuzetno se u starim dijelovima naselja - pogotovo u zoni stare jezgre, visina ograda može se prilagoditi okolnom ambijentu. Kod objekata javne namjene treba izvesti unutar površine predviđene za razvijanje tlocrta objekta - po mogućnosti u sklopu gabarita objekta, a samo izuzetno kod rekonstrukcije postojećih objekata samostalno ukopavanjem u teren.

**- UVJETI ZA ZAŠTITU OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLIŠA**

U prostoru zahvata ovog provedbenog urbanističkog plana postojeće zelenilo treba što više očuvati, te upotpuniti novim nasadima. Okoliš novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekta obavezno zasaditi autohtonim zelenilom. Javne zelene površine treba urediti parkovno, te osim nasada urediti pješačke staze, klupe, javnu rasvjetu i ostalo.

Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu ne više od 1,50 m. Novopredviđene kupališne površine izvesti kao šljunčane plaže, a sunčališta u kamenu ili betonu.

**- OSTALI UVJETI**

Prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukciju postojećeg objekta potrebno je izraditi idejno rješenje objekta u cjelini, s naznačenim postojećim stanjem.

Objekti čija je namjena protivna namjeni predviđenoj ovim planom ili su predviđeni za rušenje mogu se samo rekonstruirati u okviru osnovnog gabarita u slučaju ugroženosti vitalnih dijelova zgrade, te zadovoljenja osnovnih sanitarnih i higijenskih standarda.

Rekonstrukcija registriranih i evidentiranih spomenika kulture (»HARMICA«, JAVNA CISTERNA, STAMBENI OBJEKAT S OKOLIŠEM, »PERILO«) zahtijeva definiranje posebnih uvjeta predviđenih Zakonom o zaštiti

spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka.

Preporuka je da se za objekte javnih sadržaja utvrdi obaveza izrade prijedloga idejnog urbanističko - arhitektonskog rješenja prije utvrđivanja uvjeta uređenja prostora.

Za prostor Trga palih boraca potrebno je izraditi urbanistički projekt.

Zemljište koje služi redovnoj upotrebi postojećeg objekta, a nije definirano ovim planom, utvrđuje se putem uvjeta uređenja prostora prema katastarskom i gruntovnom planu.

**5. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u posebnom prilogu.»

Klasa: 350-01/99-01/35

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
**Melanija Milat-Ružić, v. r.**

**18.**

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o izmjeni Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcu (»Službene novine« broj 27/87) greškom nije objavljen dio teksta te se da je sljedeći

**ISPRAVAK****Odluke o izmjeni Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcu**

Članak 3. Odluke, iza drugog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

**»PROVEDBENE ODREDBE PLANA****OBRAZLOŽENJE IZMJENE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA »DRANČE« U SELCU**

Izradi izmjene plana pristupilo se je na temelju Odluke o izradi izmjene Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcu koju je skupština općine Crikvenica donijela 9.3.1987. godine. Prema Odluci, cilj izmjene plana je da se formira građevinska parcela k.č.br. 3190/2,3190/3 k.o. Selce, tako da se uključi i dio k.č.br. 3254/1 i 3254/2 k.o. Selce, kako bi parcela k.č.br. 3254/1 i 3254/2 imale ukupnu površinu od 600 m<sup>2</sup>.

Odlukom je utvrđeno da je od društvenog interesa cilj izrade izmjene plana.

Granica zahvata ove izmjene plana definirana je prema jugu i sjeverozapadu rubovima prometnica (ulica Slavka Jeličića i pristupni put) iz Provedbenog urbanističkog plana »Dranče«, a prema sjeverozapadu granicama k.č.br. 3254/3, 3190/2 i 3190/3.

Ukupna površina zahvata izmjene plana iznosi cca 1150 m<sup>2</sup>.

Ovim prijedlogom izmjene Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcu utvrđene su sljedeće izmjene:

- Promijenjene su veličine dviju parcela na način da je parcela postojećeg objekta povećana na ukupno 600 m<sup>2</sup> do-

davanjem dijelova k.č.br. 3254/1 i 3254/2 u širini od cca 3 metra paralelno sa postojećom međom.

- Površina predviđena za razvijanje tlocrta postojećeg objekta utvrđena je na 180 m<sup>2</sup> (30% površine parcele) prema konstruktivnim karakteristikama objekta, a preostali dio objekta predviđen je za rušenje.

- Površina predviđena za razvijanje tlocrta novoplaniranog objekta prilagođena je novom obliku parcele.

- Ostali elementi plana ne mijenjaju se, to jest zadržavaju se elementi iz Provedbenog urbanističkog plana »Dranče«.

Klasa: 350-01/99-01/36

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

## 19.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcu - prva izmjena i dopuna dijela plana (»Službene novine« broj 13/91) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

### ISPRAVAK

#### Odluke o Izmjeni i dopuni Provedbenog urbanističkog plana »Dranče« u Selcima

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstom koji glasi:

#### »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

##### A. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI BAZENA UZ HOTEL »VARAŽDIN«

##### - OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Definirani su u grafičkom prilogu.

##### - GRAĐEVINSKA LINIJA

U grafičkom prilogu definirana je građevinska linija prema ulici Emila Antića za dio objekta sa dvije etaže. Građevinska linija prizemnog - ukupnog dijela objekta prema ulici Emila Antića poklapa se sa regulacionom linijom, a kota krova objekta veže se na kotu ulice Emila Antića. Građevinska linija dijela objekta sa dvije etaže udaljena je minimalno 8 metara od regulacione linije. Taj pojas, to jest krovna ploča prizemnog dijela objekta mora se urediti kao javna površina sa parkiralištima vezanim na ulicu Emila Antića i pješačkim putem minimalne širine 2,5 metra.

##### - POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Definirana je u grafičkom prilogu posebno za prizemni dio objekta i posebno za dio objekta sa dvije etaže. Definirana je i površina unutar koje se mogu organizirati otvoreni bazeni.

##### - MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 35% površine parcele, to jest cca 2400m<sup>2</sup> (bez otvorenih bazena), a minimalna izgrađenost 20% površine parcele.

##### - NAMJENA OBJEKTA

Objekt je namijenjen organizaciji ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i pratećih sadržaja, bazena i kupališta (garde-

robe, sanitarije, strojarnica, spremišta kupališnih rekvizita i si.). Neizgrađeni dio parcele namijenjen je uređenju otvorenih bazena, suncališta, terasa i pješačkih i zelenih površina, te prostora za priredbe i ples.

##### - MJESTO I NAČIN PRIKLJUČENJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Parcela je vezana na postojeću ulicu Emila Antića, Servisni i interventni pristup osiguran je i preko dijela planiranog obalnog šetališta, minimalne širine 4,5 metra. Priključni na komunalne objekte osiguravaju se u skladu sa idejnim urbanističkim rješenjima komunalne infrastrukture.

##### - VISINA OBJEKTA

Objekat je djelomično s jednom, a djelomično s dvije etaže. Maksimalna visina objekta je 7 metara od kote poda prizemlja do vijenca objekta. Visinu dijela prizemnog objekta prema ulici Emila Antića treba uskladiti s kotom ulice. U potkrovlju mogu se organizirati uređaji za ventilaciju.

##### - UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekat mora biti oblikovan u autohtonom izrazu, sa raščlanjenim gabaritima, u mjerilu postojeće izgradnje, u kontaktnim prostorima - posebno obalnog ruba. Kod izgradnje objekta koristiti materijale kao što su kamen, gruba žbuka, kupa kanalice i si.

##### - VRSTE KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Krovište objekta mora biti s kosim krovnom plohom, nagiba 18-20 stupnjeva. Pokrov kupom kanalicom ili »mediteran« crijepom. Dijelovi prizemnog dijela objekta su sa ravnom krovnom plohom - prema ulici Emila Antića zbog uređenja parkiranih površina i pješačkog puta, te u drugim dijelovima kao prohodne terase sadržaja na kat.

##### - UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

U sklopu parcele treba osigurati minimalno 30 parkirnih mjesta vezanih na ulicu Emila Antića.

##### - UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA

Dio ruba parcele između prostora bazena - to jest prostora za organizaciju priredbi i obalnog šetališta može se ograditi ogradom maksimalne visine 2 metra od kote obalnog šetališta. Ostali dijelovi parcele nisu ograđeni.

##### - ZAŠTITA OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLIŠA

Paralelno sa uređenjem parcele potrebno je urediti i kontaktne prostore: ulicu Emila Antića na potezu kontakta sa parcelom, rubne pješačke i zelene površine, te obalno šetalište do spoja sa ulicom Emila Antića.

Također je nužno paralelno urediti pripadajuće kupališne površine, u maksimalnoj dužini obzirom na prirodne uvjete (dubina mora i djelovanje valova) kao umjetno formirane šljunčane plaže. Maksimalno 5% površine parcele treba urediti kao zelenu površinu i zasaditi autohtonom zelenilom. Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu

##### B. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI CENTRALNOG OBJEKTA

##### - OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Definirani su u grafičkom prilogu.

##### - GRAĐEVINSKA LINIJA

U grafičkom prilogu definirane su građevinske linije objekta prema Trgu palih boraca i ulici Andrije Antića.

##### - POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Definirana je u grafičkom prilogu posebno za dio objekta sa maksimalno dvije etaže, a posebno za dio objekta sa maksimalno četiri etaže.

##### - MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 55% površine parcele, to jest cca 1800m<sup>2</sup>, a minimalna izgrađenost 30% površine parcele.

##### - NAMJENA OBJEKTA

Objekt je namijenjen organizaciji trgovačkih, ugostiteljskih, uslužnih i drugih centralnih sadržaja, a dio prostora u višim etažama namijenjen je zamjenskom stambenom prostoru zbog planiranog rušenja (9 stanova) i komercijalnom turizmu i drugim komercijalnim prostorima (bez smještajnih kapaciteta).

#### - MJESTO I NAČIN PRIKLJUČENJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Parcela je sa tri strane vezana na javne kolne i pješačke površine (ulica Andrije Antića, Trg palih boraca, ulica Ivana Jeličića), dok se s četvrte strane prema Domu prosvjete mora osigurati pješačka komunikacija - prolaz sa vezom na sadržaje oba objekta.

Gospodarski kolni pristup osigurava se iz ulice Andrije Antića. Priključci na komunalne objekte osiguravaju se u skladu sa idejnim urbanističkim rješenjima komunalne infrastrukture.

#### - VISINA OBJEKTA

Objekt je maksimalno s četiri etaže. Osim toga posebno je grafički definiran i dio objekta sa maksimalno dvije etaže. Maksimalna visina od kote poda prizemlja do vijenca objekta je 14 metara, a prema ulici Andrije Antića 11 metara (visinska razlika - ukupno prizemlje).

#### - UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekat mora biti oblikovan u mjerilima postojeće izgradnje u kontaktnim prostorima. Kod izgradnje objekta koristiti materijale kao što su kamen, gruba žbuka, kupa kanalice i si. U sklopu parcele prema šetalištu Ivana Jeličića oblikovanjem objekta formirati centralni trg - pjacetu. Krovne plohe raščlaniti kako veličinom tako i visinom ne bi odudarale od postojeće strukture u okolnim prostorima, to jest da sljeme krovišta ne nadvisuje vijenac objekta za više od 3 metra.

#### - VRSTE KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Krovište objekta mora biti sa kosim krovnim ploham, nagiba 18-22 stupnja. Pokrov kupom kanalicom ili »mediteran« crijepom. Niži - prizemni dijelovi objekta mogu biti sa ravnom krovnom plohom - prohodne terase sadržaja na katu i pješačke komunikacije između sadržaja.

#### - UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

U sklopu parcele nisu planirana parkirna mjesta, već ih treba osigurati uređenjem javnih parkirališta na lokacijama izvan obuhvata ovog plana.

#### - UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH OBJEKATA

Ne planira se ograđivanje parcele - neizgrađeni dijelovi parcele predstavljaju javne pješačke površine - pristupe planiranim sadržajima u objektu. U krajnjem jugoistočnom dijelu parcele nalaze se dvije trafostanice. Taj sadržaj zadržava se u skladu sa idejnim urbanističkim rješenjem infrastrukture, a detaljno rješenje (zadržavanje postojećih objekata, izgradnja novog samostalnog objekta ili uklapanje u gabarite planiranog objekta) treba definirati projektom u sklopu grafički definirane površine za razvijanje tlocrta objekta.

#### - ZAŠTITA OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLIŠA

Paralelno sa uređenjem parcele potrebno je urediti i kontaktne prostore - javne prometnice i pješačke površine uz rubove parcele.

Neizgrađene dijelove parcele urediti kao javne pješačke površine popločenjem u kamenu (dijelom i betonskim pločama), a manjim dijelom i uređenjem zelenih površina sa ukrasnim zelenilom. U sklopu pjacete eventualno predvidjeti postavu fontane ili skulpture.

U objektu uz gospodarski pristup, a zaklonjeno od pješačkih komunikacija predvidjeti odgovarajući prostor za odlaganje smeća i ambalaže.

### C. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

- Oblik i veličina građevinske parcele, građevinska linija i površina unutar koje se može razvijati tlocrt objekta zadržavaju se kod većine objekata postojećim, jedino se kod objekata 5 i 6 (prema grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti«) planiraju korekcije parcele i površine za razvijanje tlocrta objekta, a kod objekta 26 korekcije površine za razvijanje tlocrta objekta zbog formiranja zajedničkog pristupa sadržajima sa susjednim objektom.

- Maksimalna izgrađenost parcele zadržava se uglavnom postojećom (osim kod objekata 5,6 i 26) te iznosi za objekte 1,2,7,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19, 20, 21, 22, 23, 24 i 26 100%, za objekat 3 - 30%, 4 - 40%, 5 - 85%, 6 - 80%, 15-75%, 25-60%..

- Minimalna izgrađenost parcela definirana je postojećom izgradnjom.

- Namjene objekata zadržavaju se, uz preporuku definiranja - prenamjene prizemlja stambenih objekata u poslovne prostore, te prenamjenu objekata 5 i 6 u komercijalni ugostiteljski i trgovački prostor i smještajne kapacitete turizma.

- Objekti 1,2,3,4,7,8,9,10, i 22 su maksimalne katnosti P+1 (dvije nadzemne etaže), objekti 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24 i 25 maksimalne katnosti P+2 (tri nadzemne etaže) a kod objekata 5 i 6 postojeći dio zadržava postojeću katnost P+2 a dogradnje objekata mogu biti najviše P+1.

- Maksimalna visina od kote terena do visine vijenca objekta iznosi za objekte sa dvije nadzemne etaže (P+1) 7 metara, a za objekte sa tri nadzemne etaže (P + 2) 9,5 metara. Kod nadogradnje postojećih objekata u nizu visina vijenca objekta treba uskladiti sa visinom susjednog višeg objekta.

- Krovišta objekata moraju biti sa kosim krovnim ploham, nagiba od 18 - 22 stupnja. Pokrov kupom kanalicom ili »mediteran« crijepom.

- Objekti se mogu rekonstruirati u skladu s oblikovnim kvalitetama postojećih objekata, uz obavezno poštivanje sljedećih elemenata arhitektonskog oblikovanja:

- fasada kamena ili žbukana, obojena svjetlijim pastelnim bojama;

- otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili uspravno pravokutni;

- zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine;

- zabati i strehe moraju biti ožbukani ili ozidani kameonom bez vidljivih dijelova krovišta.

- Posebnu pažnju treba obratiti preoblikovanju objekta broj 5, kako bi se uskladio s izrazom i značajkama susjednih objekata (autohtone primorske arhitekture).

- Kod formiranja novih ograda parcela može se koristiti postojeći element - zidana ili kamena ograda visine do 2 metra.«

Klasa: 350-01/99-01/37

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat - Ružić, v. r.

## 20.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Autokamp« - Selce II. faza (»Službene novine« broj 16/86) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći



## ISPRAVAK

## Odluke o Provedbenom urbanističkom planu

## »Autokamp« - Selce II. faza

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstem koji glasi:

## »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

Provedbenim urbanističkim planom zahvaćeno je područje Matkino, Jacarovo, Guvanče (ceca 15 ha površine). To područje je omeđeno sa gornje strane jadranskom magistralom, a donje strane autokampom »Selce« i zonom JNA, bočno s jedne strane Selcem a s druge strane granicom novog provedbenog urbanističkog plana za uređenje kampa »Lisina«.

Prvim programom je ovaj teren predviđen za širenje postojećeg kampa »Selce«. U toku projektiranja i razmatranja sveukupne situacije zaključeno je da je ova područje vrlo interesantno kako za potrebe kampa tako i za samo naselje Selce, te se pristupilo kompleksnijem rješenju.

Utvrđeni su postojeći podaci i potrebe:

- Postojeći autokamp »Selce« sa mogućim kapacitetom od 1175 kamp jedinica, odnosno 3500 gostiju nema u svom sastavu riješene sve prateće sadržaje kao što su sportsko - rekreaciona zona, jači ugostiteljsko - opskrbi sadržaji, zabavni centar, zdravstvenu zaštitu, poštu, frizer i si.

- Granica zone je definirana provedbeno - urbanističkim planom Jasenova, koji zahvaća urbanizaciju velikog područja Lisine i Slanice i predviđa smještaj dva velika kampa. To su kamp »Lisina« sa 5500 kamp jedinica i kamp »Slahica« sa 4500 kamp jedinica. Prema projektu Gornji Jadran to je I. faza rješenja, kasnije prerasta u viši nivo turističke usluge.

- Velika je udaljenost od mora, konfiguracija terena je djelomično ravna a djelomično su strmi obronci uvala.

- U samom centru naselja nema slobodnih zona, koje bi omogućile u neposrednoj blizini rješenje aktualnih problema mjesta. To je potreba za zonom škole, veće trgovine, sportskog centra, zabavnog centra.

Uzevši u obzir sve navedene uvjete, konfiguraciju terena, orijentaciju, raznovrsnost potreba, teškoću njihovih usklađivanja, postojeće komunikacije pristupilo se projektiranju i traženju optimalnog rješenja. Zaključeno je da širenje kampa u slobodnu zonu ne dolazi u obzir, već tu treba riješiti sve prateće probleme turizma i potrebe Selca.

Teren je razdijeljen prema raznim funkcijama u nekoliko zona:

1. Zonu ugostiteljsko - opskrbi sadržaja;
2. Zonu škole sa pratećim sportskim terenima;
3. Sportsko - rekreacionu zonu;
4. Društveno zabavni centar;
5. Ulaznu - tampon zonu u autokamp »Selce«.

1. Zona je smještena u neposrednoj blizini recepcije kampa »Selce« na terenu sa povoljnom konfiguracijom i dobrim prometnim vezama. Srazmjerno ravni teren omogućava organiziranje većeg parkirališta i trgova potrebnih za komuniciranje. Tu su smješteni restoran sa samoposlugom, mlječni restoran, slasticama, vinoteka, snack - bar, trgovina - samoposluga, frizeri, ambulanta, filijala banke, turistička agencija, pošta ...

Vanjski prostori za zadržavanje su orijentirani prema zelenilu i sportskoj zoni škole.

2. U drugoj zoni kompleksno je smještena osnovna škola sa pratećim sportom. Smještaj je odredila pravilna orijentacija (kako škole tako i sportske dvorane, tako i sportskih terena), ispravna organizaciona šema, mogućnost širenja i

etapnost izgradnje školskog prostora u dvije faze, povezanost sa ostalim sportsko-rekreacionim terenima.

Sportska dvorana i sportski teren - nogometno i rukometno igralište sa tribinama se mogu osim za školske potrebe u slobodno vrijeme koristiti i za rekreaciju, sportske aktivnosti Selčana, a u vrijeme ljetnog turizma i za potrebe gostiju. Veliko parkiralište u neposrednoj blizini omogućuje i veće sportske manifestacije.

Škola je smještena u zelenilu čime se osigurava mirna nastava.

3. Sportsko rekreaciona zona smještena je između škole i budućeg kampa »Lisine«. Tu su smještena dva tenis igrališta, dva boćališta, trim staza na obroncima uvala, te staza za poni konjiće ili majarčiće sa potrebnom konjušnicom. Rekreacioni sadržaji orijentirani su prema 4. zoni društveno zabavnog centra. Centar je smješten u uvali. Koristila se konfiguracija za amfiteatralan smještaj tribina, čija je uloga mnogostruka: ljetna pozornica, ples, zabava. Uz tribine su smješteni i disko klub, omladinski klub, izložbeni prostori, te specijalizirani restoran orijentiran prema rekreacionim sadržajima. Nad objektima centra prolazi komunikacija lokalnog karaktera koja je veza budućeg kampa »Lisine« sa javnim sadržajima. Dizanjem komunikacije nad objekte postiže se povezanost šireg kompleksa uvala i veza sa zaledem - rekreacionim sadržajima.

Osim ove namjene objekti kulturnog centra dobijaju u drugim uvjetima novu funkciju. Planirani su i kao objekti zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti. Kod projektiranja voditi računa da objekti mogu preuzeti ulogu javnog skloništa riješenog kao sklonište (Osnovne zaštite kapaciteta do 200. ljudi.

Time je do maksimuma iskorišten ovaj teren, koji svojom namjenom i organizacijom upotpunjuje i rješava potrebe naselja i turizma. »

Klasa: 350-01/99-01/38

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
Melanija Milat-Ružić, v. r.

21.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstem utvrđeno je da prilikom objavljivanja Odluke o Provedbenom urbanističkom planu »Thalassotherapie« u Crikvenici (»Službene novine« broj 30/90) greškom nije objavljen dio teksta te se daje sljedeći

## ISPRAVAK

Odluke o Provedbenom urbanističkom planu  
»Thalassotherapie« u Crikvenici

Članak 4. Odluke, iza prvog stavka dopunjuje se tekstem koji glasi:

## »PROVEDBENE ODREDBE PLANA

## DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Prostor u obuhvatu plana podijeljen je na sljedeće namjene:

- parcele objekta Thalassotherapie,
- kolni pristup i parkiralište,
- pješačko - servisna prometnica zone Thalassotherapie;
- ostale javne pješačke prometne površine i javno zelenilo,

- kupalište Thalassotherapie,
- javne kupališne površine.

#### - Parcele objekata Thalassotherapie

Obuhvaćene su sve novoformirane parcele postojećih i planiranih objekata Thalassotherapie, ukupne površine 1,48 ha. Osim površina pod objektima na tim parcelama moguće je uređivati zelene površine, pješačke površine i terase, te na parceli objekta 3 dječja igrališta i na parceli objekta 4 gospodarsko dvorište.

#### - Kolni pristup i parkiralište

Zauzima površinu od 0,21 ha i namijenjen je organizaciji novog kolnog pristupa zoni Thalassotherapie, te parkirališta i zelenih površina. Parkiralište je kapaciteta minimalno 30 parkirnih mjesta i maksimalno 60 parkirnih mjesta, prije svega za potrebe vanjskih pacijenata.

#### - Pješačko - servisna prometnica zone Thalassotherapie

Nadovezuje se na novi kolni pristup zoni, te zajedno omogućuju prometni spoj između Gajevog šetališta i ulice Milovana Muževića. Primarna joj je funkcija pješačko povezivanje pojedinih parcela - objekata unutar zone thalassotherapie, a osim toga omogućuje i servisni kolni pristup svim objektima, kao i interventni promet (vatrogasna vozila...).

#### - Ostale javne pješačke prometne površine i javno zelenilo

Unutar obuhvata plana to je Gajevo šetalište u dužini od cca 190 metara, kao i novi pješački put - spoj Gajevog šetališta i ulice Milovana Muževića između novoformirane zone Thalassotherapie i parcela individualnih stambenih objekata prema sjeverozapadu te postojeće zelenilo između Gajevog šetališta i obale.

#### - Kupalište Thalassotherapie

To je prostor postojećeg kupališta između gata i lučice - kupališta hotela »Omorika«, proširen nasipavanjem mora maksimalno do opsega naznačenog u grafičkom prilogu »Detaljna namjena površina« (to jest maksimalne površine cca 0,35 ha).

To je površina namijenjena izgradnji plažnog objekta i bazena, uz uređenje betonskih i šljunčanih kupališnih površina.

#### - Javne kupališne površine

Dio obale u obuhvatu plana od gata prema jugoistoku predstavlja dio prostora veće zone javnog kupališta, na kojem je planirano uređenje pješačke komunikacije kupališta, kao i proširenje kupališnih površina nasipavanjem i uređenjem šljunčane plaže.

### IV. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

Urbanističko tehničke uvjete sačinjavaju grafički prilog »Urbanističko tehnički uvjeti« i ovaj tekstualni dio.

Grafički su definirani oblik i veličina građevinske parcele, kao i građevinska linija i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta sa udaljenostima te površine od granica parcele. Posebni - specifični uvjeti definirani su za svaku parcelu pojedinačno, a vrste krovova, uvjeti za arhitektonsko oblikovanje, za smještaj vozila, izgradnju ograda, te zaštitu okolina i oblikovanje okoliša za sve parcele zajedno.

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 1.

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Orijentaciona veličina parcele iznosi 2100 m<sup>2</sup>.

- Parcela je namijenjena organizaciji kolnog pristupa i parkirališta, a u njenom sklopu nalazi se i postojeći rezervoar za gorivo, te eventualno prostor za odlaganje otpadaka.

- Kolni pristup treba izvesti na orijentacionoj apsolutnoj koti + 16,50 m sa okretištem i vezom - spojem na pješačko - servisnu prometnicu, širine 6,0 metara.

- Sa kolnog pristupa treba osigurati vezu na gospodarsko dvorište kuhinje i recepciju (objekat broj 2).

- Unutar parcele treba osigurati minimalno 30 i maksimalno 60 parkirnih mjesta.

- Preostali dio parcele urediti kao zelenu površinu.

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 2.

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«. Orijentaciona veličina parcele iznosi 4700 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 45% (2100 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 6400 m<sup>2</sup>.

- Orijentaciona apsolutna kota poda prve etaže iznosi 8,50 m (+ ili 0,50 m).

- Maksimalna visina objekta je 14 metara mjereno od kote poda prve etaže do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 4 etaže.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

- Postojeći objekt predviđen je za uklapanje u masu novog objekta, uz nadogradnju jedne etaže.

- Prilikom uređenja okoliša - neizgrađenog dijela parcele nužno je očuvanje postojećih principa parkovnog oblikovanja prema Gajevom šetalištu.

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 3.

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti«. Orijentaciona veličina parcele iznosi 3100 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 30% (900 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 4200 m<sup>2</sup>.

- Orijentaciona apsolutna kota poda prve etaže iznosi 5,50 m (+ ili - 0,50 m).

- Maksimalna visina objekta je 17 metara mjereno od kote poda prve etaže do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 5 etaža.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

- Dio parcele koji nije predviđen za razvijanje tlocrta objekta prema Gajevom šetalištu mora se urediti isključivo kao park, a prema pješačko servisnoj prometnici zone i kao prostor za organizaciju dječjeg igrališta i rekreacije - vježbe na otvorenom.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 4.**

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti«. Orjentadona veličina parcele iznosi 1600 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 35% (550 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 1600 m<sup>2</sup>.

- Orjentadona apsolutna kota poda prve etaže iznosi 15,0 m (+ ili - 0,50 m).

- Maksimalna visina objekta je 11 metara mjereno od kote poda prve etaže do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 3 etaže.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

Unutar parcele planirano je uređenje gospodarskog dvorišta sa parkingom (ili garažama) sa smještajem službenih vozila, prostorom za manipulaciju ljekovitim blatom, te eventualno prostorom za odlaganje otpadaka.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 5.**

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«. Orjentadona veličina parcele iznosi 2300 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«. Posebno je definirana građevinska linija treće etaže objekta prema ulid Milovana Muževića (zbog odmiicanja objekta u nivou ceste na regularnu udaljenost).

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 70% (1600 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 3700 m<sup>2</sup>.

- Orjentadona apsolutna kota poda prve etaže iznosi.

- Maksimalna visina objekta je 11 metara mjereno od kote poda prve etaže do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 3 etaže.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 6.**

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«. Orjentadona veličina parcele iznosi 1600 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 40% (650 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 2500 m<sup>2</sup>.

- Orjentadona apsolutna kota poda prve etaže iznosi: postojeća kota.

- Maksimalna visina objekta je 14 metara mjereno od kote poda prve etaže do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 4 etaže.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 7.**

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

Orjentadona veličina parcele iznosi 1500 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 30% (450 m<sup>2</sup>).

- Minimalna izgrađenost parcele nije limitirana i uvjetovana je postojećom izgrađenošću.

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 2200 m<sup>2</sup>.

- Orjentadona apsolutna kota poda prve etaže: postojeća kota.

- Maksimalna visina objekta je postojeća visina.

- Maksimalna katnost objekta je 5 etaža (postojeća).

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a može obuhvatiti bilo koji sadržaj iz okvira djelatnosti Thalassotherapie.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PARCELE BROJ 8.**

- Oblik i veličina parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko - tehnički uvjeti«. Orjentadona veličina parcele iznosi 3500 m<sup>2</sup>.

- Građevinska linija kao i površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 9% (300 m<sup>2</sup>).

- Maksimalna razvijena brutto izgrađena površina objekta je 300 m<sup>2</sup>.

- Orjentadona apsolutna kota poda prve etaže iznosi 1,20 m.

- Maksimalna visina objekta je 4 metra mjereno od kote poda do visine vijenca objekta.

- Maksimalna katnost objekta je 1 etaža.

- Namjena objekta detaljnije je definirana u tekstualnom dijelu plana, a određena je plažnim karakterom objekta (sanitarije, garderobe, spremište opreme, ugostiteljski sadržaji).

- Unutar površine označene kao plato bazena sa sunčalištem moguće je izgraditi otvoreni bazen max. dimenzija 25/12 metara pravilnog ili nepravilnog oblika, maksimalne apsolutne kote poda platoa + 2,50 m.

- Linija nasipavanja definirana je orjentadono, kao maksimalni opseg nasipavanja.

- Minimalno 40% dužine obale kupališta treba urediti kao šljunčanu pješčanu plažu.

**OSTALI URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI**

- Krovovi objekata moraju biti kosih krovnih ploha, maksimalnog nagiba do 25 stupnjeva, a pokrov kanalicama ili »mediteran« crijepom. Dijelovi objekata mogu imati i ravni krov, a plažni objekat (parcela broj 8) mora imati ravni krov uređen kao prohodna terasa sa pristupom s Gajevog šetališta.

- Objekti moraju biti arhitektonski kvalitetno oblikovani i prilagođeni postojećem ambijentu. Grupe objekata na parcelama 2 i 3, te 4,5 i 6 moraju biti tretirani kao oblikovne

cjeline, a novogradnje se moraju podrediti oblikovnim karakteristikama postojećih objekata u cjelini. Fasada kamena ili žbukana, obojena svjetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili uspravno pravokutni. Zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine.

- Smještaj vozila gostiju - pacijenata osiguran je na javnom parkiralištu na parceli broj 1 (minimalno 30, maksimalno 60 p.m.), a službenih vozila u sklopu parcele broj 4.

- pojedine parcele u načelu nemaju ograde, osim prema vanjskim rubovima zone, gdje je većim dijelom već izvedena ograda. Novi dijelovi ograde mogu biti izvedeni od kamena ili zelena živica, maksimalne visine 1,20 m.

- Građevinska parcele objekata treba hortikulturno urediti i zasaditi autohtonim zelenilom. Sve vidljive potporne zidove izvesti u kamenu, ne više od 1,5 m.

- Novopredviđene kupališne površine izvesti dijelom kao betonska sunčališta, a dijelom kao šljunčane - pješčane plaže. Prilikom izvedbe novih plažnih površina sačuvati postojeće zelenilo između Gajevo šetališta i obale.

Gajevo šetalište urediti sa kolničkim zastorom za servisni promet širine cca 4,5 metra. Preostali dio šetališta prema obali obraditi kvalitetnije 8 opločenje ili si.), te opremiti rasvjetom, klupama na širim dijelovima i dopunom zelenila - pogotovo drvoreda.

Odlaganje otpadaka riješiti u sklopu parcele broj 1 ili 4, na način da je vizuelno zaklonjeno sa glavnih pješačkih komunikacija, te u skladu sa standardima i propisima za tu vrstu djelatnosti.

- Objekti planom predviđeni za rušenje mogu se eventualno uklopiti u masu planiranog objekta, ukoliko je to

građevinski i ekonomski opravdano. Do realizacije planiranog sadržaja te objekte je moguće rekonstruirati samo u okvirima propisanim prostornim planom općine za rekonstrukciju radi neophodnih uvjeta života i rada.

- U sklopu realizacije programa izgradnje zone Thalassoterapija moguća je gradnja svakog objekta pojedinačno, ali je utvrđivanje uvjeta uređenja prostora za takav slučaj uvjetovano prethodnom izradom idejnog rješenja za pojedine cjeline i to: sklop objekata 2 i 3, te sklop objekata 4, 5 i 6.

- Realizacija objekta 2 uvjetovana je paralelnom realizacijom novog kolnog pristupa.

- Novoplanirane kupališne - plažne površine mogu se urediti samo na temelju projekta.

- Topla veza između objekata 3 i 5 koja prelazi preko pješačke - servisne prometnice mora biti organizirana tako da je minimalni svjetli otvor na prometnici visine 4,2 metra.

- Kod projektiranja objekata treba zadovoljiti uvjet da je međusobna udaljenost objekata veća od  $H1/2 + H2/2 + 5$  m, gdje su H1 i H2 visine vijenca objekata, i to na način da se ukoliko je potrebno izmiču gornje etaže.

Klasa: 350-01/99-01/39

Ur. broj: 2107/01-02-99-1

Crikvenica, 7. travnja 1999.

Predstojnik Ureda Grada  
**Melanija Milat-Ružić, v. r.**