

Grad Novi Vinodolski

4.

Na temelju članka 28. i 32. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98), članka 34. Statuta Grada Novi Vinodolski (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 12/93, 2/94, 6/94 i 29/94), Gradsko vijeće Grada Novi Vinodolski na sjednici održanoj dana 13. travnja 1999. godine, donijelo je

ODLUKU

o objavljivanju provedbenih odredbi Detaljnog plana uređenja »Žrnovnica-Klenovica«

Članak 1.

Ovom Odlukom objavljuju se provedbene odredbe Detaljnog plana uređenja »Žrnovnica-Klenovica«.

Odluku 6 Detaljnog plana uređenja »Žrnovnica-Klenovica«, donijelo je Gradsko vijeće Grada Novi Vinodolski i objavljena je u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije, broj 26/95.

Članak 2.

Provedbene odredbe su:

Obzirom da je Detaljnim planom uređenja s elementima stručnih podloga za lokacijsku dozvolu Rezidencijalnog kompleksa Drmun u Klenovici obuhvaćen isključivo prostor samo jedinstvenog kompleksa, koji treba čitav biti realiziran od jednog investitora, provedbene odredbe napisane su formi koja ima za cilj maksimalno pojednostavljenje pripreme i izdavanja lokacijske dozvole.

UVOD

Detaljnim planom uređenja Rezidencijalnog kompleksa Drmun u Klenovici utvrđuje se detaljna namjena površina za uređenje zone sjeverno od postojećeg građevinskog područja naselja Klenovica, te definiraju detaljni parametri buduće izgradnje. Plan predstavlja zakonsku i stručnu podlogu za utvrđivanje elemenata lokacijske dozvole u skladu sa zakonskim odredbama.

SADRŽAJ ELABORATA DETALJNOG PLANA UREĐENJA (DPU)

Elaborat Detaljnog plana uređenja Rezidencijalnog kompleksa Drmun u Klenovici sastoji se od tekstualnog dijela i grafičkih prikaza:

Tekstualni dio ima sljedeći sadržaj:

Uvod

Granica obuhvata plana

Postojeće stanje unutar područja obuhvata plana

Izvod iz važeće prostorno-planske dokumentacije

Prostorni plan općine (bivše) Crikvenica

- Prostorne mogućnosti i granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline

- Građevinska područja

- Namjena i način korištenja građevinskih područja

- Nova izgradnja u građevinskim područjima

- Podjela građevina i opće odredbe

- Zelenilo

- Ograde i pomoćne građevine

- Garaže i parking prostori

- Elementi urbanističko-tehničkih uvjeta

- Obvezatna izrada detaljnih planova

Koncepcija prostornog rješenja

Općenito

Koncepcija

Izvod iz projektnog programa potencijalnog investitora

Konstrukcija i materijali

Intervencije na obali

Idejna rješenja infrastrukture

Prometno rješenje

Vodoopskrba

Mjerodavni broj potošača

Potrošne količine

Odvodnja otpadnih voda

Elektroopskrba

Procjena vršne snage

Energentski priključak na mrežu distribucije

Potrebne karakteristike elektroenergetskog priključka

Telefonski priključak kompleksa

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Provedbene odredbe

Uvod

Sadržaj Detaljnog plana uređenja

Granica obuhvata plana

Oblik i veličina građevinske parcele

Smještaj građevina na građevinskoj parceli

Tipovi izgradnje građevina na parceli

Odnos prema regulacijskom i građevinskom pravcu

Nagib terena

Odnos prema susjednim parcelama i otvori na pročeljima

Namjena građevina

Maksimalna izgrađenost parcele

Kota prizemlja građevina i maksimalna visina građevina

Oblikovanje građevina

Materijali

Krovište, pokrov

Stepeništa, balkoni, terase

Uvjeti za smještaj vozila

Uređenje građevinske parcele i ograde oko kompleksa

Način i uvjeti priključenja građevine na javnu prometnu površinu

Vodoopskrba

Mjere zaštite okoliša - odvodnja otpadnih voda

Elektroopskrba

Telekomunikacije

Zaštita od požara

Skloništa

Seizimičnost

Ostali podaci

Sastavni dio plana su i sljedeći grafički prikazi:

0. Temeljna geodetska podloga MJ 1:1.000

1. Postojeća namjena površina MJ 1:1.000

2. Izvod iz PPO - Namjena površina MJ 1:20.000

3. Izvod iz PPO - Zaštitni obalni pojas MJ 1:5.000

4. Planirana namjena površina MJ 1:1.000

5. Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje MJ 1:1.000

Idejna urbanistička rješenja infrastrukture:

6. Prometne površine MJ 1:1.000

7. Vodoopskrba i odvodnja MJ 1:1.000

7a. Vodoopskrba i odvodnja MJ 1:1.500

8. Elektroopskrba i komunikacije MJ 1:1.000

8a. Elektroopskrba i komunikacije MJ 1:5.000

GRANICA OBUHVATA PLANA

Granicom obuhvata plana obuhvaćen je prostor površine cca 19.000 m², koji je sa sjeverne strane ograničen pravcem

udaljenim od 25-40 m od interne ceste, sa istočne strane granica parcele je javna cesta, granica s južne strane je rub zone postojećeg individualnog stanovanja i sužuje se samo na dijelu kod spoja sa obalnom šetnicom, dok je zapadna granica obuhvata obalna šetnica čime se osigurava nesmetan prolaz pješaka uz obalu.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE PARCELE

Da bi se mogla definirati građevinska parcela, Planom je ucrтана zona obuhvata Rezidencijalnog kompleksa koja obuhvaća prostor detaljno opisanih granica obuhvata. Ukoliko će se pristupiti istovremenoj izgradnji cijelog rezidencijalnog kompleksa, sa svim građevinama i vanjskim površinama građevinska parcela može biti identična s granicama rezidencijalnog kompleksa.

1. Glavna rezidencijalna građevina s vanjskim bazenom

Građevinska parcela ukupne površine cca 11.250 m², za smještaj glavne rezidencijalne građevine s vanjskim bazenom, obuhvaća prostor od ulaza na parcelu zajedno s građevinom ulaznog portala kao dijela ograde kompleksa, rubno uz glavnu cestu granicom kompleksa ide prema jugu do granice parcele pomoćne građevine za smještaj osoblja, prema zapadu ide opet granicom kompleksa do obalne staze te se prema sjeveru granicom kompleksa diže do građevne parcele za pomoćne građevine (uz građevinu za smještaj plovila), a prema istoku se vraća na početak granicom parcele pomoćnih objekata na početak.

2. Građevina za smještaj osoblja

Građevinska parcela za izgradnju građevine za smještaj osoblja zauzima maksimalnu ukupnu površinu dozvoljenu za taj tip objekata od 750 m², nalazi se na krajnjem jugoistočnom dijelu kompleksa koji graniči sa već postojećom stambenom izgradnjom naselja te predstavlja njen logičan nastavak i završetak. Internom komunikacijom sa stražnje strane ta je parcela povezana s parcelom glavne rezidencijalne građevine.

3. Pomoćne građevine (građevina za spremište plovila, građevina uz tenis-teren)

Građevinska parcela ukupne površine od cca 7.000 m² namijenjena je za izgradnju pomoćnih građevina rezidencijalnog kompleksa, odnosno za spremište plovila i vanjske manipulativne površine uz to spremište, te tenis-teren i pomoćnu građevinu uz tenis-teren, a smještena na sjevernoj strani kompleksa od obalne staze do kraja površine za tenis, širine od 25-45 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Sve su građevine smještene na parceli kao slobodnostojeće građevine.

1. Glavna rezidencijalna građevina jedinstvena je građevina u kojoj su smješteni prostori za boravak vlasnika kompleksa kao i svi pojedini rezidencijalni apartmani. Građevina je smještena centralno unutar granica kompleksa. Obzirom da je građevina smještena u dubini parcele ne zadaje se građevinski pravac, ali položaj građevine treba biti takav da je smjer linije glavnog pročelja paralelan s linijom obale, odnosno približno sa slojnicama terena.

Ulazni portal je građevina smještena na kolnom ulazu u parcelu kao dio ograde kompleksa, nadsvoduje ulaz i sadrži svu potrebnu opremu (vrata s daljinskim ili automatskim otvaranjem, uređaje za komunikaciju, video kamere i si.). Vrata se moraju otvarati unutar regulacijske linije i ne smiju ometati uključivanje u promet.

2. Građevina za smještaj osoblja smještena je uz javnu cestu na način kao što su locirane i susjedne građevine unutar izgrađenog područja naselja s individualnim stambenim građevinama.

3. Građevina za spremište plovila smješta se u sjeverozapadnom dijelu parcele. Građevina uz tenis-teren smještena je neposredno uz vanjske ograđene gabarite tenis-terena, tlocrta paralelnog sa samim terenom. Djelomično je to prizemna građevina, a djelomično samo natkrivena terasa.

TIPOVI IZGRADNJE GRAĐEVINA NA PARCELI

Sve se građevine na parceli grade kao slobodnostojeće građevine pa i centralna rezidencijalna građevina treba biti arhitektonski riješena kao jedinstvena građevina u kojoj su smješteni prostori za boravak vlasnika kompleksa kao i svi pojedini rezidencijalni apartmani. Može biti oblikovana kao skup međusobno povezanih volumena u sklopu jedinstveno oblikovane građevine.

ODNOS PREMA REGULACIJSKOMI GRAĐEVINSKOM PRAVCU

1. Glavna rezidencijalna građevina je smještena centralno unutar granica kompleksa s time da je rub platoa oko bazena koji je najbliži moru udaljen od regulacijske crte, odnosno granice parcele, najmanje 10 m. Obzirom da je građevina smještena u dubini parcele ne zadaje se građevinski pravac, ali položaj građevine treba biti takav da je smjer linije glavnog pročelja paralelan s linijom obale, odnosno približno sa slojnicama terena.

2. Građevinski pravac građevine za smještaj osoblja treba biti paralelan sa cestom i odmaknut od regulacijskog pravca minimalno 7,0 m.

3. Građevina za smještaj plovila smješta se minimalno 7,0 metara udaljena od sjeverne granice parcele te 14,0 metara od regulacijske crte odnosno granice parcele uz obalnu šetnicu. Građevina uz tenis-teren smještena je neposredno uz vanjske ograđene gabarite tenis-terena, tlocrta paralelnog sa samim terenom.

Minimalna udaljenost od kuće do granice parcele (tj. do regulacijsko pravca) računa se od najistaknutijeg zidnog platna, a ne od balkona, nadstrešnice ili sličnih istaknutih dijelova.

NAGIB TERENA

Postojeći nagib terena iznosi između 10% i 12%. Iz tog razloga sve kolne prometnice treba izvesti tako da nagib uzdužnog profila prometnice bude oko 8%, ali ne veći od 10%. Nagib terena najveći je na mjestu lociranja građevine za smještaj osoblja i tu se može razlika u nivou terena iskoristiti pri projektiranju građevine.

ODNOS PREMA SUSJEDNIM PARCELAMA I OTVORI NA PROČELJIMA

U neposrednoj blizini kompleksa nema postojeće izgradnje koju može ugroziti izgradnja kompleksa. Najbliža je izgradnja na suprotnoj strani ceste kod građevine za smještaj osoblja, a eventualni konflikti mogu se očekivati pri popunjavanju izgradnjom parcela unutar postojećeg građevinskog područja naselja Klenovica, južno od kompleksa. Iz tog slijedi da je eventualno najbliža građevina onima na susjednim parcelama građevina za smještaj osoblja, a kako je ona odmaknuta od ruba parcele oko 15-20 metara nikakvi se posebni zahtjevi u ovom smislu ne postavljaju.

NAMJENA GRAĐEVINA

1. Glavna rezidencijalna građevina namijenjena je za boravak odnosno stanovanje vlasnika kompleksa, dok su pojedini rezidencijalni apartmani namijenjeni boravku gostiju.

Ulazni portal dio je ograde kompleksa i sadrži svu potrebnu opremu za kontrolu ulaska.

2. Građevina za smještaj osoblja namijenjena je prvenstveno smještaju osoblja zaposlenih u rezidencijalnom kompleksu, a može služiti i kao pomoćna građevina za određene

pomoćne - servisne funkcije (radionica domara, spremište i si.).

3. Građevina za spremište plovila služi za pohranu i servis plovila. U sklopu građevine uz teniski teren smješta se garderoba s tuševima i priručnim mini barom smještenim dijelom na otvorenom.

MAKSIMALNA IZGRADENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost građevinske parcele ukupne površine cca 11.250 m² za izgradnju glavne rezidencijalne građevine može, unutar površine za razvoj tlocrta građevine, iznositi do 10% površine parcele, odnosno 1125 m².

Građevina za smještaj osoblja kao slobodnostojeća, prvenstveno stambena građevina na parceli površine 750 m² može imati maksimalnu izgrađenost parcele do 30%, odnosno 225 m².

Građevinska parcela ukupne površine od cca 7.000 m² namijenjena za izgradnju pomoćnih građevina, odnosno za spremište plovila i pomoćnu građevinu uz tenis-teren može imati maksimalnu izgrađenost parcele do 10%, odnosno 700 m².

Izgrađenost površina parcela mjeri se na tlocrtnoj projekciji svih etaža. U izgrađene površine ne računaju se pješačke staze, interni kolni pristupi, otvorene terase, cisterne, bazeni, te podzemne građevine ispod razine konačno zaravnatog okolnog terena i površinski obrađenog kao okolni teren.

KOTA PRIZEMLJA GRAĐEVINA I MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINA

Kota poda prizemlja građevina iznosi najviše 1,0 m iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva objekt. Ispod prizemne etaže građevine dozvoljava se izgradnja podruma.

Kod pomoćne građevine za smještaj osoblja prizemljem se smatra etaža na donjem nivou, ukoliko će se zbog nagiba terena na pojedine etaže moći ulaziti s različitih nivoa.

Maksimalna visina glavne rezidencijalne građevine je tri nadzemne etaže i potkrovlje, ali ne veće visine od 10,50 m mjereno od kote poda prizemlja do visine vijenca kuće.

Maksimalna visina građevine za smještaj osoblja je tri nadzemne etaže, ali ne veće visine od 9,3 m mjereno od kote poda prizemlja do visine vijenca kuće.

Maksimalna visina građevine za smještaj plovila je prizemlje, ali ne veće visine od 6,0 m mjereno od kote poda do visine vijenca.

Maksimalna visina ostalih pomoćnih građevina je prizemlje, ali ne veće visine od 4,5 m mjereno od kote poda do visine vijenca.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

S obzirom na zatečene vrijednosti graditeljske baštine u širem okružju, nova izgradnja mora zadovoljiti svojom kvalitetom i mora se u svom arhitektonskom oblikovanju prilagoditi postojećem ambijentu.

Uvjetuje se uporaba tradicionalnih materijala i načina izgradnje, mjerila zgrade i otvora, nagib krova i pokrova.

Elementi za arhitektonsko oblikovanje u autohtonom, primorskom stilu jesu:

- fasada kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama,
- otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili uspravno pravokutni (vertikalno izduženi),
- zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine (grilje) iznimno i rolete,
- krov može biti jednostrešan, višestrešan ili ravan, a kada je ravan vijenac zgrade mora biti izražen,
- zabati i strehe moraju biti ožbukani ili ozidani kame-
nom, bez vidljivih drvenih dijelova krovšta,

- nagib krovne plohe u pravilu ne veći od 25 stupnjeva (odnosi se i na krovšta sa sunčanim kolektorima),
- pokrov kosog krova kanalicama ili »mediteran« crjepom.

Građevine trebaju biti dobro orijentirane kako bi prihvatile maksimalnu insolaciju te najmanji udar dominantnih vjetrova. Posebno treba voditi brigu o toplinskoj izolaciji i izolaciji od vanjske i unutrašnje buke.

MATERIJALI

Uvjetuje se, uz suvremene, maksimalna uporaba tradicionalnih materijala i načina izgradnje gdje je to moguće i to:

- fasada kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama,
- zaštićena vanjskim otvorima: kapci, žaluzine (grilje) iznimno i rolete,
- zabati i strehe moraju biti ožbukani ili ozidani kame-
nom, bez vidljivih drvenih dijelova krovšta,
- pokrov kosog krova kanalicama ili »mediteran« crjepom,
- u obradi vanjskih površina maksimalno primjenjivati prirodne materijale (kamen, drvo i dr.).

KROVIŠTE, POKROV

Uvjetuje se maksimalna uporaba tradicionalnih načina izgradnje primijenjena i na suvremene materijale, te karakterističnih nagiba krova i primjene pokrova.

- Krov može biti jednostrešan, višestrešan ili ravan, a kada je ravan vijenac zgrade mora biti izražen,
- nagib krovne plohe u pravilu ne veći od 25 stupnjeva (odnosi se i na krovšta sa sunčanim kolektorima),
- pokrov kosog krova kanalicama ili »mediteran« crjepom.

STEPENIŠTA, BALKONI, TERASE

Izgrađenost površina parcela mjeri se na tlocrtnoj projekciji svih etaža. U izgrađene površine ne računaju se pješačke staze, vanjska stepeništa, interni kolni pristupi, otvorene terase, cisterne, bazeni, te podzemne građevine ispod razine konačno zaravnatog okolnog terena i površinski obrađenog kao okolni teren.

Tlocrtne projekcije stepeništa, balkona i terasa koje su integralni dijelovi građevine na gornjim etažama, ulaze u izgrađenu površinu parcele.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Za smještaj vozila treba predvidjeti parkirni ili garažni prostor za barem 10 vozila unutar rezidencijalnog kompleksa (3 vozila vlasnika, po jedno vozilo za svaki apartman, odnosno za 6 vozila za goste i jedno dodatno mjesto).

Garaže se mogu graditi isključivo u sklopu glavne rezidencijalne građevine.

Uređenje parkirališnog prostora predviđeno je na dijelu terena gdje za to postoje povoljne topografske okolnosti uz što manje intervencija radi niveliranja terena. Kada se uređuju parkirališta na terenu, obvezatno je taj prostor ozele-
niti sadnjom visokog drveća i to najmanje s jednim stablom na svako parkirališno mjesto za osobna vozila.

Za smještaj vozila zaposlenih i potrebe dostave treba, u skladu s uvjetima nadležne službe, osigurati minimalno 8 parkirališnih mjesta na za to formiranom proširenju - platou iznad građevine za smještaj osoblja.

UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE I OGRADE OKO KOMPLEKSA

Uređenju okoliša, kao i zaštiti pejzaža i postojećeg zelenila, treba posvetiti posebnu pažnju pri uređenju parcele.

U uređenju okoliša treba više primjenjivati autohtono raslinje, te smišljenije saditi bjelogoricu tamo gdje je zimi po-

trebno osunčanje, a ljeti sjena, te crnogoricu tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili dekorativni pojas. Uz glavnu cestu kraj istočne ograde kompleksa treba posaditi drveć.

Ograda građevinske parcele postavljena na regulacijskoj liniji ili vidljiva sa javne površine izgrađuje se od kamena, zelenila (grmlje, živica i si.) ili kombinacije kamena, zelenila i metala, maksimalne visine ogradnog ili ogradno-potpornog zida prilagođene ambijentu.

Visina ogradnih i potpornih zidova može biti i do 2-3 m, u pravilu s vanjskim licem od kamena, iznimno s donjim dijelom od punog zida, a gornji od metalnih dijelova ograde, ako je na taj način već formiran susjedni dio zatečenog ambijenta. Na isti način formiraju se i ograde između susjednih parcela, uz obavezu postizanja dogovora među susjedima.

Vrata ulične ograde ne smiju se otvarati izvan regulacijske linije.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU

Internom prometnicom povezuju se građevine kompleksa s javnom prometnicom. Mjesto priključka za to je posebno uređeno svim, za to potrebnim, tehničkim elementima. Najmanja širina jednosmjernog kolnika interne prometnice je 4,00 m, a dvosmjernog kolnika 5,50 m. Minimalna širina pješačkog kolnika iznosi 1,20 m.

Vatrogasni pristup, odnosno pristup za interventna vozila treba osigurati za sve građevine u kompleksu najmanje s jedne strane građevine ako građevina ima otvore na toj strani. Kao interventni put smatra se bilo koja uređena površina ili put najmanje širine 3,0 m, ako se predviđa jednosmjerna vožnja, odnosno širine 5,50 m za dvosmjernu vožnju, pod uvjetima da je ta površina slobodna od parkiranih vozila, da tlo ima nosivost potrebnu za prijem vatrogasnih vozila i da unutarnji radijus krivine iznosi 10,0 m. Visina vatrogasnog prolaza mora biti 4,20 m, širine 3,00 m.

VODOOPSKRBA

Priključak vodoopskrbe predviđen je na postojećem cjevovodu PVC DN 90 mm položenom u trupu ceste koja prolazi neposredno iznad Rezidencijalnog kompleksa. Završetak postojećeg cjevovoda danas je kraj zadnje izgrađene individualne stambene građevine s druge, istočne strane ceste, preko puta lokacije planiranog objekta za smještaj osoblja. Na tom mjestu postojeći pritisak vode je 4 bara. Interni razvod unutar kompleksa ide preko građevine za smještaj osoblja do rotora na internoj prometnici otkuda se grana prema pojedinim potrošačima.

MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA - ODVODNJA OTPADNIH VODA

Otpadne vode potrebno je eliminirati putem javnog sustava odvodnje, a ni u kom slučaju nije odvodnju otpadnih voda moguće riješiti internim sustavom putem septičkih jama ili internim ispustom u more. Obzirom da na ovom dijelu naselja Klenovica nije izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih fekalnih voda, to je za priključenje predviđenog kompleksa potrebno izgraditi dio gravitacionog i tlačnog cjevovoda, novu crpnu postaju i rekonstruirati postojeći mehanički uređaj za pročišćavanje.

Način investicijskog ulaganja i raspodjele troškova treba definirati između zainteresiranih strana odnosno između investitora Rezidencijalnog kompleksa, Grada i nadležnog komunalnog poduzeća.

Odvodnju oborinskih voda sa površine kompleksa treba riješiti odgovarajućom obradom parternih površina i nivelaacijom prema moru.

ELEKTROOPSKRBA

Tehnički i ekonomski uvjeti za priključak građevine na mrežu distribucije trebaju se definirati temeljem odredbi nadležne distribucije. Od distribucije je zatražena prethodna elektroenergetska suglasnost. Mjesto priključka kompleksa na mrežu elektrodistribucije je postojeći ormarić smješten neposredno inad Rezidencijalnog kompleksa kraj zadnje izgrađene individualne stambene građevine s druge, istočne strane ceste, preko puta lokacije planiranog objekta za smještaj osoblja.

Interni razvod unutar kompleksa ide preko građevine za smještaj osoblja do rotora na internoj prometnici otkuda se grana prema pojedinim potrošačima.

TELEKOMUNIKACIJE

Za priključak kompleksa na javnu tk mrežu potrebno je od postojećeg kabelskog zdenca, udaljenog cca 300 m od parcele, predvidjeti izgradnju kabelske kanalizacije kapaciteta 2 PVC cijevi 0 110 i 3 PEHD cijevi 0 50 sa zdcencima 140 x 79 x 80 i dva poklopca svakih 70 m, u koju će se uvući kabel kapaciteta 5 x 4 x 0,4 za kompleks. Kabelsku kanalizaciju treba projektirati uz rub prometnice, a idejno je rješenje trase ucrtano u grafički prilog. Izvodni ormarić dimenzija 40 x 30 cm treba biti smješten na pomoćnoj stambenoj građevini. Ispod ormarića treba predvidjeti šahtu najmanje 40 x 40 cm. Od šahte do ormarića trebaju se položiti 3 cijevi 0 40, a od šahte do zdenca kabelske kanalizacije cijev 0 110. Izvodni ormarić treba biti uzemljen.

Unutar parcele internu tk mrežu treba projektirati sa cijevima 0 40 ili 0 50 i to sa po dvije cijevi. Jedna će služiti za uvlačenje bakrenih tk kabela, a druga za uvlačenje svjetlovodnih kabela. Kućne instalacije unutar građevine treba projektirati također sa po jednom rezervnom cijevi.

ZAŠTITA OD POŽARA

Prema Zakonu o zaštiti od požara (»Narodne novine« broj 53/93), potreban je elaborat o zaštiti od požara.

SKLONIŠTA

Izgradnja sklonišnih mjesta ili uplata doprinosa za izgradnju nije obavezna za ovo područje prema PPO Crikvenica, odnosno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (»Narodne novine« broj 2/91), te Zakonu o izmjeni i dopuni Zakona o unutarnjim poslovima (»Narodne novine« broj 76/94).

SEIZIMIČNOST

Obuhvaćena zona Rezidencijalnog kompleksa se nalazi u VII zoni seizmičnosti.

OSTALI PODACI

Posebne uvjete građenja iz oblasti vodoprivrede, zdravlja, prometa i veza, energetike, zaštite od požara, obrane, tjelesne kulture, zaštite spomenika kulture i prirode, zaštite čovjekove okoline i drugih oblasti, dužan je investitor na zahtjev organa nadležnog za utvrđivanje lokacijskih dozvola zajednički pribaviti od svih nadležnih organa i organizacija koje utvrđuju te posebne uvjete temeljem zakonskih propisa.

Ako na temelju tih propisa treba za izradu pribaviti i prethodnu suglasnost, ova suglasnost treba sačinjavati i uvjete u skladu s kojima će se izraditi tehnička dokumentacija.

Članak 3.

Ova Odluka čini sastavni dio Odluke o Detaljnom planu uređenja »Žrnovnica-Klenovica«, objavljenoj u »Službenim novinama« Primorsko-goranske Županije, broj 26/95.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu idućeg dana od dana objavljivanja u »Službenim novinama« Primorsko-goranske Županije.

Klasa: 350-01/99-01/31

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

Novi Vinodolski, 14. travnja 1999.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVI VINODOLSKI

Predsjednik
Gradskog vijeća
Zdenka Vukelić, v. r.

5.

Na temelju članka 28. i 32. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« RH broj 30/94 i 68/98), Članka 34. Statuta Grada Novi Vinodolski (»Službene novine« Primorsko-goranske Županije, broj 12/93, 2/94, 6/94 i 29/94), Gradsko vijeće grada Novi Vinodolski, na sjednici održanoj dana 13. travnja 1999. godine, donijelo je

ODLUKU

o objavljivanju provedbenih odredbi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana »PRISIKA« u Novom Vinodolskim

Članak 1.

Ovom odlukom objavljuju se provedbene odredbe Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana »PRISIKA«.

Odluka o izmjenama i dopunama Provedbenog urbanističkog plana »PRISIKA« u Novom Vinodolskom donijeta je od strane predstavničkog tijela pravnog prednika Grada Novi Vinodolski - Skupštine Općine Crikvenica i objavljena je u »Službenim novinama«, broj 13/89.

Članak 2.

Provedbene odredbe, su:

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Opisana je poglavljju III 3., i prikazana u grafičkom priložu br. 2.

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

Prostor u zahvatu plana ne podliježe posebnim režimima zaštite i zabrana.

Izgradnji objekta mora prethoditi komunalno opremanje zemljišta pripadajućim prometnicama te ostalom infrastrukturom (vodovod, kanalizacija, električna mreža).

Kod izgradnje pojedine skupine objekata potrebno je, uz uređenje parcele objekata, urediti i parkirna mjesta ovisno o broju stanova.

Uvjeti uređenja prostora za objekte organizirane individualne stambene izgradnje mogu se utvrditi samo za cijeli niz kao što je nužno i organizirano građenje cijelog niza odjednom.

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Oblici i veličine građevinskih parcela postojećih i planiranih objekata u zahvatu plana definirani su u grafičkom prikazu br. 3 - Urbanističko-tehnički uvjeti.

4. GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinske linije planiranih objekata definirane su u grafičkom prikazu br. 3 - Urbanističko-tehnički uvjeti.

Postojeći objekti kolektivne stambene izgradnje zadržavaju postojeću građevinsku liniju.

POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti novoplaniranih objekata definirane su u grafičkom prikazu br. 3 - Urbanističko-tehnički uvjeti.

Ne planira se mijenjanje tlocrtnih gabarita postojećih objekata kolektivne stambene izgradnje.

MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost parcele identična je površini unutar koje se može razviti tlocrt objekta, s time da kod objekata podcentra ne prelazi 40% površine parcele, kod objekata kolektivne stambene izgradnje sa tri stambene etaže (u nizu) 40%, kod objekata kolektivne stambene izgradnje sa dvije stambene etaže (slobodnostojeći) 20%, kod objekata organizirane individualne stambene izgradnje u nizu 45%, a kod završnih objekata tih nizova 35%.

Izgrađenost parcele skupne garaže iznosi 100%

Maksimalna izgrađenost parcele definirana je zadovoljenjem programa u pogledu broja stanova.

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 prikazu br. 2. - Urbanističko-tehnički uvjeti, kao i idejnim urbanističkim rješenjem infrastrukture.

NAMJENA OBJEKATA

Namjene objekata definirane su u grafičkom prikazu br. 2. - Detaljne namjene površina.

Planirani kolektivni stambeni objekti sa tri stambene etaže mogu u prizemlju objekta imati pomoćne - prateće prostorije, a kolektivni stambeni objekti i objekti organizirane individualne stambene izgradnje i garaže.

U stambenim objektima nije planirano uređenje poslovnog prostora.

Objekat podcentra može, osim trgovine osnovne opskrbe sa pripadajućim skladištem, sadržavati i manji ugostiteljski, uslužni ili slični poslovni prostor.

MAKSIMALNA VISINA OBJEKATA

Kolektivni stambeni objekti sa tri stambene etaže mogu imati najviše 4 nadzemne etaže (pomoćne prostorije u prizemlju) sa maksimalnom visinom od 12 m mjereno od kote poda prizemlja, sa dvije stambene etaže, 3 nadzemne etaže (pomoćne prostorije i garaže u prizemlju) sa maksimalnom visinom od 9 m mjereno od kote poda prizemlja do visine vijenca.

Objekti organizirane individualne stambene izgradnje mogu imati dvije nadzemne etaže, sa maksimalnom visinom od 6 m mjereno od kote poda prizemlja do visine vijenca.

Objekat podcentra može imati dvije nadzemne etaže, sa maksimalnom visinom od 9 m mjereno od kote poda prizemlja do visine vijenca.

Postojeći objekti kolektivne stambene izgradnje moraju zadržavati postojeću visinu.

VRSTE KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Krovišta objekata moraju biti sa kosim krovnim ploham, sa nagibom ne većim od 25 stupnjeva, a pokrov kanalicama ili »nlediteran« crijepom.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U arhitektonsko-oblikovnom smislu ovi objekti trebaju sadržavati osnovne značajke autohtone primorske arhitekture kako u mjerilu cjeline tako i detalja.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovšta te upotrebljeni građevinski materijal moraju biti usklađeni s okolinom i krajolikom.

Objekti moraju biti arhitektonski kvalitetno oblikovani, uz obavezno poštivanje slijedećih elemenata arhitektonskog oblikovanja.

- fasada kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama,
- otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili uspravno pravokutni (vertikalno izdužani),
- zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine,
- zabati i strehe moraju biti ožbukani ili ozidani kame-
nom bez vidljivih drvenih dijelova krovšta,
- bočne fasade završnih objekata u nizu (kolektivne i or-
ganizirane stambene izgradnje) ne smiju biti bez otvora.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Smještaj vozila za potrebe objekata kolektivne stambene izgradnje sa dvije stambene etaže i objekata organizirane individualne izgradnje treba riješiti ih parkiranjem u sklopu parcele ili garažiranjem u sklopu objekta.

Za potrebe objekata stambene izgradnje sa tri stambene etaže, planirana su javna parkirališta. Prilikom izgradnje tih objekata mora se izgraditi broj parkirnih mjesta odgovara-
jući broju stanova.

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

Izgradnja ograda planirana je samo kod parcela organi-
zane individualne stambene izgradnje, kao i kod gospodar-
skog dvorišta objekta podcentra.

Te ograde su maksimalne visine 1,20 metara, a prema
javnoj površini mora se izvesti od kamena ili kao zelena
živica.

U zahvatu plana nije predviđena izgradnja pomoćnih ob-
jekata izvan gabarita osnovnog objekta.

**UVJETI ZA ZAŠTITU OKOLINE I OBLIKOVANJE
OKOLIŠA**

Građevinske parcele stambenih objekata, kao i javne ze-
lene površine treba hortikulturno urediti i zasaditi odgovara-
jućim autohtonim zelenilom.

Paralelno s izgradnjom objekata treba urediti pripadajuće
pješačke i zelene površine i parkirališta.

Za privremeno odlaganje komunalnog otpada ne smiju se
koristiti javne prometne površine. Prostor za odlaganje
smeća unutar građevinske parcele mora udovoljiti higijen-
sko-sanitarnim uvjetima te treba biti vizuelno zaklonjen
od prometnih površina.

Članak 3.

Ova Odluka čini sastavni dio Odluke o izmjenama i do-
punama Provedbenog urbanističkog plana »PRISIKA« u
Novom Vinodolskom, objavljenoj u »Službenim novinama«
broj 13/89.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu idućeg dana od dana objav-
ljivanja u »Službenim novinama« Primorsko-goranske župa-
nije.

Klasa: 350-01/99-01/32

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

Novi Vinodolski, 14. travnja 1999.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA NOVI VINODOLSKI**

Predsjednik
Gradskog vijeća
Zdenka Vukelić, v. r.