

**GRAD POREČ**  
**I. Gradsko vijeće**

**83.**

Na temelju Zaključka Gradskog vijeća Grada Poreča, klasa 011-01/08-01/108 i ur.broj 2167/01-07-08-2 od 27. studenog 2008. godine objavljuje se

**PROČIŠĆENI TEKST**  
**O D L U K E**  
**o donošenju Urbanističkog plana uređenja**  
**Zone gospodarske namjene "Buići – Žbandaj"**  
**("Službeni glasnik Grada Poreča", br. 14/05. i 9/08.)**

**Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja Zone gospodarske namjene "Buići – Žbandaj" (u daljnjem tekstu: Plan), kojeg je izradilo poduzeće "URBIS - 72" d.d. iz Pule (broj elaborata 5546 i 6018.).

**Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je Elaborat pod nazivom "Urbanistički plan uređenja Zone gospodarske namjene "Buići – Žbandaj", koji sadrži:

**TEKSTUALNI DIO**

**I. Obrazloženje**

**1. POLAZIŠTA**

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada
  - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
  - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
  - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
  - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
  - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
  - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

**2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
  - 2.2.1. Demografski razvoj
  - 2.2.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
  - 2.2.3. Prometna i komunalna infrastruktura
  - 2.2.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
- 2.2.1. RACIONALNO korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
- 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
- 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## **II Odredbe za provođenje**

- 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
- 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
- 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
- 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne i druge infrastrukturne mreže
- 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Postupanje s otpadom
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 10. Mjere provedbe plana
- 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

## **GRAFIČKI DIO**

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Konceptcija uređenja građevinskog područja gospodarske namjene "Buići-Žbandaj" | 1 : 2000 |
| 2. Korištenje i namjena površina  | 1 : 1000 |
| 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet                  | 1 : 1000 |
| 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije        | 1 : 1000 |
| 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetika       | 1 : 1000 |
| 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Plinoopskrba            | 1 : 1000 |

- |  |          |
|--|----------|
| 2.5. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda | 1 : 1000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina - Oblici korištenja                          | 1 : 1000 |

## **I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **Članak 3.**

#### **0.0.1.**

(1) Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene "Buići – Žbandaj" (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planom šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Poreča /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 14/02. i 8/06.) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Poreča ("Sl.glasnik Grada Poreča", br. 18/05. i 18/06.) utvrđuje smjernice za uređenje, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora u građevinskom području gospodarske namjene Buići-Žbandaj za plansko razdoblje do 2020. godine.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja obuhvaćenog prostora u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom šireg područja,
- mjere zaštite i unapređenja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

### **Članak 4.**

#### **0.0.2.**

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04). Plan je usklađen i sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07.).

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole, rješenja o uvjetima građenja i drugi akti u skladu sa Zakonom a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

### **Članak 5.**

#### **0.0.3.**

(1) Plan se donosi za:

- dio naselja Buići i Žbandaj,
- dio Mjesnog odbora Žbandaj,
- dio katastarske općine Žbandaj,
- građevinsko područje gospodarske namjene Žbandaj.

(2) Plan se, u smislu i na razini Konceptije uređenja građevinskog područja gospodarske namjene "Buići - Žbandaj", donosi za cjelokupno građevinsko područje gospodarske namjene "Buići - Žbandaj", u površini oko 62,5ha. Prostorna koncepcija uređenja cjelokupnog građevinskog područja gospodarske namjene "Buići - Žbandaj"

prikazana je u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu broj 1: <Konceptije uređenja građevinskog područja gospodarske namjene "Buići-Žbandaj">.

(3) Granica obuhvata, prikazana na kartografskom prikazu broj 1: <Konceptija uređenja građevinskog područja gospodarske namjene "Buići-Žbandaj"> predstavlja širu granicu obuhvata Plana.

(4) Planom su definirani provedbeni elementi uvjeta gradnje i uređenja potrebni za izdavanje akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima građenja, lokacijska dozvola, i dr.) isključivo za I. fazu realizacije, površine oko 28ha. To znači da preostali dio Plana (izvan područja označenog kao "granica obuhvata - I. faza") nije provediv, te se na njemu ne mogu utvrđivati uvjeti gradnje.

(5) Granica obuhvata, prikazana u grafičkom dijelu Plana kao "granica obuhvata - I. faza" predstavlja granicu obuhvata I. faze realizacije Plana.

## **Članak 6.**

### **0.0.4.**

(1) Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene.

(2) Pored navedenog, unutar zona i lokacija određenih ovim Planom namjenjenih izgradnji, projektnom dokumentacijom rješavaju se javne parkirališne površine.

(3) Standardi u pogledu broja parkirališnih mjesta u odnosu na broj stanovnika, stambenu jedinicu i poslovnu jedinicu rješavaju se ukupnim odredbama ovoga Plana, posebnim propisima i posebnom odlukom Grada Poreča (promet, komunalni red ili sl.).

## **Članak 7.**

### **0.0.5.**

(1) Uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, predstavljaju okvir za izdavanje akata kojima se dozvoljava gradnja.

(2) Svi planski elementi koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

## **Članak 8.**

### **0.0.6.**

(1) Na području obuhvata I. faze Plana uređenje prostora, izgradnja i rekonstrukcija građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

(2) Korištenje zemljišta obuhvaćenog I. fazom ovog Plana mora se odvijati u skladu s namjenom površina i ostalim odredbama utvrđenim ovim Planom i važećim prostornim planom šireg područja.

## **OPĆE ODREDBE**

### **Članak 9.**

#### **0.1.1.**

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama.

(3) Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl), odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

### **Članak 10.**

#### **0.1.2.**

(1) Pod gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase i cisterne visine manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

(2) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti rada i boravka na susjednim građevnim česticama (buka, osunčanost i sl.).

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

(4) Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 5 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, djelatnost, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), te ukoliko je to određeno ovim Planom.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna, odnosno prometna površina. Ukoliko susjedna čestica nije javna, parkovna ili prometna, prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori.

(6) Gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod poluugrađenih (dvojinih) građevina određuje se sukladno stavku 3. ove točke.

(7) Od odredbe ove točke izuzimaju se građevne čestice na kojima su izgrađene postojeće građevine.

### **Članak 11.**

#### **0.1.3.**

(1) Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj javnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

### **Članak 12.**

#### **0.1.4.**

(1) Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju dio građevine odnosno najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

(2) Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevine, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(3) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,

- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,

- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(4) Utvrđuje se obveza gradnje dijela građevine na građevnom pravcu.

(5) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

### **Članak 13.**

#### **0.1.5.**

(1) Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos građevinske (brutto) površine građevine i sveukupne površine građevne čestice. U izgrađenost građevne čestice ubraja se ortogonalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (svih dijelova osnovne i pomoćnih građevina uključujući vijence i slične oblikovne elemente pročelja) osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase kada nisu konstruktivni dio podzemne etaže i cisterne, visine manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

(2) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

### **Članak 14.**

#### **0.1.6.**

(1) Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja ili suterena.

(2) Poluukopani podrum ( $P_{opk}$ ) je djelomično ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno kojemu je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0 m..

(3) Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

(4) Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

(5) Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

(6) Potkrovlje ( $P_k$ ) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili sličnog krova.

(7) Ukupna visina građevine, prema ovim odredbama, mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(8) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa maksimalne širine 5 metara za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice maksimalne širine 1,5 metara uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

(9) Podzemnom etažom građevine, prema ovim odredbama, smatra se potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0m. Podzemna etaža je podrum, te dio građevine kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0 m.

(10) Sve građevine visokogradnje mogu imati 1 ili više podzemnih etaža, kao podzemnog parkirališnog ili skladišnog prostora, te sadržaja u okviru osnovne namjene, ako je to usklađeno sa zakonima, posebnim propisima i normama. Površina dijelova podzemnih etaža koja se koristi kao parkirališni prostor, ne zbraja se u ukupnu površinu za izračun koeficijenta kis.

(11) Nadzemnom etažom građevine, prema ovim odredbama, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog i uređenog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0m, kao i sve ostale etaže iznad nje.

(12) Nadzemnom etažom građevine, prema ovim odredbama, smatra se potkrovlje ukoliko ima 1 ili više korisnih prostorijski svijetle visine najmanje 2,40m i visine nadozida najmanje 0,80m (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida) i ukoliko ima jednu ili više funkcionalnih jedinica.

(13) Svijetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5m, odnosno određuje se ovisno o namjeni specifičnostima građevine u skladu sa posebnim propisima.

(14) Ograničenja iz stavka 7. ove točke ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (elementi sustava grijanja i/ili hlađenja – za ubacivanje i izbacivanje zraka), dimnjake te slične građevne elemente.

### **Članak 15.**

#### **0.1.7.**

(1) Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Građevinom gospodarske namjene se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

(2) Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se zahvat za opskrbu energijom, vodoopskrbu, zbrinjavanje otpadnih voda i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine. Pomoćnim građevinama smatraju se navedeni zahvati i slične građevine kada je njihova visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.

### **Članak 16.**

#### **0.1.8.**

(1) Postojećom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom ili drugim odgovarajućim aktom i svaka druga građevina koja je prema Zakonu s njom izjednačena.

### **Članak 17.**

#### **0.1.9.**

(1) Gradnjom se, prema ovim odredbama a u smislu omogućavanja zahvata, smatra održavanje, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine, definirani odredbama važećeg propisa o gradnji.

### **Članak 18.**

#### **0.1.10.**

(1) Interpolacijom se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:  
a) građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,  
b) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugrađena građevina.

### **Članak 19.**

#### **0.1.11.**

**(1) Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).**

(2) Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

(3) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:



- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka i rada u susjednim građevinama,
- da se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu ( stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama.,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

(4) Postojeće građevine koje prelaze najveće dozvoljene gabarite utvrđene ovim Planom, mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

#### **Članak 20.**

##### **0.1.12.**

(1) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

### **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

#### **Članak 21.**

##### **1.1.**

(1) Organizacija i namjena površina detaljno je obrađena u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

#### **Članak 22.**

##### **1.2.**

(1) Područje obuhvata I. faze Plana sastoji se od jedinica namjene površina - zona i lokacija (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje, s odgovarajućim opterećenjem, u skladu s grafičkim dijelom Plana.

(2) Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem koje osigurava jasnu hijerarhiju planiranih glavnih, sabirnih i ostalih prometnica.

(3) Razgraničenje pojedinih zona i lokacija definirano je grafičkim dijelom Plana.

(4) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, stanja katastarske izmjere i sl.

#### **Članak 23.**

##### **1.3.**

(1) Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

#### **Članak 24.**

##### **1.4.**

(1) Područje obuhvata I. faze Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- gospodarska namjena – proizvodna, pretežito zanatska,
- gospodarska namjena – poslovna,
- gospodarska namjena – poslovna. benzinski servis,
- gospodarska namjena – poslovna, info punkt,

- površine infrastrukturnih sustava,
- prometne površine,
- zaštitne zelene površine.

## **GOSPODARSKA NAMJENA**

### **Članak 25.**

#### **1.5.**

(1) Građevine koje će se graditi ili rekonstruirati u zonama gospodarske namjene ne mogu biti stambene namjene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine gospodarske namjene rekonstrukcijom ne mogu promijeniti namjenu u stambenu.

(2) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine i postavljati urbana oprema, sukladno ovim odredbama. U ovim zonama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

### **Članak 26.**

#### **1.6.**

(1) Zone gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene (I2) namijenjene su gradnji radno-servisnih građevina proizvodne, trgovačke, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične djelatnosti osim:

- gradnja industrijskih i zanatskih pogona i drugih građevina koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (prema Zakonu o vodama, opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom, radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i stanje okoliša), osim pogona i drugih građevina u kojima je moguće primjeniti propisane mjere zaštite
- upotreba pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosfornih pesticida
- gradnja deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada
- gradnja groblja
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite
- asfaltnih baza

(2) Pored osnovne djelatnosti, na istoj građevnoj čestici mogu se razviti i druge djelatnosti u sklopu gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, s time da ne ometaju poslovni proces osnovne djelatnosti i ne utječu štetno na okoliš.

(3) Iznimno stavcima 1. i 2. ove točke, u zonama iz stavka 1. ove točke mogu se graditi i građevine gospodarske-poslovne namjene, prema odgovarajućim uvjetima gradnje za tu vrstu građevina.

(4) U zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene mogu se obavljati obrtničke i uslužne djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i sl. djelatnosti.

(5) U zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene mogu se na zasebnoj građevnoj čestici obavljati djelatnosti skladištenja i prodaje na otvorenom, smještaj vozila na otvorenom (osobni automobili, kamp prikolice i plovila, autobusi, kamioni, strojevi i druga), pri čemu se ne uvjetuje istovremena gradnja građevina visokogradnje. U ovim zonama, kao prateći zahvati uz zahvate osnovne namjene, mogu se graditi i postavljati isključivo interni objekti, instalacije i

uređaji za opskrbu pogonskim gorivom, koji pri korištenju ne smiju pružati uslugu prodaje goriva trećim osobama.

(6) U sklopu građevne čestice moraju se osigurati parkirališna mjesta za sve zaposlene i klijente.

(7) Do konačne realizacije planiranih zahvata u svim planiranim zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, ovim se Planom omogućava uređenje otvorenih parkirališnih te manipulativnih, skladišnih i prodajnih površina, na kojima je moguće postavljanje kioska, kontejnera i sličnih objekata.

(8) U zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, zemljište koje zbog svoje konfiguracije (visinske razlike – depresije; "vale") nije pogodno za gradnju, do privođenja konačnoj namjeni može se koristiti kao deponij građevinskog materijala, ali u skladu s budućim programima realizacije na tom zemljištu.

## **Članak 27.**

### **1.7.**

(1) Zone gospodarske – poslovne namjene (K) namjenjene su gradnji građevina poslovne namjene u okviru koje se mogu obavljati trgovačke, uslužne, ugostiteljske, javne i društvene i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za poslovne zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) U zonama iz stavka 1. ove točke ne mogu se graditi građevine proizvodne namjene, građevine iz točke 1.6. stavaka 1. i 4. ovih odredbi, kao i sve građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

(3) Iznimno, u zonama iz ove točke mogu se graditi građevine u kojima se uz poslovnu namjenu, mogu obavljati i proizvodne djelatnosti (u proizvodnom dijelu građevine) – proizvodnja čiji se proizvodi prodaju unutar iste građevne čestice, a uz njih i srodni proizvodi drugih proizvođača. Proizvodni dio građevine mora zadovoljiti uvjete iz točke 1.6. i može biti pretežit.

(4) U zonama iz stavka 1. ove točke, uz javnu nerazvrstanu cestu koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini, mora se unutar neizgrađenih građevnih čestica hortikulturno urediti pojas dubine najmanje 15m, sukladno poglavlju 6. "Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" ovih odredbi, koji se ne može planirati i koristiti kao parkirališna površina.

(5) U zonama iz stavka 1. ove točke, a izvan zona planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim katastarskim odnosno građevnim česticama, ne smije se planirati niti izvesti kolni priključak – prilaz građevnih čestica s javne nerazvrstane ceste koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini.

## **Članak 28.**

### **1.8.**

(1) Zona gospodarske – poslovne namjene (benzinski servis) (K1) namjenjena je gradnji benzinskog servisa sa svim pratećim trgovačkim, ugostiteljskim, servisnim i drugim sadržajima, te potrebnim parkirališnim površinama.

## **Članak 29.**

### **1.9.**

(1) Zona gospodarske – poslovne namjene (info punkt) (K2) namjenjena je gradnji građevina poslovne namjene u okviru koje se mogu obavljati trgovačke, uslužne, ugostiteljske, javne i društvene i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za poslovne zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) U zoni iz stavka 1. ove točke mogu se graditi i građevine ugostiteljske namjene u kojima će se gostima pružati usluge prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu, sukladno posebnom odgovarajućem propisu.

(3) U zoni iz stavka 1. ove točke može se izgraditi i 1 građevina ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa, kapaciteta najviše 50 postelja. Građevina može biti isključivo vrste hotel, u kojoj će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Ugostiteljska smještajna građevina mora odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07. i 58/08.), ali ne može imati prostorije apartmanskog tipa, osim u okviru hotela kao njegov nužan smještajni sadržaj.

(4) U zoni iz stavka 1. ove točke mora se izgraditi građevina ili prostor u kojemu će klijenti šire zone moći dobiti potrebne informacije (info punkt, agencija, rent-a-car i sl.), s pripadajućom parkirališnom površinom za osobne automobile i kamione odnosno autobuse koja isključivo po toj osnovi mora iznositi najmanje 2.000m<sup>2</sup>, čime nisu obuhvaćene potrebne parkirališne površine po osnovi eventualnih drugih djelatnosti.

## **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

## **Članak 30.**

### **1.10.**

(1) Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture – trafostanice i plinska regulacijska stanica.

(2) Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

## **JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

## **Članak 31.**

### **1.11.**

(1) Zone javnih prometnih površina namjenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

(2) Mrežom prometnica određeno je da državna cesta D302 predstavlja glavnu prometnicu na razini razmatranja ovoga Plana. Mrežom prometnica prikazanom u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su sve planirane sabirne i ostale ulice. Pored njih mogu se graditi i druge ostale ulice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, ali isključivo prema uvjetima iz ovog Plana.

(3) Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(4) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, stanja katastarske izmjere i sl.

### **Članak 32.**

#### **1.12.**

(1) Zone parkirališta nisu posebno prikazane u grafičkom dijelu Plana, ali se mogu graditi isključivo prema uvjetima iz ovog Plana. Namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju.

## **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**

### **Članak 33.**

#### **1.13.**

(1) Površine zaštitnog zelenila formirat će se uz državnu cestu D302 s osnovnim ciljem međusobne zaštite planirane izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnice, kao i same prometnice od utjecaja koji će nastati upotrebom planiranih građevina.

(2) Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza i postavljanjem urbane opreme.

(3). U zonama zaštitnih zelenih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, te potreban kolni priključak-prilaz zonama gospodarske – poslovne namjene ali isključivo benzinskom servisu i info punktu.

### **Članak 34.**

#### **1.14.**

(1) U zonama zaštitnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

### **Članak 35.**

#### **1.15.**

(1) Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoređi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se uređivati i u zonama drugih namjena.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 36.**

#### **2.1.**

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje građevina gospodarske namjene koje će se graditi u zonama gospodarske namjene.

### **Članak 37.**

#### **2.2**

(1) Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja, vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

### **Članak 38.**

#### **2.2.1.**

##### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točaka 0.1.1. i 2.2. ovih odredbi.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati sljedeće uvjete:  
- slobodnostojeće i poluugrađene građevine: - min 600m<sup>2</sup>

(3) Širina građevne čestice mora zadovoljavati sljedeće uvjete:  
- slobodnostojeće i poluugrađene građevine: - min 24m

### **Članak 39.**

#### **2.2.2.**

##### **GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Kod izgradnje slobodnostojećih građevina gradivi dio građevne čestice određuje se s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen najmanje 5m od granica susjednih građevnih čestica.

(2) Kod izgradnje poluugrađenih (dvojnih) građevina gradivi dio građevne čestice određuje se sukladno stavku 1. ove točke.

### **Članak 40.**

#### **2.2.3.**

##### **GRAĐEVNI PRAVAC**

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 10m, a max 15m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

(2) Iznimno, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 10m i većoj od 15m kod gradnje uz javnu prometnu površinu, uvažavajući tehničko-tehnološke potrebe organizacije djelatnosti na građevnoj čestici te potrebu racionalnog korištenja zemljišta.

### **Članak 41.**

#### **2.2.4.**

##### **IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- najmanja dozvoljena izgrađenost, ukoliko se pristupa gradnji, sukladno točki 1.6. stavcima 5. i 7. ovih odredbi - 10 % površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se (slobodnostojeće i poluugrađene građevine):

- za građevne čestice površine od 600-900m <sup>2</sup>	- 65% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 900-1200m <sup>2</sup>	- zbir 585m <sup>2</sup> i 50% površine građevne čestice iznad 900m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 1200-2000m <sup>2</sup>	- zbir 735m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 1200m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine preko 2000m <sup>2</sup>	- zbir 1055m <sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice iznad 2000m <sup>2</sup>

(2) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) utvrđuje se za pojedinu građevnu česticu sukladno određenoj najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz stavka 1. ove točke.

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) utvrđuje se:

- za građevne čestice površine od 600-900m <sup>2</sup>	1,30
- za građevne čestice površine od 900-1200m <sup>2</sup>	1,15
- za građevne čestice površine od 1200-2000m <sup>2</sup>	1,00
- za građevne čestice površine preko 2000m <sup>2</sup>	0,90

## **Članak 42.**

### **2.2.5.**

#### **UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

(3) Uređenje fasade građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca.

(4) Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, rasvjetnih, rashladnih, reklamnih i sličnih elemenata.

(5) Natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje. Njihova postava odobrava se sukladno posebnoj odluci Grada Poreča.

(6) Dozvoljava se gradnja montažnih građevina.

## **Članak 43.**

### **2.2.6.**

#### **UKUPNA VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA**

(1) Ukupna visina građevina gospodarske namjene određuje se:

- do najviše 13m, uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Ograničenje visine iz stavka 1. ove točke ne odnosi se na strojarne dizala, strojarske instalacije (elementi sustava grijanja i/ili hlađenja – za ubacivanje i izbacivanje zraka), dimnjake te slične građevne elemente.

(3) Ukupna visina i broj etaža određeni u stavku 1. ove točke ne odnose se na silose, instalacije i uređaje tehnoloških postrojenja i slično.

(4) Građevine mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

#### **Članak 44.**

##### **2.2.7.**

#### **VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV**

(1) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

#### **Članak 45.**

##### **2.2.8.**

#### **UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA**

(1) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji građevina visokogradnje potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu s odredbama ovog Plana, važećim propisima i posebnim aktom Grada Poreča o mirujućem prometu.

#### **Članak 46.**

##### **2.2.9.**

#### **UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA**

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se dozvoljava gradnja ne odredi drugačije.

(2) Uvjeti za izgradnju ograda određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

(3) Ograda svojim položajem, visinom i oblikom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

(4) U sklopu građevina gospodarskih djelatnosti dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina i garaža, u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

(5) Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice i ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice.

#### **IZGRADNJA U ZONAMA PLANIRANE GRADNJE ČIJI SU UVJETI PRILAGOĐENI POSTOJEĆIM KATASTARSKIM ODNOSNO GRAĐEVNIM ČESTICAMA**

#### **Članak 47.**

##### **2.3.**

(1) Građevine visokogradnje koje će se graditi u "Zonama planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim katastarskim odnosno građevnim česticama" čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana – Oblici korištenja – mogu se graditi prema uvjetima za njihov smještaj i način gradnje koji se utvrđuju na slijedeći način:

- dozvoljava se izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih neizgrađenih građevnih čestica,

- planirane građevine se moraju uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,



a) GRAĐEVNI PRAVAC određuje se tako da se podudara s građevnim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevnih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevnih pravaca susjednih građevina. Udaljenosti građevnog pravca određuju se na sljedeći način:

- prema državnoj cesti D302 – ne može se utvrditi građevni pravac,
- prema javnoj nerazvrstanoj cesti koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini – najmanje 15m, uz obavezu hortikulturnog uređenja, sukladno poglavlju 6. "Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" i točki 10.0.7. ovih odredbi (za neizgrađene građevne čestice)
- prema javnoj nerazvrstanoj cesti koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini – postojeća (za izgrađene građevne čestice)
- prema internim nerazvrstanim prometnicama – najmanje 5m (za neizgrađene građevne čestice)
- prema internim nerazvrstanim prometnicama – postojeća, ali ne manje od 5m (za izgrađene građevne čestice)

b) GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, dok su ostale udaljenosti:

- kod izgrađenih građevnih čestica:
    - od granica vlastite građevne čestice prema susjednim građevnim česticama – najmanje 3m,
    - od državne ceste D302 – najmanje istovjetno udaljenosti najbliže postojeće građevine, uz obavezu hortikulturnog uređenja, sukladno poglavlju 6. "Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" i točki 10.0.7. ovih odredbi,
    - od javne nerazvrstane ceste koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini – postojeća
    - od internih nerazvrstanih prometnica – postojeća, ali ne manje od 5m
  - kod neizgrađenih građevnih čestica:
    - od granica vlastite građevne čestice prema susjednim građevnim česticama – najmanje 3m,
    - od državne ceste D302 – najmanje istovjetno udaljenosti najbliže postojeće građevine, uz obavezu hortikulturnog uređenja, sukladno poglavlju 6. "Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" i točki 10.0.7. ovih odredbi,
    - od javne nerazvrstane ceste koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini – najmanje 15m, uz obavezu hortikulturnog uređenja, sukladno poglavlju 6. "Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" i točki 10.0.7. ovih odredbi (za neizgrađene građevne čestice)
    - prema javnoj nerazvrstanoj cesti koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini - postojeća (za izgrađene građevne čestice)
    - od internih nerazvrstanih prometnica – najmanje 5m
- (2) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema odredbama ovog Plana.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 48.**

##### **3.1.**

(1) U području obuhvata I. faze Plana nije omogućena gradnja građevina javne i društvene namjene, osim prostorija javne i društvene namjene unutar građevina osnovne namjene, u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

#### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

##### **Članak 49.**

###### **4.1.**

(1) U području obuhvata I. faze Plana nije omogućena gradnja građevina stambene namjene.

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

##### **Članak 50.**

###### **5.0.1.**

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(2) Mjesto i način priključivanja cjelokupne zone na javnu prometnu mrežu utvrđeno je u grafičkom dijelu Plana. Prometnice koje se neposredno spajaju, odnosno priključuju na javnu cestu moraju udovoljavati uvjetima propisanim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 100/96).

(3) Mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

##### **Članak 51.**

###### **5.0.2.**

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) . U grafičkom dijelu Plana utvrđena su idejna rješenja prometnica na način da zadovolje uvjete osnovnog pravca pružanja, odnosno horizontalnog toka trase uz provjeru mogućeg i realno primjenjivog visinskog toka trase, te karakterističnog poprečnog presjeka za traženu prometnicu.

(3) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, graditi se mogu i druge ostale ulice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana. Druge ostale ulice ne smiju biti "slijepe", već obavezno moraju biti prometno povezane s najmanje 2 prometnice prikazane u grafičkom dijelu Plana. Druge ostale ulice, koje nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati ukoliko je prvo susjedno raskrižje s prometnicom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60m od tog priključka. Iznimno, druge ostale ulice ne smiju se prometno povezati s državnom

cestom D302. Minimalne tehničke karakteristike drugih ostalih ulica istovjetne su tehničkim karakteristikama ostalih ulica iz ovoga Plana.

(4) Unutar obuhvaćenog područja gradit će se nerazvrstane ceste. Buduće ceste bit će povezane s javnom - državnom cestom D302 "Poreč-Baderna" preko dva priključka.

(5) Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se idejnim rješenjem odnosno projektom u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(6) Do izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine. Po izdavanju akata kojima se dozvoljava gradnja za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

## **Članak 52.**

### **5.0.3.**

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će potrebe područja obuhvata I. faze Plana u planskom razdoblju.

(2) Planski period se u prometnom planiranju s dovoljnom točnošću uzima za slijedećih desetak godina. Zbog upitnih procjena ekonomskih faktora koji uvjetuju prometna kretanja i brzine tehnoloških promjena za vremenski period veći od deset godina, rješenja temeljem kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja iznimno mogu odstupiti od planiranih. Također, rješenja iznimno mogu odstupiti od planiranih i ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

## **5.1.**

### **UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

## **Članak 53.**

### **5.1.0.1.**

(1) Prometne površine unutar I. faze obuhvaćenog područja utvrđene su mrežom prometnica - poslovnih ulica različitih dužina i poprečnih presjeka.

(2) Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s aktima kojima se dozvoljava gradnja za prometnice, izdatim temeljem odredaba ovog Plana, te odredaba posebnih propisa. Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

## **Članak 54.**

### **5.1.0.2.**

(1) Širina zaštitnog pojasa razvrstanih cesta i način njegovog uređivanja određeni su odredbama važećeg zakona o javnim cestama.

(2) Prilikom projektiranja glavnih, sabirnih i ostalih prometnica te raskrižja potrebno je pridržavati se slijedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o javnim cestama (NN 100/96, 76/98 i 27/01),

- Zakon o sigurnosti prometa na cestama (NN 105/04),
- Pravilnik o održavanju i zaštiti javnih cesta (NN 100/96)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (NN 10/96),
- Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98),
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljiti s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/01); Pravilnik o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama (NN 33/2005),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (NN 151/05 i 61/07),
- v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.

(3) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

### **Članak 55.**

#### **5.1.0.3.**

(1) Najmanja širina kolnika novoplaniranih prometnica je 7m. Sabirne i ostale ulice sastoje se od najmanje 2 prometna traka za dvosmjerni promet i 2 rubna traka. Širina svakog prometnog traka iznosi najmanje 3,25m, dok širina rubnog traka iznosi najmanje 0,25m.

(2) Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa.

(3) Najmanja širina pješačkog hodnika je 1,5m. Ukoliko se pješački hodnik odvaja od kolnika zelenim pojasom tada isti mora biti minimalne širine 2m.

### **Članak 56.**

#### **5.1.0.4.**

(1) Građevnu česticu prometne površine čine elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim kolnikom, nasipima, usjecima, pješačkim površinama i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora.

(2) Nivelete prometnica postaviti tako da se uklope u buduću izgradnju, da prate priključke na postojeće prometnice (državna cesta D302 i lokalna cesta D302 - Filipini), konfiguraciju terena, te da prometnica zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/01).

(3) Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 7,0% u krivini. Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice. Preporučuje se nagib pješačkog hodnika prema kolniku 2%, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju.

(4) Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

(5) Prometnice projektirati za računusku brzinu  $V=50\text{km/h}$ .

(6) Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoide", te međupravcima.

(7) Kolničku konstrukciju sabirnih i ostalih prometnica potrebno je dimenzionirati na 40 tonska vozila.

### **Članak 57.**

#### **5.1.0.5.**

(1) Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana. ili točkom 5.0.2. stavak 3.

(2) Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine visokogradnje, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne površine uz koju se nalazi ili parkirališne površine. Iznimno, s javne nerazvrstane ceste koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini ne dozvoljava se kolni priključak – prilaz građevnim česticama i građevinama koje će se graditi u zoni gospodarske – poslovne namjene, a izvan zona planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim katastarskim (građevnim) česticama. Kolni priključak – prilaz građevnim česticama i građevinama nije moguć s državne ceste D302, osim zonama gospodarske – poslovne namjene (isključivo benzinskom servisu i info punktu), preko zaštitne zelene površine.

(3) Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
  - elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine,
- u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana.

(4) Kolni priključak - prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

(5) Širina kolnog priključka - prilaza građevnoj čestici je min. 7m. Kod građevnih čestica uz križanja ulica, kolni priključak - prilaz mora biti udaljen min. 30m od početka križanja ulica.

#### **Članak 58.**

##### **5.1.0.6.**

(1) Pješački put prikazan u grafičkom dijelu Plana izvesti asfaltom ili drugim materijalom, a rubove završiti ivičnjakom.

#### **Članak 59.**

##### **5.1.0.7.**

(1) Izgradnja građevina visokogradnje uvjetovana je izgradnjom parkirnih mjesta zaposlenih i klijenata.

#### **Članak 60.**

##### **5.1.0.8.**

(1) Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa.

(2) Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (NN 151/05 i 61/07).

#### **5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE**

#### **Članak 61.**

##### **5.1.1.1.**

(1) U području obuhvata I. faze Plana omogućava se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

(2) Preporučuje se uređenje javnih parkirališta u vidu tzv. "zelenog parkirališta" koje podrazumijeva površinu maksimalno opremljenu drvoredima i

zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. park prizmama i zatravljene, što omogućava prodor oborinskih voda u tlo.

(3) Parkirališna mjesta za osobne automobile dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

(4) U području obuhvata Plana može se planirati izgradnja javnih garaža u skladu s uvjetima smještaja građevina gospodarske namjene koje moraju odgovarati zahtjevima iz točaka 2.2.1 - 2.2.9. ovih odredbi.

## **Članak 62.**

### **5.1.1.2.**

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se posebnom odlukom Grada Poreča o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta za sve zaposlene i klijente mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt kojim se dozvoljava gradnja.

(2) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima načelno se utvrđuje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
veletrgovina, proizvodnja, obrtništvo i sl.	50m <sup>2</sup> brutto površine građevine
uredi, trgovina i sl.	30m <sup>2</sup> brutto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine	1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m <sup>2</sup> bruto površine građevine

## **5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE**

### **Članak 63.**

(1) Unutar granice obuhvata I. faze Plana ne planiraju se trgovi i druge veće pješačke površine, ali se njihovo uređenje načelno omogućava.

(2) Ukoliko se pristupi njihovoj relizaciji, trgovi i pješačke površine popločavaju se betonskim prefabriciranim elementima, kamenim pločama ili drugim materijalom predviđenim idejnim rješenjem. Na trgovima i drugim pješačkim površinama mogu se postavljati elementi urbane opreme.

## **5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

### **Članak 64.**

#### **5.2.1.**

(1) Izgradnjom TK mreže, a temeljeno na Zakonu o telekomunikacijama, izvršiti će se sljedeće :

- izgraditi će se TK kanalizacija, koja će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste,
- izgraditi će se kabelaška TK mreža kroz TK kanalizaciju,
- izgraditi će se priključni TK ormari za svaku građevnu česticu, koji će se smjestiti na granici građevne čestice i bit će okrenuti prema prometnici.

(2) Svi radovi moraju se odvijati u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.

(3) Rješenje telekomunikacijske mreže u grafičkom dijelu Plana prikazano je varijantno, dok će se najpogodnija varijanta (s obzirom na troškove izvedbe i druge parametre) utvrditi u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

#### **Članak 65.**

##### **5.2.2.**

(1) Na području obuhvata I. faze Plana ne mogu se graditi bazne postaje, tj. antenski sustavi (stupovi).

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE**

##### **Članak 66.**

###### **5.3.1.1.**

(1) Za osiguranje kvalitetnog napajanja potrebno je:

- izgraditi nove trafostanice,
- **predmetne TS povezati u prstenasto napajanje SN 20kV kabelskim vodom.**

##### **Članak 67.**

###### **5.3.1.2.**

(1) Prilikom projektiranja i gradnje zahvata u prostoru u blizini elektroenergetske mreže obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.).

#### **5.3.2. UVJETI GRADNJE MREŽE PLINOOPSKRBE**

##### **Članak 68.**

###### **5.3.2.1.**

(1) Kod projektiranja i izvedbe plinovodnih sustava, kućnih instalacija, kao i propisanih koridora plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri projektiranju i izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW, a za kućne instalacije DIN.

##### **Članak 69.**

###### **5.3.2.2.**

(1) Pri određivanju zaštitne zone oko plinske regulacijske stanice (PRS) potrebno je pridržavati se odgovarajućih važećih propisa. Veličina zaštitne zone ovisi o izvedbi PRS-a.

##### **Članak 70.**

###### **5.3.2.3.**

(1) Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine potrošače u ovom planu nisu određeni. Isti će biti definirani u postupku izdavanja akta kojima se dozvoljava gradnja.

(2) Točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije, kako situacijski tako i visinski, sa spojem na srednjetačni plinovod preko glavnog zapornog ventila (kada će se znati točan položaj srednjetačnog plinovoda i tlak u cjevovodu na mjestu spajanja na navedeni cjevovod) odredit će se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

### **5.3.3. UVJETI GRADNJE TRAFOSTANICA I PLINSKE REGULACIJSKE STANICE**

#### **Članak 71.**

##### **5.3.3.1.**

(1) Odredbe o uvjetima gradnje infrastrukturnih građevina odnose se na trafostanice odnosno plinska regulacijska stanica, koje će se graditi u zoni infrastrukturnih sustava (IS). Ovim se odredbama posebno uvjetuju neki elementi uvjeta smještaja i gradnje građevina.

#### **Članak 72.**

##### **5.3.3.2.**

#### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se na temelju prikaza korištenja i namjene površina iz grafičkog dijela Plana, konzultirajući pri tome ukupne odredbe ovog Plana te vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere. Tako određena, veličina građevne čestice ne može imati površinu manju od 30m<sup>2</sup> odnosno veću od površine zone (IS).

#### **Članak 73.**

##### **5.3.3.3.**

#### **NAMJENA GRAĐEVINE**

(1) Namjena građevine je trafostanica, odnosno plinska regulacijska stanica sa svim potrebnim objektima, instalacijama i uređajima.

#### **Članak 74.**

##### **5.3.3.4.**

#### **GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se po cijeloj površini građevne čestice.

#### **Članak 75.**

##### **5.3.3.5.**

#### **GRAĐEVNI PRAVAC**

(1) Građevni pravci određuju se temeljem sveukupnih odredbi ovoga Plana, a mogu biti istovjetni regulacijskim pravcima.

#### **Članak 76.**

##### **5.3.3.6.**

#### **IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Najmanja izgrađenost građevne čestice ovim se odredbama ne propisuje. Najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se na 50% površine građevne čestice.

#### **Članak 77.**



**5.3.3.7.**

**UKUPNA VISINA I BROJ ETAŽA**

(1) Najniža ukupna visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne propisuju. Najviša dozvoljena ukupna visina određuje se na 4m. Najveći broj nadzemnih etaža određuje se na 1 (P).

**Članak 78.**

**5.3.3.8.**

**UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Ne postoje uvjeti za gradnju pomoćnih građevina. Zona (građevna čestica) može biti ograđena.

**5.3.4. UVJETI GRADNJE VODOVODNE MREŽE**

**Članak 79.**

**5.3.4.1.**

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na vodovodnu mrežu vidljivi su iz grafičkog i tekstualnog dijela Plana.

(2) Za priključenje zone na vodovodnu mrežu potrebno je izvesti slijedeće:

- izvesti razvod vode u samoj zoni kao prstenasti sustav,
- svi novi cjevovodi se predviđaju od nodularnog lijeva.

**5.3.5. UVJETI GRADNJE MREŽE ODVODNJE OTPADNIH VODA**

**Članak 80.**

**5.3.5.1.**

(1) Mjesto i način priključivanja građevnih čestica na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda vidljivi su iz grafičkog i tekstualnog dijela Plana.

(2) Za priključenje zone na sustav odvodnje potrebno je izvesti slijedeće:

- područje obuhvaćeno Planom priključiti na planirani sustav fekalne odvodnje Grada Poreča – kolektor uz državnu cestu D302,
- sva fekalna i oborinska kanalizacija mora biti potpuno vodonepropusna, od plastičnih PVC cijevi,
- odvodnja oborinskih voda planira se sa svih prometnica i platoa, kao i sa svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda,
- **oborinske vode se planiraju ispustiti u tlo putem upojnog bunara; prije ispuštanja otpadnih voda u more iste tretirati preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje (separator, mastolov, pjeskolov) oborinskih voda.**

(3) Priključenje sanitarno-potrošnih i oborinskih voda građevnih čestica svih namjena i ostalih čestica izvest će se u sustav javne odvodnje, koji se planira kao odvojeni sustav otpadne (fekalne) odvodnje i oborinske odvodnje, s potrebnim propisnim uređajima za pročišćavanje i separatorima za masti i ulja.

(4) Čiste oborinske vode s krovnih površina građevine mogu se upustiti izravno u javni sustav oborinske odvodnje ili do izgradnje javnog sustava u upojne bunare. Oborinske krovne vode građevine trafostanice kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikalna i upustiti u teren.

(5) Otpadne sanitarno potrošne vode treba upustiti u sustav javne odvodnje.

(6) Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna, koji mora biti predočen u tehničkoj

dokumentaciji. Treba voditi računa da efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih važećim propisima za ispuštanje u sustav javne kanalizacije.

(7) Otpadne vode iz kuhinja (u prostorijama gospodarske – poslovne namjene) odgovarajuće pročititi i upustiti u sustav javne odvodnje. Prije priključka predvidjeti kontrolno okno za uzimanje uzoraka vode.

(8) Nije dozvoljeno ispuštanje voda s jedne građevne čestice na susjedne i druge čestice.

**(9) Kanalizacijski sustav otpadnih i oborinskih voda i sve građevine predvidjeti i izvesti vodotijesno.**

(10) Prije izdavanja akta kojim se dozvoljava uporaba građevine, potrebno je predložiti zapisnik o provedenom ispitivanju protočnosti i vodonepropusnosti izvedenog sustava odvodnje. Zapisnik mora biti ovjeren od izvođača radova i nadzornog inženjera.

(11) Vlasnici građevnih čestica omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

(12) Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda ne dopušta se izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih konstrukcijskih elemenata).

(13) Poklopci revizijskih okana moraju ostati dostupni i vidljivi na svim površinama unutar obuhvata Plana.

**(14) Spremnici goriva za naftu (lož ulje) moraju biti dvostjenski s pokazivačem nivoa tekućine ili jednostjenski smješteni u vodotijesnoj tankvani volumena dostatnog da prihvati cjelokupni sadržaj spremnika u slučaju havarije. Plašt spremnika goriva i cijevni razvod goriva potrebno je antikorozivno zaštititi. U slučaju da se cijevni razvod goriva od spremnika do kotlovnice ukapa, potrebno ga je položiti u vodotijesne energetske kanale ili unutar zaštitne cijevi s mogućnošću kontrole propuštanja goriva.**

(15) Prije izdavanja akata kojim se dozvoljava uporaba građevina potrebno je predložiti zapisnik, potpisan od izvođača radova i nadzornog inženjera, o provedenom ispitivanju vodonepropusnosti izvedene tankvane, ukoliko se izvede jednostjenski spremnik goriva.

(16) Smještaj kotlovnice treba predvidjeti na nepropusnoj podlozi s predviđenom tankvanom volumena dovoljnog za prihvatanje sve količine ulja u slučaju istjecanja iz kotla.

**Članak 81.**

**5.3.5.2.**

(1) U prijelaznom razdoblju, isključivo ukoliko se akt kojim se dozvoljava gradnja izdaje prije realizacije mreže odvodnje fekalnih voda, zbrinjavanje fekalnih voda moguće je u sabirnim jamama, uz obavezu prethodnog tretiranja na uređaju za pročišćavanje fekalnih voda ukoliko je to uvjetovano tehnologijom djelatnosti u građevini odnosno na građevnoj čestici.

(2) Sabirne jame odnosno uređaji za pročišćavanje fekalnih voda iz stavka 1. ove točke moraju se izgraditi na vlastitoj građevnoj čestici na kojoj se izvodi zahvat osnovne namjene.

(3) Sabirne jame odnosno uređaji za pročišćavanje fekalnih voda iz stavka 1. ove točke mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 5m. Njihova gradnja mora biti sukladna važećim

propisima o vodozaštitnim područjima i zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, kao i drugim posebnim propisima, sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Propisuje se obaveza priključivanja izgrađenog zahvata na javni sustav odvodnje otpadnih voda kada se za to stvore uvjeti, te stavljanje izvan funkcije septičkih ili sabirnih jama iz stavka 1. ove točke.

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

### **Članak 82.**

#### **6.1.**

Osim zaštitnih zelenih površina Planom se posebno ne planiraju druge zelene površine, ali se njihova realizacija načelno omogućava. Iznimno, uz državnu cestu D302, unutar zone planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim katastarskim odnosno građevnim česticama, pojas unutar građevnih čestica (do gradivog dijela građevne čestice) mora se hortikulturno urediti. Iznimno, uz javnu nerazvrstanu cestu koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini, pojas unutar neizgrađenih građevnih čestica dubine najmanje 15m mora se hortikulturno urediti.

(2) Ukoliko se pristupi njihovoj realizaciji, javne zelene površine mogu se urediti kao:

- javni parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.
- ostale hortikulturno obrađene površine.

### **Članak 83.**

#### **6.2.**

(1) Eventualni javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem sličnih radnji. Kod igrališta se mogu uređivati sportska i rekreacijska igrališta opremanjem potrebnim rekvizitima, sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem sličnih radnji.

(2) Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s većim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(3) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

(4) Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene. Specifikacija vrsta koje se preporučuju za projektiranje i ozelenjavanje:

- Drvoredi: hrast *Quercus sp.*, bor *Pinus sp.*, ladonja *Celtis sp.* i dr.
- Stabilizatori erozijskih procesa: mušmulica *Cotoneaster sp.*, kozokrvina *Lonicera sp.*, ružmarin *Rosmarinus sp.* i dr.

- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: crnika *Quercus Ilex*, alepski bor *Pinus halepensis*, ostale vrste bora *Pinus sp.*, čempres *Cupressus sp.*, cedar *Cedrus sp.*, javor *Acer sp.*, koprivić *Celtis sp.* i dr.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): crnika *Quercus Ilex*, bor *Pinus sp.*, čempres *Cupressus sp.*, cedar *Cedrus sp.* i dr.
- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: lovor *Laurus nobilis*, tobirac *Pitosporum tobira*, nar *Punica granatum*, planika *Arbutus unedo*, oleandar *Nerium oleander*, mušmulica *Cotoneaster sp.*, kozokrvina *Lonicera sp.* i dr.

#### **Članak 84.**

##### **6.3.**

(1) Na zelenim površinama uz komunikacije mogu se postavljati reklamni stupovi, panoi, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta, u skladu sa posebnom odlukom Grada Poreča.

(2) Mogućnosti i uvjeti za postavljanje privremenih građevina i manjih montažnih prijenosnih i pokretnih naprava isključivo na javnim površinama određuju se primjenom posebne odluke Grada Poreča.

#### **Članak 85.**

##### **6.4.**

(1) Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

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

#### **Članak 86.**

##### **7.1.**

(1) Na području Plana ne postoje evidentirana prirodna niti kulturna dobra (cjeline i građevine).

### **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 87.**

##### **8.1.**

(1) Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Poreča.

#### **Članak 88.**

##### **8.2.**

(1) Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 89.**

##### **8.3.**

(1) U zonama gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene, zemljište koje zbog svoje konfiguracije (visinske razlike – depresije; "vale") nije

pogodno za gradnju, do privođenja konačnoj namjeni može se koristiti kao deponij građevinskog materijala.

#### **Članak 90.**

##### **8.4.**

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06 i 60/08); Pravilnik o vrstama otpada (NN 27/96, ); Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 23/07 i 111/07); Pravilnik o gospodarenju građevnim otpadom (NN 38/08),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 110/04).

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

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

#### **Članak 91.**

##### **9.1.**

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovog Plana.

#### **Članak 92.**

##### **9.2.**

(1) Na području obuhvaćenom I. fazom Plana omogućava se gradnja građevina koje bi mogle imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša (NN 110/07) i ostalih propisa. Prilikom gradnje takvih građevina moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite.

(2) Shodno važećim propisima iz oblasti zaštite okoliša, za zahvate u prostoru koji imaju nepovoljan utjecaj na okoliš, a definirani su posebnim propisom, potrebno je izraditi procjenu o utjecaju na okoliš koja će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja tog zahvata na njega. Građevne dozvole za ove zahvate u prostoru ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvate u prostoru.

#### **Članak 93.**

##### **9.3.**

(1) Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štititi okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

#### **Članak 94.**

##### **9.4.**

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem

standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja (s pranjem posuđa) u prostorijama gospodarske – poslovne namjene, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

### **Članak 95.**

#### **9.5.**

(1) Ovim Planom određuju se mjere zaštite okoliša koje se moraju ostvariti pri gradnji zahvata internih i javnih (komercijalnih) benzinskih postaja.

(2) U fazi pripreme gradilišta i građenja treba definirati lokaciju za privremena skladišta goriva i maziva kao i servisiranje vozila na način da se ista postavi na prostor koji je rezerviran za buduće energane, rezervoare goriva ili zonu održavanja. Na taj način će se izbjeći onečišćenje okoliša mineralnim uljima i mazivima već tijekom građenja. Za provedbu navedenog potrebno je na jednoj lokaciji koje će kasnije ostati za sličnu namjenu izgraditi nepropusnu podlogu s odgovarajućim prihvatnim kapacitetom kako bi se spriječilo izljevanje navedenih tvari u okoliš i time onečistilo tlo ugljikovodicima. Predmetne lokacije je u fazi građenja potrebno ograditi i imati pod nadzorom kako bi se spriječila mogućnost namjernog izazivanja požara ili izlivanja sadržaja iz spremnika.

(3) Na lokaciji punkta opskrbe gorivom podzemni spremnici moraju biti izrađeni prema HRN i u skladu sa zakonom. Sva pretakanja naftnih derivata moraju biti u zatvorenom sustavu povrata para. U sustav se moraju ugraditi elementi kojima se spriječava prepunjenje ukopanih spremnika. Sustav sprečava odlazak para naftnih derivata u zrak čime se štiti kakvoća zraka ali i onemogućava nastanak opasnih koncentracija para naftnih derivata. Prilikom svih pretakanja svi priključci i otvori sustava za pretakanje, kao i otvori autocisterne moraju biti zatvoreni. Osim toga u cilju zaštite u sustav se moraju ugraditi i elementi kojima se spriječava prepunjenje ukopanih spremnika i spremnika vozila.

(4) U cilju spriječavanja negativnih utjecaja na okoliš potrebno je izraditi operativni plan zaštite okoliša sa najgorim mogućim slučajem. Planom mora biti obuhvaćeno procjena mogućih uzroka, opseg i opasnost od iznenadnog onečišćenja te preventivne mjere za sprečavanje nastajanja iznenadnog zagađenja.

### **Članak 96.**

#### **9.6.**

(1) Aktima kojima se dozvoljava gradnja propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93 i 33/05); Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95); Pravilnik o načinu prijevoza opasnih tvari u cestovnom prometu (NN 54/99),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87),

- Zakon o zaštiti od buke (NN 20/03); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04),
- Zakon o vodama (NN 107/95); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96); Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99, 6/01 i 14/01); Uredba o opasnim tvarima u vodama (NN 78/98),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 110/07); Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08); Pravilnik o katastru emisija u okoliš (NN 36/96),
- Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04); Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97, 105/02 i 108/03); Uredba o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96 i 2/97),
- Zakon o otpadu (NN 178/04, 110/06 i 60/08); Pravilnik o vstama otpada (NN 27/96); Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 23/07 i 111/07); Pravilnik o gospodarenju građevnim otpadom (NN 38/08).

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **Članak 97.**

#### **10.0.1.**

(1) Plan se može provoditi i uvjeti gradnje utvrđivati na temelju njega isključivo u području obuhvata I. faze Plana, prikazane u grafičkom dijelu kao "granica obuhvata - I. faza".

(2) Na preostalom dijelu građevinskog područja gospodarske namjene "Buići - Žbandaj", a izvan područja iz stavka 1. ove točke, Plan se ne može provoditi.

(3) Sukladno dinamici gospodarskog razvitka Grada Poreča i same obuhvaćene zone gospodarske namjene "Buići - Žbandaj", te temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru ili drugog odgovarajućeg akta Grada Poreča, Grad Poreč može donijeti izmjene i dopune ovoga Plana (ili drugi odgovarajući prostorni plan) kojima će definirati elemente uvjeta gradnje i uređenja na preostalom dijelu građevinskog područja gospodarske namjene "Buići - Žbandaj" (izvan obuhvata I. faze Plana), nakon čega će se i na njemu moći utvrđivati uvjeti gradnje i izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja.

### **Članak 98.**

#### **10.0.2.**

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Poreča.

(2) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

### **Članak 99.**

#### **10.0.3.**

(1) Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Poreča, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za

izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Poreču. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Grada Poreča.

#### **Članak 100.**

##### **10.0.4.**

(1) Na cjelokupnom području obuhvata I. faze, Plan će se provoditi izdavanjem akata kojima se dozvoljava gradnja prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

#### **Članak 101.**

##### **10.0.5.**

(1) Prioritet u provedbi Plana predstavlja pristupanje ishodu akata kojima se dozvoljava gradnja za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica.

(2) Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Grada Poreča..

#### **Članak 102.**

##### **10.0.6.**

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

(2) Svaka građevna čestica u zoni gospodarske – proizvodne, pretežito zanatske namjene (I2) iz točke 1.6. ovih odredbi, se u I. fazi može koristiti kao uređena parkirališna, manipulativna, skladišna ili prodajna površina, na kojoj je moguće postavljanje kioska, kontejnera i sličnih objekata, u skladu sa posebnim odobrenjem.

#### **Članak 103.**

##### **10.0.7.**

(1) Sve neizgrađene građevne čestice koje će se formirati uz javnu nerazvrstanu cestu koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini, moraju se hortikulturno urediti u dubini najmanje 15m od granice cestovne čestice.

(2) Građevnim česticama koje će se formirati uz javnu nerazvrstanu cestu koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini, a izvan zona planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim katastarskim (građevnim) česticama, nije moguće formirati kolni priključak – prilaz s javne nerazvrstane ceste koja povezuje državnu cestu D302 i građevinsko područje naselja Filipini, niti se obavezna hortikulturna površina uz tu cestu može planirati kao parkirališna.

#### **Članak 104.**

##### **10.0.8.**

(1) Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Grada Poreča, koje su određene sukladno odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91). Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se



gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem posebnog odgovarajućeg propisa Grada Poreča.

## **10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

### **Članak 105.**

#### **10.1.1.**

(1) Ovim Planom ne propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 106.**

(1) Elaborat Plana izrađen je u 10 (deset) primjeraka, ovjerava se potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Poreča i pečatom Gradskog vijeća Grada Poreča.

(2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka pohranjuje se u arhivi Gradskog vijeća, te u Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Poreča.

(3) Elaborat iz stavka 1. ovog članka dostavlja se Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije i Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Grada Poreča.

### **Članak 107.**

Ova Odluka stupa na snagu osam (8) dana nakon objave u "Službenom glasniku Grada Poreča".

**Klasa :** 011-01/08-01/108  
**Ur.broj :** 2167/01-07-08-3  
**Poreč,** 23. 12.2008.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA**

**PREDSJEDNIK GRADSKOG  
VIJEĆA  
Edidio Kodan, v.r.**