

DETALJNI PLAN UREĐENJA RADNE ZONE ŽATIKA

III. OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU



POREČ, studeni 2015.

DETALJNI PLAN UREĐENJA RADNE ZONE ŽATIKA


III. OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Naručitelj:	GRAD POREČ
Stručni izrađivač:	ARHETIP 21 d.o.o. POREČ, VUKOVARSKA 7
Koordinatori plana:	dr.sc. DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh. ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Planeri suradnici:	ANAMARIJA TUBAKOVIĆ, dipl.ing.arh. DAMIR KARABAŠIĆ, mag.ing.aedif.
Direktor:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.

POREČ, studeni 2015.

Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/Grad: GRAD POREČ	
Naziv prostornog plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA RADNE ZONE ŽATIKA	
Odluka o izradi plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Poreča, br. 5/11	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Poreča, br.
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ dr.sc. Damir Hrvatin, dipl.ing.arh.
Suglasnost na plan: Klasa: Ur. broj: Datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ARHETIP 21 d.o.o. Poreč, Vukovarska 7	 d.o.o. za arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i poslovanje nekretninama HR-52440 POREČ, Vukovarska 7, tel: +385 52 429 460, fax: +385 52 429 469 e-mail: arhetip21.hr www.arhetip21.hr
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Robert Rabac, dipl.ing.arh.
Koordinator plan: dr.sc. Damir Hrvatin, dipl.ing.arh. i Robert Rabac, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Robert Rabac, dipl.ing.arh. Anamarija Tubaković, dipl.ing.arh. Damir Karabašić, mag,ing.aedif.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Adriano Jakus
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

SAŽETAK ZA JAVNOST

Detaljni plan uređenja radne zone Žatika u Poreču (u daljnjem tekstu: Plan) izrađen je u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, br. 106/98, 39/04, 45/04. i 163/04.) i drugim propisima. 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.

Plan se donosi za područje obuhvata označeno grafičkim prikazima, površine oko 0,5 ha, koje je omeđeno:

- dijelom ulice Karla Huguesa na sjeveru,
- granicama građevnih čestica gospodarske namjene na zapadu, jugu i istoku.

Plan je dugoročni dokument prostornog uređenja, koji u skladu s ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja - Prostornim planom uređenja Grada Poreča ("Sl. glasnik Grada Poreča", br. 14/02, 8/06, 7/10, i 8/10 - pročišćeni tekst), Generalnim urbanističkim planom grada Poreča ("Sl. glasnik Grada Poreča", br. 11/01, 9/07, 7/10, i 9/10 - pročišćeni tekst) utvrđuje uvjete za uređenje, gradnju, korištenje i zaštitu površina i građevina unutar obuhvata Plana. Uvjeti uređenja, gradnje, korištenja i zaštite površina i građevina određeni ovim Planom predstavljaju okvir za pribavljanje akata kojima se dozvoljava gradnja.

UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina unutar obuhvata Plana temeljena je na namjeni površina određenoj prostornim planovima šireg područja.

Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama. Dopuštena je gradnja gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene, te građevina administrativne - uredske namjene pri čemu u istoj građevini može biti zastupljeno i više navedenih namjena. Unutar građevina gospodarske namjene dopuštena je gradnja sadržaja ugostiteljske namjene bez usluge smještaja, prema posebnim propisima. Nije dopuštena gradnja građevina stambene namjene, kao ni gradnja prostora stambene namjene unutar građevina osnovne namjene.

Unutar obuhvata Plana planirane su površine ovih namjena:

- površine gospodarske - pretežito poslovne namjene,
- javne prometne površine, za kolni i pješački promet.

DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Za uređenje površina unutar obuhvata Plana potrebno je formirati građevne čestice prema kartografskom prikazu 4 i to:

- građevne čestice gospodarske namjene, planskih oznaka 1 i 2,
- građevnu česticu javne prometne površine - dijela gradske sabirne ceste, planske oznake 3.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina dan je tablicom:

PLANSKA OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	PLANSKA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE m ²	PLANSKA NAMJENA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO GRAĐEVINE	IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE k _{ig}	NAJVEĆA DOPUŠTENA ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE, UKUPNO - NADZEMNO k _{is}	NAJVEĆI DOPUŠTENI BROJ ETAŽA, DOPUŠTENE ETAŽE GRAĐEVINE - E	NAJVEĆA DOPUŠTEN A VISINA GRAĐEVINE m	NAJVEĆI DOPUŠTENI BROJ FUNKC. JEDINICA	BROJ STANOVNIKA	OBVEZA PARKIRANJA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI DA/NE
1	1865	GOSPODARSKA NAMJENA - K	0,50	2,00	Po+P+2	13	-	-	DA
2	2211	GOSPODARSKA NAMJENA - K	0,50	2,00	Po+P+2	13	-	-	DA
3	1213	JAVNA PROMETNA POVRŠINA	-	-	-	-	-	-	DA
OBUHVAT DPU-a	5289	-	-	-	-	-	-	-	-

VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI)

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica planskih oznaka 1 i 2 iznosi k_{ig}=0,50. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice planskih oznaka 1 i 2 iznosi k_{is}=2,00.

Zbirni koeficijent iskorištenosti unutar obuhvata Plana (za građevne čestice planske oznake 1 i 2) iznosi K_{is}=2,00. Gustoća izgrađenosti građevnih čestica unutar obuhvata Plana iznosi G_{ig}=0,50.

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA BRUTTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE, VISINA I BROJ ETAŽA)

Ukupna visina građevina na građevnim česticama planskih oznaka 1 i 2 iznosi najviše V=13 m. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine na građevnim česticama planskih oznaka 1 i 2 iznosi E=3.

U građevinama gospodarske namjene dopuštena je izgradnja najviše dvije podzemne etaže, kao podzemnog parkirališnog prostora ili skladišnog prostora, tehničkih prostora građevine, te sadržaja u okviru osnovne namjene, ako je to usklađeno sa zakonom, posebnim propisima i normama.

NAMJENA GRAĐEVINA

Na građevnim česticama gospodarske namjene mogu se graditi građevine gospodarske - poslovne, uslužne, trgovačke, uredske, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične namjene, koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenika i posjetitelja.

Na građevnim česticama gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine proizvodne namjene, odnosno građevine:

- industrijskih i zanatskih pogona i drugih građevina koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (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, prema važećim definicijama iz posebnih propisa),
- djelatnosti u kojima je zastupljena upotreba pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosfornih pesticida,
- svih vrsta kemijske i metalurške industrije te prerade kože,
- deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada,
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite,
- pogona za proizvodnju betona, i betonske galanterije - betonara,
- asfaltnih baza,
- drugih opasnih djelatnosti, kao i sve sve građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Iznimno, na građevnim česticama gospodarske namjene mogu se graditi građevine u kojima se uz poslovnu namjenu, mogu obavljati i proizvodne djelatnosti (u proizvodnom dijelu građevine), čiji se proizvodi prodaju unutar iste građevne čestice, a uz njih i srodni proizvodi drugih proizvođača. Proizvodni dio građevine mora zadovoljiti uvjete iz trećeg stavka ove točke i može biti pretežit.

Planom se ne određuje najveći dopušteni broj funkcionalnih jedinica unutar građevina gospodarske namjene.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Građevine na građevnim česticama planskih oznaka 1 i 2 potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja građevina tipologije poslovne građevine i/ili hale, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu suvremenih i kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala. Krovovi građevina gospodarske namjene mogu bit izvedeni kao ravni krovovi ili kao kosi jednostrešni, dvostrešni ili višestrešni, nagiba prema usvojenoj tehnologiji građenja - vrsti pokrova, pri čemu treba obratiti pozornost na kvalitetnu toplinsku izolaciju i hidroizolaciju. Moguća je izvedba kombinacije ravnog, prohodnog ili neprohodnog krova i kosog krova.

Visinske kote prilaza pojedinim građevnim česticama treba prilagoditi niveleti prilazne javne prometne površine. Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine, br. 78/13).

Ne preporučuje se graditi ograde građevnih čestica. Zbog uvjeta korištenja pojedine građevine, može se ograditi dio ili čitava površina građevne čestice, u pravilu transparentnom metalnom ogradom srednje visine 1,5 m, a najveće dopuštene visine 2,0 m ili ogradom od odgovarajućeg bilja (živica). Mogu se ograđivati dijelovi građevnih čestica uz pogonske dijelove građevina. Nije dopuštena izgradnja zidanih ili betonskih ograda.

NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Priključivanje građevina na sustav prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina potrebno je provoditi prema posebnim uvjetima građenja nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba. Tehnička rješenja koridora, građevina, vodova, uređaja i priključaka prometne, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture postavljena su načelno. Konačni smještaj dat će se odgovarajućim projektima, pa se Planom omogućavaju odstupanja prema konkretnim zahtjevima i posebnim uvjetima građenja nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba.

Parkiranje vozila svih korisnika građevina gospodarske namjene na građevnim česticama planskih oznaka 1 i 2 rješava se unutar tih građevnih čestica. Na parkiralištima iz prvog stavka ovog članka potrebno je osigurati:

- određeni broj parkirnih mjesta za posjetitelje građevina gospodarske namjene,
- određeni broj parkirnih mjesta za korisnike građevina gospodarske namjene.

Najmanji broj parkirnih mjesta je zbroj jednog (1) parkirnog mjesta po funkcionalnoj jedinici (cjelini) određene namjene unutar građevine osnovne (gospodarske) namjene i dodatnih parkirnih mjesta prema tablici:

DJELATNOST - SADRŽAJ:	1 PARKIRNO MJESTO NA SVAKIH ZAPOČETIH:
PROIZVODNJA, ZANATSTVO I SLIČNO	100 m ² građevinske bruto površine građevine
UREDI (ADMINISTRACIJA), TRGOVINA I SLIČNO	30 m ² građevinske bruto površine građevine
TRGOVAČKI PROSTORI ROBE ŠIROKE POTROŠNJE ZA SVAKODNEVNU OPSKRBU STANOVNIŠTVA	15 m ² građevinske bruto površine građevine
UGOSTITELJSTVO - RESTORANI I BAROVI (I SVE NJIHOVE POSVRSTE PREMA POSEBNOM PROPISU)	15 m ² građevinske bruto površine građevine, odnosno 4 sjedećih mjesta

Nad površinama za parkiranje moguća je gradnja zaštitnih nadstrešnica od laganih, prozračnih materijala. Na parkiralištima će se osigurati određeni broj mjesta za vozila invalidnih osoba i osoba smanjene pokretljivosti. Ova mjesta moraju biti propisno označena, najbliža i najpristupačnija osobi s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, prema odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine, br. 78/13).

Telekomunikacijska mreža u pravilu se izvodi kao podzemna distribucijska telekomunikacijska kanalizacija, osim u slučajevima kada to nije moguće iz tehničkih razloga, sve u skladu s propisima, a treba težiti njezinoj realizaciji u fazama, uz istovremenu izvedbu drugih segmenata infrastrukturne mreže zbog racionalnosti i ekonomičnosti realizacije.

Planirane građevine gospodarske namjene priključuju se na sustav vodoopskrbe koji se ovim Planom rekonstruira, uz zadržavanje i/ili izmještanje, te propisanu zaštitu magistralnih i glavnih vodoopskrbnih cjevovoda unutar obuhvata Plana, prema posebnim uvjetima građenja nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba i prema posebnim projektima.

Priključenje sanitarno-potrošnih i tehnoloških, te oborinskih voda građevnih čestica gospodarske namjene i ostalih čestica izvest će se u sustav javne odvodnje, koji se ovim Planom gradi kao odvojeni sustav oborinske i fekalne odvodnje.

Područje obuhvata Plana napaja se električnom energijom iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV izvan obuhvata Plana. Kako bi se smanjilo onečišćenje okoliša rasipanjem svjetlosti javne rasvjete, potrebno je primijeniti odgovarajuća rasvjetna tijela kojima će se spriječiti svjetlosno zagađenje, prvenstveno usmjeravanjem svjetlosti prema tlu, te u svrhu uštede električne energije koristiti odgovarajuće štedne žarulje.

Realizacija sustava plinoopskrbe područja obuhvata Plana podrazumijeva izgradnju plinske distributivne mreže namijenjene opskrbi prirodnim plinom. Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađena plinoopskrbna infrastruktura. Područje obuhvata Plana opskrbljivat će se plinom iz mjerno redukcijske stanice MRS NT Poreč izvan obuhvata Plana, povezane s magistralnim plinovodom Vodnjan-Umag koji prolazi istočno od područja obuhvata Plana.

MJERE PROVEDBE PLANA

Provedba ovog Plana, u sklopu ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Poreča, odvijat će se kontinuirano, što obvezuje na stalnu suradnju sve subjekte u procesima prostornog planiranja i prostornog uređenja, pripreme i uređenja građevinskog zemljišta, izgradnje prometne i komunalne infrastrukture, te provođenja drugih mjera uređenja prostora. Za operativni rad na provedbi Plana u skladu s ovim odredbama i na usklađenju sa zahtjevima investitora zadužuju se upravna tijela Grada Poreča nadležna za prostorno uređenje i gradnju i komunalni sustav i druga upravna tijela Grada Poreča. Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem akata kojima se dozvoljava gradnja (lokacijskih dozvola, građevinskih dozvola i dr.) prema postupku predviđenom zakonom i drugim propisima.

MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama unutar obuhvata Plana ne smiju ugrožavati okoliš iznad dopuštenih vrijednosti: bukom, neugodnim mirisom, zagađenjem zraka, tla i podzemnih voda ili drugim načinima ugrožavanja okoliša kao ni kvalitetu života i rada u bližoj i daljoj okolici. Nepovoljni utjecaj na okoliš djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama, te prometnih tokova potrebno je mjerama zaštite koje su propisane zakonima i drugim propisima svesti na najmanju moguću razinu.

Grad Poreč dužan je na svom području osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera gospodarenja otpadom. Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurat će Grad Poreč na način da osigura mjere u skladu s važećim zakonom o održivom gospodarenju otpadom.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, komunalni otpad zbrinjavat će se na odlagalištu otpada s pretovarnom stanicom Košambra, a građevni otpadni materijal i drugi korisni otpad zbrinjavat će se na lokaciji odlagališta građevnog otpada Košambra.