

GRAD POREČ
GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA

DETALJNI PLAN UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE
BRULO

DOKUMENTACIJA ZA PROVOĐENJE
JAVNE RASPRAVE

SAŽETAK

POREČ, 2010.

OBRAZLOŽENJE

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07. i 38/09.) provodi se postupak izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ (u daljnjem tekstu : Plan)

Plan se izrađuje sukladno Prostornom planu uređenja Grada Poreča ("Sl.G", br. 14/02. i 8/06.) i Generalnom urbanističkom planu grada Poreča ("Sl.G", br. 11/01. i 9/07.).

Izrađivač Plana je, temeljem provedenog Javnog nadmetanja, poduzeće AD d.o.o. Pula.

Područje obuhvaćeno Planom definirano je PPU-om Grada Poreča kao pretežno izgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“ i turističko naselje „T2“ i poblizje razgraničeno GUP-om grada Poreča kao zona ugostiteljsko turističke namjene oznake - hotel „T1“, turističko naselje „T2“ i zona zaštitnih zelenih površina.

Obuhvat Plana omeđuju – sa sjevera stambeno naselje Poreč-Jug, sa istočne strane Žup.cesta 5002 Novigrad-Vrsar, a sa južne strane turističko područje Plave i Zelene lagune.

Obuhvat Plana, prikazan u grafičkom dijelu u mjerilu 1: 1000, veličine je cca 34 ha.

Područje obuhvata nalazi se unutar zaštitnog obalnog područja i zaštićenog obalnog područja mora.

Postojeće stanje utvrđeno je analizom postojećeg stanja zemljišta i građevina, te kroz suradnju s komunalnim poduzećima i pravnim osobama sa javnim ovlastima i korisnicima prostora i predstavlja gotovo u potpunosti izgrađenu zonu ugostiteljsko turističke namjene.

Zona ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ nalazi se u okruženju lokacija i područja osobite ambijentalne vrijednosti :

- zona sportsko-rekreacijske namjene Gradsko kupalište,
- stambeno naselje Poreč Jug,
- zona ugostiteljsko turističke namjene „Plava Laguna“.

Zone ugostiteljsko turističke namjene „Brulo“ sastoji se od:

- zone hotela Diamant, Crystal i Rubin,
- zone apartmana Valamar Residence,
- sportsko rekreacijske zone Diamant,
- zone kupališta i sportsko-rekreacijske namjene Jedro
- uređenih parkovnih i zelenih površina

HOTEL DIAMANT





HOTEL RUBIN



HOTEL CRYSTAL



VALAMAR RESIDENCE



TABELA 1. KVANTIFICIRANI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Naziv građevine	Kapacitet jed/ krevet	K.č. broj	Površina čestice - m2	Postojeća Izgrađenost kig / m2	Broj etaža
Hotel Diamant	244/457	5011	16 948	0,52 8942	10
Hotel Rubin	258/483	4991	12 021	0,42 5029	9
Hotel Crystal	223/453	5008	18 760	0,31 5811,43	6
Valamar Residence	128/368	4972 4973 4974	1 564 2 034 <u>2 683</u> 6 281	0,9 6262	2
Ukupno :	1761				

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**PROGRAM GRADNJE I UREĐENJE POVRŠINA I ZEMLJIŠTA**

U skladu sa analizom postojećeg stanja i odredbama prostornih planova šireg područja, a temeljem smjernica i kriterija razvoja turističkog područja, definiranih od strane tijela Grada Poreča i korisnika prostora tvrtke „Riviera Poreč“ d.d., izrađen je Program gradnje i uređenja prostora, te se planiraju se slijedeći zahvati pretežno na postojećim građevinama :

Hotel Rubin	<ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcija soba - dogradnja novih 70 soba ktg. 5* u novom sjevernom krilu - uređenja bara na vrhu hotela - izgradnja trgovina u prizemlju - izgradnja zatvorenog bazena 5* sa wellnessom - preoblikovanje postojeće terase bazena - izgradnja podzemne garaža ispod novog krila hotela
Hotel Diamant	<ul style="list-style-type: none"> - preoblikovanje bazena i bazenske terase - nadogradnja kata iznad dvorane - izgradnja nove zgrade na lokaciji postojećeg sport bara sa slijedećim sadržajima: market,sport bar i tennis kuća
Hotel Chrystal	<ul style="list-style-type: none"> - izgradnja novog dječjeg bazena sa preoblikovanjem sunčališta
Valamar residence	<ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcija postojećih apartmana radi povećanja na ktg. 4* - izgradnja 40 novih apartmana 4* u produžetku postojećih

Pored gore navedenih sadržaja planira se i izgradnja - uređenje postojećih prometnica, nogostupa, pješačkih staza, sportskih terena, ukopanih i natkrivenih višeetažnih parkirališta, uređenje neposrednog okoliša hotela i bazenskih terasa te zaštitnog zelenila.

Planirani maksimalni ukupni kapacitet iznosi do 2000 kreveta.

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Plana na listu br.1.

Područje obuhvata Plana razgraničava se na zone i pojedine građevne čestice (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje a u skladu s grafičkim dijelom Plana.

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- gospodarska namjena –ugostiteljsko turistička: hotel (T1)
- gospodarska namjena –ugostiteljsko turistička: turističko naselje (T2)
- sportsko rekreacijska namjena – sport (R1)
- sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (R2)
- sportsko rekreacijska namjena – kupalište (R3)
- sportsko rekreacijska namjena – maritimna rekreacija (R4)
- privezište (dio obale izgrađen za privremeni privez plovni objekata izvan lučkog područja s najviše 10 vezova)
- zaštitne zelene površine
- prometnice - prometne površine i parkirališta.
- površine infrastrukturnih sustava - TS

Gospodarska namjena- ugostiteljsko turistička

Građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene – hotel (T1) namijenjene su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina– vrste hoteli iz skupine "hoteli", u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje .

Građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene - turistička naselja (T2) namijenjene su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina vrste hotel (depandansa hotela) i vrste turistički apartman iz skupine hoteli.

Unutar građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene – hotel (T1) i turistička naselja (T2) osim građevina osnovne namjene iz skupine hoteli mogu se graditi i zasebne prateće građevine u funkciji ugostiteljsko turističke namjene kao što su bazeni sa pratećim ugostiteljsko uslužnim sadržajima, objekti za pružanje usluga hrane i pića uz kupališta (plažni objekti), natkrivena parkirališta/garaže te otvoreni i zatvoreni tereni za sport i rekreaciju sa građevinama prateće namjene (klubski prostori, trgovački sadržaji, svlačionice, tehnički prostori i slične građevine u funkciji sportsko – rekreacijske namjene).

U građevinama ugostiteljsko turističke namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske, sportsko rekreacijske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

- ne narušavaju uvjete bivanja u osnovnoj građevini,
- ne narušavaju uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama i lokacijama,
- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode i slično).

Sportsko-rekreacijska namjena

Građevne čestice sportsko – rekreacijske namjene namijenjene su gradnji sportskih i rekreacijskih građevina.

Unutar građevne čestice sportsko – rekreacijske namjene — sport (R1) mogu se graditi otvoreni tereni za sport i rekreaciju.

Unutar građevne čestice sportsko – rekreacijske namjene rekreacija (R2) i kupalište (R3) mogu se uređivati isključivo otvorena dječja igrališta, trim staze, postavljati montažne kabine za presvlačenje te ostala oprema u funkciji rekreacije.

Kupalište (R3) je uređena morska plaža nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s teškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Građevne čestice sportsko – rekreacijske namjene - maritimna rekreacije (R4) namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

Javne zelene površine

Građevna čestica javnih zelenih površina namijenjene su uređenju javnog parka i igrališta.

Građevne čestice javnih zelenih površina uređivat će se kao parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, sportsko-rekreacijskih igrališta i površina, te dječjeg igrališta, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala. Na građevnim česticama javnih zelenih površina mogu se graditi otvorena i natkrivena parkirališta .

Zaštitne zelene površine

Građevne čestice zaštitnih zelenih površina namijenjene su uređenju zelenih površina, saniranju postojećeg biljnog materijala i sadnji odgovarajućih novih vrsta, te uređivanju pješačkih staza. Građevne čestice iz ove točke predstavljaju neizgrađene površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo parkovno uređenje zelenih površina.

Javne prometne površine

Građevne čestice javnih prometnih površina namijenjene su gradnji i rekonstrukciji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Površine infrastrukturnih sustava

Građevne čestice infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture. Osim na građevnim česticama infrastrukture, građevine infrastrukture mogu se, iznimno, graditi i na građevnim česticama i u građevinama drugih namjena.

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Na području obuhvata Plana predviđa se gradnja (dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija i izgradnja) pretežno samostojecih građevina ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene.

Uvjeti gradnje na području obuhvata Plana definirani su:

- u kartografskom prilogu broj 4. - Uvjeti gradnje
- u tabelarnom prikazu kvantificiranih pokazatelja - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina tekstualnog dijela elaborata
- u Odredbama za provođenje plana.

Unutar područja obuhvata Plana, sukladno Zakonu, utvrđuju se slijedeći opći uvjeti gradnje:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,30
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8
- maksimalna visina za nove građevine i nove zahvate na postojećim građevinama (dogradnja i nadogradnja) ugostiteljsko turističke namjene iznosi 13,0 m
- postojeće građevine koje prelaze maksimalnu visinu od 13,0m mogu se rekonstruirati unutar zatečene maksimalne visine uz mogućnost povećanja postojeće visine za maksimalno 0,5 m (zahvati na konstrukciji, slojevima hidro i termoizolacije i sl..)

ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

U okviru cjelokupnog područja obuhvata Plana ne postoje pojedinačni registrirani kao ni evidentirani spomenici kulture u smislu postojećih zakona, ali čitavo područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost u smislu kultiviranog krajobraza.