

# urbis.72

GRAD POREČ

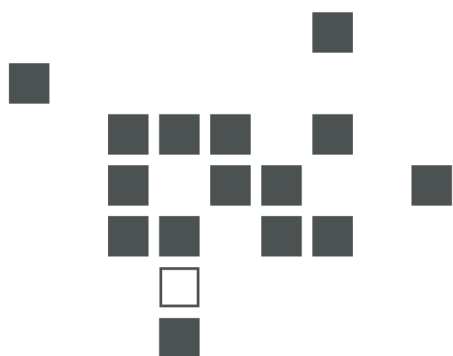
Naziv prostornog plana:

# Urbanistički plan uređenja „Servisna zona Poreč - područje III“

Faza izrade prostornog plana:

Prijedlog prostornog plana

Poreč, 2010.



ŽUPANIJA:	ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD:	GRAD POREČ
GRADONAČELNIK:	EDI ŠTIFANIĆ, dipl.oecc.
NAZIV PROSTORNOG PLANA:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „SERVISNA ZONA POREČ – PODRUČJE III“
FAZA IZRADE PROSTORNOG PLANA:	PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN:	URBIS 72 d.d. PULA
KOORDINATORI PLANA:	GRAD POREČ DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh.  URBIS 72 d.d. PULA DRAGAN RADOLOVIĆ, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA:	BORIS PETRONIJEVIĆ, dipl.ing.arh.

## **SAŽETAK ZA JAVNOST**

### **1. Uvod**

Donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja "Servisna zona Poreč – područje III" („Sl.G GP“, br. 11/09.), u daljnjem tekstu : Plan, započet je postupak izrade i donošenja Plana. Odlukom o izradi Plana određeno je da se izradi Plana pristupa u jedinstvenom postupku s time povezanim izmjenama i dopunama prostornih planova šireg područja – Prostorni plan uređenja Grada Poreča ("Sl.G. GP", br. 14/02. i 8/06.) i Generalni urbanistički plan grada Poreča ("Sl.G GP", br. 11/01. i 9/07.) /u daljnjem tekstu: Prostorni planovi šireg područja/.

Izrađivač Plana je poduzeće Urbis 72 d.d. Pula izabran temeljem javnog nadmetanja.

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Poreča provodi postupak izrade i donošenja Plana prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09).

### **2. Ciljevi i programska polazišta Plana**

Odlukom o izradi Plana određeno je da će Plan detaljno razraditi uvjete za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu te odrediti mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih vrijednosti područja prvenstveno gospodarske – radno – servisne i poslovne namjene.

### **3. Obuhvat Plana**

Obuhvat Plana definiran je odlukom o izradi Plana, odnosno omeđen je :

- planiranom sabirnom ulicom i dijelom Servisne zone Poreč sa zapadne strane,
- područjem obuhvata DPU-a "Servisna zona Poreč – područje II" /"Službeni glasnik Grada Poreča", br. 9/07. 2/09. 4/09. 9/09. i 10/09.) sa sjeverne strane,
- koridorom zaobilaznice grada Poreča sa istočne strane,
- koridorom Državne ceste D302 /Poreč – Baderna – Pazin/ sa južne strane.

Površina obuhvata Plana je oko 23,42ha.

### **4. Sažetak odredbi za provođenje iz Prijedloga odluke o donošenju**

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

##### **1.5.**

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

- gospodarska namjena – poslovna,
- površine infrastrukturnih sustava,
- javne prometne površine,
- pješačke površine,
- javne zelene površine,
- zaštitne zelene površine.

#### **GOSPODARSKA NAMJENA**

##### **1.6.**

(1) Na području obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

(2) 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.

(3) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, 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.

##### **1.7.**

(1) Zone gospodarske – poslovne namjene namijenjene su gradnji poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične djelatnosti, te građevina administrativne – uredske namjene pri čemu u istoj građevini može biti zastupljeno i više navedenih namjena, osim:

- 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,
- deponije 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,
- deponija građevinskog materijala,
- drugih opasnih djelatnosti.

(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) Unutar građevina gospodarske namjene dopušteno je obavljanje obrtničkih i uslužnih djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i sl. djelatnosti.

(4) 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 može biti pretežit.

(5) Unutar građevina gospodarske namjene dopuštena je gradnja sadržaja ugostiteljske namjene bez usluge smještaja, prema posebnim propisima, te javne i društvene namjene.

(6) U sklopu građevne čestice moraju se osigurati sva potrebna parkirališna mjesta za vozila tvrtke, te svih zaposlenih i klijenata.

## **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

### **1.8.**

(1) Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

(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.

(3) Zona zaštitnog koridora prometnice predstavlja neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

## **JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

### **1.9.**

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica, u skladu sa kartografskim prikazima Plana.

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

(3) 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, katastra i sl.

## **JAVNA PARKIRALIŠTA**

### **1.10.**

(1) Planom nisu planirane zasebne zone javnih parkirališta, već se javna parkirališta mogu graditi u zonama gospodarske namjene, prema uvjetima iz ovog Plana.

## **PJEŠAČKE POVRŠINE**

### **1.11.**

(1) Zone pješačkih površina namijenjene su odvijanju pješačkog prometa, uz kojega se Planom omogućava biciklistički promet, te interventni promet za potrebe tehničkog opsluživanja vodospreme (i TK čvora).

(2) Zone pješačkih površina predstavljaju postojeće putove, koji se mogu održavati i rekonstruirati u svojem zatečenom gabaritu, uz upotrebu kamenog makadama ili opločenja, odnosno šljunčanog ili zemljanog nasipa, ili nekog drugog odgovarajućeg građevinskog materijala kao završnog sloja. Na pješačkim površinama mogu se postavljati elementi urbane opreme.

(3) U zonama pješačkih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, ali ne i građevine visokogradnje.

(4) Svi zahvati iz stavaka 2. i 3. ove točke na dijelu pješačkih površina koje predstavljaju kulturno dobro – tzv. „Slavensku cestu“, mora se odvijati uz suradnju i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

## **JAVNE ZELENE POVRŠINE**

### **1.12.**

(1) Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova (planska oznaka Z1).

(2) U zonama javnih zelenih površina – javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala. U ovim zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

(3) U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

## **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**

### **1.13.**

(1) Zone zaštitnog zelenila formirat će se uz državnu cestu D302 i zaobilaznicu grada Poreča, 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.

### **1.14.**

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

### **1.15.**

(1) Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi ili ostale hortikulturno obrađene površine moraju se uređivati i u zonama gospodarske namjene, u postotku od najmanje 20% od ukupne površine pojedine građevne čestice.

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

### **2.2.1.**

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

(1) U zonama gospodarske namjene formirat će se građevne čestice za gradnju isključivo slobodnostojećih građevina.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati sljedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 2.000m<sup>2</sup>
- (3) Širina građevne čestice mora zadovoljavati sljedeće uvjete:
- slobodnostojeće građevine: - min 25m

### 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.

### 2.2.3.

#### 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.

### 2.2.4.

#### IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se (slobodnostojeće građevine):

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	NAJVEĆA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST
- za građevne čestice površine od 2.000-3.000m <sup>2</sup>	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 3.000-5.000m <sup>2</sup>	- zbir 1.500m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice preko 3.000m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 5.000-10.000m <sup>2</sup>	- zbir 2.300m <sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice preko 5.000m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine preko 10.000m <sup>2</sup>	- zbir 4.050m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice preko 10.000m <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 iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) utvrđuje se:

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI
- za građevne čestice površine od 2.000-3.000m <sup>2</sup>	1,50
- za građevne čestice površine od 3.000-5.000m <sup>2</sup>	1,30
- za građevne čestice površine od 5.000-20.000m <sup>2</sup>	1,10
- za građevne čestice površine preko 20.000m <sup>2</sup>	0,90

### 2.2.5.

#### UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja građevina tipologije 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.

(7) Dozvoljava se gradnja montažnih građevina.

### 2.2.6.

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

(1) Visina građevina gospodarske namjene određuje se:

- do najviše 15m, uz najviše 3 nadzemne etaže

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

(3) 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 jednu ili više podzemnih etaža, 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.

### 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.

(2) Nije dopuštena ugradnja salonitnih, azbest-cementnih ili PVC pokrovnih elemenata.

(3) Moguća je izvedba kombinacije ravnog, prohodnog ili neprohodnog krova i kosog krova.

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

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

### 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 zaposlenike i korisnike) mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt kojim se dozvoljava gradnja. Uređenje parkirališnih mjesta na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru mora biti sukladno točki 5.1.1.1. ovih odredbi.

(2) Najmanji broj parkirališnih 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 PARKING MJESTO
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo, obrtništvo i sl.	100m <sup>2</sup> brutto površine građevine
uredi, trgovina i sl.	30m <sup>2</sup> brutto površine građevine
trgovački prostori robe široke potrošnje za svakodnevnu opskrbu stanovništva	15m <sup>2</sup> brutto površine građevine
ugostiteljstvo – restorani i barovi /i sve njihove podvrste prema posebnom propisu/	15m <sup>2</sup> brutto površine građevine, odnosno 4 sjedećih mjesta

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

### **7.1.**

(2) Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara, osim tzv. Slavenske ceste – glavnog rimskog decumanusa, koja nije unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

### **7.2.**

(1) U skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03 i 87/09) utvrđuje se sljedeće :

- za tzv.Slavensku cestu obvezno je ishođenje mišljenja nadležnog tijela - Konzervatorskog odjela prilikom planiranja i izvođenja radova (posebno infrastrukturnih),
- ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski odjel.

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

### **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 odredbama ovog Plana.

### **9.2.**

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

(2) U skladu sa 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. Akte kojima se dozvoljava gradnja za ove zahvate u prostoru ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvate u prostoru.

### **9.3.**

(1) Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

(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.