

**GRAD POREČ - PARENZO**



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
PLAVA LAGUNA - GALIJOT**

**PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**prosinac, 2017.**

## • UVOD

Grad Poreč je Prostornim planom uređenja Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" br. 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10-pročišćeni tekst), Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" br. 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10- pročišćeni tekst) i Odlukom o izradi ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" br. 10/15) utvrdio obvezu izrade Urbanističkog plana uređenja Plava laguna – Galijot.

Urbanistički plan uređenja Plava laguna – Galijot (u daljnjem tekstu: Plan) izrađuje se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Poreča, Generalnom urbanističkom planu Grada Poreča i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17).

Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 107/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 09/11).

Izrada i donošenje Plana predviđa, osim koordinacije naručitelja i izrađivača, provedbu procedure donošenja sukladno i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17).

U skladu s navedenim pristupilo se izradi Plana kao zakonski definiranoj podlozi za uređenje područja Plava laguna – Galijot.

## • POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 24,9 ha (kopneni dio cca 11,7ha, morski dio cca 13,2ha).

Plan se donosi za:

- dio izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja Plava i Zelena laguna izvan naselja,
- dio postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene Plava laguna.

Plan se izrađuje na topografsko katastarskom planu u mjerilu 1: 1000 izrađenom po "GEOPLAN" d.o.o. Poreč.

## • NAMJENA

Površina obuhvata ovog Plana, obzirom na način korištenja, namjenu i organizaciju prostora, razgraničena je na površine:

- površine ugostiteljsko turističke namjene – turističko naselje (T2)
- površine ugostiteljsko turističke namjene – prateći sadržaji (TP)
- površine luke nautičkog turizma (LN)
- površine uređenih plaža (R4)
- zelene površine (Z)
- površine javnih prometnih površina i parkirališta
- kolno-pješačke površine
- površine infrastrukturnih sustava.

### **POVRŠINE JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

- **Površine javnih prometnih površina, kolno-pješačkih i pješačkih površina i parkirališta**  
Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.
- **Površine infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba)**  
Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

### **UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T2)**

Površine ugostiteljsko turističke namjene turističko naselje (T2) namijenjene su gradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste turističko naselje iz skupine „hoteli“, a sve prema važećem Zakonu i posebnim propisima iz područja ugostiteljstva i turizma - Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "hoteli" (NN 56/16)

Obuhvat zahvata turističkog naselja dodatno se razgraničuje na površine ugostiteljsko turističke namjene-smještaj (T2), na površine pratećih sadržaja ugostiteljsko -turističke namjene bez mogućnosti smještaja (TP) i na negradive - zelene površine unutar turističkog naselja (Z).

- **Ugostiteljsko turistička namjena- smještaj (T2)**

Površine ugostiteljsko turističke namjene turističko naselje (T2) namijenjene su gradnji svih ugostiteljskih objekata za smještaj vrste turističko naselje.

- **Prateći sadržaji ugostiteljsko -turističke namjene bez mogućnosti smještaja (TP)**

Površina pratećih sadržaja ugostiteljsko -turističke namjene bez mogućnosti smještaja (TP) namijenjene sugradnji pratećih sadržaja ugostiteljsko -turističke namjene, prvenstveno osnovnih uslužnih i ugostiteljskih sadržaja (restoran, bar i sl.), kao i ostalih trgovačkih, sportsko-rekreacijskih i sličnih sadržaja bez mogućnosti smještaja.

- **Zelene površine (Z)**

Zelene površine predstavljaju parkovno uređene negradive površine unutar ugostiteljsko turističke namjene – turističko naselje na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

- **Površine uređenih plaža (R4)**

Uređena morska plaža je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji, manja sportska igrališta, površina za vodene sportove i drugo) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane. Uži obalni pojas namjenjen je isključivo uređivanju sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana dužine do 6m i širine do 2m, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo.

- **Maritimna rekreacija**

Zone maritimne rekreacije - more namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

**POVRŠINE LUKE POSEBNE NAMJENE (LN)**

Površine luke posebne namjene (luka nautičkog turizma-marina Zelena laguna Molindrio) su kopnene i morske površine potrebne za djelatnosti luke.

• **UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su određene kao obuhvat ugostiteljsko turističke namjena – turističko naselje (T2), te kao prateći sadržaji ugostiteljsko – turističke namjene bez mogućnosti smještaja (TP).

Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene turističko naselje (T2) moguća je gradnja (rekonstrukcija) postojećeg turističkog naselja te gradnja pratećih sadržaja ugostiteljsko -turističke namjene i građevina sportsko rekreacijske namjene.

Unutar površina pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (TP) moguća je gradnja (rekonstrukcija) prvenstveno osnovnih uslužnih i ugostiteljskih sadržaja (restoran, bar i sl.), kao i ostalih trgovačkih, sportsko-rekreacijskih i sličnih sadržaja( bez smještaja) kojima se dopunjuje osnovna namjena zone ugostiteljsko -turističke namjene.

Unutar obuhvata ugostiteljsko turističke namjene turističko naselje (T2) utvrđene su slijedeće prostorne jedinice određene prema namjeni, uvjetima i načinu gradnje i položajno razgraničene drugom namjenom ili prometnim površinama:

Smještajne građevine:

- Prostorna jedinica 1 (hotel)
- Prostorna jedinica 2 (turističko naselje)

Prateći sadržaji:

- Prostorna jedinica 3 (recepcija, restoran, zabava i sl.)
- Prostorna jedinica 4 (servisi, usluga, trgovina i sl.)

**UVJETI GRADNJE TURISTIČKOG NASELJA UNUTAR UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE**

Postojeća cjelina turističkog naselja planira se rekonstruirati u turističko naselje ktg 5\*.

Unutar prostorne jedinice 1 - hotel dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine hotela s pratećim sadržajima.

Unutar prostorne jedinice 2 - naselje dozvoljava se rekonstrukcija postojećih ili gradnja novih smještajnih jedinica (zamjenska građevina). Unutar obuhvata ove prostorne jedinice radi spajanja dviju ili više smještajnih jedinica a sve u cilju zadovoljavanja uvjeta za višu kategoriju, dozvoljava se uklanjanje postojećih građevina i gradnja novih građevina ( zamjenska građevina).

Unutar prostorne jedinice 3 - recepcija, restoran, zabava i sl. dozvoljava se rekonstrukcija, postojećih građevina ili gradnja nove zamjenske građevine namjene – prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene.

Unutar prostornih jedinica 4 - usluge, trgovina, servisi i sl. dozvoljava se rekonstrukcija postojećih ili uklanjanje postojećih te gradnja novih građevina namjene – prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene.

Najmanje 40% površine obuhvata turističkog naselja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

### **Namjena građevine**

Unutar zone T2 moguća je rekonstrukcija postojećeg turističkog naselja s ciljem podizanja razine kvalitete smještaja, odnosno realizacija ugostiteljskih smještajnih građevina vrste "turističko naselje" iz skupine hotela te pratećih sadržaja (sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i sl.) koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Smještajne jedinice turističkog naselja (sobe, obiteljske sobe, hotelski apartmani, studio apartmani i apartmani) prema odredbama ovog plana mogu se graditi, osim unutar cjeline hotela, unutar sljedećih smještajnih građevina: "hotelskih apartmana", "turističkih apartmana" i "vila".

### **Maksimalan broj ležaja – gustoća korištenja**

Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet istovjetan je postojećem kapacitetu od 600 postelja.

### **Oblik i veličina građevne čestice**

Unutar područja T2 moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene sa smještajnim kapacitetima s ciljem rekonstrukcije jedinstvene prostorne i funkcionalne cjeline turističkog naselja. Najmanja površina građevne čestice jednaka je obuhvatu pojedine prostorne jedinice a najveća površina građevne čestice jednaka je obuhvatu zahvata turističkog naselja.

Unutar područja TP – prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene bez mogućnosti smještaja, najmanja površina građevne čestice jednaka je obuhvatu pojedine prostorne jedinice, a najveća površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se nalazi.

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu.

Građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko rekreacijske i pomoćne građevine i sadržaji (garaže, bazeni, sjenice, natkrivene terase i sl.) mogu se graditi samo unutar maksimalnog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog iznosi najmanje 7m. Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina moguće je zadržati postojeću udaljenost građevnog pravca od regulacijskog.

Udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 4m. Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina moguće je zadržati postojeću udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice susjedne čestice. Iznimno udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice susjedne građevne čestice – maritimne rekreacije – plaže R4 i luke nautičkog turizma LN – kopneni dio iznosi najmanje 7m.

### **Izgrađenost građevne čestice**

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3,

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.

### **Ukupna visina te najveći broj nadzemnih etaža**

Najveća dopuštena ukupna visina smještajne građevine prostorne jedinice 1. iznosi 15 metara, a najveći dopušteni broj etaža su dvije podzemne i četiri nadzemne etaže. Na dijelu građevine na kojem postojeća visina i postojeći broj etaža premašuje najveću dopuštenu visinu, moguća je rekonstrukcija, odnosno dogradnja u skladu s postojećom visinom i postojećim brojem etaža.

Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina i pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u prostornim jedinicama 2 i 3 iznosi 5,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaža.

Najveća dopuštena ukupna visina pratećih sadržaj ugostiteljsko-turističke namjene u prostornim jedinicama br. 4 iznosi 8,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaža.

#### **Vrsta krova, nagib i pokrov**

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i postojeće okolne izgradnje, pri čemu će se primjenjivati važeći propisi za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

#### **Uvjeti za izgradnju pomoćnih građevina i ograda**

Pomoćne građevine za smještaj vozila – otvorene i zatvorene nadzemne garaže ili nadstrešnice mogu se graditi kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina unutar funkcionalne cjeline. Pomoćni sadržaji mogu se graditi samo u okviru osnovne građevine.

#### **Uvjeti za smještaj vozila**

Na građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana.

#### **Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine i najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda.

Za sve građevine na području obuhvata Plana potrebno je pribaviti mišljenje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta tijekom ishoda akata kojima se dozvoljava gradnja.

### **UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE UNUTAR UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE**

Odredbe o uvjetima smještaja građevina namijenjenih sportu i rekreaciji iz ovog poglavlja se odnose na uvjete gradnje građevina koje će se graditi unutar obuhvata zahvata turističkog naselja.

Unutar zahvata turističkog naseja gradit će se samo rekreacijske građevine niskogradnje pod kojima se podrazumjevaju otvoreni i nenatkriveni sportsko-rekreacijski tereni, otvoreni bazeni te dječja igrališta koji se svi uređuju opremanjem potrebnim rekvizitima i postavljanjem specijalne opreme, te se uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju na sljedeći način :

- veličina građevne čestice sportsko rekreacijske namjene istovjetna je zoni unutar koje se nalazi, odnosno ne manje od 1000 m<sup>2</sup>
- građevni pravac se ne određuje,
- površina uređenja i gradnje sportsko rekreacijskih igrališta može biti udaljena od granice građevne čestice min 3 m,

### **UVJETI GRADNJE UREĐENIH PLAŽA**

Površina zahvata plaža jednaka je obuhvatu namjene utvrđene u kartografskom prikazu list 1. Korištenje i namjena površina.

Uvjeti gradnje uređenih plaža

- unutar površina uređenih plaža nije moguća izgradnja građevina visokogradnje
- u zonama uređenih plaža moguća je izgradnja potpornih i obalnih zidova, sunčališta, uređenje pristupa u more, zelenih površina, manjih rekreativnih igrališta otvorenog tipa gradnje (odbojka na pijesku, badmington i sl.) površina za vodene sportove (bazeni, aquagani, plutajuća igrališta i pontoni koji se koriste za sunčališta , privez i iznajmljivanje rekreacijskih plovila i sl.) postavljanje tuševa, prenosivih kabina te naprava za rekreaciju i zabavu;
- plaža mora biti nadzirana i pristupačna sa kopnene i morske strane. S morske strane mora biti označena i zaštićena;
- unutar pojedinog kupališta predvidjeti najmanje jedan prilaz u more za osobe sa invaliditetom,
- površine moraju biti priključena na javne infrastrukturne i komunalne mreže.

### **UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA UNUTAR ZONE LUKE**

#### **Namjena**

Unutar kopnenog dijela luke može se graditi jedna ili više pojedinačnih građevina (složena građevina) - pretežito uslužne namjene (ugostiteljske, uslužne, trgovačke, poslovne, i sl. namjene) u cilju zadovoljavanja uvjete po posebnom propisu za marine.

Unutar kopnenog dijela luke zabranjuju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš ( održavanje i popravak plovila i sl.).

#### **Uvjeti gradnje na moru**

Unutar obuhvata morskog dijela luke posebne namjene mogu se graditi građevine i uređivati obalne površine (obalni zidovi, obale, gatovi, lukobrani, uređeni prostori za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

- **UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

Unutar obuhvata Plana nije predviđen smještaj građevina društvenih djelatnosti kao građevina osnovne namjene, na zasebnoj čestici. Smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je kao prateći sadržaj osnovnoj namjeni unutar svih zona razgraničenih Planom.

- **UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

Unutar obuhvata Plana nije dopuštena gradnja stambenih građevina.

- **UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav,
- sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
- vodnogospodarski sustav,
- energetske sustav.

Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akta za provedbu.

Rješenja temeljem kojih će se izdavati akti za provedbu (rješenja o uvjetima građenja, lokacijske dozvole, građevinske dozvole i drugi akti) određeni zakonom za prometnice, te ostalu infrastrukturnu mrežu iznimno mogu djelomično odstupiti od planiranih trasa, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko će to predstavljati racionalnije rješenje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

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

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem. Mjere zaštite krajobraznih, prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno-povijesnih cjelina određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.

#### **Zaštita prirodnih cjelina**

Grad Poreč nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora, a područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja (unutar pojasa od 1000 metara od obalne crte mora).

Područje obuhvata nalazi unutar ekološke mreže – naziv područja: Područje očuvanja za ptice (POP) HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre. Cilj očuvanja :Očuvana staništa (estuariji, morska obala) za zimovanje značajne populacije .Osnovne mjere: Radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo

ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju.

### **Zaštita kulturno povijesnih cjelina**

U okviru područja obuhvata Plana zona podmorja zaštićena je u sklopu arheološke zone koja se proteže od ušća rijeke Mirne do rta S.Petra južno od Poreča te prije bilo kakvih građevinskih radova potrebno je provesti arheološki pregled podmorja.

U okviru područja obuhvata Plana nalazi se spomenik lokalnog kulturno-povijesnog i ambijentalnog značaja. Hotel Galijot, Matija Salaj 1985. u smislu postojećih zakona.

U skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99. 151/03. 157/03. 100/04. 87/09. 88/10. 61/11. 25/12. 136/12. 157/13.), ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski odjel.

- **POSTUPANJE S OTPADOM**

Namjenom prostora, odnosno gradnjom građevina predviđenih namjena na prostoru obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, otpad će se zbrinjavati na odlagalištu otpada izvan obuhvata ovog Plana, u skladu sa važećim Planom gospodarenja otpadom Grada Poreča.

- **MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.