

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PEŠKERA - PICAL - ŠPADIĆI

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU



POREČ, siječanj 2018.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE REZIDENCIJALNOG STANOVANJA
MATERADA - MALI MAJ**

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: | KRISTINA VELENIK, dipl.ing.arh. DAMIR KARABAŠIĆ, mag.ing.aedif. |
| Član uprave: | ROBERT RABAC, dipl.ing.arh. |

POREČ, siječanj 2018.

OPĆE ODREDBE

Urbanistički plan uređenja Peškera - Pical - Špadići (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja: Prostornim planom uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo, br. 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 - pročišćeni tekst) i Generalnim urbanističkim planom grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo, br. 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10 - pročišćeni tekst), te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Peškera - Pical - Špadići (Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo, br. 13/15), utvrđuje uvjete gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina ugostiteljsko turističke, sportsko rekreacijske i stambene namjene, te pratećih namjena na području obuhvata Plana. Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu sa ciljevima i zadacima razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav prometnih, telekomunikacijskih i komunalnih infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 60,0 ha (kopneni dio cca 44,0 ha, morski dio cca 16,0 ha), odnosno za dio zone ugostiteljsko turističke namjene unutar naselja Poreč i to Poreč - Špadići, Borik, Sv. Nikola - postojeće, čija ukupna površina iznosi 69,22 ha, ukupni planirani smještajni kapacitet iznosi 4000 postelja, a gustoća korištenja iznosi 58 postelja/ha. Plan se donosi za područje obuhvata čija granica presjeca i/ili okružuje sljedeće katastarske čestice unutar katastarske općine Poreč: presjeca i okružuje 2746, okružuje 2747, 2750, 2751, 2754, 2752, 2753, presjeca 6025, okružuje 2808/5, 2808/9, 2808/8, 2782/1, presjeca 2810/3, presjeca i okružuje 2832/2, presjeca 2832/1, 2831, presjeca i okružuje 2853/1, okružuje 3677/2, 3678/1, 3682, 3684/1, 3686, 3688/1, 3715, 3717, 3715, 3713, presjeca i okružuje 6046, presjeca i okružuje 3712, presjeca 6015, te presjeca pripadajući morski dio - akvatorij.

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

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

- površine na kopnu:
 - površine stambene namjene (S),
 - površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1),
 - površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2),
 - površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP),
 - površine sportsko rekreacijske namjene - sport (R1),
 - površine maritimne rekreacije (R4),
 - javne zelene površine (Z1),
 - javne prometne površine - javne prometnice, kolno pješačke površine i površine za promet u mirovanju - parkirališta (P),
- površine na moru:
 - površine maritimne rekreacije (MR),
 - površine sportske luke (LS).

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

| NAMJENA POVRŠINA | POVRŠINA (m ²) | POVRŠINA PO ZONAMA (m ²) | | UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA (%) |
|---|----------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| | | | | |
| STAMBENA NAMJENA (S) | 2525 | S-1 | 2525 | 0,419 |
| UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL (T1) | 157745 | T1-1 | 89709 | 26,148 |
| | | T1-2 | 46692 | |
| | | T1-3 | 17525 | |
| | | T1-4 | 3819 | |
| UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE (T2) | 49670 | T2-1 | 30168 | 8,233 |
| | | T2-2 | 19502 | |
| UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - PRATEĆI SADRŽAJI (TP) | 5789 | TP-1 | 4119 | 0,959 |
| | | TP-2 | 856 | |
| | | TP-3 | 814 | |
| SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT (R1) | 68448 | R1-1 | 24938 | 11,347 |
| | | R1-2 | 43510 | |
| MARTIMNA REKREACIJA (R4) | 104528 | R4-1 | 20400 | 17,326 |
| | | R4-2 | 2770 | |
| | | R4-3 | 27493 | |
| | | R4-4 | 23999 | |
| | | R4-5 | 10438 | |
| | | R4-6 | 13320 | |
| | | R4-7 | 6108 | |
| JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1) | 2125 | Z1-1 | 2125 | 0,352 |
| JAVNE PROMETNE POVRŠINE - JAVNE PROMETNICE, KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE I POVRŠINE ZA PROMET U MIROVANJU - PARKIRALIŠTA (P) | 54744 | SU-1 | 6765 | 9,074 |
| | | SU-2 | 462 | |
| | | OU-1 | 5965 | |
| | | OU-2 | 2338 | |
| | | OU-3 | 1098 | |
| | | OU-4 | 1737 | |
| | | OU-5 | 504 | |
| | | OU-6 | 632 | |
| | | OU-7 | 763 | |
| | | KP-1 | 7797 | |
| | | KP-2 | 284 | |
| | | KP-3 | 213 | |
| | | KP-4 | 117 | |
| | | P1 | 14497 | |
| P2 | 11572 | | | |
| MARTIMNA REKREACIJA (MR) | 122306 | MR-1 | 68144 | 20,273 |
| | | MR-2 | 54162 | |
| SPORTSKA LUKA (LS) | 35405 | LS-1 | 35405 | 5,869 |
| PODRUČJE OBUHVATA PLANA | 603285 | - | 603285 | 100 |

Stambena namjena (S)

Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji stambenih građevina - jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina.

Gospodarska - ugostiteljsko turistička namjena - hotel (T1)

Površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) namijenjene su gradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste hotel iz skupine hoteli, prema važećim propisima iz područja ugostiteljske djelatnosti, odnosno prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), odnosno prema važećem pravilniku. Unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) nije moguće graditi građevine ili prostore stambene namjene.

Gospodarska - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje (T2)

Površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) namijenjene su gradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste turističko naselje iz skupine hoteli, prema važećim propisima iz područja ugostiteljstva i turizma i Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i

posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16). Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselja (T2) nije moguće graditi građevine ili prostore stambene namjene.

Gospodarska - ugostiteljsko turistička namjena - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP)

Površine ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP) namijenjene su gradnji pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, prvenstveno ugostiteljskih sadržaja (ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi), uslužnih, trgovačkih, sportsko rekreacijskih i drugih sličnih sadržaja bez mogućnosti smještaja i stanovanja.

Sportsko rekreacijska namjena - sport (R1)

Na površinama sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim i zabavnim aktivnostima (sportske dvorane, bazeni, fitness, wellness, dječje igraonice i slični sadržaji), te uređivati sportska i rekreacijska igrališta sa ili bez sportskih i rekreacijskih sprava s pratećim građevinama i sadržajima. Građevine i građevne čestice namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije prateće poslovne namjene (uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične namjene) i javne i društvene namjene (obrazovne, kulturne i slične namjene). Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene i/ili smještajne (hoteli, apartmani i slično) niti imati prostorije stambene namjene i/ili smještajne namjene.

Maritimna rekreacija (R4) na kopnu

Površine maritimne rekreacije (R4) na kopnu namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. Ovisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati manje montažno demontažne prenosive i/ili montažno demontažne građevine za presvlačenje, sanitarije, prodaju, sport i rekreaciju, ugostiteljstvo bez smještaja i slično, naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te izvoditi drugi slični radovi. Na površinama maritimne rekreacije (R4) mogu se graditi prateće građevine visokogradnje neophodne za funkcioniranje sportske luke, u zaleđu morskih zona sporta.

Planom se utvrđuje obveza gradnje, odnosno rekonstrukcije, uređenja i održavanja obalne šetnice najmanje dopuštene širine 2 m unutar površina maritimne rekreacije (R4) na kopnu.

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine (Z1) predstavljaju parkovno uređene negradive površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

Javne prometne površine, kolno pješačke površine i površine za promet u mirovanju - parkirališta (P)

Javne prometne površine, kolno pješačke površine i površine za promet u mirovanju - parkirališta (P), namijenjene su gradnji kolnih, kolno pješačkih i pješačkih prometnica, te parkirališta, u skladu s kartografskim prikazima Plana.

Maritimna rekreacija (MR) na moru

Površine maritimne rekreacije (MR), kao morske zone sportsko rekreacijske namjene - maritimne rekreacije, namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama maritimne rekreacije, ovisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

Sportska luka (LS)

Površine sportske luke (LS) na moru, kao morske zone sportsko rekreacijske namjene - sporta, gradit će se i uređivati u moru, za potrebe veza manjih rekreacijskih plovila. U akvatoriju luka mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi. Ove morske zone namijenjene su i prometu plovila, prema važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana planira na površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao:

- površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1), zona planskih oznaka T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4,
- površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2), zona planskih oznaka T2-1 i T2-2,
- površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP), zona planskih oznaka TP-1, TP-2 i TP-3.

U zonama planskih oznaka T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) moguća je gradnja, odnosno rekonstrukcija hotela, te gradnja, odnosno rekonstrukcija pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, sportsko rekreacijske namjene i drugih odgovarajućih pratećih sadržaja. U zonama planskih oznaka T2-1 i T2-2 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) moguća je gradnja, odnosno rekonstrukcija turističkog naselja, te gradnja, odnosno rekonstrukcija pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, sportsko rekreacijske namjene i drugih odgovarajućih pratećih sadržaja. U zonama planskih oznaka TP-1, TP-2 i TP-3 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - pratećih sadržaja bez mogućnosti smještaja (TP) moguća je gradnja, odnosno rekonstrukcija pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene, prvenstveno ugostiteljskih sadržaja (ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi), uslužnih, trgovačkih, sportsko rekreacijskih i drugih sličnih sadržaja bez mogućnosti smještaja i stanovanja.

Svaka zona gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene određene planske oznake istovjetna je građevnoj čestici i čini prostornu i funkcionalnu cjelinu s jedinstvenim upravljanjem, sukladno posebnom propisu. Postojeća i planirana površina, postojeći i planirani najveći dopušteni broj postelja, te postojeća i planirana najveća dopuštena gustoća korištenja po zonama, odnosno planiranim građevnim česticama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene planskih oznaka određena je tablicom:

| PLANSKA OZNAKA | POVRŠINA POSTOJEĆE GRAĐEVNE ČESTICE (cca m ²) | POVRŠINA PLANIRANE ZONE PLANSKE OZNAKE - PLANIRANE GRAĐEVNE ČESTICE (cca m ²) | POSTOJEĆI BROJ POSTELJA | PLANIRANI BROJ POSTELJA | POSTOJEĆA GUSTOĆA KORIŠTENJA (postelja/ha) | PLANIRANA GUSTOĆA KORIŠTENJA (postelja/ha) |
|-----------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|--|--|
| T1-1 | 32964 | 89709 | 498 | 1210 | 151,07 | 134,88 |
| T1-2 | 45516 | 46692 | 502 | 660 | 110,29 | 141,35 |
| T1-3 | 24336 | 17525 | 378 | 340 | 155,32 | 194,00 |
| T1-4 | 3620 | 3819 | 80 | 80 | 220,99 | 209,48 |
| T2-1 | 30187 | 30168 | 515 | 430 | 170,60 | 142,54 |
| T2-2 | 17430 | 19502 | 352 | 330 | 201,95 | 169,21 |
| UKUPNO T1 I T2 | 154053 | 207415 | 2325 | 3050 | 152,22 | 147,05 |
| TP-1 | - | 4119 | - | - | - | - |
| TP-2 | - | 856 | - | - | - | - |
| TP-3 | - | 814 | - | - | - | - |
| UKUPNO TP | - | 5789 | - | - | - | - |

Grafički dio uvjeta i načina gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazan je na kartografskom prikazu broj 4.

UVJETI GRADNJE UNUTAR POVRŠINA GOSPODARSKE - UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE - HOTEL (T1)

Na planiranim građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) dozvoljava se gradnja, odnosno rekonstrukcija (uklanjanje, dogradnja, nadogradnja, sanacija) postojećih građevina hotela s pratećim sadržajima. Planirane građevne čestice, odnosno zone planskih oznaka T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) namijenjene su gradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste hotel iz skupine hoteli, prema važećim propisima iz područja ugostiteljske djelatnosti i prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), odnosno prema važećem pravilniku. Osim smještajnog dijela, sastavni dijelovi prostorne i funkcionalne cjeline hotela su obvezni sadržaji za tu vrstu ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), a moguća je gradnja i uređenje pratećih sadržaja kao što su ugostiteljski objekti iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga, zdravstveni, frizerski, kozmetičarski i slični sadržaji, zabavni sadržaji, trgovački sadržaji, sportsko rekreacijski sadržaji (rekreacijska igrališta sa ili bez sportskih sprava, sportski tereni, bazeni, wellness, dječja igrališta i igraonice i slični sadržaji), sadržaji za zabavu, te pomoćnih sadržaja nužnih za upravljanje i održavanje (uredi, garaže, spremišta, pogonski prostori i slični sadržaji).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećavaju postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, ako su veći od navedenih. Iznimno, zadržavaju se postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice na građevnoj čestici, odnosno zoni planske oznake T1-4, te se omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka T1-1, T1-2, T1-3 i T1-4 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) iznosi 15 m. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava ukupna visina postojećih građevina i/ili dijelova građevina, ako je ukupna visina veća od 15 m. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju i/ili nadograđuju planiraju se najveće dopuštene visine 15 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina su dvije podzemne etaže i četiri nadzemne etaže (2Po+P+3 ili Po+S+P+2). Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava broj etaža građevina i/ili dijelova građevina, ako je ona veća od navedenog najvećeg dopuštenog broja etaža. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju i/ili nadograđuju planiraju se najvećeg dopuštenog broja etaža dvije podzemne etaže i četiri nadzemne etaže (2Po+P+3 ili Po+S+P+2). Iznimno, zadržavaju se postojeća ukupna visina građevina i postojeći broj etaža građevina na građevnoj čestici, odnosno zoni planske oznake T1-4, te se omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

UVJETI GRADNJE UNUTAR POVRŠINA GOSPODARSKE - UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE - TURISTIČKO NASELJE (T2)

Na planiranim građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka T2-1 i T2-2 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) dozvoljava se gradnja, odnosno rekonstrukcija (uklanjanje, dogradnja, nadogradnja, sanacija) postojećih građevina turističkog naselja s pratećim sadržajima. Planirane građevne čestice, odnosno zone planskih oznaka T2-1 i T2-2 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) namijenjene su gradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste turističko naselje iz skupine hoteli, prema važećim propisima iz područja ugostiteljske djelatnosti i prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), odnosno prema važećem pravilniku. Osim smještajnog dijela, sastavni dijelovi prostorne i funkcionalne cjeline turističkog naselja su obvezni sadržaji za tu vrstu ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima

ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), a moguća je gradnja i uređenje pratećih sadržaja kao što su ugostiteljski objekti iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga, zdravstveni, frizerski, kozmetičarski i slični sadržaji, zabavni sadržaji, trgovački sadržaji, sportsko rekreacijski sadržaji (rekreacijska igrališta sa ili bez sportskih sprava, sportski tereni, bazeni, wellness, dječja igrališta i igraonice i slični sadržaji), sadržaji za zabavu, te pomoćnih sadržaja nužnih za upravljanje i održavanje (uredi, garaže, spremišta, pogonski prostori i slični sadržaji).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećavaju postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, ako su veći od navedenih.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka T2-1 i T2-2 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) iznosi 15 m. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava ukupna visina postojećih građevina i/ili dijelova građevina, ako je ukupna visina veća od 15 m. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju i/ili nadograđuju planiraju se najveće dopuštene visine 15 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina su dvije podzemne etaže i četiri nadzemne etaže (2Po+P+3 ili Po+S+P+2). Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava broj etaža građevina i/ili dijelova građevina, ako je ona veća od navedenog najvećeg dopuštenog broja etaža. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju i/ili nadograđuju planiraju se najvećeg dopuštenog broja etaža dvije podzemne etaže i četiri nadzemne etaže (2Po+P+3 ili Po+S+P+2).

UVJETI GRADNJE UNUTAR POVRŠINA GOSPODARSKE - UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE - PRATEĆI SADRŽAJI BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA (TP)

Na planiranim građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka TP-1, TP-2 i TP-3 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP) dozvoljava se gradnja, odnosno rekonstrukcija (uklanjanje, dogradnja, nadogradnja, sanacija) postojećih građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene i drugih sličnih sadržaja bez mogućnosti smještaja i stanovanja. Planirane građevne čestice, odnosno zone planskih oznaka TP-1, TP-2 i TP-3 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP) namijenjene su gradnji prvenstveno ugostiteljskih sadržaja, odnosno ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga prema važećim propisima iz područja ugostiteljske djelatnosti i prema Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga" (NN 82/07, 75/12, 69/13 i 150/14), turističkih agencija i drugih sadržaja pružanja usluga u turizmu, drugih uslužnih sadržaja (zdravstveni, frizerski, kozmetičarski, zabavni i slični sadržaji), trgovačkih sadržaja (prodavaonice prehrambenih i neprehrambenih proizvoda), sportsko rekreacijskih sadržaja (wellness, fitness i slični sadržaji) i drugih odgovarajućih sadržaja, te pomoćnih sadržaja nužnih za upravljanje i održavanje (uredi, garaže, spremišta, pogonski prostori i slični sadržaji). Iznimno, pri rekonstrukciji postojećih građevina daje se mogućnost zadržavanja postojećih prostorija i funkcionalnih jedinica stambene namjene u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i broju funkcionalnih jedinica.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećavaju postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, ako su veći od navedenih.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnim česticama, odnosno zonama planskih oznaka TP-1, TP-2 i TP-3 unutar površina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - prateći sadržaji bez mogućnosti smještaja (TP) iznosi 9 m. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava ukupna visina postojećih građevina i/ili dijelova građevina, ako je ukupna visina veća od 9 m. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju

i/ili nadograđuju planiraju se najveće dopuštene visine 9 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina je jedna podzemna etaža i dvije nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+S+P). Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava broj etaža građevina i/ili dijelova građevina, ako je ona veća od navedenog najvećeg dopuštenog broja etaža. Građevine i/ili dijelovi građevina koji se dograđuju i/ili nadograđuju planiraju se najvećeg dopuštenog broja etaža dvije podzemne etaže i četiri nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+S+P).

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 na građevnim česticama unutar površina sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) i stambene namjene (S).

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA I POVRŠINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE - SPORT (R1)

Smještaj građevina i površina sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) se na području obuhvata Plana planira na površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao površine sportsko rekreacijske namjene - sport (R1), zona planskih oznaka R1-1 i R1-2. Na planiranim građevnim česticama unutar površina sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) dozvoljava se građenje slobodnostojećih građevina namijenjenih sportskim i rekreacijskim i zabavnim aktivnostima (sportske dvorane za korektivnu i ritmičku gimnastiku, ples, borilačke sportove, skvoš (squash) i slične sadržaje, otvoreni i zatvoreni bazeni, fitness, wellness, dječje igraonice i slični sadržaji) i uređenje površina sportskih i rekreacijskih igrališta sa ili bez sportskih i rekreacijskih sprava s pratećim građevinama i sadržajima. Građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije prateće poslovne namjene (uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične namjene) i javne i društvene namjene (obrazovne, kulturne i slične namjene). Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene i/ili smještajne (hoteli, apartmani i slično) niti imati prostorije stambene namjene i/ili smještajne namjene.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice građevina sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) iznosi 1000 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice građevina sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) jednaka je površini pojedine zone sportsko rekreacijske namjene - sport (R1), planskih oznaka R1-1 i R1-2.

Najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica (kig) određeni su tablicom:

| | |
|--|---|
| - za građevne čestice površine od 1000-2000 m ² | - zbir 300 m ² i 40% površine građevne čestice iznad 1000 m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 2000 m ² | - zbir 700 m ² i 50% površine građevne čestice iznad 2000 m ² |

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) jednak je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dopuštenog broja etaža. Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećavaju postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, ako su veći od navedenih. Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnim česticama sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) iznosi 12 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina je jedna podzemna etaža i dvije nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+S+P).

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA I POVRŠINA MARITIMNE REKREACIJE (R4) NA KOPNU

Smještaj građevina i površina maritimne rekreacije (R4) na kopnu se na području obuhvata Plana planira na površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao površine maritimne rekreacije (R4), zona planskih oznaka R4-1, R4-2, R4-3, R4-3, R4-5, R4-6 i R4-7. Na površinama maritimne rekreacije (R4) na kopnu dozvoljava se uređenje plaža, prema važećim propisima

o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. Ovisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, uređivati pristupi u more, zelene površine, manja otvorena i nenatkrivena sportska igrališta (odbojka na pijesku, badminton i slični sportovi), postavljati manje montažno demontažne prenosive i/ili montažno demontažne građevine za presvlačenje, sanitarije, prodaju, sport i rekreaciju, ugostiteljstvo bez smještaja i slično, naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te izvoditi drugi slični radovi.

Uređena morska plaža je nadzirana i pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane svima pristupačna površina, posebice osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine, sanitarije, manja sportska i dječja igrališta sa ili bez sprava, površina za vodene sportove i slični sadržaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Na površinama maritimne rekreacije mogu se graditi prateće građevine visokogradnje neophodne za funkcioniranje sportske luke, u zaleđu morskih zona sporta.

Obuhvati zahvata u prostoru užeg obalnog pojasa unutar površina maritimne rekreacije, označeni na kartografskom prikazu broj 3, namijenjeni su isključivo uređivanju sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana dužine do 6 m i širine do 2 m, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove (plimni bazeni, aquagani, plutajuća igrališta i pontoni koji se koriste za sunčališta, privez i iznajmljivanje rekreacijskih plovila i slično), naprava za rekreaciju i zabavu i drugih sličnih zahvata u prostoru, unutar planiranih obuhvata zahvata u prostoru.

Postojeće građevine stambene namjene na površinama maritimne rekreacije mogu zadržati postojeću stambenu namjenu unutar postojećeg broja funkcionalnih jedinica, odnosno najvećeg dopuštenog broja funkcionalnih jedinica koji iznosi dvije funkcionalne jedinice) ili mogu promijeniti namjenu iz stambene u gospodarsku namjenu.

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-1 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 300 m², pri čemu je moguća gradnja najmanje jedne, a najviše tri zasebne samostojeće prenosive i/ili montažno demontažne građevine najveće dopuštene pojedinačne izgrađenosti 150 m². Najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-1 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 300 m². Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice maritimne rekreacije (R4), zone planske oznake R4-2 istovjetna je postojećoj izgrađenosti građevne čestice uvećanoj za 10%, a najviše prema tablici dodatnog kriterija, za slučaj zadržavanja postojeće stambene namjene i za slučaj prenamjene u gospodarsku namjenu. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) maritimne rekreacije (R4), zone planske oznake R4-2 jednaka je umnošku najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice (kig) i najvećeg dopuštenog broja etaža. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-3 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 300 m², pri čemu je moguća gradnja najmanje jedne, a najviše tri zasebne samostojeće prenosive i/ili montažno demontažne građevine najveće dopuštene pojedinačne izgrađenosti 150 m². Najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-3 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 300 m². Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-4 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 400 m², pri čemu je moguća gradnja najmanje jedne, a najviše tri zasebne samostojeće građevine visokogradnje u funkciji sportske luke najveće dopuštene pojedinačne izgrađenosti 200 m². Najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-4 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 400 m². Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-5 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 500 m², pri čemu je moguća gradnja najmanje jedne, a najviše tri zasebne samostojeće građevine visokogradnje u funkciji sportske luke najveće dopuštene pojedinačne izgrađenosti 400 m². Najviše jedna građevina visokogradnje najveće dopuštene izgrađenosti 100 m² može se graditi na manjoj građevnoj čestici, a najviše dvije građevine visokogradnje najveće dopuštene izgrađenosti 400 m² mogu se graditi na većoj građevnoj

čestici unutar zone planske oznake R4-5 izvan užeg obalnog pojasa označenog na kartografskom prikazu broj 3. Najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (kig) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-5 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 500 m². Najveća dopuštena izgrađenost građevnih čestica maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-6 označenog na kartografskom prikazu broj 3 istovjetna je postojećoj izgrađenosti građevnih čestica uvećanoj za 10%, a najviše prema tablici dodatnog kriterija, za slučaj zadržavanja postojeće stambene namjene i za slučaj prenamjene u gospodarsku namjenu. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica (kis) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-6 označenog na kartografskom prikazu broj 3 jednaka je umnošku najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice (kig) i najvećeg dopuštenog broja etaža. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-7 označenog na kartografskom prikazu broj 3 istovjetna je postojećoj izgrađenosti građevne čestice. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-7 označenog na kartografskom prikazu broj 3 jednaka postojećem koeficijentu iskorištenosti građevne čestice.

Dodatni kriterij najveće dopuštene izgrađenosti građevnih čestica neovisno o namjeni postojećih građevina maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-2 i R4-6 označenog na kartografskom prikazu broj 3 određen je tablicom:

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| - slobodnostojeće građevine | - za građevne čestice površine do 500 m ² - za građevne čestice površine od 500-800 m ² - za građevne čestice površine od 800-1200 m ² - za građevne čestice površine od 1200-1500 m ² - za građevne čestice površine iznad 1500 m ² | - postojeća izgrađenost - 30% površine građevne čestice - zbir 240 m ² i 25% površine građevne čestice iznad 800 m ² - zbir 340 m ² i 15% površine građevne čestice iznad 1200 m ² - 385m ² |
| - poluugrađene građevine | - za građevne čestice površine do 350 m ² - za građevne čestice površine od 350-500 m ² - za građevne čestice površine od 500-1000 m ² - za građevne čestice površine iznad 1000 m ² | - postojeća izgrađenost - 30% površine građevne čestice - zbir 150 m ² i 20% površine građevne čestice iznad 500 m ² - 250 m ² |
| - ugrađene građevine | - za građevne čestice površine do 250 m ² za građevne čestice površine od 250-300 m ² - za građevne čestice površine od 300-500 m ² - za građevne čestice površine iznad 500 m ² | - postojeća izgrađenost - 30% površine građevne čestice - zbir 90 m ² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m ² - 150 m ² |

Ukoliko je postojeća izgrađenost građevnih čestica veća od propisane, zadržava se postojeća izgrađenost građevne čestice.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-1 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 5 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-1 označenog na kartografskom prikazu broj 3 je jedna nadzemna etaža (P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), unutar zone planske oznake R4-2 iznosi 9 m. Najveći dopušteni broj etaža

građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), unutar zone planske oznake R4-2 je jedna podzemna etaža i dvije nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+S+P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-3 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 5 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-3 označenog na kartografskom prikazu broj 3 je jedna nadzemna etaža (P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-4 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 5 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-4 označenog na kartografskom prikazu broj 3 je jedna nadzemna etaža (P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-5 označenog na kartografskom prikazu broj 3 iznosi 5 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-5 označenog na kartografskom prikazu broj 3 je jedna nadzemna etaža (P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnim česticama maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-6 iznosi 9 m. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnim česticama maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-6 je jedna podzemna etaža i dvije nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+S+P). Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-7 jednaka je postojećoj. Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici maritimne rekreacije (R4), izvan užeg obalnog pojasa unutar zone planske oznake R4-7 jednak je postojećem.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA I POVRŠINA MARITIMNE REKREACIJE (R4) NA MORU

Smještaj građevina i površina maritimne rekreacije (MR) na moru se na području obuhvata Plana planira na morskim površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao površine maritimne rekreacije (MR), zona planskih oznaka MR-1 i MR-2. Površine maritimne rekreacije (MR), kao morske zone sportsko rekreacijske namjene - maritimne rekreacije, namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama maritimne rekreacije, ovisno o vrsti plaže, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi, pristupi u more i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez i iznajmljivanje rekreacijskih plovila (vodene površine za vodene sportove - plimni bazeni, aquagani, plutajuća igrališta i pontoni koji se koriste za sunčališta), valobrani, pristani dužine do 6 m i širine do 2 m, te obavljati i drugi slični radovi. Širina morskog pojasa maritimne rekreacije dana je prema prostornom planu šireg područja. Shodno tome u ovom pojasu isključuje se mogućnost prometa određenih kategorija plovila.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA I POVRŠINA SPORTSKE LUKE (LS)

Smještaj građevina i površina sportske luke (LS) moru se na području obuhvata Plana planira na morskim površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao površine sportske luke (LS), zone planske oznake LS-1. U skladu s važećim propisima o morskim lukama posebne namjene u morskoj zoni luke Pical, akvatorij se namjenjuje morskoj luci posebne namjene županijskog značaja - sportskoj luci Pical. Planom se propisuje najveći dozvoljeni kapacitet sportske luke Pical od 80 vezova. Površine sportske luke (LS) na moru, kao morske zone sportsko rekreacijske namjene - sporta, gradit će se i uređivati u moru, za potrebe veza manjih rekreacijskih plovila. U akvatoriju luke mogu se graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, gatovi, lukobrani, uređeni prostori za manipulaciju, 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. Ove morske zone namijenjene su i prometu plovila, prema važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa. Pristup građevinama i površinama sportske luke (LS) ostvaruje se prometnicama OU-1 i KP-1 s južne strane, te OU-6 i OU-1 sa sjeverne strane, odgovarajućeg standarda karakterističnih poprečnih presjeka prema kartografskom prikazu broj 2.1.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Smještaj stambenih građevina se na području obuhvata Plana planira na površinama koje su kartografskim prikazom broj 4 određene kao površine stambene namjene (S), planske oznake S-1. Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji, odnosno rekonstrukciji postojećih stambenih građevina. Na površinama stambene namjene (S) mogu se graditi infrastrukturne građevine - trafostanice, na zasebnim građevnim česticama. Na površinama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina, kao i uređenja okućnica građevnih čestica osnovne namjene. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, spremišta, bazeni i slične građevine, određene ovim Planom.

Prema načinu gradnje, građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine. Pod jednoobiteljskom građevinom smatra se građevina s jednom stambenom jedinicom. Pod obiteljskom kućom smatra se građevina s dvije stambene jedinice. Pod višeobiteljskom građevinom smatra se građevina s najmanje dvije, a najviše pet funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene (poslovne, ugostiteljsko turističke, uslužne, trgovačke i zanatske), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i gospodarskih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s dvije funkcionalne jedinice može graditi prostorija gospodarske namjene samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. Prostorije gospodarske namjene ne mogu se graditi u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene).

Smještaj, uvjeti i način gradnje slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine) koje se grade, odnosno rekonstruiraju na građevnim česticama unutar površina stambene namjene (S) utvrđuju na slijedeći način:

- rekonstruirane i nove građevine moraju se uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,
- veličina građevne čestice: ne određuje se,
- građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 7 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina,
- iznimno, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, unutar već izgrađene zone, okružena postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, te izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš, ali ne manjoj od 5 m, odnosno zadržavaju se postojeći građevni pravci postojećih građevina,
- gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena min 4 m,
- iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), ali ne manjoj od 3 m, odnosno zadržavaju se postojeće udaljenosti postojećih građevina od granice susjedne građevne čestice,
- izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 40% površine građevne čestice, odnosno zadržava se postojeća izgrađenost građevne čestice ako je veća od 40%,
- pomoćne građevine, osim garaža ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne namjene mogu se graditi najviše dvije pomoćne građevine, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna građevinska bruto površina ne smije premašiti 50 m²,
- uvjeti za smještaj vozila - u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu,
- pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina)

mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,

- na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše dvije garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50 m²,
- garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice,
- na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

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

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

UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana čine prometnice:

- sabirne ulice, s kojih nije dozvoljen izravan pristup građevnim česticama:
 - SU1 dvosmjerna prometnica duž dijela istočne i jugoistočne granice obuhvata plana,
 - SU2 dvosmjerna prometnica duž dijela sjeveroistočne granice obuhvata plana,
- ostale ulice, s kojih je dozvoljen izravan pristup građevnim česticama:
 - OU1 dvosmjerna prometnica s dvostranim poprečnim parkiralištem i šetalištem uz južnu granicu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu SU1 i KP1,
 - OU2 dvosmjerna prometnica s okretištem uz istočnu granicu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu SU1,
 - OU3 dvosmjerna prometnica s kružnim raskrižjem uz istočnu granicu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu OU2,
 - OU4 dvosmjerna prometnica s okretištem na istočnom dijelu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu SU1,
 - OU5 dvosmjerna prometnica uz sjeveroistočnu granicu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu SU2,
 - OU6 dvosmjerna prometnica uz sjeveroistočnu granicu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu SU2,
 - OU7 dvosmjerna prometnica na sjevernom dijelu obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu OU6,
- kolno pješačke površine, s kojih je dozvoljen izravan pristup građevnim česticama:
 - KP1 - prometnica duž središnjeg dijela područja obuhvata plana u smjeru sjever-jug, od prometnice OU1 do prometnice SU2,
 - KP2 - prometnica s okretištem putničkog cestovnog vlaka na sjevernom dijelu područja obuhvata plana, uz prometnicu KP1,
 - KP3 - prometnica na sjevernom dijelu područja obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu KP1,
 - KP4 - prometnica na sjevernom dijelu područja obuhvata plana, koja se priključuje na prometnicu KP1.

Pješačke površine (nogostupi, šetnice, površine za sjedenje, umjetnička prostorna obilježja, fontane i druge pješačke površine) unutar obuhvata Plana izvode se unutar svih prometnih površina i unutar površina svih drugih namjena.

Pješačka površina - obalna šetnica javna je pješačka površina namijenjena pješacima, koja omogućava nesmetanu dužobalnu pješačku komunikaciju i pristup plažama. Planom se utvrđuje okvirni smještaj obalne šetnice dok će se konačni oblik i veličina odrediti u postupku izdavanja akata za provedbu prostornih planova i građevinskih dozvola. Utvrđuje se obveza gradnje ili fazne

gradnje, odnosno rekonstrukcije, uređenja i održavanja obalne šetnice najmanje dopuštene širine 2 m unutar površina maritimne rekreacije (R4) na kopnu.

U sklopu organizacije prometa u mirovanju, Planom su predviđene dvije prometne površine za promet u mirovanju - parkirališta (P) i jedno parkiralište u sklopu prometnice OU1. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnom parkiralištu, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Elektronička (nepokretna) komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.1.

UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući najmanje dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže kao i unutar i zaštitnih zelenih površina. Komunalnu infrastrukturnu mrežu potrebno je planirati u zaštitnom pojasu javne prometne površine, a gdje nema zaštitnog pojasa planirati komunalnu infrastrukturnu mrežu u nogostupu, odnosno kolniku. Iznimno, gdje nije moguće planirati komunalnu infrastrukturnu mrežu u profilu javne prometne površine, moguće ju je planirati unutar građevnih čestica drugih namjena na način da se polažu duž ruba čestice prema javnoj prometnoj površini.

UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine predstavljaju neizgrađene površine, na kojima nisu mogući nikakvi zahvati u prostoru, već je moguće isključivo uređivanje površina, te gradnja građevina i uređaja telekomunikacijske i komunalne infrastrukture. Javne zelene površine i zaštitne zelene površine unutar obuhvata Plana uređivat će se uređenjem pješačkih, rekreacijskih i/ili edukacijskih staza i/ili dječjih igrališta, opremanjem potrebnom javnom rasvjetom, urbanom opremom i urbanim mobilijarom, saniranjem postojećih i sadnjom novih odgovarajućih vrsta bilja.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Grad Poreč nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora, a područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja, odnosno unutar pojasa od 1000 metara od obalne crte mora. Dio površina obuhvata Plana koji se nalazi unutar obalnog pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte, koji je utvrđen prostornim planovima šireg područja, namijenjen je isključivo uređenju zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove, uz mogućnost gradnje manjih pratećih, plažnih građevina (ugostiteljstvo, sport i slično). Kartografskim prikazom broj 3 određena su područja užeg obalnog pojasa uređene plaže i šumske površine na kojima nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15), morski dio područja obuhvata Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000032 - Akvatorij zapadne Istre, za koje se provode mjere sukladno Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN 15/14). Za zahvate koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže provodi se ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Na području obuhvata Plana zona podmorja zaštićena je u sklopu arheološke zone koja se proteže od ušća rijeke Mirne do rta Svetog Petra južno od Poreča, te prije bilo kakvih građevinskih radova potrebno je provesti arheološki pregled podmorja. Unutar obuhvata Plana evidentirana su nepokretna kulturna dobra (cjeline i građevine): Hotel Pical i Hotel Zagreb. Za navedena je nepokretna kulturna dobra od značaja je kulturno povijesna i ambijentalna vrijednost, koja se odnosi na spomenike lokalnog kulturno povijesnog i ambijentalnog značaja.