

# DETALJNI PLAN UREĐENJA ST. ČERVAR - SV. ANA

- sažetak za javnost -

## UVOD

Detaljni plan uređenja „St.Červar – Sv.Ana“ /u daljnjem tekstu : Plan/ izrađuje se temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (“Službeni glasnik Grada Poreča”, br. 18/05. i 18/06.).

Plan se izrađuje sukladno :

- Prostornom planu uređenja Grada Poreča (“Sl. glasnik Grada Poreča”, br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. - pročišćeni tekst),
- Generalnom urbanističkim planom grada Poreča (“Sl. glasnik grada Poreča”, br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. - pročišćeni tekst).

Plan se izrađuje sukladno :

- Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07 38/09. 55/11. i 90/11.),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (“Narodne novine”, br. 107/98. 39/04. 45/04. i 163/04.).

## Lokacija

Plan se izrađuje i donosi za prigradsko stambeno naselje – St.Červar i Sv.Ana, površine cca 8,4 ha (St.Červar cca 7,4 i Sv.Ana cca 1,0 ha).

Plan se izrađuje donosi za :

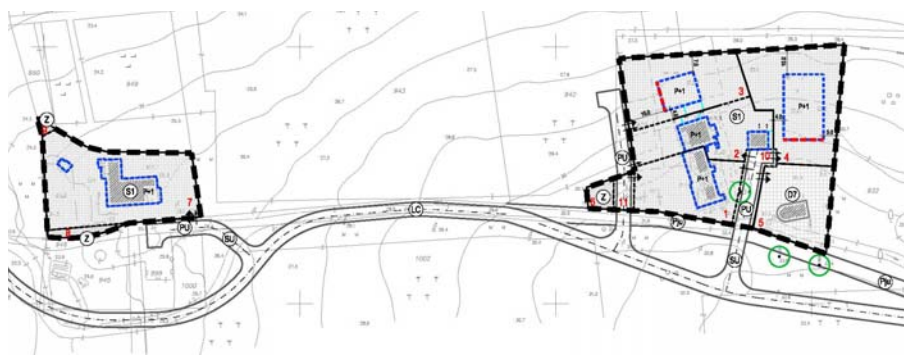
- građevinsko područje naselja St.Červar i građevinsko područje naselja Sv.Ana,
- područje Mjesnog odbora Veli – Mali Maj,
- dio katastarske općine Poreč.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora /1000 m od obalne crte/.

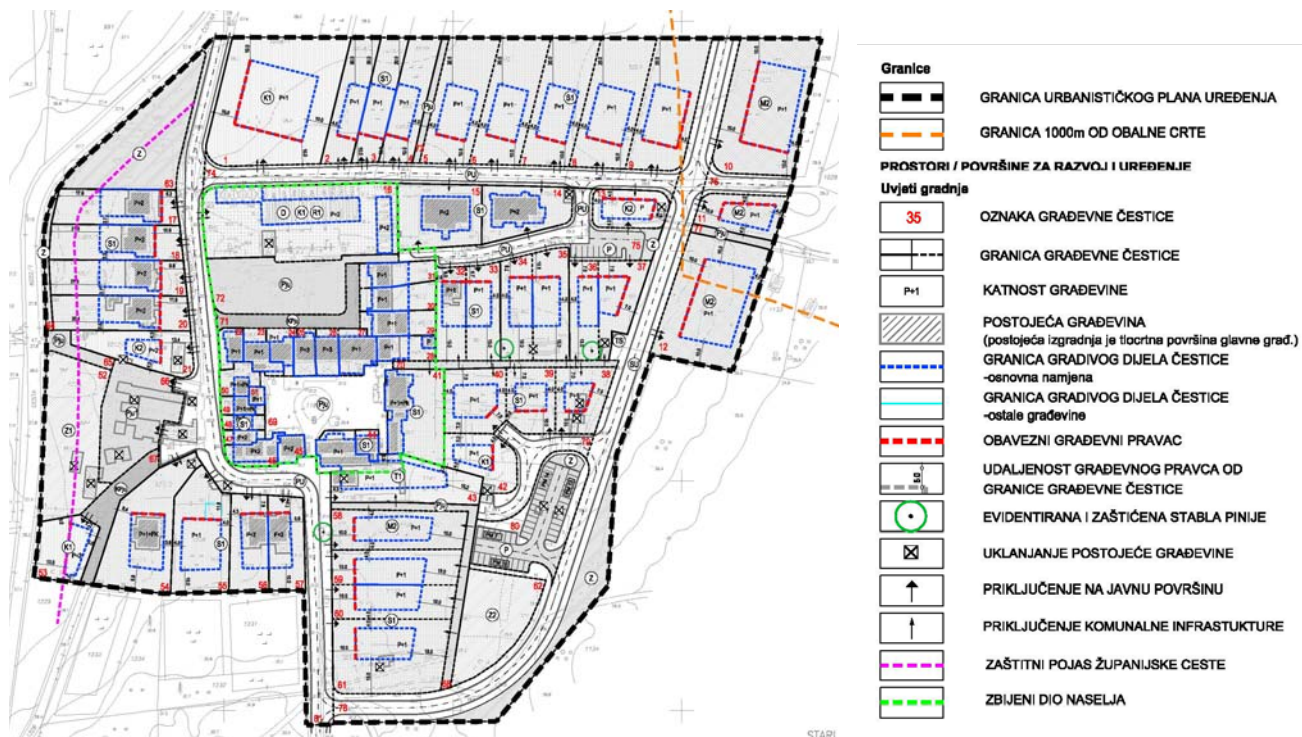
Unutar područja obuhvata Plana nalazi se povijesna cjelina St.Červar.

## UVJETI GRADNJE

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina obrađeni su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.



Kartografski prikaz 4. Uvjeti gradnje – Sv. Ana



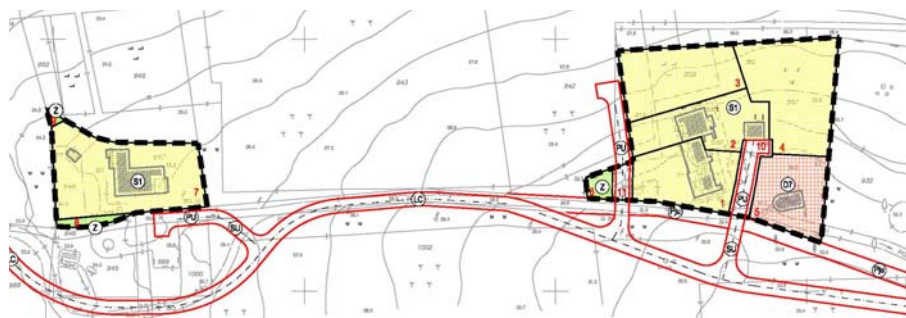
Kartografski prikaz 4. Uvjeti gradnje – St. Červar

## NAMJENA

Osnovna namjena površina unutar Plana je stambena namjena. Unutar ovog Plana mogu se graditi građevine pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne narušavaju uvjete stanovanja u samoj građevini,
- ne narušavaju vrijednosti ambijenta i okoliša,
- ne pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Na području obuhvata Plana nije dopuštena gradnja građevina za opskrbu stanovništva robom široke potrošnje (shopping-centar, skladište i sl.), građevina za zabavu (disco club i sl.), građevina obrtničkih djelatnosti (automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i sl. djelatnosti) i drugih sličnih građevina.



Kartografski prikaz 1. Detaljna namjena površina – Sv. Ana



Kartografski prikaz 1. Detaljna namjena površina – St. Červar

Područje obuhvata Plana dijeli se na građevne čestice sljedećih namjena u skladu s grafičkim dijelom Plana :

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena
  - pretežito stambena (M1),
  - pretežito poslovna (M2),
- javna i društvena
  - opća javna i društvena (D),
  - vjerska (D7),
- gospodarska
  - pretežito poslovna (K1)
  - pretežito trgovačka (K2)
- gospodarska – ugostiteljsko-turistička – hotel (T1)
- javne zelene površine
  - javni park (Z1),
  - dječje igralište (Z2),
- zaštitne zelene površine (Z),
- javne prometne i pješačke površine
  - prometnice,
  - javna parkirališta,
  - kolno-pješačke površine,
  - pješačke površine
- površine infrastrukturnih sustava.

### Stambena namjena

Građevine stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju stambenih građevina (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine).

U višeobiteljskim građevinama, uz osnovnu namjenu, postoji mogućnost gradnje i prostorija gospodarsko-poslovne, odnosno javne i društvene namjene.

Postojeće građevine zadržavaju postojeći način gradnje. Iznimno, postojeće jednoobiteljske građevine mogu se rekonstrukcijom pretvoriti u obiteljsku kuću ili u višeobiteljsku građevinu sa dvije (2) jedinice.

Novoplanirane građevine, po načinu gradnje, su jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće ili višeobiteljske kuće sa najviše dvije (2) jedinice.

### **Mješovita namjena**

---

Građevne čestice mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina mješovite namjene pretežito stambene (M1) ili pretežito poslovne namjene (M2).

Unutar građevina ove namjene moguća je gradnja prostorija stambene namjene u manjem broju ukupnih funkcionalnih jedinica (najviše dva /2/ stana) i u manjem dijelu ukupne površine.

U okviru javne i društvene namjene mogu se obavljati upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, obrazovne i slične djelatnosti.

U okviru poslovne namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke i ugostiteljske djelatnosti. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

### **Javna i društvena namjena**

---

Građevne čestice javne i društvene namjene namijenjene su gradnji građevina opće javne i društvene namjene (D) ili vjerske namjene (D7).

Građevne čestice opće javne i društvene namjene (D) namijenjene su gradnji javnih i društvenih građevina. Na građevnim česticama javne i društvene namjene mogu se obavljati upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, obrazovne i slične djelatnosti. U okviru osnovne namjene, u manjem dijelu površine, mogu se graditi i uređivati uslužni i ugostiteljski sadržaji. U okviru ove namjene ne mogu se graditi prostori stambene namjene.

Građevina vjerske namjene (D7) predstavlja postojeću građevinu crkve Sv. Ana.

### **Gospodarska namjena**

---

Građevne čestice gospodarske namjene namijenjene su gradnji gospodarskih – pretežito poslovnih (K1) i gospodarskih – pretežito trgovačkih (K2) građevina. U okviru osnovne namjene, u manjem dijelu površine, mogu se graditi i uređivati uslužni, trgovački i ugostiteljski sadržaji. U okviru ove namjene ne mogu se graditi prostori stambene namjene.

Iznimno, unutar građevina iz ove točke ne mogu se graditi pojedinačni prostori za opskrbu stanovništva robom široke potrošnje veći od 100 m<sup>2</sup>. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

### **Gospodarska namjena – ugostiteljsko – turistička**

---

Građevna čestica gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke namijenjena je gradnji ugostiteljsko turističke smještajne građevine (T1) - hotel, pansion i sl., kapaciteta do 25 postelja, koje moraju zadovoljavati sve posebne uvjete iz oblasti ugostiteljstva i turizma. U okviru ove namjene ne mogu se graditi prostori stambene namjene.

### **Javne zelene površine**

---

Građevne čestice javnih zelenih površina namijenjene su uređenju javnog parka (Z1) i dječjeg igrališta (Z2).

### **Zaštitne zelene površine**

---

Građevne čestice zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju negradive površine namijenjene uređenju zaštitnih zelenih površina,

## **Javne prometne i pješačke površine**

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

## **Površine infrastrukturnih sustava**

Građevne čestice infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

## **Promet u mirovanju**

Na građevnim česticama namijenjenim gradnji potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa važećim propisima, ovim Planom i posebnom odlukom Grada Poreča.

## **PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Mjesto i način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i komunikacijskom infrastrukturnom mrežom definirani su tekstualnim i grafičkim dijelom Plana koji obrađuje:

- Promet,
- Elektroničku komunikacijsku mrežu,
- Elektroopskrbu i javnu rasvjetu,
- Vodoopskrbu,
- Odvodnju otpadnih i oborinskih voda,
- Plinoopskrbu.

## **ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA**

Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti sadržane su u Odredbama za provođenje, kao i Planu u cjelini.

Na predmetnom području su evidentirane značajne prirodne i kulturno povijesne cjeline.

Prirodne su obuhvaćeni dijelovi prirode - spomenik prirode / botanički - skupina stabala oko crkvice sv. Ane kraj Červara (ev. broj 341).

Kulturno-povijesne cjeline su :

- lokalitet barokne stancije Červar (kategorija/vrsta zaštite K,P),
- crkva sv. Ane (kategorija/vrsta zaštite K).

U svrhu utvrđivanja uvjeta zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti na području obuhvata Plana koriste se:

- Konzervatorska podloga barokne stancije 'Červar', br. el. 23/08, Poreč, veljača 2009., na koju je izdata suglasnost Konzervatorskog odjela u Puli, klasa 612-08/08-10/10 i ur.broj 532-04-14/8-09-04 od 23. travnja 2009. godine,
- odredbe za provođenje i tekstualni dio ovoga Plana,
- grafički prikazi ovoga Plana.

Za rekonstrukciju građevina i sanaciju istaknutih cjelina i zaštitu ambijentalne vrijednosti lokacije crkve Sv.Ane i lokacije postojeće gospodarske građevine na St.Červar provest će se postupak ocjene arhitektonske uspješnosti idejnog projekta ili drugi način odabira idejnog rješenja u postupku izdavanja akta kojim se dozvoljava gradnja.