




URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SERVISNE ZONE POREČ - PODRUČJE II

Prijedlog plana za javnu raspravu

III. OBRAZLOŽENJE



Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/grad: GRAD POREČ - PARENZO	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SERVISNE ZONE POREČ - PODRUČJE II	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene glasnik Grada Poreča - Parenzo broj 16/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene glasnik Grada Poreča - Parenzo broj
Javna rasprava (datum objave): Glas Istre: web stranice Grad Poreča: web stranice MGIPU:	Javni uvid održan: od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ dr.sc. Damir Hrvatin, dipl.ing.arh.
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne broj 153/13, 65/17): KLASA: UR.BROJ: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Sandra Smiljanić, mag.ing.arch. <i>Sandra Smiljanić</i>	
Stručni tim u izradi plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. <i>J. Pilar-Katavić</i> Sandra Smiljanić, mag.ing.arch. <i>Sandra Smiljanić</i>	
Nikola Adrović, mag.ing.aedif. <i>N. Adrović</i> Renata Filipović, dipl.ing.građ. <i>R. Filipović</i> Dean Vučić, ing. geod. <i>D. Vučić</i>	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Adriano Jakus, v.r.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



SADRŽAJ

1.	POLAZIŠTA	6
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti zone u prostoru Grada Poreča	7
1.1.1.	Osnovni podaci o prostoru	8
1.1.2.	Prostorno-razvojne značajke	9
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	14
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	15
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja	15
1.1.6.	Važeći DPU Servisne zone Poreč - područje II	25
1.1.7.	Zahtjevi javnopravnih tijela	27
1.1.8.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	28
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	29
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	29
2.1.1.	Demografski razvoj	29
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture	29
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	29
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti zone gospodarske namjene	30
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja zone gospodarske namjene	30
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	31
2.2.2.	Unapređenje uređenja zone gospodarske namjene i komunalne infrastrukture	31
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	32
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	32
3.2.	Osnovna namjena prostora	32
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	34
3.4.	Prometna i ulična mreža	34
3.4.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	35
3.4.2.	Gradske i pristupne ulice	35
3.4.3.	Kolni priključak građevnih čestica na javnu prometnu površinu	36
3.4.4.	Promet u mirovanju	36
3.4.5.	Biciklističke i pješačke površine	37
3.4.6.	Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture (eki)	38
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža	38
3.5.1.	Energetski sustavi	38
3.5.2.	Vodnogospodarski sustav	40
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	44
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	44



3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	47
3.7.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	48
3.7.1.	Postupanje s otpadom	48
3.7.2.	Zaštita voda i tla	48
3.7.3.	Zaštita od prekomjerne buke	49
3.7.4.	Zaštita od potresa i rušenja	50
3.7.5.	Zaštita od požara	50
3.7.6.	Zaštita od ostalih prirodnih uzroka	50
3.7.7.	Mjere posebne zaštite	51
3.7.8.	Mjere zaštite od tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu	51
3.7.9.	Pristupačnost i nesmetana evakuacija stanovništva	51
3.7.10.	Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera	51

III. OBRAZLOŽENJE



1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja "Servisna zona Poreč - područje II" - u nastavku: Plan, izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja "Servisna zona Poreč - područje II" (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo br.16/17) kojom su određeni ciljevi i programska polazišta Plana.

Za područje obuhvata važeći je Detaljni plan uređenja Servisna zona Poreč - područje II (DPU-9) (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo br.09/07, 2/09, 4/09, 9/09, 10/09 i 8/13) koji će se, donošenjem ovog Plana, u posebnom postupku staviti van snage.

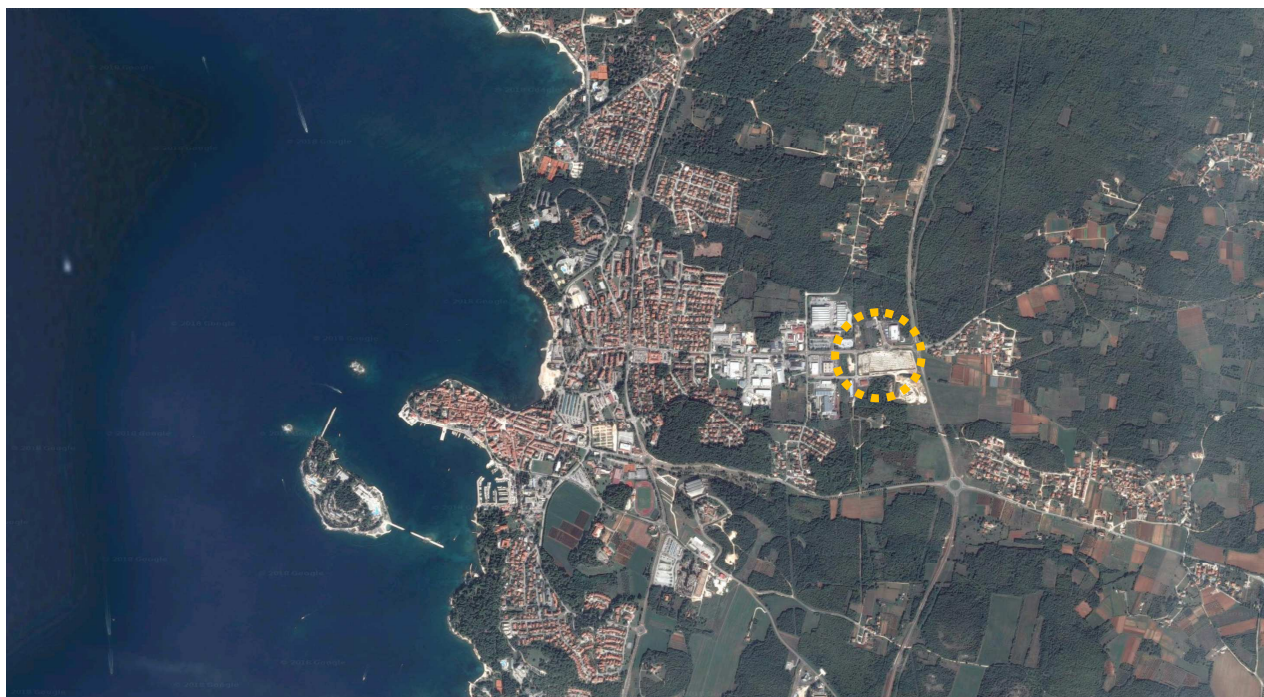
Područje obuhvata Plana predstavlja dio postojeće Servisne zone Poreč. Na području obuhvata Plana zemljište je namijenjeno prvenstveno rekonstrukciji postojećih ili izgradnji novih građevina, koje imaju gospodarsku namjenu te kompatibilnu namjenu sukladno odredbama prostornih planova šireg područja, sve uz uvjet da se ne oslabe elementi stanja okoliša u naselju i širem prostoru.

Područje obuhvata Plana je prostor omeđen sljedećim katastarskim česticama –presjeca 3305, okružuje 3294, presjeca 3293, 3292, 6045, okružuje 3290, presjeca 3278, 3266/5,okružuje 3280/1, presjeca 3280/2, okružuje i presjeca 3280/8, presjeca 3280/5, 6045, 4200/3, okružuje 4200/5, 4192/2, presjeca 4200/6, 4198, okružuje 4192/2, presjeca 4198, okružuje 4192/2, 4190/3, 4192/2, okružuje i presjeca 4032, presjeca 4040, presjeca i okružuje 4031, okružuje 4040, presjeca 6045, sve k.o. Poreč.

Područje obuhvata Plana iznosi cca 15ha.

Temeljni razlozi za izradu Plana su:

- urbana sanacija Plana u sadržajnom i pojmovnom pogledu, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i drugim važećim propisima,
- provedba ciljeva prostornog uređenja sukladno prostornim planovima šireg područja,
- utvrđivanje uvjeta uređenja i gradnje građevina i površina prvenstveno gospodarske namjene te pratećih namjena,
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju komunalne infrastrukture i prometa te rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.



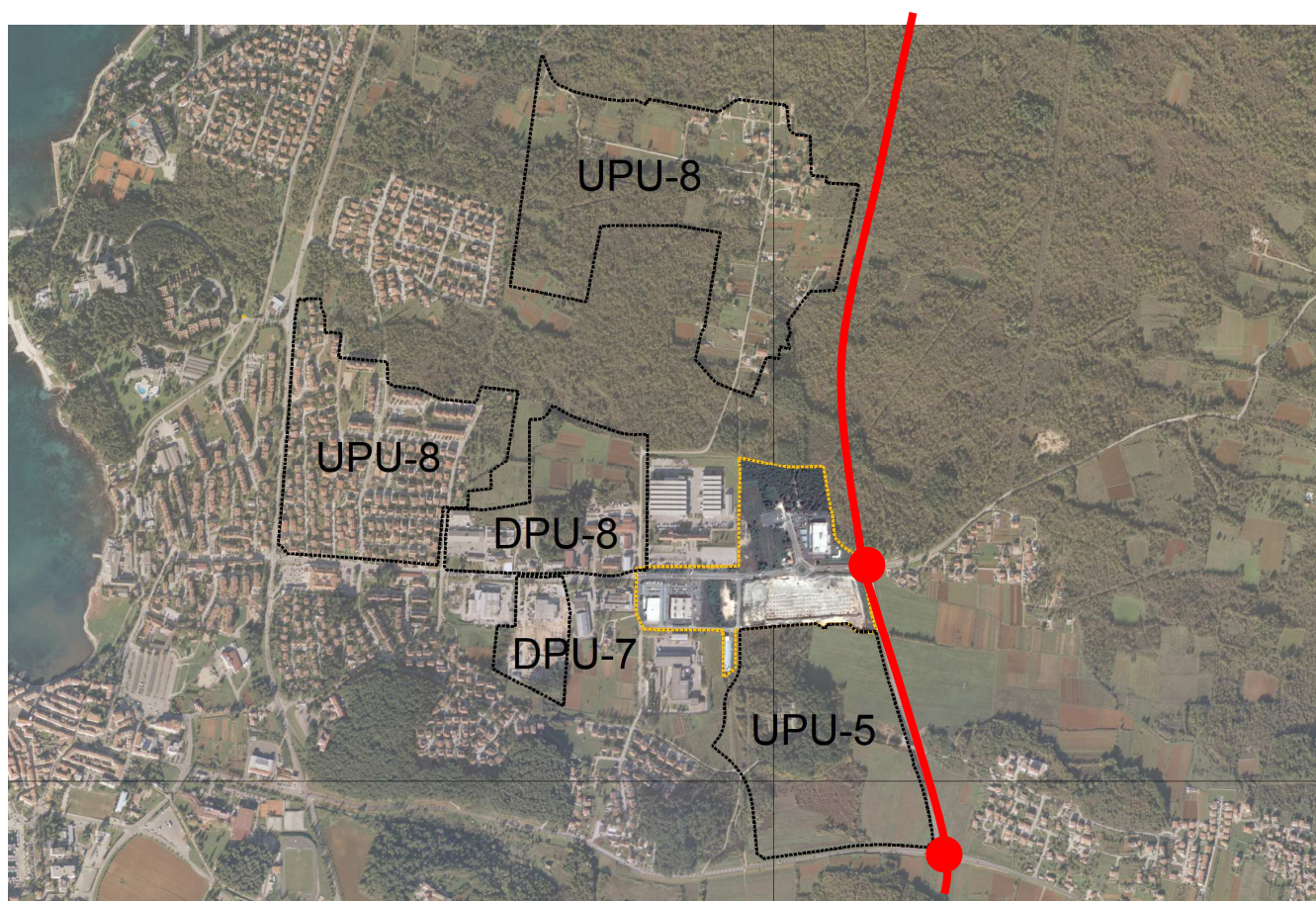
Lokacija UPU Servisna zona Poreč - područje II u širem prostoru grada Poreča



Pod razlozima za donošenje Odluke o izradi Plana, navodi se nefleksibilnost vrste Plana/detaljni plan/ u odnosu na gospodarske potrebe i nemogućnost rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, kako privatnih vlasnika, tako i javnih vlasnika -osobito u odnosu na formiranje okućnica ili novoplaniranih parcela. Uslijed navedenog, ocjenjeno je da je bolje donijeti novi Plan u obliku urbanističkog plana uređenja koji je, uzimajući u obzir ukupne odredbe, fleksibilniji kako u odnosu na gospodarske potrebe, tako i u odnosu na imovinsko-pravno stanje.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone u prostoru Grada Poreča

Predmetni obuhvat Plana smješten je na području Grada Poreča i dio je Servisne zone Poreč. S istočne strane je omeđen porečkom obilaznicom. Obuhvat Plana definira i novoizgrađeni rotor na križanju porečke obilaznice i ceste koja prolazi središtem obuhvata koja se s istočne strane nastavlja na lokalnu cestu 50046.



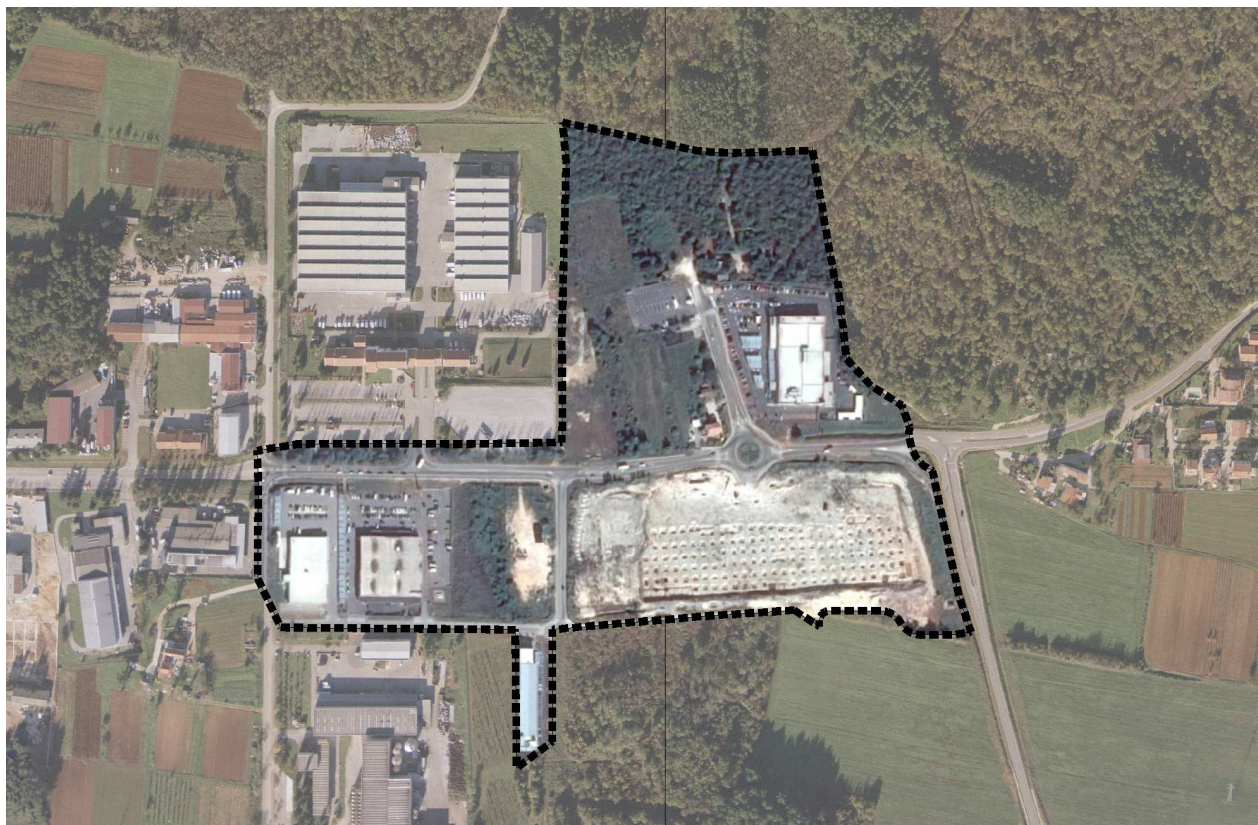
Važeći UPU / DPU planovi u okolici obuhvata Plana

Na širem području Plana nalazi se nekoliko UPU/DPU planova koji su na snazi. Sa zapadne strane se nalazi DPU Servisna zona Poreč - područje I (DPU-8) iz 2008.godine. Zapadno od područja obuhvata, a južno od DPU-8, nalazi se DPU Servisne zone I u Poreču (DPU-7). Južno od obuhvata Plana je pozicioniran UPU Servisna zona Poreč - područje III (UPU-5) koji je donesen 2010. godine.



Servisna zona Poreč - područje II dio je Servisne zone Poreč i predstavlja dijelom izgrađeno područje koje je sukladno Generalnom urbanističkom planom grada Poreča omeđeno:

- sa zapadne strane DPU-om Servisna zona Poreč – područje I i ex. Distributivnim centrom /Velpro/,
- sa sjeverne strane granicom zone gospodarske namjene,
- sa istočne strane zaobilaznicom grada Poreča,
- sa južne strane obuhvatom UPU-a Servisna zona Poreč – područje III i dijelom Servisne zone /Agrolaguna/.



Preklop obuhvata na DOF-u i Google Earth (radi zastarjelosti DOF-a)

1.1.1. Osnovni podaci o prostoru

Područje obuhvata je danas djelomično izgrađeno. Unutar obuhvata Plana se nalazi nekoliko trgovačkih centara uključujući: Lidl, Plodine, Metro Cash & Carry Poreč i Kaufland. Na prostoru obuhvata je trenutno u izgradnji Poreč City Mall po uzoru na postojeći Pula City Mall.

Sjeverozapadno od središnjeg rotora se nalazi jedna stambena građevina s nekoliko pomoćnih objekata. Zapadno od trgovačkog centra Kaufland, odvojen prometnicom, a u njegovoj funkciji je i uređeno parkiralište površine cca 2000 m².

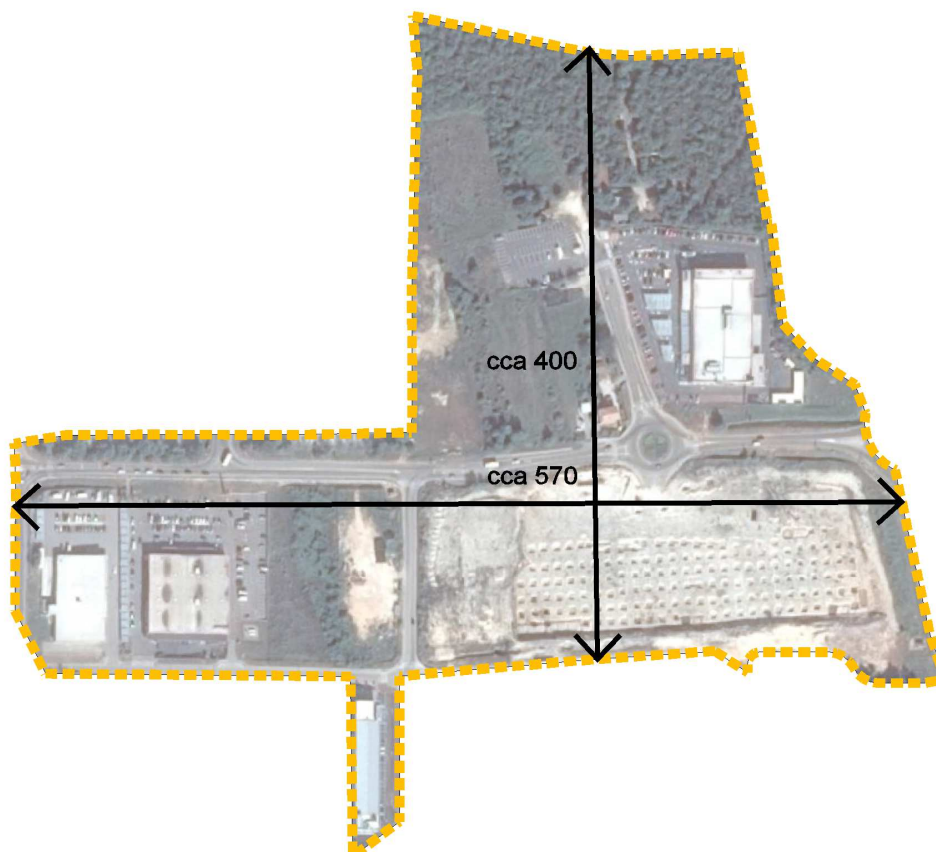
Obuhvatom prolazi nekoliko prometnica od kojih je glavna cesta Mate Vlašića koja se proteže u smjeru istok-zapad te zapadnom stranom vodi do centra Poreča, a s istočne strane se preko rotora spaja na porečku obilaznicu. Unutar obuhvata se nalazi još 6 prometnica, od kojih njih 5 čini prometnu mrežu na južnom dijelu obuhvata oko 3 postojeće parcele, od kojih su dvije izgrađene (Lidl i Plodine). Na rotor koji se nalazi unutar obuhvata se sa sjeverne strane priključuje prometnica koja povezuje parcelu Kauflanda te izgrađenog parkirališta, dok je ostatak područja neizgrađen.



Površina i obuhvat zone

Površina obuhvata određena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja "Servisna zona Poreč - područje II" (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo br.16/17) i iznosi cca 15 ha.

Obuhvat je nepravilnog oblika, duljina osi u smjeru sjever-jug iznosi približno 400 m, dok u smjeru istok-zapad iznosi cca 570 m.



Obuhvat Plana na Google Earth

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Na području obuhvata nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina. Međutim, zatečene su dvije građevine stambene namjene unutar obuhvata Plana koje se zadržavaju do privođenja namjeni propisanoj Planom.

Karakteristike izgrađenog prostora

Područje unutar obuhvata je djelomično izgrađeno. Izgrađeni dio zauzima cca 66 000 m², što iznosi cca 44% ukupne površine obuhvata (izračun je približan). Unutar te površine su obuhvaćene ceste i katastarske čestice koje u njih djelomično ulaze. Neizgrađeni dio Plana obuhvaća cca 52 000 m², a uključuje sjeverozapadni dio obuhvata te veću katastarsku česticu RH koja se nalazi na sjevernom dijelu obuhvata, građevnu česticu 4187 na južnom dijelu obuhvata te istočni dio obuhvata uz prostor zapadno od obilaznice.



Prikaz izgrađenog dijela Plana na katastarskoj podlozi

Trenutno je u tijeku izgradnja Poreč City Mall-a na k.č. 4200/1 koja je površine 32 131 m² i čini 21% ukupne površine obuhvata. Njenom izgradnjom će se izgrađenost područja povećati sa 44% na 65%.



Pogled iz smjera obilaznice grada Poreča prema rotoru unutar obuhvata Plana i izgrađenom objektu trgovačkog centra Kaufland



Karakteristike prirodnog prostora

Na središnjem južnom dijelu obuhvata se nalazi uzvisina približno 5 m viša od okolnog terena. Nalazi se na istočnom dijelu neizgrađene k.č. 4187, na k.č. 4190/1 te zapadnom dijelu k.č. 4200/1. Na sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalazi se manja depresija od 4 m visinske razlike u odnosu na ostatak terena dok je veći dio obuhvata topografski unificiran.

Obuhvat karakterizira izgradnja trgovačkih centara i velike površine pratećih parkirališta. Prisutni su drvodredi sa sjeverne strane zapadnog dijela Ulice Mate Vlašića. Neuređena vegetacija prisutna je i na neizgrađenoj južnoj k.č. 4187. Manji broj pojedinačnih stabala nalazi se u okolici postojeće stambene građevine, tj. sjeverozapadno od postojećeg rotora. Prostor zapadno od porečke obilaznice, a koji graniči s česticom Poreč City Mall-a koji je u izgradnji, nije zasađen drvodredima.

Veći pošumljeni prostor nalazi se na sjevernom dijelu obuhvata te istočno od trgovačkog centra Kaufland, unutar k.č. 3266/5 k.o. Poreč koja je u vlasništvu Republike Hrvatske. K.č. 3266/5 k.o. Poreč je obuhvaćena Programom za gospodarenje državnim šumama u sklopu Gospodarske jedinice "Dubrava" kojom gospodari Šumarija Poreč. Ista ulazi u sastav odsjeka 4 e opisanog kao panjača starosti 35 godina. S obzirom da je dio k.č. 3266/5 k.o. Poreč u naravi obrastao autohtonom šumskom vegetacijom Hrvatske šume predlažu da se odredi dio površine koji će se zadržati u izvornom obliku na način da se na istom planira namjena zaštitnih zelenih površina.



Prikaz topografije i pošumljenog područja

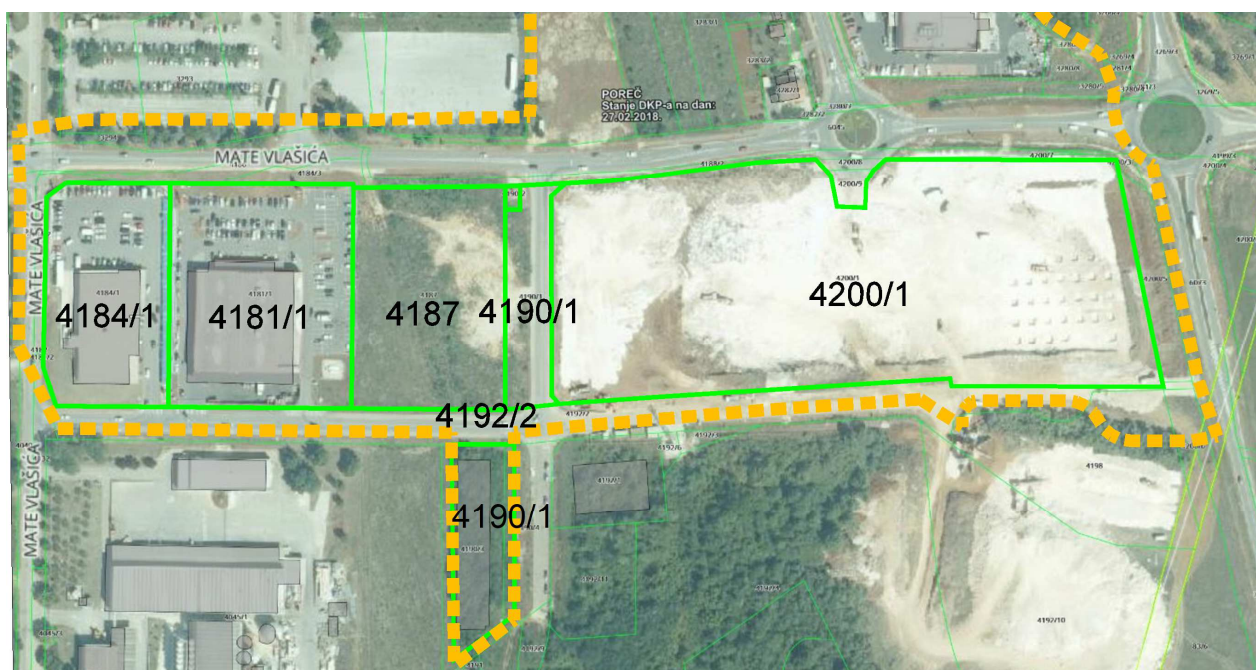
Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/2013) niti područja ekološke mreže sukladno Uredi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15).



Analiza vlasništva na području Plana

Područje obuhvata Plana je prostor omeđen sljedećim katastarskim česticama –presjeca 3305, okružuje 3294, presjeca 3293, 3292, 6045, okružuje 3290, presjeca 3278, 3266/5, okružuje 3280/1, presjeca 3280/2, okružuje i presjeca 3280/8, presjeca 3280/5, 6045, 4200/3, okružuje 4200/5, 4192/2, presjeca 4200/6, 4198, okružuje 4192/2, presjeca 4198, okružuje 4192/2, 4190/3, 4192/2, okružuje i presjeca 4032, presjeca 4040, presjeca i okružuje 4031, okružuje 4040, presjeca 6045, sve k.o. Poreč.

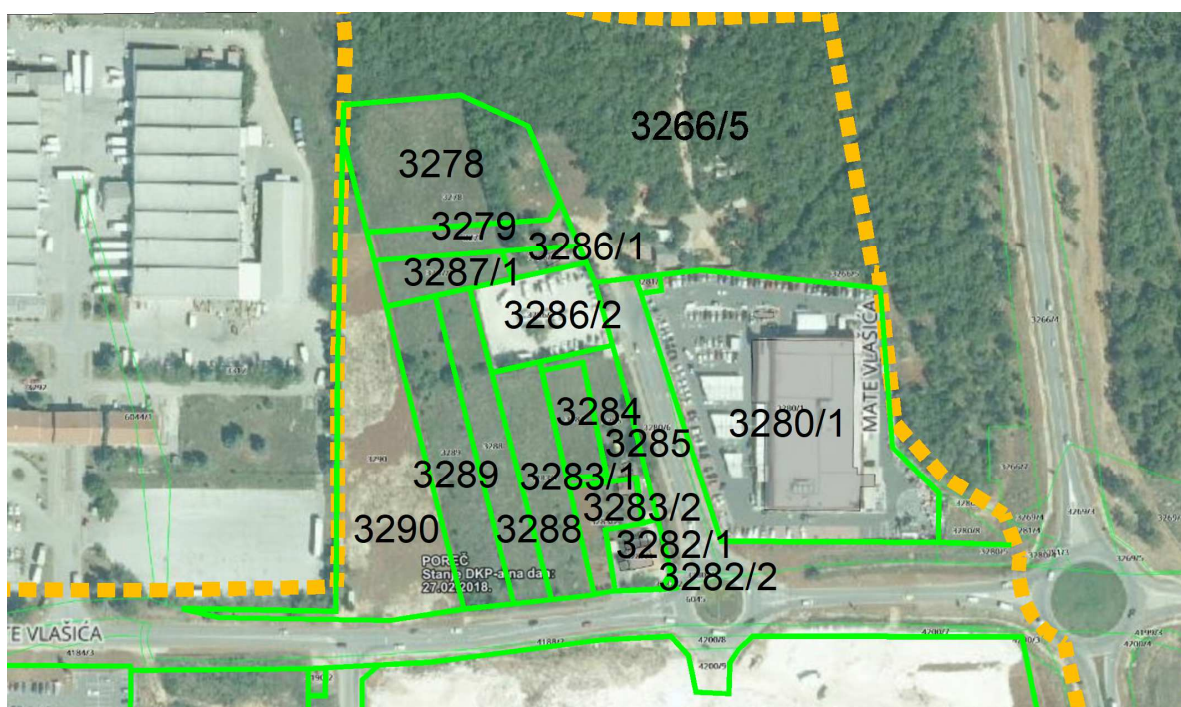
Na području obuhvata Plana se nalazi veći broj parcela koje variraju u veličinama. Dio obuhvata južno od ulice Mate Vlašića je relativno pravilno raspoređen te je određen sa 7 velikih građevnih čestica. Dvije građevne čestice su čestice prometnica, a 5 većih građevnih čestica je namijenjeno izgradnji građevina. Od njih 5, 3 su izgrađene (k.č.4184/1, 4181/1 i 4190/1), a ona najveća k.č.4200/1, je u tijeku izgradnje. Sve građevne čestice se nalaze unutar katastarske općine Poreč.



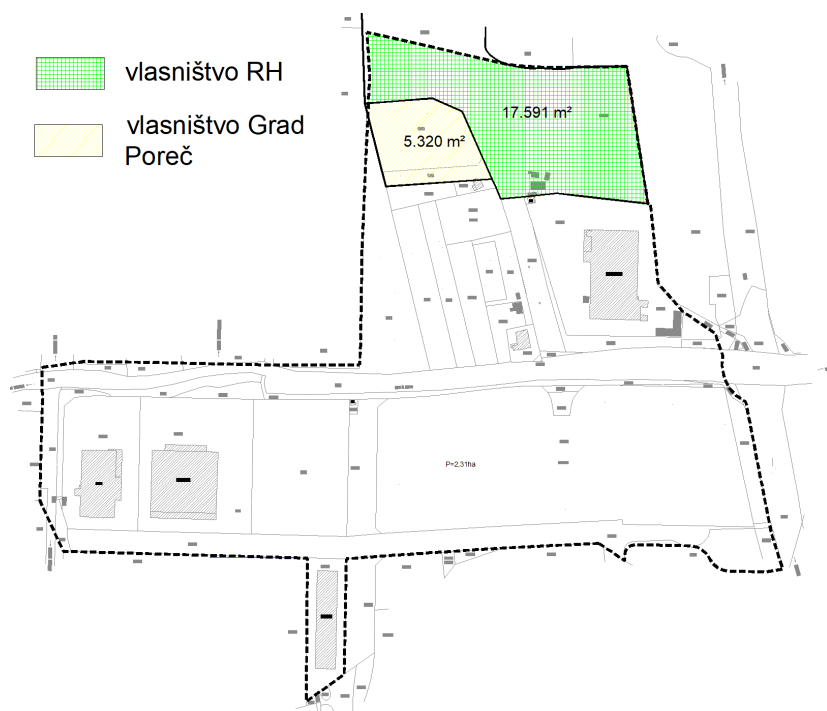
Parcelacija južnog dijela obuhvata na podlozi s geoportala i naglaskom na većim građevnim česticama

Sjeverno od ulice Mate Vlašića, obuhvat se dijeli na istočni i zapadni dio s obzirom na postojeću cestu koja je s Ulicom Mate Vlašića povezana rotorom. Na istočnom dijelu se nalazi k.č. 3280/1 na kojem je izgrađen trgovački centar Kaufland. Sjeverno od nje se nalazi k.č. 3266/5 u vlasništvu Republike Hrvatske, namjene šuma.

Zapadni dio sjevernog područja obuhvata je nepravilno raspodijeljen između niza čestica različitih veličina i orijentacija. Od ukupno 16 katastarskih čestica, na k.č. 3282/1 i 3282/2 se nalaze stambena građevina i pomoćni / gospodarski objekti u vlasništvu iste fizičke osobe. Katastarska čestica 3286/2 na kojoj je uređeno parkiralište je u vlasništvu Kauflanda. Katastarske čestice 3278 i 3279 su u vlasništvu Grada Poreča, dok su ostale u privatnom vlasništvu.



Parcelacija sjevernog dijela obuhvata na podlozi s geoportala



Prikaz katastarskih čestica na katastarskoj podlozi u vlasništvu RH i Grada Poreča

Izuzet čestica koje su dio prometnog sustava, samo su k.č. 3278 i 3279 k.o. Poreč u vlasništvu Grada Poreča te je jedna k.č. 3226/5 k.o. Poreč u vlasništvu Republike Hrvatske. Grad Poreč je u vlasništvu ukupno cca 5.450 m², a RH 19.000 m² na području obuhvata. Većina obuhvata je u privatnom vlasništvu s većom varijacijom u obliku i površinama parcela.



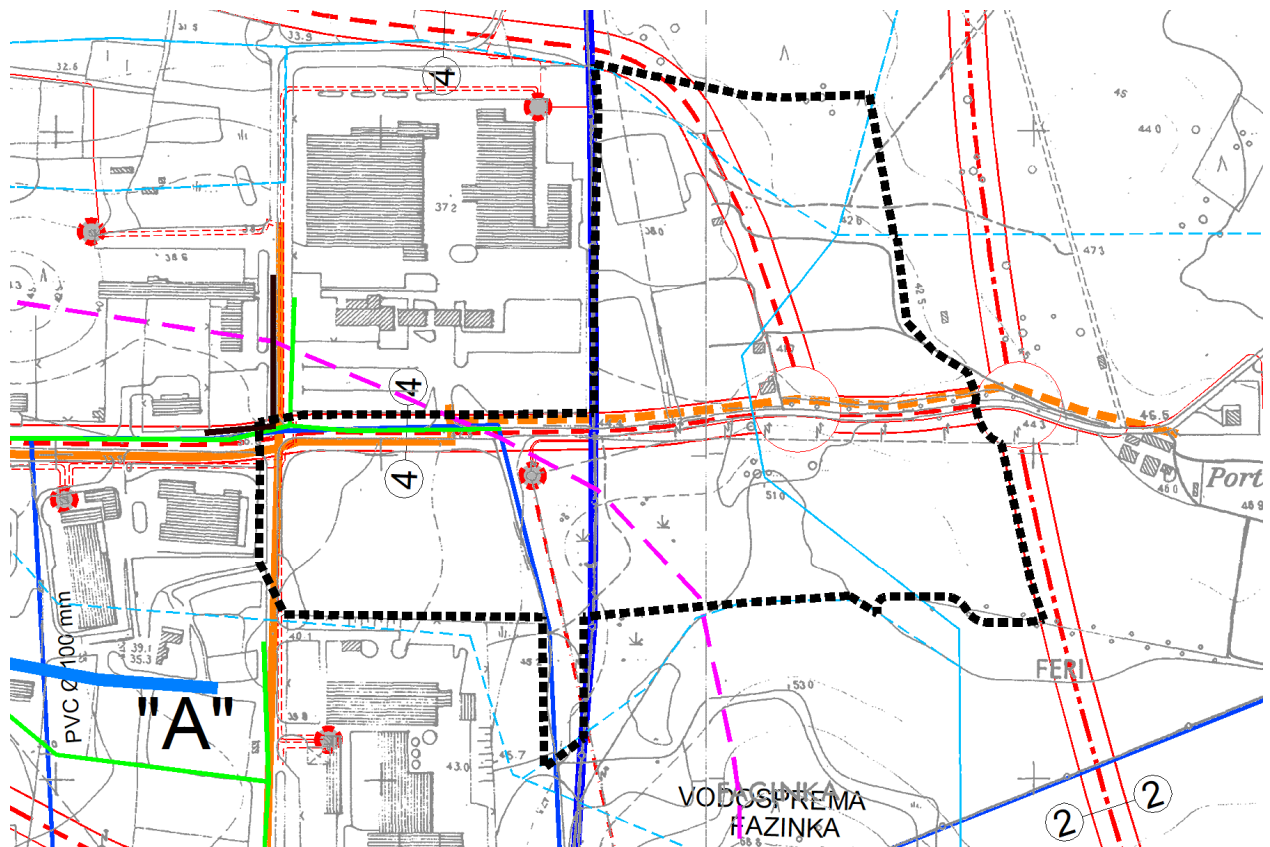
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Središnjim dijelom obuhvata prolazi ulica Mate Vlašića kojom se distribuira promet prema pojedinim trgovačkim centrima. Na potezu ceste unutar područja obuhvata, nalaze se 2 rotora. Središnji rotor sa sjevernim krakom povezuje glavnu cestu sa sporednom koja je pristupna cesta do trgovačkog centra Kaufland i njegovog parkirališta te neuređenog dijela obuhvata, dok je južni krak rotora još uvijek u fazi izgradnje.

Oko južnog dijela obuhvata je razvijena kružna mreža prometnica oko trgovačkih centara. Na području obuhvata se nalaze 4 veće parkirališne površine: 2 parkirališta u vlasništvu Kauflanda te po jedno u vlasništvu Lidla, odnosno Plodina.

Glavna prometnica koja prolazi središnjim dijelom obuhvata, tj. ulica Mate Vlašića, sa zapadne strane povezuje područje obuhvata s centrom Poreča dok sa istočne strane povezuje obuhvat s porečkom obilaznicom preko rotora što čini prostor obuhvata vrlo pristupačnim.

U dijelu obuhvata Plana gdje je izgrađena cestovna mreža, izgrađena je i kabelska kanalizacija, elektroenergetska i vodoopskrbna mreža te sustav odvodnje otpadnih voda.



Važeći GUP Poreča, preklap karata 3.1.-3.5. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

CESTOVNI PROMET		ENERGETSKI SUSTAV			
	GLAVNE MJESNE ULICE	ELEKTROENERGETIKA			GLAVNI DOVODNI KANAL (kolektor)
	SABIRNE ULICE	TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA			OBORINSKA ODVODNJA
			TS 10 (20) 20 / 0.4 kV - planirano		KANAL OBORINSKE VODE
			TS 10 (20) 20 / 0.4 kV - postojeće		GRANICE SLIVOVA I PODSLIVOVA
KORIŠTENJE VODA		ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI		VODOTOCI	
VODOOPSKRBA					
	VODOSPREMA	DALEKOVOD 10 (20) kV - postojeće			
	MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD				
	OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI	KABEL 10 (20) kV - postojeće			
				"D"	
				SLIV POTOKA	
				"A" - Sliv potoka "Cimižin"	
				"B" - Sliv "Porečki potok"	
				"C" - Sliv potoka "Bruljo"	
				"D" - Sliv potoka "Molindrijo"	



1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar područja obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne i kulturne baštine.

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/2013) niti područja ekološke mreže sukladno Uredi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15).

Plan je smješten unutar obalnog područja Grada Poreča što je prikazano u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Grada Poreča. Dio područja je oštećen djelovanjem biološke erozije te je potrebno propisati mjere zaštite tla.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Područje obuhvata pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 09/16),
- Prostornim planom uređenja Grada Poreča (PPU-1) (Službeni glasnik Grada Poreča br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. - pročišćeni tekst),
- Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča (GUP-1) (Službeni glasnik Grada Poreča br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. - pročišćeni tekst).

Prostorni plan Istarske županije

Prostornim planom Istarske županije je utvrđeno da se zona obuhvata nalazi unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene. Prostor obuhvata Plana nalazi se unutar djelomično izgrađenog dijela Servisne zone Poreč.

Izvod iz Odredbi za provedbu PPIŽ-a:

3.4. Poslovne i proizvodne djelatnosti

Članak 62.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene mogu se planirati dvije osnovne namjene:

- *proizvodna: veliki industrijski kompleksi (proizvodnja, prerađivačka industrija, obrtništvo i sl.),*
- *poslovna: manji proizvodni i skladišni kompleksi, (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.).*

Novo izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne namjene može se planirati samo izvan ZOP-a, osim za one djelatnosti koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (luke i sl.).

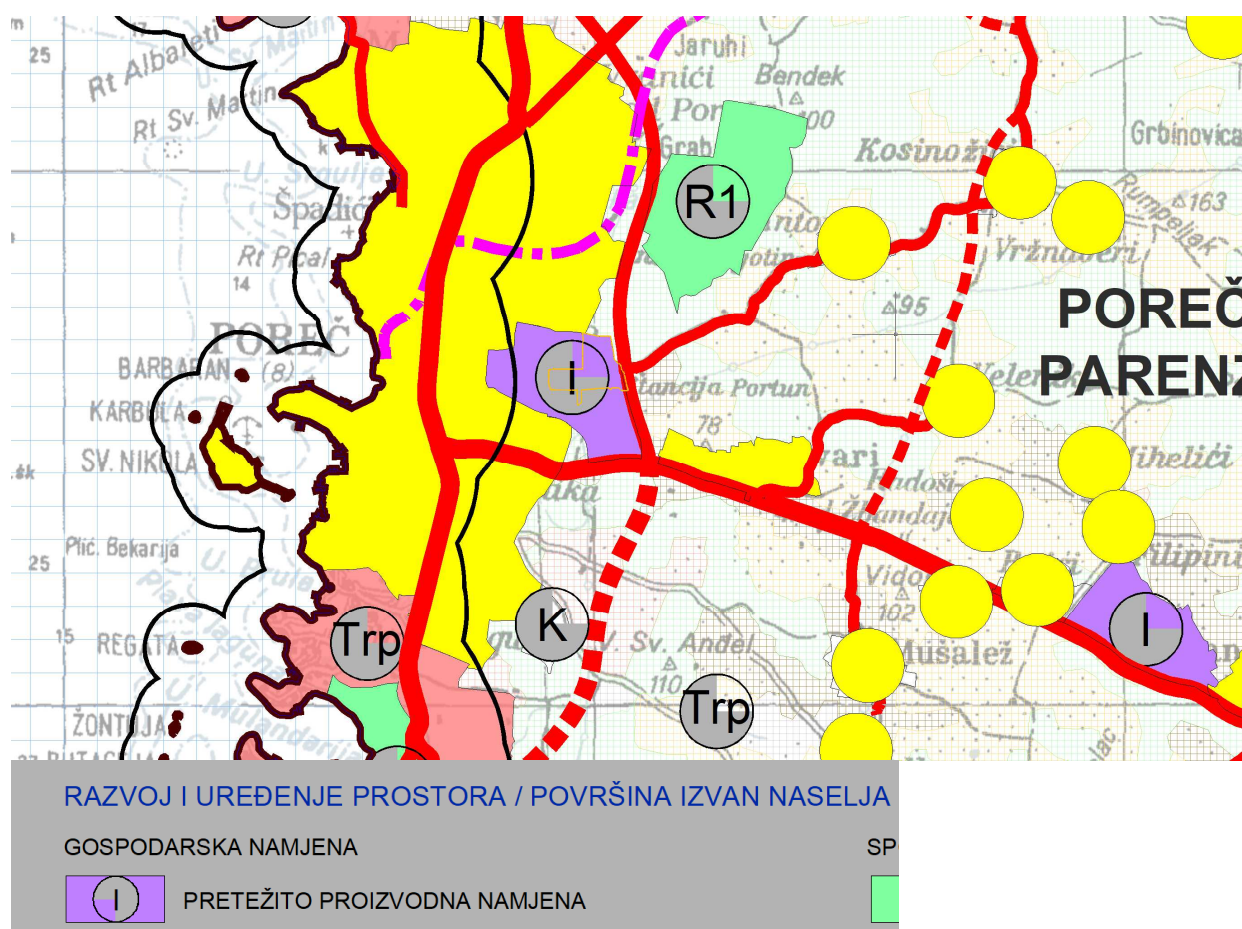
U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene, kao i u poslovnim i/ili proizvodnim zonama unutar naselja nije dozvoljeno planiranje nove stambene namjene.

Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne i/ili poslovne namjene razgraničenje namjena, odnosno njihovi odnosi veličina, utvrđuju se prostornim planovima uređenja gradova i općina.

Članak 64.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene utvrđena ovim Planom su:

na području Grada Poreča: Poreč, Buići-Žbandaj, Baderna, Dračevac, Košambra, Kukci



PPIŽ, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina- Prostori za razvoj i uređenje

Prostorni plan uređenja Grada Pule

U Prostornom planu uređenja Grada Poreča je utvrđeno da se zona obuhvata nalazi unutar gospodarske - proizvodne namjene, I3 - radno - servisna. Područje gospodarske namjene Servisna zona Poreč je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Izvod iz Odredbi za provedbu PPUG-a:

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 70.

Točka 2.2.14.

(1) Veličina građevne čestice, određena u skladu s točkom 2.2.13. ovih odredbi, mora zadovoljavati sljedeće uvjete (najveća površina građevne čestice ne određuje se, dok je najmanja površina građevne čestice kako slijedi):

Obalno područje, te građevinska područja naselja Nova Vas, Žbandaj i Baderna

- kod građevina gospodarske namjene - proizvodne (industrijske, zanatske, skladišne i slične građevine):
- u gospodarskim /servisnim/ zonama definiranim ovim Planom, kao i u drugim gospodarskim /servisnim/ zonama u okviru građevinskih područja naselja, definiranim prostorom planovima užih područja:

-slobodnostojeće i poluugrađene građevine	- najmanje 600 m ²
---	-------------------------------



Članak 72.

Točka 2.2.16.

(1) U okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje 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), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U građevinskim područjima naselja i izdvojenih dijelova naselja za koje nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće:

- industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, prikupljanje i obrada otpada, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, i sl.,
- ugostiteljske i turističke - turistička naselja, kampovi, diskoteke i zabavni parkovi,

Članak 86.

Točka 2.2.31.

(1) Sve građevine visokogradnje mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

Članak 89.

Točka 2.2.34.

- (1) Najviša dozvoljena ukupna visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina iznose:

Obalno područje, te građevinska područja naselja Nova Vas, Žbandaj i Baderna

- (3) Najviša dozvoljena ukupna visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina ostalih namjena iznose:
 -
 - za građevine javne i društvene namjene, gospodarske-poslovne namjene, te gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene (osim marina)
 - najviša dozvoljena ukupna visina je 15m, uz najviše 4 nadzemne etaže
 - za građevine gospodarske-proizvodne namjene (u zonama)
 - najviša dozvoljena ukupna visina je 15m, uz najviše 3 nadzemne etaže

3.UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 126.

Točka 3.1.

(2) Na području Grada Poreča gradnja građevina određenih gospodarskih djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima naselja određeni su poglavljem 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Članak 127.

Točka 3.2.

(1) Na području Grada Poreča koncentracija gospodarskih djelatnosti planira se u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao izdvojena građevinska područja izvan naselja.

(2) Odredbe o uvjetima smještaja gospodarskih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na gradnju građevina gospodarske namjene koje će se graditi u:



- (3) - građevinskim područjima gospodarske namjene
- (4) - **građevinskom području proizvodne namjene - Poreč, Kukci, Buići – Žbandaj, Dračevac i Baderna,**
- (5) - građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene - Lanterna, Ulika i Plava i zelena laguna,
- (6) - građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene – Antenal,
- (7) - građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene – Jama Baredine,
- (8) - građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene – Stancija Lindi,
- (9) - građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene – Bratovići,
- (10) građevinskim područjima sportsko rekreacijske namjene
- (11) golf igrališta Stancija Špin i Larun – smještaj.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Članak 128.

Točka 3.3.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice. Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima i drugim uzancama.

Članak 129.

Točka 3.4.

(1) Veličina građevne čestice, određena u skladu s točkom 3.3. ovih odredbi, mora zadovoljavati sljedeće uvjete (najveća površina građevne čestice ne određuje se, dok je najmanja površina građevne čestice kako slijedi):

- kod građevina gospodarske namjene - poslovne (uslužne, ugostiteljske, trgovačke, komunalno-servisne, te zanatske i slične građevine, osim hotela i depadanse hotela, i sličnih smještajnih građevina):

- slobodnostojeće i poluugrađene građevine	- najmanje 600m ²
- ugrađene građevine	- najmanje 400m ²

(2) Veličina građevnih čestica može biti i veća, ukoliko se definira prostornim planovima užih područja.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE (VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE)

Članak 131.

Točka 3.6.

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice,
- građevni pravac,
- izgrađenost građevne čestice.

(2) Gradivi dio građevne čestice i građevni pravac određuju se sukladno odredbama iz odgovarajućeg dijela poglavlja 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.



Izgrađenost građevne čestice

Članak 132.

Točka 3.7.

(1) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

- kod građevina gospodarske namjene - poslovne (uslužne, ugostiteljske, trgovačke, komunalno-servisne, te zanatske i slične građevine, osim hotela i depadansi hotela i sličnih smještajnih građevina):
- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

- slobodnostojeće i poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine od 600-1000m ²	- 65% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-2000m ²	- zbir 650m ² i 50% površine građevne čestice iznad 1000m ²
- za građevne čestice površine iznad 2000m ²	- zbir 1150m ² i 35% površine građevne čestice iznad 2000m ²

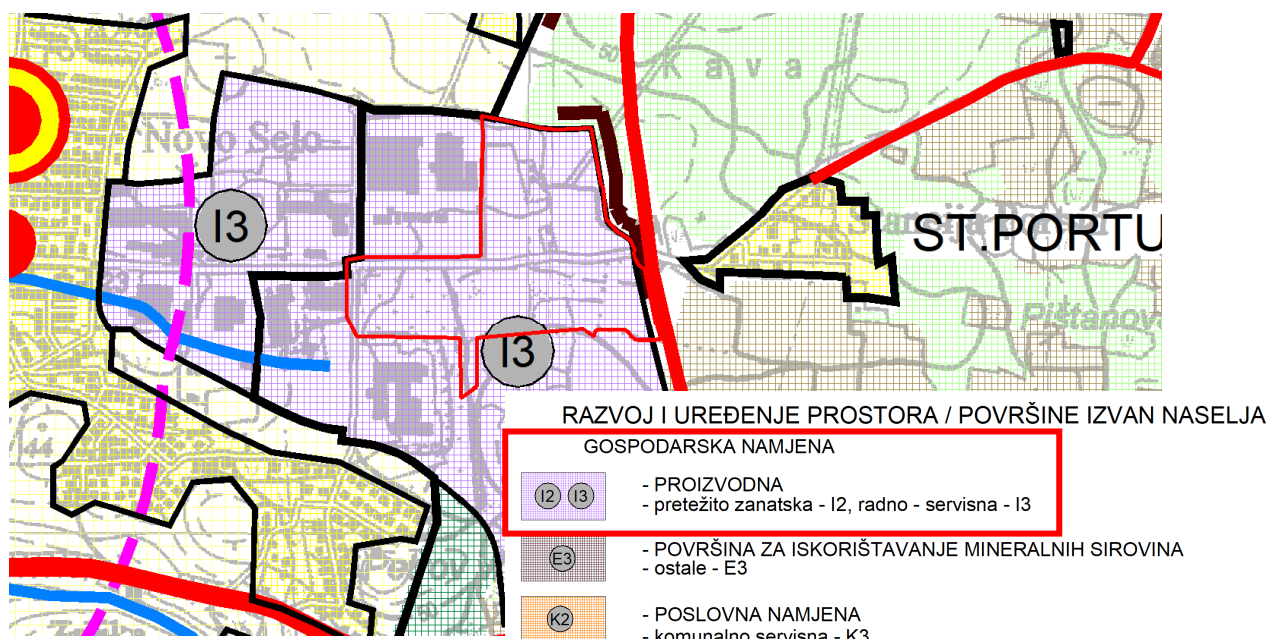
- kod građevina gospodarske namjene - proizvodne (industrijske, zanatske, skladišne i slične građevine):

- u servisnim zonama definiranim ovim Planom:

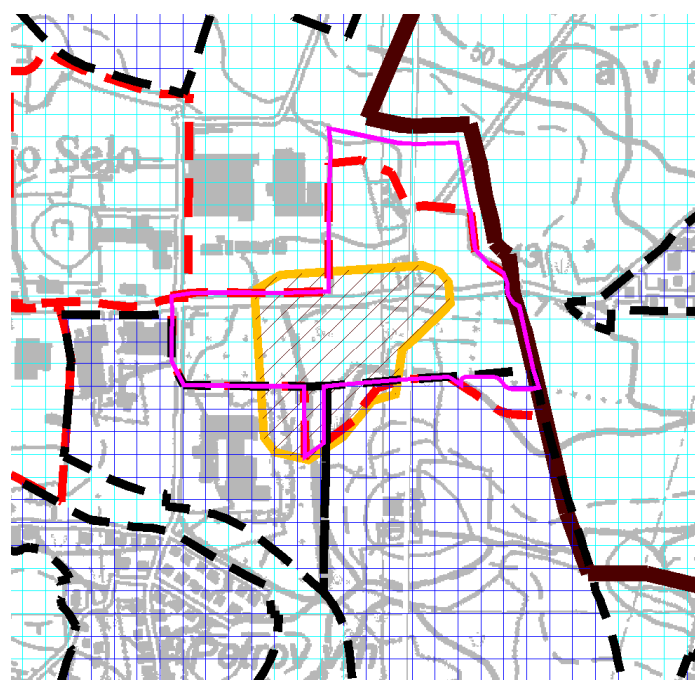
- slobodnostojeće i poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine od 600-900m ²	- 65% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 900-1200m ²	- zbir 585m ² i 55% površine građevne čestice iznad 900m ²
- za građevne čestice površine od 1200-2000m ²	- zbir 750m ² i 50% površine građevne čestice iznad 1200m ²
- za građevne čestice površine iznad 2000m ²	- zbir 1150m ² i 40% površine građevne čestice iznad 2000m ²

(2) Izgrađenost građevnih čestica može biti i manja, ukoliko se definira prostornim planovima užih područja.






Važeći PPUG Poreča, kartografski prikaz 1A. Korištenje i namjena površina








ZAŠTITA POSEBNIH VRIJEDNOSTI I OBILJEŽJA

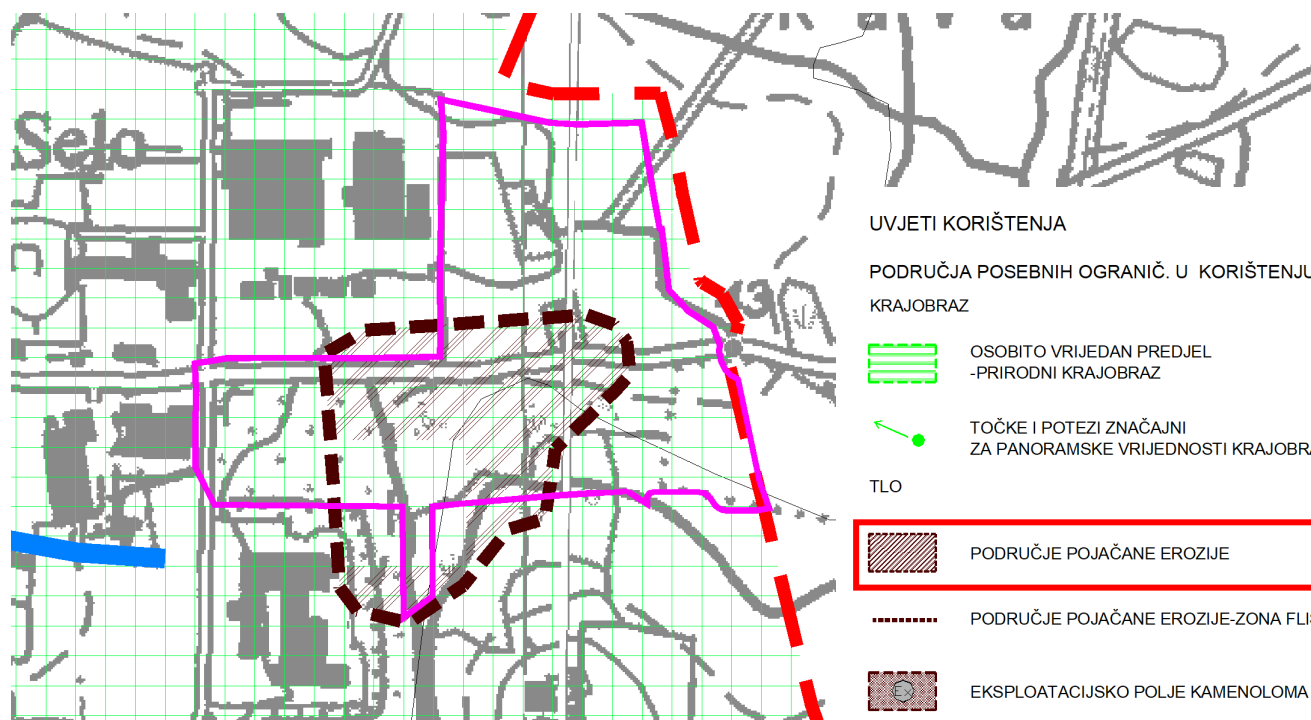
SANACIJA

-  OŠTEČENO TLO EROZIJOM -BIOLŠKA
-  PODRUČJE UGROŽENOG OKOLIŠA
III. ZAŠTITNA ZONA LIMSKOG KANALA
-  NAPUŠTENO EKSPLOATACIJSKO POLJE

PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



-  POSTOJEĆI GUP
-  POSTOJEĆI PLANOVİ - PUP
-  POSTOJEĆI PLANOVİ - UPU
-  POSTOJEĆI PLANOVİ - DPU
-  OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE PROSTORNOG PLANA - UPU

Važeći PPUG Poreča, kartografski prikaz 3C. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Posebne mjere






UVJETI KORIŠTENJA

**PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČ. U KORIŠTENJU
KRAJOBRAZ**

-  OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL
-PRIRODNI KRAJOBRAZ
-  TOČKE I POTEZI ZNAČAJNI
ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA

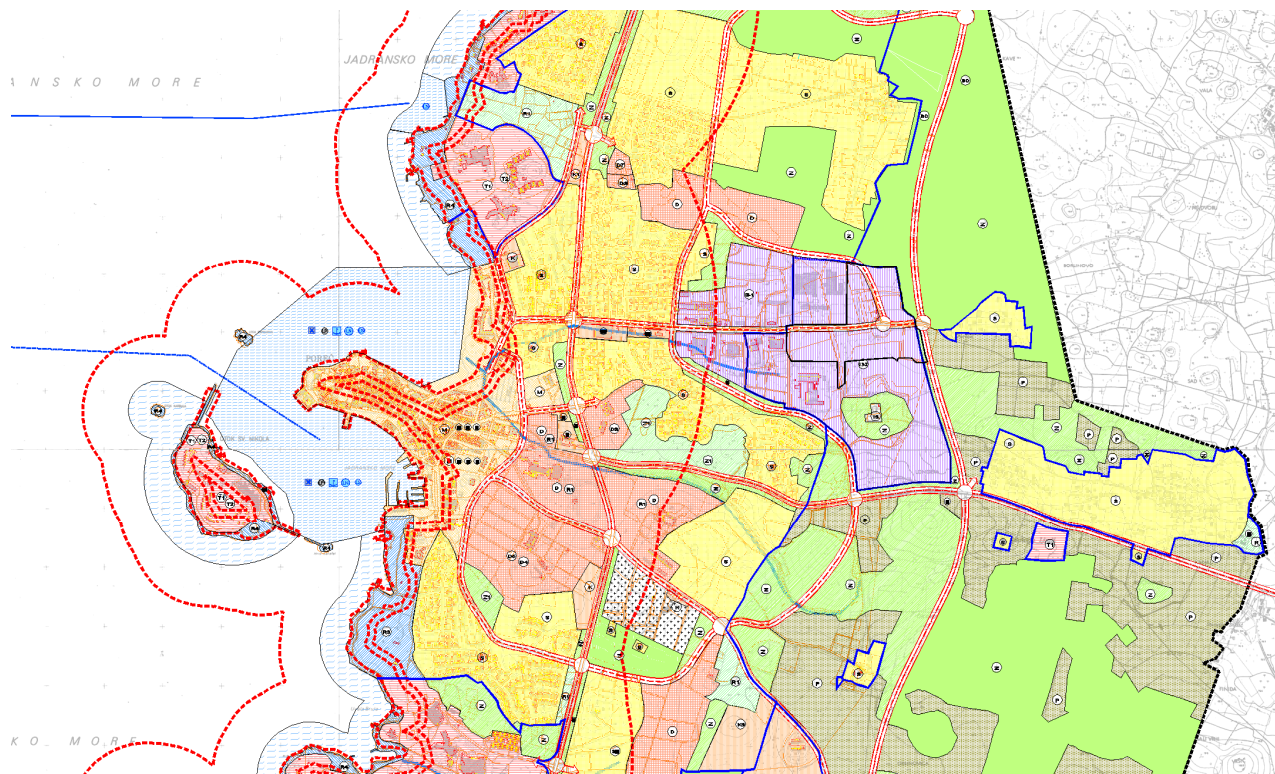
TLO

-  **PODRUČJE POJAČANE EROZIJE**
-  PODRUČJE POJAČANE EROZIJE-ZONA FLIŠA
-  EKSPLOATACIJSKO POLJE KAMENOLOMA

Važeći PPUG Poreča, kartografski prikaz 3B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju



Generalni urbanistički plan uređenja Grada Poreča



Važeći GUP Poreča, kartografski prikaz 1.B. Korištenje i namjena površina

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Poreča:

GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 22.

Točka 1.15.

(1) Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na:

- proizvodne,
- poslovne,
- ugostiteljsko-turističke,
- turističke - luke posebne namjene.

(2) U zonama gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

(3) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višetažne garaže i parkirališni prostori.



Članak 24.

Točka 1.17.

(1) Zone gospodarske - poslovne namjene raščlanjuju se na:

- zone opće poslovne namjene,
- zone pretežito uslužne namjene,
- zonu pretežito trgovačke namjene,
- **zone komunalno servisne namjene,**
- zonu komunalno servisne namjene - sanitarnog deponija,
- zonu komunalno servisne namjene - deponija građevinskog materijala.

(2) U ovim zonama gradit će se građevine koje će, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostore drugih poslovnih namjena.

(3) Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene.

Točka 1.18.

(1) U zonama opće poslovne namjene gradit će se poslovne građevine čija će se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu će se procjenjivati mogućnosti lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš.

(2) Iznimno, unutar zone poslovne namjene „Cantina“ moguć je smještaj poslovnog hotela.

(3) Iznimno, unutar zone poslovne namjene „Čimižin“ moguća je dogradnja postojeće građevine na dijelu postojećeg parkirališta sa zapadne strane, na način da se izvede dvoetažno parkiralište, u skladu sa odredbama ovog Plana /točka 5.3.4./ i prostornog plana užeg područja.

Članak 26.

Točka 1.19.

(1) U zonama komunalno servisne namjene moći će se graditi građevine namjenjene obavljanju komunalnih, servisnih i sličnih djelatnosti.

(2) U zonama komunalno servisne namjene mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 57.

Točka 3.1.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske namjene koje će se graditi u zonama gospodarske, mješovite i sportsko rekreacijske namjene, a izuzetno i u zonama stambene namjene.

(2) Uvjeti smještaja građevina određuju se prostornim planom užeg područja na temelju prikaza korištenja i namjene površina iz grafičkog dijela ovog Plana, uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja, ukupne odredbe ovog Plana, te vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.



REKONSTRUKCIJA I INTERPOLACIJA GRAĐEVINA U ZBIJENIM DIJELOVIMA NASELJA, TE IZDOJENIM GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA OSTALE NAMJENE

Članak 63b.

Točka 5.3.

(1) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi prostornog plana šireg područja, ovog Plana, prostornog plana užeg područja i ostalih propisa Grada Poreča.

(2) Ovim odredbama utvrđuju se i slučajevi i uvjeti kada se, iznimno, može dozvoliti rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija građevina koje se nalaze na području za koje je, prema odredbama prostornog plana šireg područja i ovog Plana, obavezno donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen.

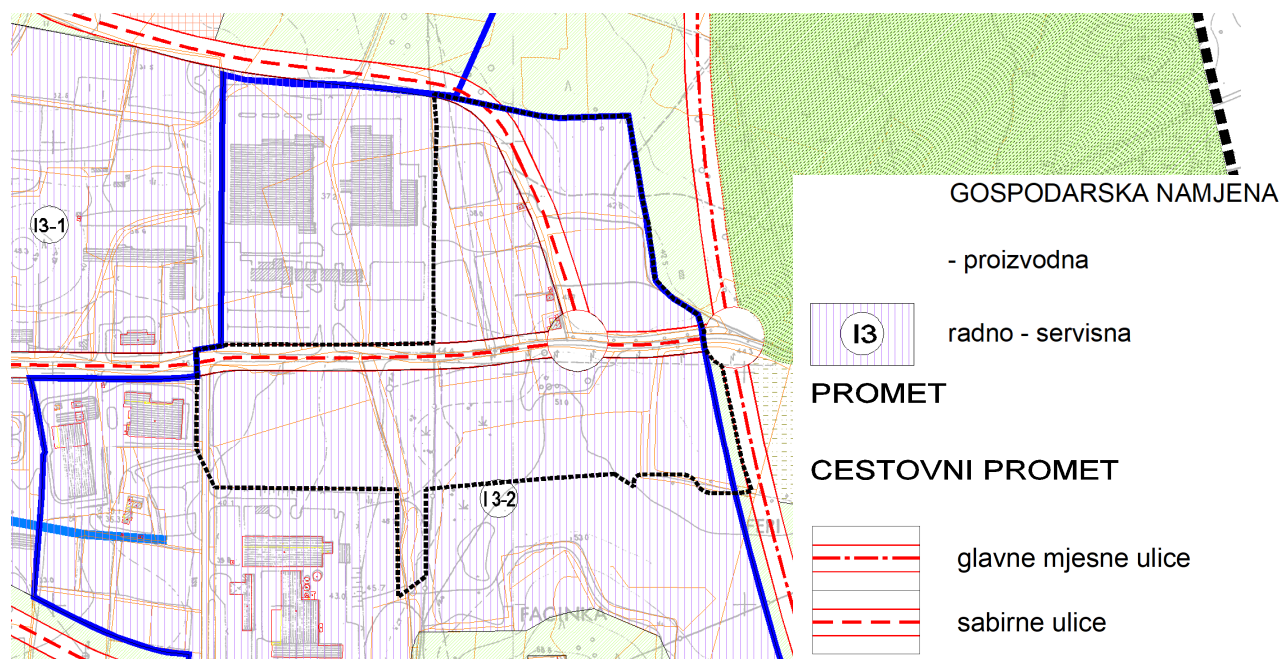
(3) Najveći dozvoljeni gabariti rekonstruiranih i interpoliranih građevina ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita građevina koje je ovaj Plan propisao za zone unutar kojih se te rekonstruirane i interpolirane građevine nalaze. Postojeće građevine koje prelaze najveće dozvoljene gabarite utvrđene ovim Planom za građevine unutar zona u kojima se nalaze, mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

Članak 38.

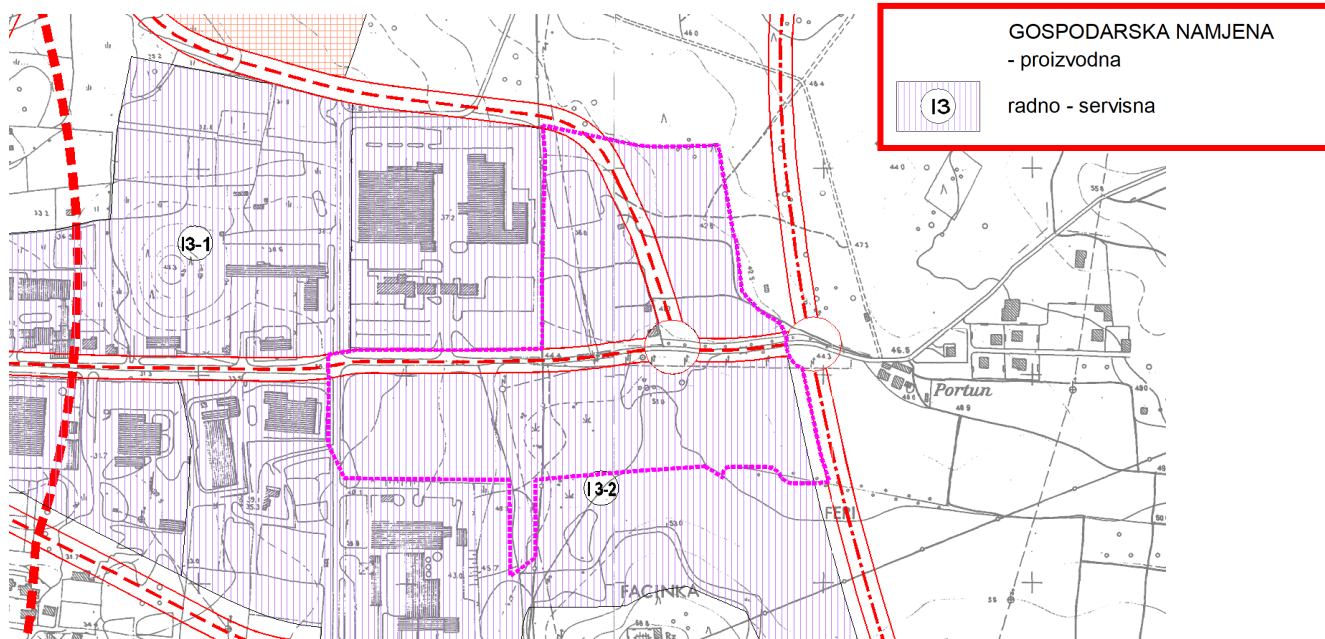
Točka 5.3.1.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

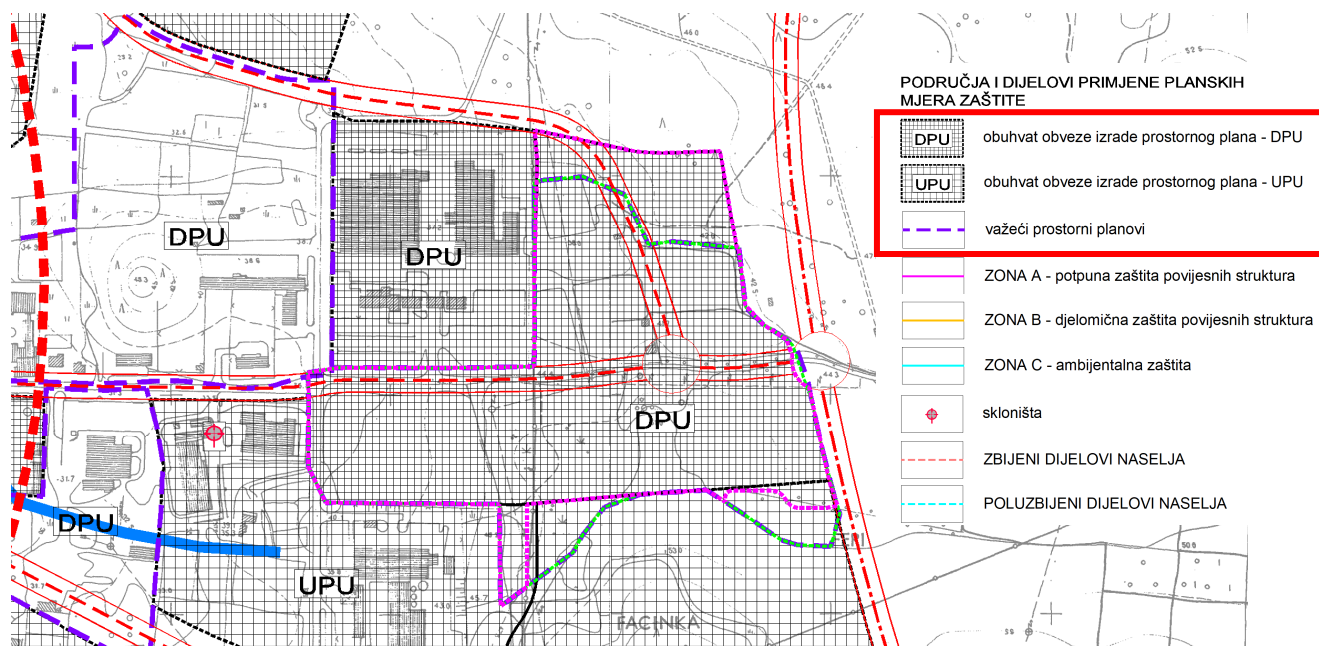
- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom područja /zone/ ili da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu ukupnim odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.



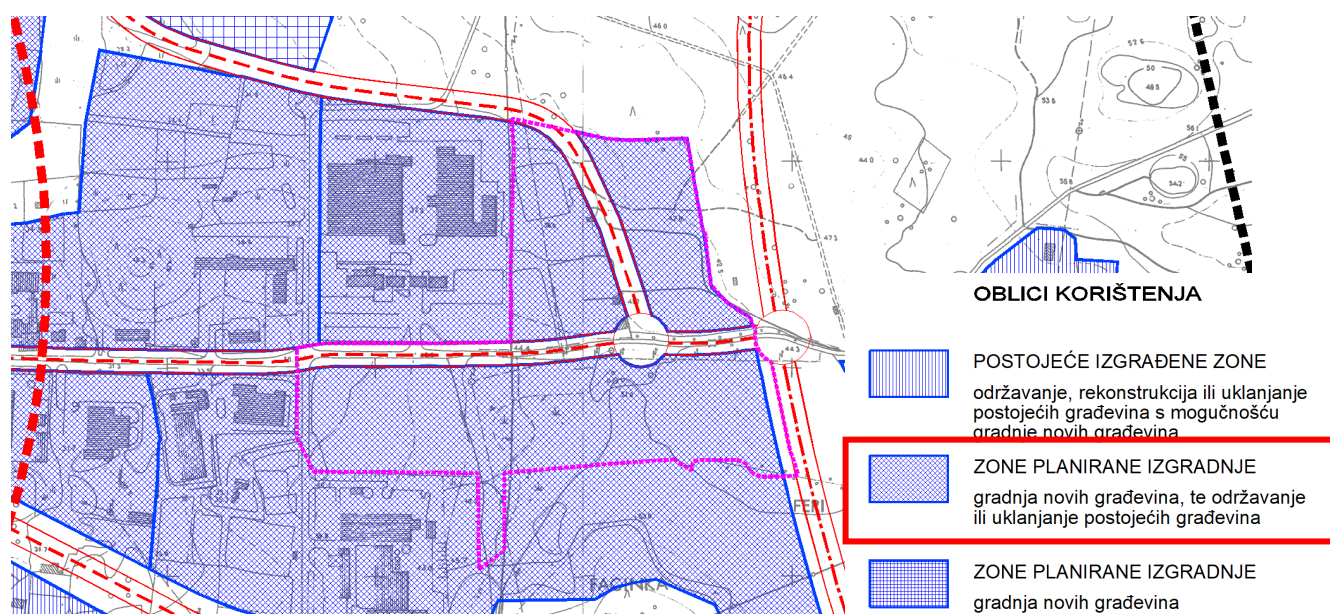
Važeći GUP Poreča, kartografski prikaz 1.B. Korištenje i namjena površina



Važeći GUP Poreča, kartografski prikaz 2.B. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti



Važeći GUP Poreča, kartografski prikaz 4.1.B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera zaštite



Važeći GUP Poreča, kartografski prikaz 4.2.B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Oblici korištenja

1.1.6. Važeći DPU Servisne zone Poreč - područje II

Područje obuhvata Plana predstavlja dio Servisne zone Poreč.

Za područje koje je predmet ove Odluke, važeći je Detaljni plan uređenja „Servisna zona Poreč – područje II“ ("Službeni glasnik Grada Poreča", br. 9/07, 2/09. i 4/09. – pročišćeni tekst i „Službeni glasnik Grada Poreča – Parenzo“, br. 9/09, 10/09, 8/13. I 8/13. – pročišćeni tekst) . Navedeni DPU će se, u posebnom postupku, staviti van primjene usporedo sa donošenjem ovoga Plana.

Tijekom provedbe navedenog DPU-a utvrđena je nefleksibilnost vrste Plana /detaljni plan/ u odnosu na gospodarske potrebe i nemogućnost rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, kako privatnih vlasnika, tako i javnih vlasnika – osobito u odnosu na formiranje okućnica ili novoplaniranih parcela.

Usljed navedenog ocjenjeno je da je najuputnije donijeti novi Plan u obliku urbanističkog plana uređenja koji je, uzimajući u obzir ukupne odredbe, fleksibilniji kako u odnosu na gospodarske potrebe, tako i u odnosu na imovinsko – pravno stanje.

Važeći DPU Servisne zone Poreč - područje II (9/07, 2/09, 4/09, 9/09, 10/09 i 8/13) donesen je u Službenim novinama Grada Poreča-Parenzo 08/13. To su ujedno bile III. Izmjene i dopune DPU-a.

I. Izmjene i dopune

Prve Izmjene i dopune su donesene u Službenim novinama 2/09 i koncentrirale su se većinom na korekcije definicija unutar Plana, poput koeficijenta iskorištenosti, koeficijenta izgrađenosti, definicije podruma itd. Uz postojeće namjene površina (površine gospodarske - pretežito poslovne namjene, površine za infrastrukturne objekte i površine - trafostanice, zaštitne zelene površine, javne prometne površine), dodane su i ostale površine te površine infrastrukturnih sustava. Također su se povećali i koeficijenti izgrađenosti s 0,3/0,35 na 0,4 te koeficijenti iskorištenosti građevne čestice s 1,05 na 1,2.

II. Izmjene i dopune

S obzirom na izostanak Odredbi za provedbu sa službenih stranica Grada Poreča, o II. Izmjenama i dopunama kratko se može zaključiti da je dodana tablica - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, koja je i danas dio DPU-a. Grafički dio je također korigiran i zamjenjuje dosad važeće kartografske prikaze istih oznaka.

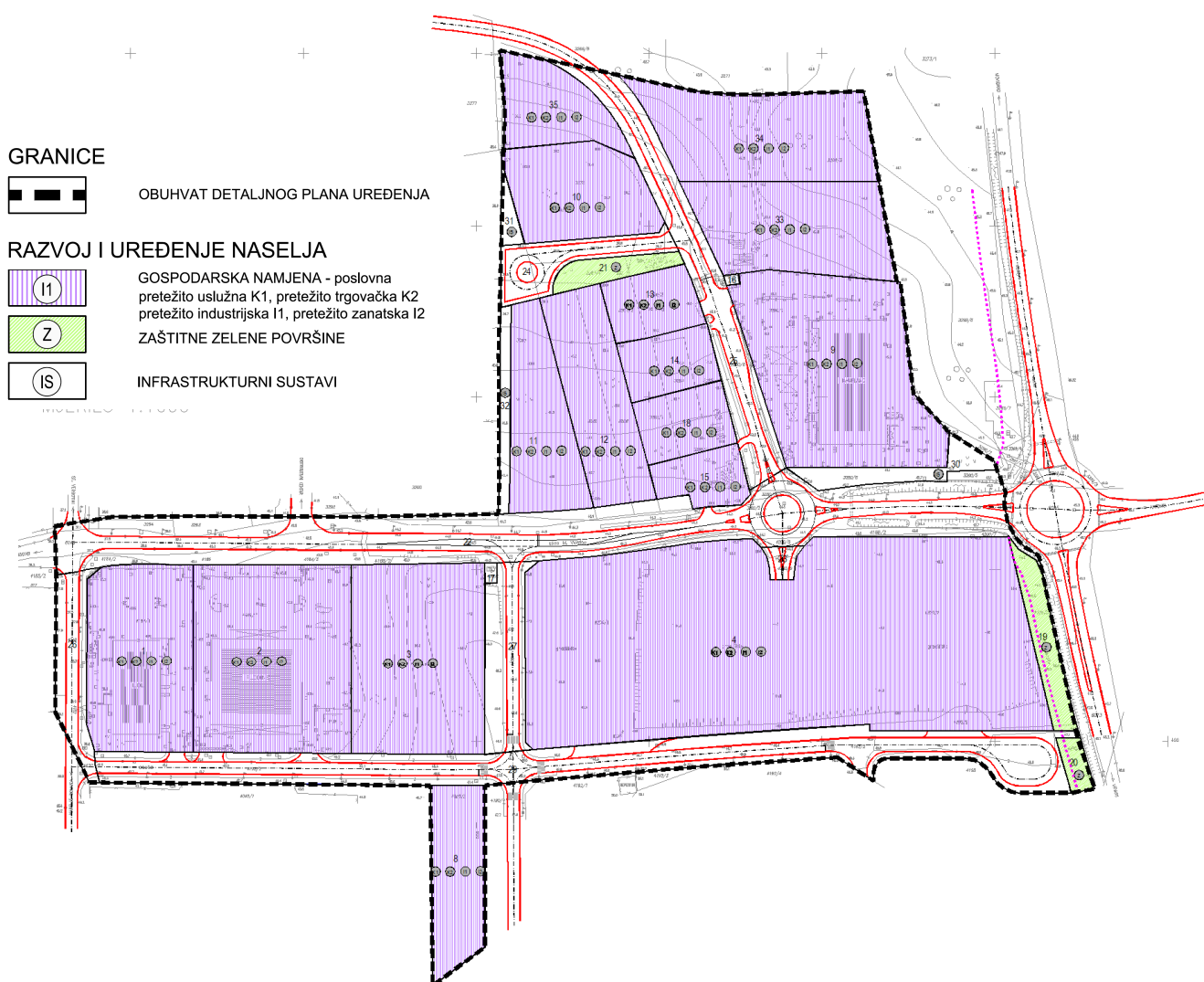


III. Izmjene i dopune

III. Izmjenama i dopunama DPU-a Servisne zone Poreč pristupilo se uslijed potrebe:

- usklađenja sa liD GUP-a (SG Grada Poreča 14/02, 8/06, 7/10, 8/10 - pročišćeni tekst),
- usklađenja sa liD PPUG-a Poreča (SG Grada Poreča 11/01, 9/07, 7/10, 9/10 - pročišćeni tekst),
- usklađenja granica obuhvata Plana,
- izmjena i dopuna odredbi za provođenje i grafičkih prikaza (određivanje i razgraničavanje

površina javnih i drugih namjena, uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti, uvjeti gradnje komunalne mreže, te korekcija). Ovim izmjenama i dopunama mijenjali su se svi kartografski prikazi te su se korigirale Odredbe u skladu s navedenim izmjenama.



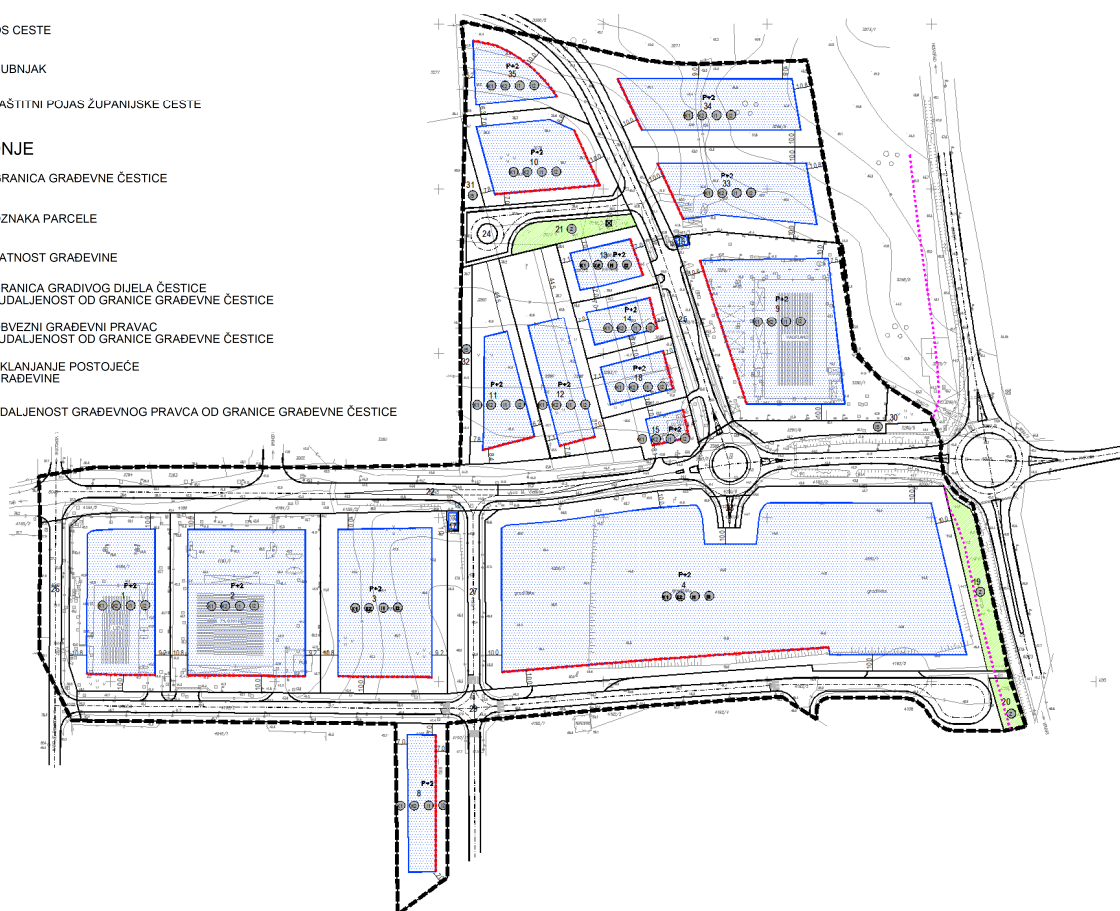
Važeći DPU "Servisna zona Poreč- područje II", kartografski prikaz 1.1. Detaljna namjena površina


PROMET

	OS CESTE
	RUBNJAK
	ZAŠTITNI POJAS ŽUPANIJSKE CESTE

UVJETI GRADNJE

	GRANICA GRADEVNE ČESTICE
	OZNAKA PARCELE
	KATNOST GRADEVINE
	GRANICA GRADIVOG DIJELA ČESTICE I UDALJENOST OD GRANICE GRADEVNE ČESTICE
	OBVEZNI GRADEVNI PRAVAC I UDALJENOST OD GRANICE GRADEVNE ČESTICE
	UKLANJANJE POSTOJEĆE GRADEVINE
	UDALJENOST GRADEVNOG PRAVCA OD GRANICE GRADEVNE ČESTICE



Važeći DPU "Servisna zona Poreč- područje II", kartografski prikaz 3.-4.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Uvjeti gradnje

1.1.7. Zahtjevi javnopravnih tijela

U postupku izrade UPU "Servisna zona Poreč - područje II" temeljem posebnih propisa javnopravna tijela sudjeluju i daju podatke, planske smjernice i druge propisane dokumente. U nastavku navodimo tijela koja su se očitovala na Odluku o izradi:

- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka;
- Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, O.M. Tita 5, P.P. 163, 52440 Poreč;
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula;
- MUP - Policijska uprava Istarska - Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova;
- Istarski vodovod d.o.o., Sveti Ivan 8, Buzet;
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
- Hrvatske šume, Uprava šuma Podružnica Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet;
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Flanatička 29, Pula;
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje - Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin;

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni Odlukom o izradi plana (Zakon o prostornom uređenju). Stoga će se u Plan ugraditi ona očitovanja, podaci i planske smjernice koji su u skladu s Odlukom o izradi.



1.1.8. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Osnovna karakteristika područja je izgradnja velikih trgovačkih centara. Stoga planski razvoj treba temeljiti prvenstveno na zadržavanju karakteristike velikih slobodnostojećih građevina i većih građevnih čestica. Da bi se daljnji razvoj omogućio, potrebno je ulagati u prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata Plana.

S obzirom da je veliki dio obuhvata Plana izgrađen, prostor se ne smije neracionalno trošiti, već je potrebno omogućiti njegov planski razvitak kvalitetnim sadržajima i funkcijama. Potrebno je više uložiti u uređivanje parternih i zelenih površina unutar obuhvata Plana koji će stvoriti reprezentativniju sliku prostora.

Gospodarska zona Poreč je namijenjena koncentriranju poslovnih i proizvodnih sadržaja izvan građevinskog područja naselja Grada Poreča. Blizina porečke obilaznice (dio državne ceste D75) na koju se spaja lokalna cesta L-50046 te Ulica Mate Vlašića koja prolazi središnjim dijelom obuhvata Plana daje području obuhvata znatne razvojne mogućnosti.

Prostorne resurse potrebno je izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost, kao i namijeniti novim sadržajima i funkcijama te povećati urbani standard, sadržajnost i kvalitetu. Pri tome treba težiti postizanju optimalnog i uravnoteženog odnosa između postojećeg i planiranog dijela Plana, uz određivanje takvog načina gradnje koji je primjeren području.



Pogled s rotora na porečkoj obilaznici prema obuhvatu Plana



Postojeći stambeni objekt i pomoćni objekti



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Servisna zona Poreč važno je gospodarsko područje Poreča. Istočnu stranu obuhvata Plana zatvara porečka obilaznica, tj. državna cesta D75 što prostor čini izuzetno pristupačnim za širu skupinu potrošača iz okolnih područja. Dobra infrastrukturna opremljenost prostora definirala je veće zone gospodarske namjene. Prostor danas karakteriziraju izgrađeni trgovački centri velikih gabarita.

S ciljem dovršetka i zaokruženosti područja Servisne zone Poreč - područje II, ovim Planom se planira definiranje površina gospodarskih namjena s odgovarajućim uvjetima gradnje umjesto dosadašnjeg plana parcelacije koji se pokazao kao ograničavajući faktor u daljnjem razvoju područja. Potrebno je propisati parametre za uređenje partera i ozelenjavanje svake građevne čestice kako bi se prostor unificirao i postao reprezentativniji.

Na području obuhvata Plana zemljište je namijenjeno prvenstveno rekonstrukciji postojećih ili izgradnji novih građevina, koje imaju gospodarsku namjenu te kompatibilnu namjenu sukladno odredbama prostornih planova šireg područja, sve uz uvjet da se ne oslabe elementi stanja okoliša u naselju i širem prostoru.

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom da se na području Plana ne planira stambena namjena niti prostorije stambene namjene unutar površina gospodarske namjene - proizvodne (I3), demografski razvoj nije relevantan pokazatelj za planiranje unutar definiranih granica Plana.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Unutar zone razvijat će se gospodarska namjena - proizvodna uz koju će se razvijati i površine infrastrukturne namjene (IS) te zelene površine (Z).

Razgraničenje po djelatnostima unutar poslovne i proizvodne namjene neće se utvrđivati Planom već će unutar zone gospodarske namjene - proizvodne (I3) omogućiti gradnja svih sadržaja omogućenih Prostornim planom uređenja Grada Poreča, a prema načelnim smjernicama. Planom će se propisati uvjeti gradnje te oblici korištenja koji će se uskladiti s važećim zakonskim okvirima i prostornim planovima šireg područja.

Potrebno je težiti visokoj razini komunalne opremljenosti prostora, što će omogućiti dostizanje više razine urbanog standarda zone te pridonijeti atraktivnosti zone za buduće korisnike i za investitore.

S obzirom na postojeću izgradnju, smještaj unutar Servisne zone Poreč te blizinu porečke obilaznice, ali i same zone definirane javnim prometnicama unutar obuhvata Plana, potiče se formiranje velikih građevnih čestica. S tim ciljem, Planom će se povećati minimalna površina građevne čestice u odnosu na onu propisanu Prostornim planom uređenja Grada Poreča (koja iznosi 600 m² za gospodarsku - proizvodnu i poslovnu namjenu).

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Primarni ciljevi vezani uz daljnji razvoj prometne, komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana vezani su uz buduću realizaciju sadržaja čije mogućnosti gradnje su utvrđene ovim Planom na neizgrađenim građevnim česticama sjeverno od sabirne ulice SU-1.

Navedeno se prvenstveno odnosi na nastavak izgradnje sabirne ulice SU-2 te gradnju ostale ulice OU-2 u predviđenim profilima s pripadajućom infrastrukturom.



2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone gospodarske namjene

S obzirom na blizinu porečke obilaznice i prometnu povezanost gospodarske zone s gradom Porečom, bilo bi radi zvučne i vizualne izolacije preporučljivo posaditi drvorede uz veće prometnice.

Potrebno je dio površina budućih građevnih čestica gospodarske namjene urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine s naglaskom na autohtonim vrstama. Također, sadnja drveća i uređenje partera naročito je preporučljivo na području obuhvata koji je oštećen djelovanjem erozije.

Također, preporučuje se u većoj mjeri zadržati pošumljeni sjeveroistočni dio obuhvata Plana pri organiziranju buduće građevne čestice na k.č. 3266/5.

Prostorne resurse je potrebno izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost kao i namijeniti sadržajima i funkcijama koje će obogatit ponudu grada te povećati urbani standard.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja zone gospodarske namjene

Osnovni ciljevi za izradu i donošenje Plana su sljedeći:

- izrada Plana za urbanu sanaciju u sadržajnom i pojmovnom pogledu, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i drugim važećim propisima;
- provedba ciljeva prostornog uređenja sukladno prostornim planovima šireg područja,
- utvrđivanje uvjeta uređenja i gradnje građevina i površina prvenstveno gospodarske namjene te pratećih sadržaja;
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju komunalne infrastrukture i prometa te rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Za područje Plana, važeći je detaljni plan uređenja "Servisna zona Poreč - područje II" ("Službeni glasnik Grada Poreča", br.9/07, 2/09, 4/09 - pročišćeni tekst i "Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo", br. 9/09, 10/09, 8/13 i 8/13 - pročišćeni tekst). Navedeni DPU će u posebnom postupku biti stavljen van snage usporedno s donošenjem ovog Plana.

Tijekom provedbe navedenog DPU-a utvrđena je nefleksibilnost vrste Plana / detaljni plan / u odnosu na gospodarske potrebe i nemogućnost rješavanje imovinsko - pravnih odnosa, kako privatnih vlasnika, tako i javnih vlasnika, osobito u odnosu na formiranje okućnica ili novoplaniranih parcela.

Usljed navedenog ocjenjeno je da je najuputnije donijeti novi plan u obliku urbanističkog plana uređenja koji je, uzimajući u obzir ukupne odredbe, fleksibilniji kako u odnosu na gospodarske potrebe, tako i u odnosu na imovinsko-pravno stanje. U tom smislu, cilj je definiranje obuhvata zahvata u prostoru, odnosno zona, umjesto plana parcelacije koje u DPU-u onemogućavalo provedbu.

Unutar zahvata u prostoru, odnosno, zona bit će potrebno:

- razlikovati površine rekonstrukcije i nove gradnje unutar pojedinih zona te propisati uvjete uređenja i gradnje;
- razlikovati dvije kategorije rekonstrukcije - za izgrađene površine gospodarskih zona te za izgrađene objekte čija se postojeća namjena zadržava u pretežitom dijelu;
- propisati minimalnu veličinu građevnih čestica unutar pojedinih zona u skladu s prostornim planovima šireg područja;
- legaliziranu građevinu na k.č. 3286/1 .k.o. Poreč uklopiti u tekstualnu i grafičku strukturu Plana;



- proširiti zonu koja je važećim DPU-om označena brojem 4 i nalazi se unutar granica k.č. 4200/1 k.o. Poreč;
- propisati mjere zaštite od erozije radi obuhvata Plana koji se nalazi unutar područja povećane erozije.

Plan je također potrebno u cijelosti izraditi u skladu s odredbama Uredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br.115/15). To podrazumijeva da Plan mora biti topološki uređen i isporučen u HTRS projekciji. Stoga je u sklopu izrade ovog Plana izvršena topološka obrada važećeg DPU-a, na novim podlogama u HTRS projekciji, koje je nositelj izrade dao izraditi za potrebe ovog Plana.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Područje obuhvata Plana je djelomično izgrađeno. Prevladavaju samostojeće građevine velikih gabarita, tj. veći trgovački centri. Na prostoru su zatečene dvije građevine stambene namjene koje se zadržavaju u postojećim gabaritima.

Urbanističkim planom uređenja potrebno je odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar radne zone te utvrditi arhitektonsko oblikovanje građevina.

Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone gospodarske namjene i komunalne infrastrukture

Jedan od ciljeva izrade Plana je utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju komunalne infrastrukture i prometa te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Područje obuhvata Plana namijenjeno je prvenstveno rekonstrukciji postojećih ili izgradnji novih građevina koje imaju gospodarsku namjenu te kompatibilnu namjenu sukladno odredbama prostornih planova šireg područja.



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja Servisna zona Poreč - područje II, utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina te prometne, ulične i komunalne mreže sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima.

Područje obuhvata veličine je cca 15 ha i prikazan je u grafičkom dijelu Plana.

Područje obuhvata je PPUG-om Poreča namijenjeno gospodarskoj namjeni - proizvodnoj koja podrazumijeva smještaj gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene te građevina administrativne - uredske namjene.

3.2. Osnovna namjena prostora

U obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Servisne zone Poreč - područje II, razgraničenje površina prema namjeni prikazano je na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, a određene su:

- površine gospodarske namjene - proizvodna (I3),
- zaštitne zelene površine (Z),
- površine infrastrukturne namjene (IS).

GRANICE



GRANICA OBUHVATA PLANA



ZAŠTITNI POJAS DRŽAVNE CESTE

RAZVOJ I UREĐENJE GOSPODARSKE ZONE



POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 1. *Korištenje i namjena površina*



Gospodarska namjena - proizvodna (I3)

Površine gospodarske namjene - proizvodne (I3) namijenjene su gradnji gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene 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.

Unutar građevina gospodarske namjene - proizvodne (I3) dopuštena je gradnja sadržaja ugostiteljske namjene bez usluge smještaja, prema posebnim propisima.

Na ovim površinama gradit će se građevine koje će, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostore drugih poslovnih namjena.

Nije dopuštena gradnja građevina stambene namjene niti gradnja prostorija stambene namjene unutar građevina osnovne namjene.

Iznimno se dopušta održavanje i uređenje zatečenih građevina stambene namjene u zatečenim gabaritima uz mogućnost dogradnje prostorija poslovne namjene u skladu s Odredbama Plana.

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

Na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I3) 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. Također se može graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

Zaštitne zelene površine (Z)

Duž istočnog dijela prostora obuhvata Plana predviđene su zaštitne zelene površine (Z) u sklopu zaštitnog koridora zaobilaznice grada Poreča. Površine koje su Planom određene kao zaštitne zelene površine (Z) imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju.

Na površinama zaštitnog zelenila dopušteno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini, treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od ruba tvrde površine.



Površine infrastrukturne namjene (IS)

Površine infrastrukturne namjene (IS) namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

Na površinama infrastrukturne namjene (IS) mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati javne prometne površine, infrastrukturne građevine, objekti, vodovi i uređaji linearne prometne, energetske, komunalne i komunikacijske infrastrukture te zelene površine i zelenilo u potezu (drvoredi).

Osim na površinama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao površine infrastrukturne namjene (IS), građevine infrastrukture mogu se graditi i na površinama drugih namjena.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

NAMJENA POVRŠINE	OZNAKA NAMJENE	POVRŠINA	
		m ²	%
POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA	I3	108.675	72,2
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	1.884	1,3
POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE	IS	39.987	26,5
UKUPNO		150.546	100

Sve površine su izračunate na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Plana u mjerilu 1:1.000. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za ishođenje akata kojim se odobrava građenje moguća su manja odstupanja od prikazanih podataka s obzirom na veću detaljnost podloga što se ne smatra neusuglašenosti s ovim Planom.

3.4. Prometna i ulična mreža

Unutar obuhvata Plana osigurane su površine infrastrukturne namjene (IS) za razvoj prometnog sustava, sustava elektroničkih komunikacija, energetske sustava, te vodnogospodarskog sustava.

Elementi prometnog, elektroničkog komunikacijskog, energetske i vodnogospodarskog sustava (građevine, uređaji, kabeli, cjevovodi, oprema i dr.) se osim unutar površina infrastrukturne namjene (IS) mogu graditi i postavljati i na površinama drugih namjena.

U grafičkom dijelu Plana prikazane su načelne trase i položaji elemenata pojedinog infrastrukturnog sustava koji se mogu korigirati radi gradnje ekonomski i tehnički prihvatljivijeg rješenja. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim Planom.

Na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* grafički su određeni uvjeti priključenja na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položen na javnim površinama. Građevna čestica, odnosno prostorna cjelina, može se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž onih javnih površina koje su naznačene simbolom.

Projektom dokumentacijom za ishođenje akata kojima se odobrava građenje se određuje točan položaj elemenata pojedinog infrastrukturnog sustava u prostoru pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastarske izmjere. Projektna dokumentacija mora biti



izrađena u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela, važećim propisima, pravilima struke i drugim relevantnim uvjetima koji utječu na gradnju.

Do izdavanja akata kojim se odobrava građenje za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine. Po izdavanju akata kojima se odobrava građenje za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

Prilikom gradnje elemenata infrastrukturnih sustava potrebno je poštivati minimalne vrijednosti međusobnih udaljenosti podzemnih trasa infrastrukturnih sustava u tlocrtnom i visinskom smislu koje su određene sukladno posebnim propisima i uvjetima vlasnika tih instalacija.

3.4.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Rješenje prometne mreže prikazano je na kartografskom prikazu *2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav* u mjerilu 1:1000.

Planom su definirane površine za gradnju prometnica i način njihovog priključenja na postojeću i planiranu prometnu mrežu. Unutar prometnih površina načelno je određen raspored i širina prometnih trakova te položaj i širina nogostupa.

Prometnu mrežu treba održavati, rekonstruirati i graditi u skladu s važećim propisima. Sve prometnice i površine za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Sve prometne površine moraju se graditi i opremiti sukladno posebnim propisima, određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja prometnicom.

U odnosu na Planom prikazan razvrstaj mreže cesta moguće su promjene temeljem akta o razvrstavanju kojeg donosi nadležno ministarstvo.

3.4.2. Gradske i pristupne ulice

Gradske (glavne - GU) i pristupne (sabrne - SU i ostale - OU) ulice određene su kartografskim prikazom *2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav* i označene su načelnim poprečnim presjekom.

Poprečnim presjecima definirani su osnovni elementi (kolnik i nogostup) u minimalnim širinama koje pojedina ulica u poprečnom profilu mora sadržavati. Projektom ceste moguće je unutar površine infrastrukturne namjene (IS) definirati i dodatne elemente (zaštitno zelenilo, biciklističke staze i dr.) u poprečnom profilu prometnica s obzirom na prostorne mogućnosti i potrebe budućih korisnika, a sve u skladu s posebnim uvjetima gospodarskog subjekta koji gospodari predmetnim prometnicama.

Glavnu ulicu - GU čini dio državne ceste D75 (D200-Savudrija-Pula(D400)) koji se nalazi izvan obuhvata Plana. Na kartografskim prikazima ucrtan je zaštitni pojas državne ceste koji zahvaća dio obuhvata Plana te je sukladno Zakonu o cestama za sve zahvate na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste potrebno zatražiti uvjete nadležne uprave za ceste.

U koridoru sabirne ulice - SU-1 predviđa se izgradnja kolnika minimalne širine 7,0 m te obostranog nogostupa minimalne širine 2,0 m. U koridoru sabirne ulice SU-2 te ostalih ulica (OU-1, OU-2, OU-3, OU-4 i OU-5) predviđa se izgradnja kolnika minimalne širine 6,0 m te obostranog nogostupa minimalne širine 2,0 m.

Građevnu česticu prometne površine čine elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim kolnikom, nasipima, usjecima, pješačkim površinama i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora.

Dimenzioniranje kolnika je za teški promet vozila, rubnjaci su u pravilu skošeni zbog potreba privremenog zaustavljanja vozila i manipulacijskih prostora. Gornji sloj kolnika se izvodi od asfalta.

Minimalni poprečni nagib prometnice iznosi 2,5 % u pravcu do najviše 5% u krivini. Poprečni nagibi prometnica su u pravilu jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice. Preporučuje se nagib nogostupa prema kolniku 2%, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju.



Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

3.4.3. Kolni priključak građevnih čestica na javnu prometnu površinu

Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana i odredbama ovog Plana.

Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine visokogradnje, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne površine uz koju se nalazi, ili parkirališne površine. S glavne ulice GU(državne ceste D75) i sabirne ulice SU-1 ne dozvoljava se kolni priključak – prilaz građevnim česticama i građevinama koje će se graditi u zoni gospodarske – poslovne namjene.

Iznimku od prethodnog stavka vezanu uz pristup s kolnika sabirne ulice SU-1 predstavlja zatečeni kolni pristup na k.č. 3282/1.

Kolni priključak – prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran: elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine, elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine, u skladu s kartografskim prikazima, odnosno odredbama Plana.

Kolni priključak - prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

Širina kolnog priključka - prilaza građevnoj čestici je minimalno 6,0 m. Kod građevnih čestica uz križanja ulica, kolni priključak - prilaz mora biti udaljen minimalno 30,0 m od početka križanja ulica.

Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

3.4.4. Promet u mirovanju

Način i uvjeti rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt kojim se dozvoljava građenje.

Potreban broj parkirališnih mjesta određuje se u skladu sa sljedećim normativima:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PGM (parkirališno garažno mjesto)
proizvodnja, obrt, zanatstvo i slično	100m ² brutto površine građevine
uredi (administracija), trgovine i slično	30m ² brutto površine građevine
ugostiteljstvo (bar, restoran i ostale podvrste prema posebnom propisu)	15m ² brutto površine građevine, odnosno 4 sjedećih mjesta
trgovački prostori robe široke potrošnje za svakodnevnu opskrbu stanovništva	15m ² brutto površine građevine

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,5 x 5,0 m za poprečno parkiranje, odnosno minimalno 2,0 x 6,0 m za uzdužno parkiranje.

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnom parkiralištu, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, odnosno minimalno jedno mjesto za parkirališne površine manje od 20 parkirališnih mjesta u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Parkirališne površine treba urediti kao asfaltirane ili ih treba opločiti adekvatnim tipskim elementima dimenzioniranim za predviđeno prometno opterećenje.

U sklopu parkirališnih površina treba riješiti sustav oborinske odvodnje i javne rasvjete.

Parkirališna mjesta moraju biti vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a prostorno ih je potrebno smjestiti na mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav

3.4.5. Biciklističke i pješačke površine

Postojeće i planirane pješačke površine unutar površine infrastrukturne namjene (IS) prikazane su na kartografskom prikazu 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav, a uređuju se za nosivost za komunalna i specijalna vozila, uz riješenu površinsku odvodnju.

Unutar obuhvata Plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se može odvijati u sklopu postojećih i planiranih ulica ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Pješačke i biciklističke staze mogu se osim u koridorima prometnica, graditi i uređivati u sklopu površina drugih osnovnih namjena uz međusobno prilagođavanje niveleta tih površina s niveletama javnih prometnih površina na mjestima priključka prema utvrđenim potrebama i u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Minimalna širina pješačkih nogostupa/staza iznosi 1,50 m, a biciklističkih staza 1,00 m za jednosmjernan promet, odnosno 2,00 m za dvosmjernan promet.

Pješačke i biciklističke površine moraju imati primjerenu završnu obradu površine, moraju biti osvijetljene rasvjetom, te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.



3.4.6. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture (eki)

Elektronička (nepokretna) komunikacijska mreža za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova prikazana je na kartografskom prikazu broj 2a. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometni sustav.*

Elektronička komunikacijska infrastrukturna mreža usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje).

Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kabelske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga. Kabelsku kanalizaciju u pravilu treba polagati u koridorima prometnica, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

Planirana kabelska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD promjera ϕ 50 i 75 mm, ili PVC cijevima promjera ϕ 110 mm. Na mjestima izrade spojnica na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kabelskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture, a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

Uz trase kabelske kanalizacije moguća je postava potrebnih građevina i uređaja UPS-a (male zgrade, vanjski kabinet - ormarić i slično), sve sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. Za smještaj UPS-a potrebno je osigurati cca 20 m² prostora s mogućnošću neometanog pristupa servisnih vozila, a za smještaj telefonske govornice 2 m².

Tehnička rješenja za povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu (za izgradnju priključne kabelske kanalizacije) davati će operater (davatelj usluga nadležan za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže) na zahtjev investitora tj. korisnika.

U obuhvatu Plana potrebno je osigurati pokrivenost signalom pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture s time da u obuhvatu Plana nije dozvoljena izgradnja i postavljanje baznih stanica (osnovnih postaja) pokretnih komunikacija.

Pri projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture obvezatno se pridržavati važećeg Zakona o elektroničkim komunikacijama kao i drugih važećih propisa.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Energetski sustavi

Elektroenergetska mreža

Razmještaj građevina i objekata elektroenergetske mreže prikazan je na kartografskom prikazu broj 2b. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Energetski sustav.*



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Energetski sustav

Trase i lokacije planiranih elemenata elektroopskrbne mreže u ovom Planu su usmjeravajućeg značaja i razrađivati će se odgovarajućom stručnom projektnom dokumentacijom. Prilikom izrade projektne (izvedbene) dokumentacije, trase i lokacije uređaja koji su određeni ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju predviđenu ovim Planom.

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje). Sve radove je potrebno izvoditi prema uvjetima nadležnog tijela i u skladu s tehničkim propisima koji reguliraju način i uvjete izgradnje elektroenergetskih građevina.

Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u građevini.

Ako se trafostanice 20/0,4 kV grade kao samostojeće u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati zasebnu česticu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1,00 m od granice čestice i 2,00 m od kolnika.

Pristup trafostanicama mora biti nesmetan zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila u pogledu pravno-imovinskog statusa i prometno (da imaju osiguran slobodan kolni pristup i da se može pristupiti teškim teretnim vozilom).

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikrolokacija trafostanica.



Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna.

Rasvjeta prometnih površina unutar obuhvata Plana riješit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njen status, napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvijetljenosti.

Uvjete (tehnička rješenja) za izgradnju elektroopskrbne mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopskrbnu mrežu davati će operator distributivnog sustava na zahtjev investitora tj. korisnika.

Plinoopskrba

Planom se predviđa izgradnja plinske mreže unutar obuhvata Plana u sklopu buduće plinifikacije prostora Grada Poreča. Do izgradnje plinovoda i definiranja točne lokacije spoja na distributivnu mrežu, kao i tlaka u cjevovodu na mjestu spajanja, Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Plinoopskrbna mreža detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom u postupku ishoda akata kojima se odobrava građenje.

Uvjete (tehnička rješenja) za povezivanje korisnika (građevina) na distributivnu mrežu (za izgradnju priključne distributivne kanalizacije/kućnog priključka) davati će davatelj usluga (distributer).

Plinovode u pravilu treba polagati u koridoru prometnica ulica, pri čemu se cjevovodi moraju izvoditi kao srednjetačni minimalnog tlaka 1 bar, a maksimalno 4 bara. Plinovod se planira od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a planirani promjeri plinovoda su $d=160$ mm, $d=110$ mm, $d=90$ mm. Najmanji dozvoljeni razmak između plinske cijevi i ostalih uređaja i instalacija komunalne infrastrukture iznosi 1,0 m, od drvoreda i građevina iznosi 2,50 m, a najmanji dozvoljeni vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama iznosi 0,50 m. Plinske cijevi se polažu na pješčanu posteljicu, a debljina nadsloja iznad cijevi iznosi najmanje 0,90 m. Ukoliko se cjevovod mora polagati na manjim dubinama od 0,90 m, plinske se cijevi zaštićuju sa dodatnom čeličnom cijevi u koju se uvlači planirani cjevovod kako bi se izbjeglo pucanje cijevi uslijed prometnog opterećenja.

Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina moraju biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina.

Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli).

Planom je dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina.

Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.

3.5.2. Vodnogospodarski sustav

Vodnogospodarski sustav

Na kartografskom prikazu broj 2c. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodnogospodarski sustav* u mjerilu 1:1000 prikazane su načelne trase vodnogospodarskog sustava.

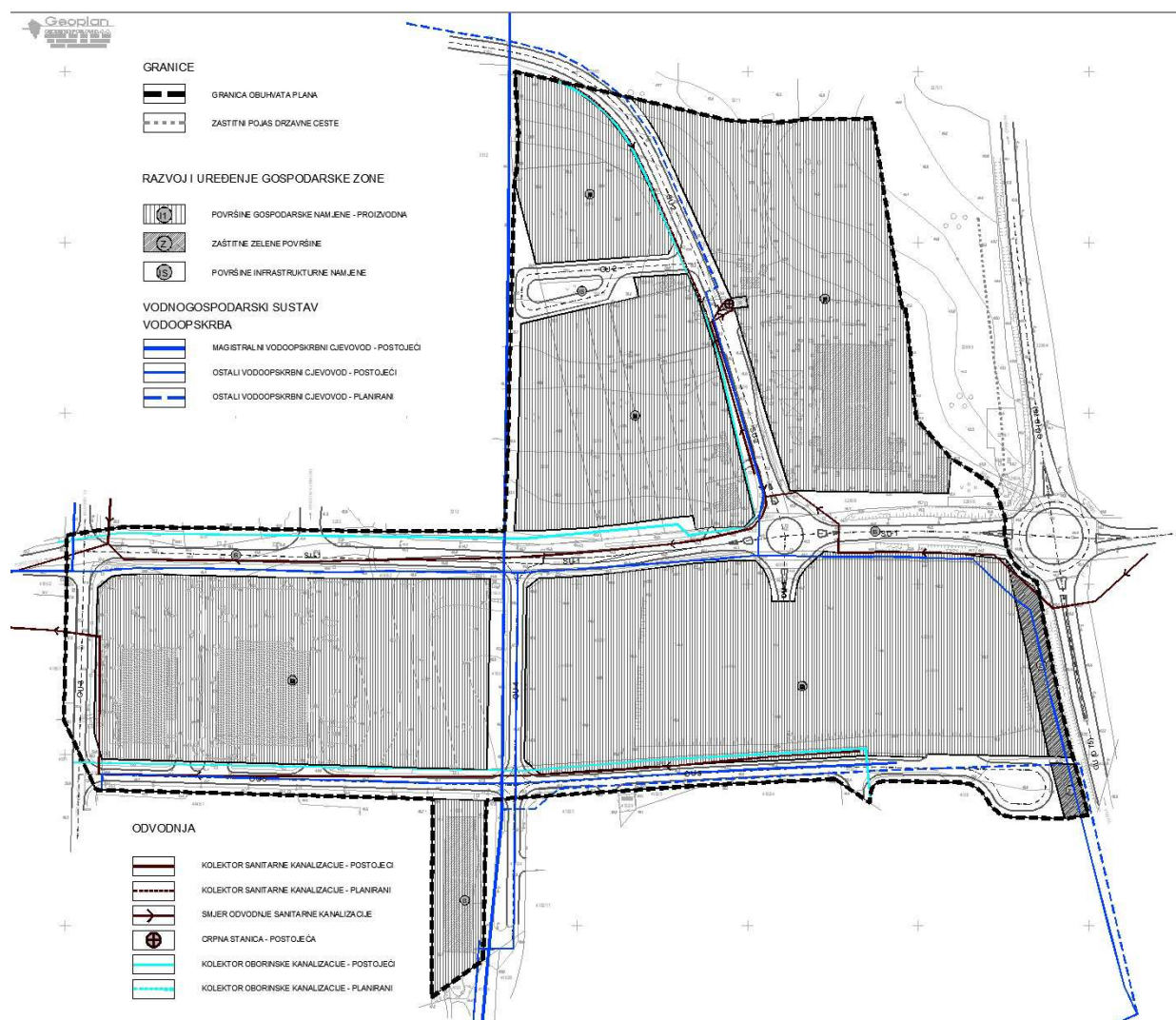
Vodnogospodarski sustav se sastoji od vodoopskrbnog sustava te sustava odvodnje otpadnih voda.

Elemente vodnogospodarskog sustava potrebno je graditi unutar površina planiranih ulica, u pravilu izvan kolnih površina, poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se odobrava građenje odredit će se detaljan položaj elemenata vodnogospodarskog sustava. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.



Za sve zahvate koji se planiraju u prostoru zaštitnog pojasa državne ceste koji zahvaća dio obuhvata Plana je sukladno Zakonu o cestama potrebno zatražiti posebne uvjete, odnosno suglasnost nadležne uprave za ceste.



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrbni sustav

Opskrbu pitkom vodom područja obuhvata Plana potrebno je izvesti priključenjem na postojeći vodoopskrbni sustav.

Sustav vodoopskrbe unutar obuhvata Plana načelno je prikazan na kartografskom prikazu broj 2c. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodnogospodarski sustav*, a točan položaj u prostoru će se utvrditi u postupku izrade projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje u skladu s posebnim uvjetima nadležnog vodoopskrbnog poduzeća.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se u koridoru prometnih površina unutar nogostupa ili zelenih površina, a ukoliko to nije moguće, cjevovod se polože unutar kolnika.

Nove vodoopskrbne cjevovode potrebno je predvidjeti od kvalitetnih materijala i s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje. Novu vodoopskrbnu mrežu ukoliko je moguće treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.



Razvod hidrantske mreže treba planirati sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 6/08)

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenja cijevi. Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i komunikacijski kabeli i sl.) potrebno je uskladiti s uvjetima vlasnika instalacija. Na mjestima prijelaza ispod kolničke konstrukcije vodoopskrbne cjevovode je potrebno obavezno izvesti u zaštitnoj cijevi ili u betonskoj oblozi.

Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je kao minimalni prostor za intervenciju na cjevovodu i minimalna udaljenost u odnosu na druge ukopane instalacije i iznosi najmanje 1,00 m od osi cjevovoda s obje strane.

Ukoliko se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati. Priključak parcele na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub parcele te priključivanjem na najbliži cjevovod sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog vodoopskrbnog poduzeća.

Sustav odvodnje otpadnih voda

Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i ne nalazi se u blizini niti jednog registriranog vodotoka.

Područje obuhvata se nalazi u slivu osjetljivog područja, unutar Jadranskog vodnog područja te unutar Područja malog sliva Mirna - Dragonja koje pripada sektoru E.

Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana planira se kao razdjelni, odnosno kao zasebni sustav odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda te zasebni sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda.

Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana na kartografskom prikazu broj 2c. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodnogospodarski sustav* usmjeravajućeg je značenja. Točan položaj u prostoru utvrdit će se projektom dokumentacijom za ishođenje akata kojima se odobrava građenje.

Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno fazama realizacije (izgradnje) sukladno uvjetima nadležnog poduzeća. Vlasnici građevnih čestica svih namjena moraju omogućiti trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica) u skladu s posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje.

Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša općenito, s propisnim revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi crpne stanice.

Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama treba uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija.

Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima i važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Sve sanitarne i tehnološke otpadne vode prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre utvrđene važećim *Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda*.



Temeljem važećeg Zakona o vodama sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje ili na drugi način određen Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Poreča.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (komunalno društvo i jedinica lokalne samouprave).

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu ispustiti u sustav javne odvodnje oborinskih voda preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika. Točan položaj u prostoru separatora mineralnih ulja i ugljikovodika te ispusta u prijemnik bit će definirani zasebnim projektom.

Iznimno, do izgradnje sustava oborinske odvodnje, moguća je gradnja upojnih bunara za oborinsku odvodnju na građevnim česticama svih namjena i ostalim česticama u skladu s propisima i uvjetima nadležne pravne osobe.

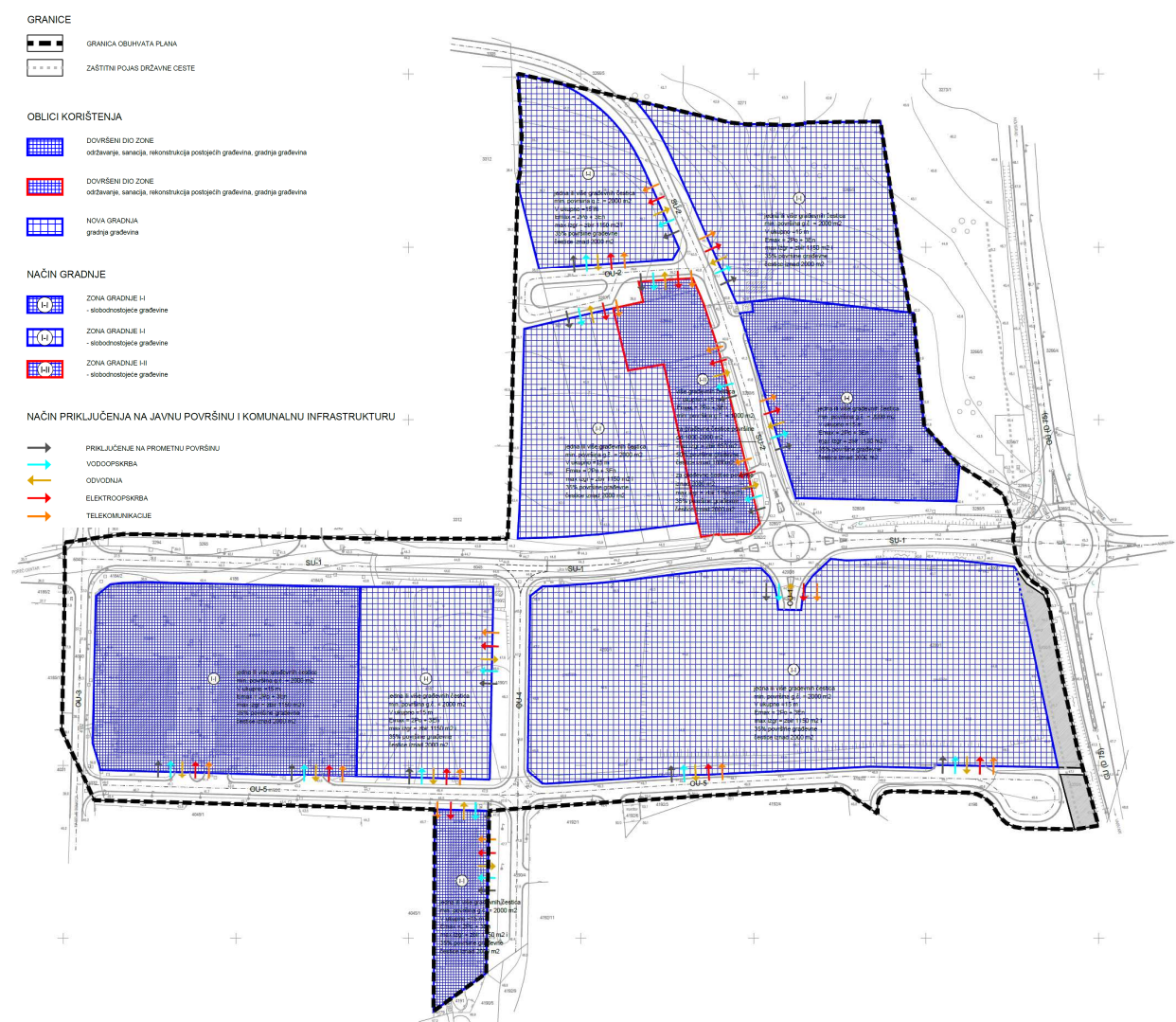
Ostale oborinske vode (s krovova građevina) ne moraju se pročišćavati preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika jer se smatraju relativno čistim vodama. Takve oborinske vode se mogu upustiti izravno u javni sustav oborinske odvodnje ili do izgradnje javnog sustava u upojne bunare ili prikupljati u spremnike i koristiti za zalijevanje zelenih površina unutar svake parcele.



3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama određenim kartografskim prikazom 1. *Korištenje i namjena površina* kao površine gospodarske namjene - proizvodne. Na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* razlikujemo dvije zone gradnje I-I i I-II. Zona gradnje I-II je pretežito izgrađeni dio na kojem se uz parkiralište nalaze dva stambena objekta. Radi postojeće izgradnje i oblika zone, propisuju se blaži parametri u odnosu na ostatak zona gradnji. Uvjeti gradnje se razlikuju u pogledu minimalne površine građevne čestice, minimalne širine građevne čestice i udaljenosti građevnog pravca.



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 4. Način i uvjeti gradnje

UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

Oblik i veličina građevne čestice

Na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I3), moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Površine građevnih čestica odredit će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, prema geodetskoj izmjeri i u skladu s uvjetima Plana.



Površina građevne čestice ne može se odrediti manja od 2000 m² u zonama gradnje I-I.

Površina građevne čestice ne može se odrediti manja od 1000 m² u zoni gradnje I-II.

Najveća površina građevne čestice za površine gospodarske namjene - proizvodna (I3) se ne određuje.

Širina građevne čestice unutar površina gospodarske namjene - proizvodna (I3) u zonama gradnje I-I ne može biti manja od 25 m.

Širina građevne čestice unutar površina gospodarske namjene - proizvodna (I3) u zoni gradnje I-II ne može biti manja 14 m.

Namjena građevina

Na površinama gospodarske namjene - proizvodna (I3) moguća je gradnja jedne ili više građevina (složena građevina) namijenjenih gradnji gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, trgovačke, uslužne, odnosno svih sadržaja predviđenih Člancima 2. i 3. ovih Odredbi.

Na građevnoj čestici se može graditi gospodarska građevina s pratećim i pomoćnim sadržajima.

Prateći sadržaji su sadržaji druge namjene iz Članka 3. ovih Odredbi koji su kompatibilni s osnovnom namjenom i u njoj su funkciji.

Pomoćni sadržaji su svi sadržaji u funkciji korištenja i održavanja - komunalni i infrastrukturni sadržaji te svi sadržaji predviđeni Člankom 2. ovih Odredbi.

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice za površine gospodarske namjene - proizvodna (I3) iznosi 10% građevne čestice.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice za slobodnostojeće građevine u zonama gradnje I-I utvrđuje se:

- za građevne čestice površine iznad 2000 m ²	- zbir 1150 m ² i 35% površine građevne čestice iznad 2000 m ²
--	--

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice za slobodnostojeće građevine u zoni gradnje I-II utvrđuje se:

- za građevne čestice od 1000 - 2000 m ²	- zbir 650 m ² i 50% površine građevne čestice iznad 1000 m ²
- za građevne čestice površine iznad 2000 m ²	- zbir 1150 m ² i 35% površine građevne čestice iznad 2000 m ²

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) utvrđuje se za pojedinu građevnu česticu sukladno određenoj najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz prethodna dva stavka.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) jednak je odnosu građevinske bruto površine svih izgradnji na građevnoj čestici koje ne predstavljaju uređenje okućnice i površine građevne čestice, te ne može biti veći od umnoška koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i broja etaža građevine.

Prateći sadržaji se nalaze u sklopu osnovne građevine.

Pomoćni sadržaji se nalaze u sklopu osnovne građevine i/ili u zasebnim građevinama.

Pomoćne građevine se mogu graditi unutar gradivog dijela građevne čestice i ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice. Najveća visina pomoćnih građevina iznosi 4 m, uz najviše jednu nadzemnu etažu.

Najveća visina (V) građevina gospodarske namjene iznosi 15 m, uz najviše 3 nadzemne etaže.



Ograničenje visine ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (elementi sustava grijanja i/ili hlađenja - za ubacivanje i izbacivanje zraka), dimnjake te slične građevne elemente. Također, propisane visine i etaže se ne odnose na silose, instalacije i uređaje tehnoloških postrojenja i slično.

Građevine mogu imati najviše dvije podzemne etaže, kao podzemni parkirališni prostor ili skladišni prostor, tehnički prostori građevine te sadržaji u okviru osnovne namjene, ako je to usklađeno sa zakonom, posebnim propisima i normama.

Propisuje se samostojeći način građenja.

Najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine.

Gradivi dio građevne čestice određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, dok najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi 5 m.

Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a najviše 15 m.

Iznimno, građevni pravac u zonama I-I može biti na udaljenosti većoj od 15 m kod gradnje uz javnu prometnu površinu, uvažavajući tehničko-tehnološke potrebe organizacije djelatnosti na građevnoj čestici te potrebu racionalnog korištenja zemljišta.

Iznimno, građevni pravac u zoni I-II može biti na udaljenosti manjoj od 10 m kod gradnje uz javnu prometnu površinu, uvažavajući tehničko-tehnološke potrebe organizacije djelatnosti na građevnoj čestici te potrebu racionalnog korištenja zemljišta, a ne manjoj od 7 m.

Oblikovanje građevina

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.

Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

Oblikovanjem pročelja građevina potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja:

- ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima,
- upotrebom raznovrsnih materijala (žbukani zid, metal, staklo, kamen),
- nadstrešnicama na pročelju građevine,
- drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku ovog dijela gradskog prostora.

Krovovi građevina gospodarske namjene mogu bit izvedeni kao ravni krovovi ili kao kosi jednostrešni, dvostrešni ili višestrešni, nagiba prema usvojenoj tehnologiji građenja - vrsti pokrova, pri čemu treba obratiti pozornost na kvalitetnu toplinsku izolaciju i hidroizolaciju. Moguća je izvedba kombinacije ravnog, prohodnog ili neprohodnog krova i kosog krova. Za građevine gospodarske namjene određuje se ugradba pokrova prema usvojenoj tehnologiji građenja. Nije dopuštena ugradba salonitnih, azbestcementnih i PVC pokrovnih elemenata. Na krovove građevina moguće je ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te uređaje alternativnih izvora energije.

Na pročeljima svih građevina potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca (rolete, brissoleil, grilje i drugi elementi).

Natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje. Njihova postava odobrava se sukladno posebnoj odluci Grada Poreča.

Dozvoljava se gradnja montažnih građevina.



Način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

Način priključenja na javnu prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu je prikazan na kartografskim prikazima 2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža (2a., 2b. i 2c.)* te na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

Uređenje građevne čestice

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice.

Građevna čestica mora biti parterno uređena na način da je najmanje 20% površine građevne čestice ozelenjeno. Preporučuje se sadnja visokog zelenila uz prometnice, na mjestima gdje to ne ometa pristup na česticu, odnosno sigurnost odvijanja prometa.

Građevna čestica može biti ograđena, iako se ne preporučuje. Zbog uvjeta korištenja pojedine građevine, može se ograditi dio ili čitava površina građevne čestice. Najveća visina ulične ograde može biti 1,5 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog sličnog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica). Iznimno, ulične ograde mogu biti više ako je to određeno posebnim propisom. Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, osim ako nije drugačije određeno posebnim propisima.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.

Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) u skladu s posebnim propisima.

UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Duž istočnog dijela prostora obuhvata Plana predviđene su zaštitne zelene površine (Z) u sklopu zaštitnog koridora državne ceste D 75.

Pri uređenju zaštitnih zelenih površina (Z) potrebno je zadržati i održavati postojeće zdravo zelenilo, a u slučaju zamjene ili nove sadnje preporučuje se prednost dati autohtonim biljnim vrstama.

Unutar zaštitnih zelenih površina (Z) može se graditi komunalna i elektronička komunikacijska infrastruktura koju je potrebno ukopati te prometna infrastruktura (mreža) za pješački promet (pješačke prometnice) na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije. Mikrotrase je potrebno odabrati na način da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrijednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini treba saditi vrste čiji korijen ne prelazi dubinu od 50 cm.

Unutar svih zelenih površina u sklopu Plana moguće je postavljanje urbane opreme (klupe, košare za otpad i sl.), elemenata vizualnih komunikacija i javne rasvjete te opreme za dječja igrališta.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

U obuhvatu Plana nema prirodnih vrijednosti zaštićenih prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13), niti područja ekološke mreže prema Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15).

Prema važećim zakonskim propisima, obuhvat Plana se ne nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a).

Pri gradnji pojedinih građevina potrebno je u što većoj mjeri sačuvati postojeću vegetaciju te ju ukomponirati u krajobrazno (hortikulturno) uređenje.



U obuhvatu Plana nema kulturnih dobara zaštićenih prema Zakonu 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, 152/14, 98/15 i 44/17), niti unutar obuhvata ima poznatih arheoloških lokaliteta.

3.7. Sprječavanje 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.

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskim prikazu broj 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* u mjerilu 1:1000.

3.7.1. Postupanje s otpadom

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Poreča.

Potrebno je organizirati odvojeno prikupljanje korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

Proizvođač otpada te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi svih pozitivnih zakona i propisa, a u skladu s odredbama ovog i planova višeg reda.

U svrhu sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš potrebno je osigurati redovito čišćenje svih površina.

Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito: Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13 i 73/17), Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 117/17) te Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje od 2017. do 2022. godine sve sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO - izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja.

3.7.2. Zaštita voda i tla

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje. Pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji voda.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18).

Dio prostora obuhvata Plana nalazi se unutar područja pojačane erozije tla koja je prikazana na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* u mjerilu 1:1000.

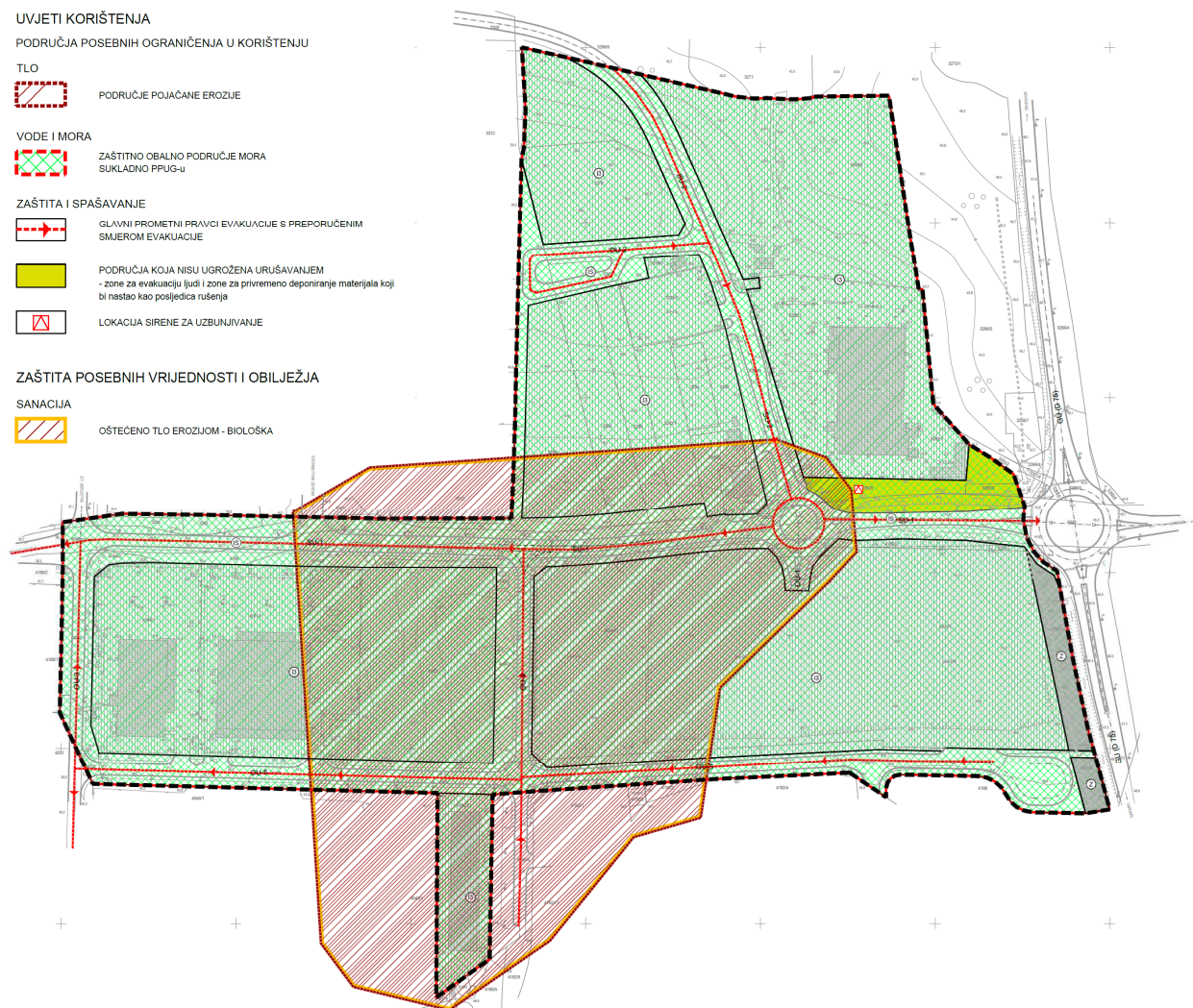
Kako je tlo u prostoru obuhvata Plana utjecajem zahvata pri izgradnji - sječe drveća, uklanjanja vegetacije, izvedbe zemljanih radova, niveliranja terena i sličnog, podložnije ispiranju, eroziji i ljetnom pregrijavanju, nužne su mjere kojima bi se navedene promjene spriječile ili svele na prihvatljivu razinu.

Mogućnost pojave erozije će se smanjiti izgradnjom sustava odvodnje oborinskih voda.

U ovom području zemljište se mora sanirati, urediti i koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (sadnja prikladnim vrstama, provođenje odgovarajućih agrotehničkih mjera i slično).



Gradnja građevina se mora odvijati uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.



UPU Servisna zona Poreč - područje II, kartografski prikaz 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora

3.7.3. Zaštita od prekomjerne buke

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

Zabranjeno je obavljati radove, djelatnosti i druge aktivnosti koje u boravišnim prostorima uzrokuju buku štetnu po zdravlje ljudi.

Za sve zahvate unutar područja obuhvata Plana, za koje se u fazi provođenja Plana utvrdi obaveza provedbe postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš, u postupku izdavanja rješenja o prihvatljivosti zahvata za okoliš, obavezno je ispunjavanje posebnih uvjeta vezano uz provedbu mjere zaštite od buke.



3.7.4. Zaštita od potresa i rušenja

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o gradnji (NN 153/13 i 20/17) i važećoj tehničkoj regulativi te prilikom proračuna stabilnosti građevina uvažiti činjenicu da se prostor obuhvata Plana nalazi u zoni VII° seizmičnosti prema MCS skali.

Razmak građevina mora biti takav da ne zaprečavaju prometnice i površine radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

3.7.5. Zaštita od požara

Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima.

Projektiranje građevina s aspekta zaštite od požara treba provoditi u skladu s:

- važećom zakonskom i podzakonskom regulativom iz područja zaštite od požara,
- pravilima struke i tehničke prakse iz područja zaštite od požara,
- prijedlozima tehničkih i organizacijskih mjera iz važeće Procjene ugroženosti od požara Grada Poreča,
- važećim Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje Grada Poreča.

Potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u projektnoj dokumentaciji za građenje pojedine građevine primijenjene propisane mjere zaštite od požara.

Sve površine koje će biti korištene kao vatrogasni pristupi moraju imati propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).

Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Kod projektiranja građevina potrebno je voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i vanjskih zidova, meteorološkim uvjetima i sličnim elementima.

Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Temeljem posebnih propisa potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

3.7.6. Zaštita od ostalih prirodnih uzroka

Kod projektiranja i građenja građevina potrebno je voditi računa o mogućem utjecaju olujnog nevremena (pijavica, olujni vjetar, neverini i sl.).

Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune i iskustvo tradicionalnog graditeljstva na ovim prostorima.

Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.



3.7.7. Mjere posebne zaštite

Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i kulturnih dobara u katastrofama i većim nesrećama treba provoditi u skladu s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom.

Prilikom provedbe Plana primjenjivat će se važeća Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća Grada Poreča, Plan zaštite i spašavanja Grada Poreča te ostali dokumenti iz sustava civilne zaštite.

Planom je obuhvaćen dio Servisne zone Poreč, u kojoj su dozvoljene gospodarske djelatnosti i građenje proizvodnih pogona i drugih zgrada koje mogu koristiti, proizvoditi ili ispuštati opasne tvari, isključivo uz uvjeti primjene svih mjera zaštite propisanih važećim propisima (zdravlje ljudi, okoliš, požar i sl.).

Sukladno posebnim propisima iz područja zaštite i spašavanja, sve pravne osobe u obuhvatu Plana koje se bave takvom vrstom djelatnosti koja svojom naravi može ugroziti život ili zdravlje ljudi, materijalna dobra ili okoliš, izrađuju operativne planove zaštite i spašavanja.

Potrebno je obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te trgovački centri, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Odredbama Plana predviđen je način gradnje, izgrađenost i smještaj građevina na način da zadovoljavaju sigurnosne uvjete u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

3.7.8. Mjere zaštite od tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

Unutar obuhvata Plana nema izvora tehničko – tehnološke nesreće odnosno objekata kritične infrastrukture ugrožene tehničko – tehnološkim nesrećama.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, mora se poštivati Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10) i propisi donijeti na temelju njega.

Svi objekti moraju biti spojeni na sustav odvodnje u skladu s važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje, a kod buduće gradnje treba planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje te kod svih objekata osigurati propisane putove za evakuaciju i prolaz žurnih službi.

3.7.9. Pristupačnost i nesmetana evakuacija stanovništva

U provedbi Plana potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se u slučaju potrebe, evakuacija ljudi mogla neometano i učinkovito provoditi.

Profili prometnica i njihovi koridori, vertikalne i horizontalne komunikacije trebaju osigurati prohodnost prometnica u svim uvjetima, omogućiti nesmetanu evakuaciju ljudi u slučaju potrebe kao i dolazak interventnih vozila.

Sklanjanje stanovništva osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Prometni pravci evakuacije s preporučenim smjerovima evakuacije u izvanrednim uvjetima kao i prilaz interventnim vozilima prikazani su na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* u mjerilu 1:1000.

3.7.10. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko-tehničke uvjete i normative za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera u skladu s posebnim propisima.

Kolni i pješački pristup građevinama i površinama javne i gospodarske namjene potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.