

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SERVISNA ZONA POREČ - PODRUČJE II

- prijedlog plana za javnu raspravu -
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

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.

Razlog pristupanju izradi urbanističkog plana uređenja je njegova veća fleksibilnost u odnosu na važeći DPU, uzimajući u obzir ukupne odredbe Plana, kako u odnosu na gospodarske potrebe tako i u odnosu na imovinsko-pravno stanje.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša kao tijelo Grada Poreča. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA

Područje obuhvata Plana predstavlja dio 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 djelomično izgrađeno te prevladavaju samostojeće građevine većih gabarita pretežito trgovačke namjene. Na području Plana su zatečene dvije građevine stambene namjene.

Površina obuhvata Plana je cca 15 ha.



Smještaj UPU-a Servisne zone Poreč - područje II s označenim obuhvatom Plana

CILJEVI

Ciljevi izrade 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.

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.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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*

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

Površine koje su Planom određene kao zaštitne zelene površine (Z) imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju.

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).

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. *Korištenje i namjena površina* određene kao površine gospodarske namjene - proizvodne (I3). Na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* razgraničene su površine/zone gospodarskih djelatnosti za pojedine zahvate, takozvane zone gradnje oznaka I-I i I-II. Na području obuhvata omogućuje se izgradnja isključivo slobodnostojećih građevina.

Odredbama ovog Plana su utvrđeni, između ostalih, sljedeći uvjeti smještaja gospodarskih građevina:

- na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I3), moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica;
- površina građevne čestice ne može se odrediti manja od 2000 m² u zonama gradnje I-I, niti manja od 1000 m² u zoni gradnje I-II;
- širina građevne čestice unutar površina gospodarske namjene - proizvodna (I3) u zonama gradnje I-I ne može biti manja od 25 m, niti manja od 14 m u zoni gradnje I-II;
- na površinama gospodarske namjene - proizvodna (I3) moguća je gradnja jedne ili više građevina (složena građevina) namijenjenih gradnji gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina...;
- dozvoljava se gradnja pomoćnih i pratećih sadržaja na način definiran Odredbama Plana;
- 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

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

- 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 (s izuzetkom da u zoni gradnje I-I građevni pravac pod određenim uvjetima može biti na udaljenosti većoj od 15 m, a u zoni gradnje I-II na udaljenosti manjoj od 10 m).



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

Odredbama ovog Plana su utvrđeni, između ostalih, sljedeći 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.

MJERE ZAŠTITE

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.

Planom su također propisane mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš koje obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, a koje treba provoditi u skladu s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom koja je relevantna za tu problematiku.

Naglasak je stavljen na mjere zaštite tla jer se dio prostora obuhvata Plana nalazi unutar područja pojačane erozije tla koje je prikazano na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* u mjerilu 1:1000.

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.

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Središnjim dijelom obuhvata Plana prolazi Ulica Mate Vlašića kojom se distribuira promet prema pojedinim trgovačkim centrima koji se nalaze unutar obuhvata Plana. Sa zapadne strane Ulica Mate Vlašića povezuje područje obuhvata Plana s centrom Poreča dok s istočne strane povezuje obuhvat s državnom cestom D75 preko rotora, što prostor obuhvata čini vrlo pristupačnim.

Unutar područja obuhvata nalazi se rotor koji sa sjevernim krakom povezuje Ulicu Mate Vlašića s pristupnom cestom 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 postojećih trgovačkih centara.

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

Primarni ciljevi vezani uz daljnji razvoj prometne, komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana odnose se na buduću realizaciju sadržaja čije mogućnosti gradnje su utvrđene ovim Planom na neizgrađenim građevnim česticama sjeverno od Ulice Mate Vlašića.

Navedeno se prvenstveno odnosi na nastavak izgradnje pristupne ceste koja vodi do trgovačkog centra Kaufland te gradnju nove ceste označene kao ostala ulica OU-2 u Planu koja se nalazi sjeverno od parkirališta Kauflanda (parkiralište nasuprot - zapadno od Kauflanda), u predviđenim profilima s pripadajućom infrastrukturom.

Tekstualnim dijelom Plana - Odredbama za provođenje utvrđeni su način i uvjeti gradnje i opremanja prometne, komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukturne mreže unutar obuhvata Plana.