

**GRAD POREČ
GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

**STAMBENOG NASELJA
DONJI ŠPADIĆI II**

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

POREČ, SIJEČANJ 2013.

I ODREDBE ZA PROVOĐENJE (SAŽETAK)

0.1.

(1) Urbanistički plan uređenja stambenog naselja Donji Špadići II (u daljnjem tekstu : Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Poreča /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. – pročišćeni tekst i Generalni urbanistički plan grada Poreča /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. – pročišćeni tekst) utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno - povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području stambenog naselja Stancije Vergotini za razdoblje do 2023. godine.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora navedenih naselja u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

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

0.2.

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07. 38/09. 55/11. 90/11. i 50/12.) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98. 39/04. i 45/04.i 163/04.).

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole, rješenja o uvjetima građenja, rješenja o izvedenom stanju i drugi akti određeni Zakonom, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

0.3.

(1) Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 3,73 ha.

(2) Plan se donosi za:

- dio naselja Poreč,
- dio Mjesnog odbora Veli-Mali Maj,
- dio katastarske općine Poreč,
- dio građevinskog područja naselja Poreč.

(3) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja (1000 m od obalne crte) kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

(1) Organizacija i namjena površina detaljno je obrađena u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

(2) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskom oznakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

1.2.

(1) Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- STAMBENA NAMJENA ("S")
- GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA ("K")
- JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK ("Z1")
- JAVNE ZELENE POVRŠINE – IGRALIŠTE ("Z2")
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE ("Z")
- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE
- JAVNO PARKIRALIŠTE

STAMBENA NAMJENA**1.3.**

(1) Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina.

1.4.

(1) Prema načinu gradnje, građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće, višeeobiteljske građevine, te višestambene građevine..

(2) Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

(3) Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

(4) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2, a najviše 5 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

(5) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 6 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

(6) U podzonama određenog načina gradnje postoji mogućnost zadržavanja u prostoru postojećih građevina već izgrađenih drugim načinom gradnje.

GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA**1.5.**

(1) Zona gospodarske namjene namijenjena je gradnji građevine gospodarske – poslovne namjene.

(2) U okviru gospodarske namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke (trgovine raznih proizvoda osim trgovina prehrambenih proizvoda i robe široke potrošnje površine veće od 700 m²), ugostiteljske, zanatske, javne, društvene i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš određenih važećim propisima za stambene zone (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i posjetitelja.

(3) Građevina koja će se u ovoj zoni graditi ne može biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, kao ni smještajne (hotelu, apartmani i sl.).

JAVNE ZELENE POVRŠINE**1.6.**

(1) Zona javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova ((Z1) i zona igrališta (Z2).

(2) U zoni javnih zelenih površina uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, sportsko-rekreacijskih igrališta i površina, dječja igrališta opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

1.8.

(1) Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

(2) Površine zaštitnog zelenila formirat će se i uz kolne prometnice s osnovnim ciljem zaštite stambene izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnice.

(3) Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

(4) U zonama zaštitnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

1.9.

(1) Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

(2) Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

(3) Zona zaštitnog koridora prometnice predstavlja neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture. Postojeće građevine koje se nalaze unutar zaštitnog koridora prometnice, mogu se rekonstruirati isključivo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

1.10.

(1) Zone javnih prometnih površina namjenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

(2) Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(3) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

JAVNO PARKIRALIŠTE

1.11.

(1) U području obuhvata Plana planira se gradnja cca 80 javnih parkirališnih mjesta uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom. U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, predviđa se postavljanje pergola.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevinu gospodarske djelatnosti koje će se graditi u zoni gospodarske – poslovne namjene.

2.2.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Oblik i veličina građevne čestice istovjetni su obliku i veličini zone gospodarske namjene utvrđene u grafičkim priložima plana.

2.2.2. GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

(2) Iznimno, građevinski pravac prema pristupnoj prometnici sa sjeverne i sa istočne strane može se odrediti na 5 m od granice građevinske čestice.

2.2.3. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 3 m od granica susjednih građevnih čestica.

2.2.4. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10 % površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost - 40 % površine građevne čestice.

2.2.5. VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina gospodarske namjene određuje se:

- min 4,5 m do najviše 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

2.2.6. UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

(1) Nije dozvoljena izgradnja ograda niti pomoćnih građevina.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

3.1.

(1) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana i odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere.

(2) U zonama stambene namjene, prema načinu gradnje, mogu se graditi :

- slobodnostojeće (pl.oznaka "SS"),
- dvojne (poluugrađene - pl.oznaka "D")
- ugrađene (niz - pl.oznaka "S"),

a po načinu korištenja

- jednoobiteljske i obiteljske građevine (pl.oznaka "OK")
- višeobiteljske građevine (pl.oznaka "VO")
- višestambene građevine (pl.oznaka "VS")

(3) Jednoobiteljske, obiteljske građevine i višeobiteljske građevine po načinu gradnje mogu se graditi kao slobodnostojeće i dvojne a višestambene se mogu graditi kao slobodnostojeće, dvojne i ugrađene građevine.

(4) Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje.

4.1 REKONSTRUKCIJA I INTERPOLACIJA GRAĐEVINA U ZONAMA PLANIRANE GRADNJE ČIJI SU UVJETI PRILAGOĐENI POSTOJEĆIM GRAĐEVNIM ČESTICAMA

4.1.1

(1) U izgrađenim dijelovima naselja, određenim ovim Planom, postojeće se građevine mogu rekonstruirati, a na slobodnim građevnim česticama interpolirati - graditi nove (slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene) građevine, uz sljedeće uvjete gradnje:

- veličina građevne čestice: - ne određuje se,
- izgrađenost građevne čestice - najviše 40 % površine građevne čestice za građevne čestice veličine do 700 m², odnosno najviše 280 m² za građevne čestice veće od

700 m², osim za postojeće višestambene građevine gdje je moguće 15%-tno povećanje tlocrtna projekcije građevine na građevnu česticu,

- maksimalna visina građevine
 - za jednoobiteljsku građevinu i obiteljsku kuću
 - 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže
 - višeobiteljsku građevinu
 - 10m uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višestambenu građevinu
 - postojeća maksimalna visina i postojeći broj etaža
- rekonstruirane građevine moraju se uskladiti s položajem na građevnoj čestici, oblikom i veličinom postojećih susjednih građevina,

4.1.2.

(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.

4.2. ZONA PLANIRANE GRADNJE

4.2.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Oblik i veličina građevne čestice istovjetni su obliku i veličini utvrđene zone iz grafičkog prikaza Plana.

4.2.2. GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

4.2.3. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 3m.

(3) Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se izvoditi dijelovi podzemne etaže prema javnoj prometnoj površini, koji se mogu koristiti isključivo za parkirališni prostor, pri čemu ti dijelovi ne mogu biti konstruktivni dio prizemlja.

4.2.4. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

- kod građevina stambene namjene - višestambenih građevina:
 - najmanja dozvoljena izgrađenost - 30% površine građevne čestice
 - najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

- slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 900-1200m ²	- 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od	- zbir 480m ² i 30% površine građevne

1200-1500m ²	čestice iznad 1200m ²
- za građevne čestice površine iznad 1500m ²	- zbir 570m ² i 20% površine građevne čestice iznad 1500m ²

(2) Podzemne etaže namjenjene isključivo parkiranju ne ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice.

4.2.5. VISINA GRAĐEVINA

- (1) Maksimalna visina građevina stambene namjene određuje se :
- za višestambenu građevinu 13m, uz najviše 4 nadzemne etaže
- (2) Građevine stambene namjene mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

4.2.6. UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

(1) Višestambene građevine ne ograđuju se.

4.2.7.

(1) Pomoćne građevine kod višestambenih građevine ne grade se.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.0.

(1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja u razini, parkirališnih površina te pješačkih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

5.2. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

(1) U grafičkom dijelu plana prikazane su trase komunalne infrastrukturne mreže te mjesto i način priključenja građevnih čestica na postojeću komunalnu mrežu .

(2) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Poreča i okolnih naselja.

(3) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

(1) Na području Plana ne postoje evidentirana nepokretna kulturna dobra (cjeline i građevine).

(2) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti :

- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

- horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

(3) U skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (“Narodne novine”, br. 69/99, 151/03, 157/03 i 87/09), ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski odjel.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1.

(1) 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.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

9.2.

(1) Na području obuhvata Plana ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Poreča.

(2) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.