

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

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

SAŽETAK



POREČ, siječanj 2013.

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

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

SAŽETAK ZA JAVNOST

Naručitelj:	GRAD POREČ
Stručni izrađivač:	ARHETIP 21 d.o.o. POREČ, VUKOVARSKA 7
Koordinatori plana:	DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh. ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.
Planeri suradnici:	ANAMARIJA TUBAKOVIĆ, dipl.ing.arh. DAMIR KARABAŠIĆ, mag.ing.aedif.
Direktor:	ROBERT RABAC, dipl.ing.arh.

POREČ, siječanj 2013.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE**0. OPĆE ODREDBE**

Urbanistički plan uređenja zone rezidencijalnog stanovanja Materada - Mali Maj (u nastavku teksta: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča, br. 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 - pročišćeni tekst) i Generalni urbanistički plan grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča, br. 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10 - pročišćeni tekst) utvrđuje smjernice za uređenje površina stambene, gospodarske, javne i društvene, infrastrukturne i drugih namjena, te uvjete korištenja, uređenja i zaštite površina na području zone rezidencijalnog stanovanja za razdoblje do 2025. godine.

Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora navedene zone u skladu sa ciljevima i zadacima razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina i njegovo povezivanje sa sustavom šireg područja,
- način priključivanja građevnih čestica i građevina na infrastrukturnu mrežu,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša, prirodnih, krajobraznih, spomeničkih i drugih vrijednosti,
- mjere provedbe Plana.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 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 (Narodne novine, br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Područje obuhvata Plana nalazi se u cijelosti unutar zaštićenog obalnog područja mora (unutar pojasa od 1000 metara od obalne crte mora).

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 17,5 ha, koje je

- dio građevinskog područja naselja Poreč,
- dio zone stambene namjene - rezidencijalno stanovanje,
- dio katastarske općine Poreč.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije sljedećih namjena:

- Površine stambene namjene - rezidencijalno stanovanje, planske oznake Sr,
- Površine javne i društvene namjene, planske oznake D,
- Zaštitne zelene površine, planske oznake Z,
- Površine sportsko rekreacijske namjene - sport, planske oznake R1,
- Površine sportsko rekreacijske namjene - rekreacija, planske oznake R2,
- Javne prometne površine.

Površine stambene namjene - rezidencijalno stanovanje

Površine stambene namjene - rezidencijalno stanovanje namjenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u kojima ne postoji mogućnost gradnje poslovnih prostorija.

Na površinama stambene namjene - rezidencijalno stanovanje mogu se u sklopu građevnih čestica stambene namjene - rezidencijalno stanovanje graditi pomoćne građevine i uređivati građevne čestice gradnjom bazena, igrališta i sl.

Na površinama stambene namjene - rezidencijalno stanovanje mogu se na zasebnim građevnim česticama i/ili u sklopu građevnih čestica stambene namjene - rezidencijalno stanovanje graditi i uređivati građevine i uređaji telekomunikacijske i komunalne infrastrukture (trafostanice i sl.), uređivati javne i zaštitne zelene površine i površine za promet u mirovanju, te postavljati urbana oprema.

Površine stambene namjene - rezidencijalno stanovanje prema načinu gradnje su podzone gradnje višeobiteljskih građevina. U podzonama namjenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine.

Površine javne i društvene namjene

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine javne i društvene namjene - upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne ili sportsko rekreacijske namjene.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se u sklopu građevnih čestica javne i društvene namjene graditi pomoćne građevine i uređivati građevne čestice gradnjom bazena, uređenjem igrališta i sl.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se na zasebnim građevnim česticama i/ili u sklopu građevnih čestica javne i društvene namjene graditi i uređivati građevine i uređaji telekomunikacijske i komunalne infrastrukture (trafostanice i sl.), uređivati javne i zaštitne zelene površine i površine za promet u mirovanju, te postavljati urbana oprema.

Površine sportsko rekreacijske namjene

Na površinama sportsko rekreacijske namjene - sport, planske oznake R1 mogu se graditi i uređivati otvorena i nenatkrivena sportska, rekreacijska i dječja igrališta i bazeni s odgovarajućom opremom i rekvizitima prema propisima i normama, te postavljati urbana oprema. Na tim je površinama dozvoljena gradnja i uređenje građevina s pratećim i pomoćnim sadržajima (klupske prostorije, garderobe, ugostiteljski i zabavni sadržaji i slično).

Na površinama sportsko rekreacijske namjene - rekreacija, planske oznake R2 mogu se graditi i uređivati otvorena i nenatkrivena sportska, rekreacijska i dječja igrališta s odgovarajućom opremom i rekvizitima prema propisima i normama, te postavljati urbana oprema.

Javne prometne površine

Javne prometne površine namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno pješačkih i pješačkih površina, te površina za promet u mirovanju, u skladu s grafičkim dijelom Plana.

Prometnim rješenjem određeni su koridori za gradnju prometnica. Grafički prikaz granica koridora prometnica ujedno predstavlja crtu razgraničenja javnih prometnih površina i površina drugih namjena. Površine koridora prometnica su neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina, osim građevina i uređaja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća odstupanja zbog optimiziranja i prilagodbe prometnih rješenja, konfiguracije terena, imovinsko pravnih odnosa, katastra i sl.

Javne zelene površine unutar površina drugih namjena

Javne zelene površine uređuju se kao javni parkovi, na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica drugih namjena.

Javni parkovi uređuju se kao parkovne površine, izgradnjom pješačkih staza, rekreacijskih površina i dječjih igrališta, uz opremanje potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom novih odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U javnim parkovima mogu se postavljati manje montažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

Na javnim zelenim površinama ne mogu se graditi građevine visokogradnje, osim građevina i uređaja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.

Zaštitne zelene površine unutar površina drugih namjena

Zaštitne zelene površine su neizgrađene površine, na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica drugih namjena, na kojima nisu mogući nikakvi zahvati u prostoru, osim uređenja površina.

Zaštitne zelene površine uređuju se saniranjem postojećih i sadnjom novih odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te uređivanjem pješačkih, rekreacijskih i/ili edukacijskih staza.

Zaštitne zelene površine formiraju se i unutar koridora javnih prometnih površina, s ciljem zaštite susjednih građevnih čestica od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom javnih prometnih površina.

Na zaštitnim zelenim površinama ne mogu se graditi građevine visokogradnje, osim građevina i uređaja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.

Površine građevina i uređaja telekomunikacijske i komunalne infrastrukture unutar površina drugih namjena

Površine građevina i uređaja telekomunikacijske i komunalne infrastrukture unutar površina drugih namjena, na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica drugih namjena, namjenjene su isključivo gradnji građevina i uređaja telekomunikacijske i komunalne infrastrukture kao što su trafostanice i sl.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana nije planirana gradnja građevina gospodarskih djelatnosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevne čestice i građevine javne i društvene namjene unutar površina javne i društvene namjene i na građevine pratećih sadržaja na površinama sportsko rekreacijske namjene - sport.

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE**Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice javne i društvene namjene iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: najmanje 1500 m².

Građevni pravac

Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 7 m od regulacijskog pravca.

Gradivi dio građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice određuje se na udaljenosti najmanje 4 m od granice susjedne građevne čestice.

Izgrađenost građevne čestice

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice javne i društvene namjene određuje se za slobodnostojeće građevine:

- $k_{ig}=0,25$, za građevinu osnovne namjene,
- 100 m² građevinske bruto površine, za najviše dvije pomoćne građevine.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina osnovne namjene na površinama javne i društvene namjene iznosi $V=9$ m, a najveći dopušteni broj etaža iznosi $E=2$ nadzemne etaže.

3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE - SPORT

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice sportsko rekreacijske namjene - sport istovjetna je površini sportsko rekreacijske namjene - sport, planske oznake R1.

Građevni pravac

Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 7 m od regulacijskog pravca.

Gradivi dio građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice određuje se na udaljenosti najmanje 4 m od granice susjedne građevne čestice.

Izgrađenost građevne čestice

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice sportsko rekreacijske namjene - sport određuje se za slobodnostojeće građevine:

- 800 m² građevinske bruto površine, za građevine s pomoćnim i pratećim sadržajima.

(2) U izgrađenost građevne čestice ne ubrajaju se sportska, rekreacijska i dječja igrališta, nenatkrivene terase i prometne površine, cisterne i spremnici, svi manje visine od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici sportsko rekreacijske namjene - sport iznosi $V=6$ m, a najveći dopušteni broj etaža iznosi $E=1$ nadzemna etaža.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice stambene namjene - rezidencijalno stanovanje iznosi za slobodnostojeće građevine:

- najmanje 1500 m².

Građevni pravac

Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 7 m od regulacijskog pravca.

Gradivi dio građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevina određuje se na udaljenosti najmanje 4 m od granice susjedne građevne čestice.

Iznimno, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevina uz prometnice uz zapadni i južni dio područja obuhvata Plana /lokalna cesta "Črvar (Ž5039) - Materada" (50044) i glavna sabirna ulica), određuje se na udaljenosti najmanje 10 m od granice građevne čestice.

Izgrađenost građevne čestice

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice stambene namjene - rezidencijalno stanovanje određuje se za slobodnostojeće građevine:

- $k_{ig}=0,25$, odnosno najviše 385 m² građevinske bruto površine, za građevinu osnovne namjene - obiteljsku kuću,
- $k_{ig}=0,25$, odnosno najviše 400 m² građevinske bruto površine, za građevinu osnovne namjene - višeobiteljsku građevinu,
- 100 m² građevinske bruto površine, za najviše dvije pomoćne građevine,
- 100 m² površine vode, za otvoreni i nenatkriveni bazen.

Visina građevina

(1) Najveća dopuštena ukupna visina građevina osnovne namjene na površinama stambene namjene - rezidencijalno stanovanje iznosi $V=9$ m, a najveći dopušteni broj etaža građevina osnovne namjene iznosi $E=2$ nadzemne etaže.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, zaštitni koridori i građevine :

- prometnog sustava,
- telekomunikacijskih sustava,
- komunalne infrastrukturne mreže
 - elektroopskrba i javna rasvjeta,
 - vodoopskrba,
 - odvodnja otpadnih voda (fekalna odvodnja, oborinska odvodnja),
 - plinoopskrba.