

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

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

SAŽETAK



POREČ, kolovoz 2013.

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.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Novoplanirano stambeno naselje - rezidencijalnog stanovanja Materada - Mali Maj dio je sjevernog dijela grada Poreča i predstavlja neizgrađeno područje koje je omeđeno :

- sa zapadne strane glavnom mjesnom ulicom /Poreč-St.Červar/ i turističkim područjem Materada,
- sa sjeverne strane novoplaniranim turističkim naseljem Saladinka - Sv.Martin,
- sa istočne strane postojećim stambenim naseljem Mali Maj i novoplaniranim Podcentrom grada Poreča,
- sa južne strane postojećim stambenim naseljem Materada.

Zona rezidencijalnog stanovanja, sukladno prostornim planovima šireg područja Grada Poreča, namjenjena je prvenstveno gradnji stambenih građevina viših prostornih standarda /manje gustoće izgradnje i kvalitetnijih urbanističko-prostornih uvjeta/, bez mogućnosti gradnje poslovnih prostorija.

Na temelju Zaključka Gradonačelnika Grada Poreča, klasa 350-01/11-01/110 i ur.broj 2167/01-09/01-13-4 od 21. siječnja 2013. godine, o Prijedlogu Plana provedena je Javna rasprava, od 30. siječnja do 28. veljače 2013. godine, te javno izlaganje.

Tijekom provedbe Javne rasprave prikupljena su mišljenja, prijedlozi i primjedbe pravnih i fizičkih osoba. Analizom navedenih očitovanja, utvrđena su različita stajališta o pojedinim rješenjima iz Plana, odnosno prijedlozi koji utječu na koncepciju Plana, te vlasničke odnose. U skladu s navedenim, pripremljene su izmjene i dopune Prijedloga Plana, o kojima se, sukladno važećim propisima, provodi ponovna javna rasprava s obzirom da se radi o izmjeni i dopuni Prijedloga Plana koja utječe i na vlasničke odnose.

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 i Generalni urbanistički plan grada Poreča 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.

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) i ukupne je površine cca 17,5 ha.

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 slijedećih namjena:

- Površine stambene namjene - rezidencijalno stanovanje, planske oznake Sr,
- Površine javne i društvene namjene, planske oznake D,
- Površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, planske oznake T,
- Površine sportsko rekreacijske namjene - sport, planske oznake R1,
- Javne prometne površine.,
- Javne zelene površine, planske oznake Z1.

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.

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.

Na površinama javne i društvene namjene nije moguća gradnja građevina i prostorija stambene namjene.

Površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene

Na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, planske oznake T mogu se graditi građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene:

- Hotel (najviše 15 dvokrevetnih soba), Turistički apartmani (najviše 5 apartmana i/ili studio apartmana) ili Pansion (najviše 15 dvokrevetnih soba), svi kao ugostiteljski objekti iz skupine "Hoteli" prema posebnim propisima, najvećeg dopuštenog kapaciteta 30 ležaja na svakoj građevnoj čestici gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene ,
- Soba za iznajmljivanje (najviše 15 dvokrevetnih soba), Apartman i/ili Studio apartman (najviše 5 apartmana i/ili studio apartmana) ili Kuća za odmor (najviše jedna funkcionalna jedinica - kuća za odmor), svi kao Druge vrste ugostiteljskih objekata iz skupine "Kampovi i Druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" prema posebnim propisima, najvećeg dopuštenog kapaciteta 30 ležaja na svakoj građevnoj čestici gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene,
- Ugostiteljski objekti iz skupine "Restorani i barovi", na građevnim česticama ugostiteljskih objekata iz prve i druge alineje ovog stavka, osim na građevnim česticama ugostiteljskih objekata Kuće za odmor, izvan dopuštenog broja smještajnih, odnosno funkcionalnih jedinica građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene,
- Prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene kao što su trgovački prostori (shop), agencije, saloni za uljepšavanje, wellness i fitness sadržaji i sl. na građevnim česticama ugostiteljskih objekata iz prve i druge alineje ovog stavka, osim na građevnim česticama ugostiteljskih objekata Kuće za odmor, izvan dopuštenog broja smještajnih, odnosno funkcionalnih jedinica građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene,
- Pomoćni zajednički sadržaji kao što su spremišta, praonice, hallovi, recepcije, zajedničke sanitarije, prostorije za osoblje, uredi i sl. mogu se graditi u sklopu svih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj, u skladu s ovim odredbama i posebnim propisima.

Na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene nije dozvoljena gradnja i uređenje Kampova iz skupine "Kampovi i Druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" prema posebnim propisima.

Na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene mogu se u sklopu građevnih čestica gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene graditi pomoćne građevine i uređivati građevne čestice.

Na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene nije moguća gradnja građevina i prostorija stambene namjene.

Površine sportsko rekreacijske namjene - sport

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), a nije moguća gradnja građevina i prostorija stambene namjene.

Na površinama sportsko rekreacijske namjene - sport nije moguća gradnja građevina i prostorija stambene namjene.

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.

Javne zelene površine

Javne zelene površine uređuju se kao javni parkovi.

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.

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, namijenjene su isključivo gradnji građevina i uređaja telekomunikacijske i komunalne infrastrukture kao što su trafostanice i sl.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKE - UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice gospodarske - ugostiteljsko turističke 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.

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 i iskorištenost građevne čestice

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene određuje se za slobodnostojeće građevine i iznosi $k_{ig}=0,25$.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina osnovne namjene na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iznosi $V=9$ m.

Najveći dopušteni broj etaža građevina osnovne namjene na površinama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iznosi $E=4$ i to najviše 2 nadzemne etaže i najviše 2 podzemne etaže.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina, te uređenja građevnih čestica

Pomoćna građevina, prema ovim odredbama, je zatvorena, poluotvorena ili otvorena građevina za smještaj infrastrukturnih, pogonskih i drugih uređaja i/ili građevina za smještaj vozila - garaža za najviše dva vozila i/ili spremište, drvarnica, nadstrešnica, bazen i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji građevine osnovne namjene.

Na građevnoj čestici gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene mogu se graditi najviše dvije pomoćne građevine, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu njihova ukupna zbirna građevinska bruto površina iznosi najviše 50 m^2 , a najveća dopuštena ukupna visina pojedine pomoćne građevine iznosi 4 m, uz najviše jednu nadzemnu etažu - prizemlje (P).

Na građevnoj čestici gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene može se graditi otvoreni i nenatkriveni bazen, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, površine vode najviše 100 m^2 .

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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 m^2 .

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 i iznosi $k_{ig}=0,25$.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina osnovne namjene na površinama javne i društvene namjene iznosi $V=9$ m.

Najveći dopušteni broj etaža građevina osnovne namjene na površinama javne i društvene namjene iznosi $E=4$ i to najviše 2 nadzemne etaže i najviše 2 podzemne etaže.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina, te uređenja građevnih čestica

Pomoćna građevina, prema ovim odredbama, je zatvorena, poluotvorena ili otvorena građevina za smještaj infrastrukturnih, pogonskih i drugih uređaja i/ili građevina za smještaj vozila - garaža za najviše dva vozila i/ili spremište, drvarnica, nadstrešnica, bazen i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji građevine osnovne namjene.

Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi najviše dvije pomoćne građevine, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu njihova ukupna zbirna građevinska bruto površina iznosi najviše 50 m^2 , a najveća dopuštena ukupna visina pojedine pomoćne građevine iznosi 4 m, uz najviše jednu nadzemnu etažu - prizemlje (P).

Na građevnoj čestici javne i društvene namjene može se graditi otvoreni i nenatkriveni bazen, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, površine vode najviše 100 m^2 .

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: i iznosi $k_{ig}=0,25$ za građevine s pomoćnim i pratećim sadržajima i bazene.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina na građevnoj čestici sportsko rekreacijske namjene - sport iznosi $V=6$ m.

Najveći dopušteni broj etaža građevina na građevnoj čestici sportsko rekreacijske namjene - sport iznosi $E=1$ nadzemna etaža i to prizemlje (P).

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 m^2 .

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 i iznosi $k_{ig}=0,25$.

Visina građevina

Najveća dopuštena ukupna visina građevina osnovne namjene na površinama stambene namjene - rezidencijalno stanovanje iznosi $V=9$ m.

Najveći dopušteni broj etaža građevina osnovne namjene na površinama stambene namjene - rezidencijalno stanovanje iznosi $E=4$ i to najviše 2 nadzemne etaže i najviše 2 podzemne etaže.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina, te uređenja građevnih čestica

Pomoćna građevina, prema ovim odredbama, je zatvorena, poluotvorena ili otvorena građevina s najviše jednom stambenom jedinicom i/ili građevina za smještaj infrastrukturnih, pogonskih i drugih uređaja i/ili građevina za smještaj vozila - garaža za najviše dva vozila i/ili spremište, drvarnica, nadstrešnica, bazen i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji građevine osnovne namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu veća od 1 m.

Na građevnoj čestici stambene namjene - rezidencijalno stanovanje mogu se graditi najviše dvije pomoćne građevine, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu njihova ukupna zbirna građevinska bruto površina iznosi najviše 50 m^2 , a najveća dopuštena ukupna visina pojedine pomoćne građevine iznosi 4 m, uz najviše jednu nadzemnu etažu - prizemlje (P).

Na građevnoj čestici stambene namjene - rezidencijalno stanovanje može se graditi otvoreni i nenatkriveni bazen, unutar gradivog dijela građevne čestice i najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, površine vode najviše 100 m^2 .

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.