

URBIS

Grad Poreč-Parenzo
Gradsko vijeće

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja dijela Gradske rive

Faza izrade: prijedlog za javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST

Poreč, ožujak 2019.

Županija:	Istarska županija
Grad:	Grad Poreč-Parenzo
Gradonačelnik:	Loris Peršurić
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja dijela Gradske rive
Pravna osoba koja je izradila prostorni plan:	Urbis d.o.o. Pula
Direktor:	Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.
Broj ugovora:	6480/13/1/17
Godina izrade:	2019.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga prostornog plana:	Jasminka Peharda-Doblanović , dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Boris Petronijević dipl.ing.arh Eli Mišan dipl.ing.arh. Suzana Brnabić arh.teh.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Marin Velić, mag.ing.aedif. Erna Gurda, mag.ing.aedif. Smiljka Mamula, dipl.ing.el. Robert Milovan dipl.ing.stroj.

Odluka Gradskog vijeća Grada Poreča o izradi prostornog plana:	“Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo”, br. 5/17
Odluka Gradskog vijeća Grada Poreča -Parenzo o donošenju prostornog plana:	“Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo”, br.
Pečat Gradskog vijeća Grada Poreča-Parenzo:	
Predsjednik Gradskog vijeća Grada Poreča-Parenzo:	Adriano Jakus
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne i ponovne javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne i ponovne javne rasprave:	dr. sc. Damir Hrvatin, dipl.ing.arh.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
Pečat nadležnog tijela:	

UVOD

Potreba izrade prostornog plana užeg područja za područje obuhvata UPU-a dijela Gradske rive definirana je Prostornim planom uređenja Grada Poreča i Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča kojima je u svrhu zaštite priobalja potvrđeno višegodišnje načelo uređivanja i zaštite obalnog područja putem obvezne izrade i donošenja prostornih planova užeg područja.

Potreba izrade prostornog plana užeg područja potvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela Gradske rive ("Sl. glasnik Grada Poreča", br. 5/17.)

1.POLAZIŠTA

Plan obuhvaća južni dio luke Poreč sa pripadajućim prostorom rive i neposrednim kontaktnim područjem ukupne površine od cca 10,5 ha.



Područje obuhvata Plana je frekventan pješački prostor, južni prilaz starome gradu. Plan obuhvaća luku otvorenu za javni promet, sportsku luku županijskog značaja i luku nautičkog turizma državnog značaja.

Postojeće stanje unutar obuhvata karakterizira neorganiziranost sadržaja u užem obalnom pojasu, dominantno linijska dipozicija sadržaja, neorganiziranost i ispreplitanje pješačkog i kolnog prometa, nepovezanost pozadinskih sadržaja sa prostorim rive, barijere u prostoru te razbijenost prostora rive kroz više deniveliranih platoa.

Područje obuhvata Plana kao dio prostora porečke rive od osobitog je značaja za daljni razvoj grada Poreča.

Područje obuhvata Plana u potpunosti je komunalno i infrastrukturno opremljeno.

Područja obuhvata Plana samo manjim dijelom ulazi unutar područja registrirane povjesne jezgre grada Poreča .

Na području kulturno-povijesne urbanističke cjeline grada Poreča, Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđene su sljedeće zone zaštite:

- zona "A" – potpuna zaštita povijesnih struktura – područje unutar najstarije jezgre grada Poreča (područje antičkog i srednjovjekovnog Poreča na poluotoku s dijelom novovjekovnog grada omeđenog prostorom parka Olge ban, Trga J. Rakovca i autobusnog kolodvora) ,
- zona "B" – djelomična zaštita povijesnih struktura – dio područja užeg centra grada Poreča (neposredna okolina zaštićene povijesne jezgre koja obuhvaća područje izgrađenosti koje je grad dosegao 1945. godine),
- zona "C" – ambijentalna zaštita – šire područje centra grada Poreča (duž morske obale južno od ex. „Školjke“ i sjeverno od Gradskog kupališta, sve u dubinu 500 m od obalne linije, uključujući otok Sv.Nikole).

Područje obuhvata Plana se nalazi unutar zone "C".

Prema rješenju iz prostornog plana uređenja grada Poreča područje obuhvata Plana se nalazi unutar arheološkog područja.

Za šire područje 2004.g. izrađena je Konzervatorska podloga za arhitektonski natječaj uređenja rive u Poreču.

Konzervatorskom podlogom unutar područja obuhvata u kategoriji ambijentalne vrijednosti valorizirane su:

- postojeća stambena zgrada izgrađena na k.č.4403 jedna od "tri gradske vile",
- zgrada Općinskog suda i
- drvodred Vialle.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Plansko rješenje se temelji na rješenju iz Studije uređenja Zone C Gradske rive grada Poreča (*studio 3LHD iz Zagreba*) te na Studiji o utjecaju na okoliš "Luka otvorena za javni promet i južni dio luke Poreč" (*Urbis 72. d.d. Pula*).

3.1.1. Studija uređenja Zone C Gradske rive grada Poreča - studio 3LHD iz Zagreba (prosinac 2017.g.)

U nastavku se daju izvadci iz uvodno navedene Studije:

"Prostor "Zone C" je frekventan pješački prostor, južni prilaz starome gradu, u njemu se nalazi gradska lučica i marina, a u blizini je autobusni kolodvor. Istovremeno, danas je podređen prometu automobilima, dostavnim vozilima i prodajnim kioscima, dok je kretanje pješaka u drugom planu i funkcionalno, estetski.

Otvaranjem vizura, projektiranjem jasnih i kontinuiranih pješačkih pravaca, uvođenjem kvalitetnih javnih sadržaja i mjesta zadržavanja, nastojalo se prijedlogom u sklopu studije uređenja prostora Gradske rive grada Poreča - Zone C podići razina kvalitete i ugodnosti boravka pješaka kao glavnih korisnika ovog prostora.

Koncept uređenja ovog dijela gradske rive zasniva se na ideji formiranja kvalitetnog pješačkog prostora, s jasno funkcionalno i oblikovno definiranim zonama. Cilj prijedloga je formiranje prostora u kojem se pješak može nesmetano i slobodno kretati, zadržavati te konzumirati ponuđene sadržaje. Iz tog razloga u predmetnoj je zoni ograničen promet vozila, a pješački se prostor sagledava kao cjelina. Promet motornih vozila u zoni uz gradsku šetnicu prijedlogom je definiran kao "shared street" - ulica koja je pretežno pješačka ali se u odeđenom režimu koristi za promet motornim vozilima.

Danas je u prostoru obuhvata vidljiva jasna linearna dispozicija sadržaja, bez kvalitetne poprečne povezanosti kako u smislu fizičkog kretanja tako i u pogledu vizura. Međusobno su odijeljeni prostori obale lučice, gradske šetnice, prometnica i Viale s drvoredom.

Koncept ponuđenog rješenja u Studiji prostora Zone C gradske rive grada Poreča nastoji integrirati zone različitih sadržaja na način da omogući nesmetanu vizualnu i fizičku komunikaciju između pojedinih zona, a da pritom diferencijacija sadržaja ostaje jasna.

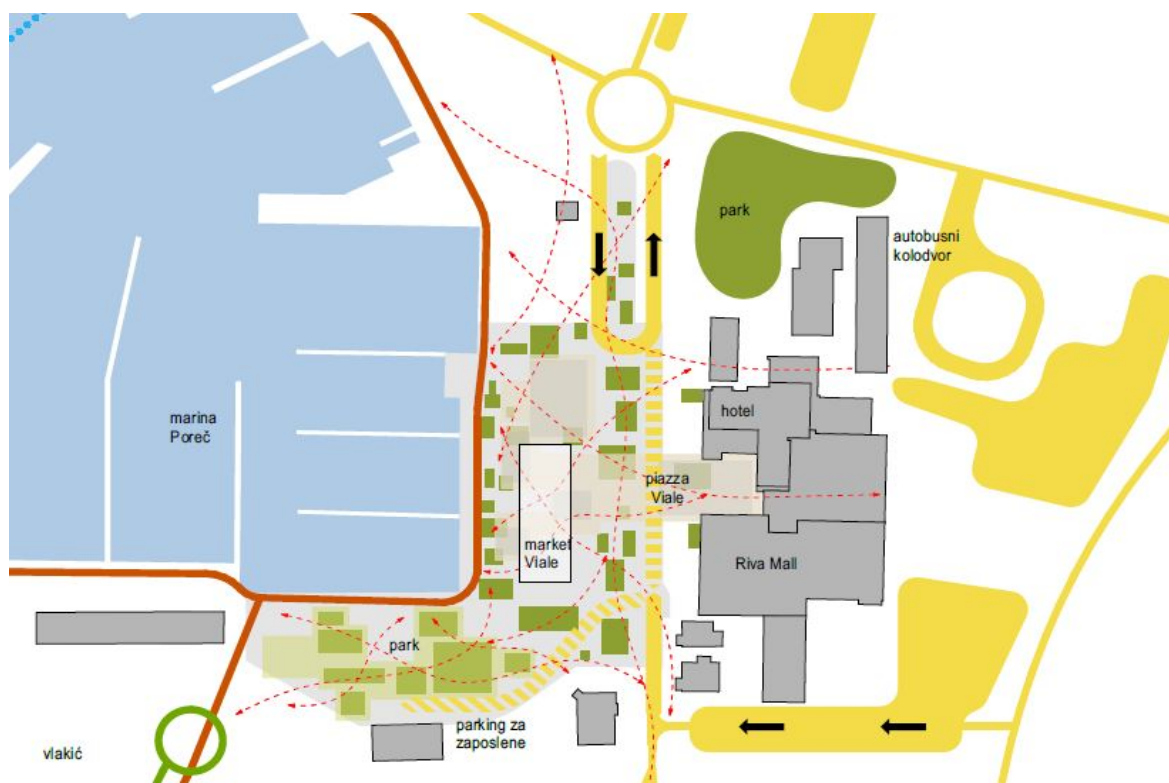
Prema prijedlogu Studije uređenja Zone C gradske rive grada Poreča u fazama bi ulica zapadno od parka Viale trebala postati pješačka prometnica i dio pješačke površine i parka u Zoni C.

Prema postavkama Studije uređenja Gradske rive grada Poreča - Zone C, u prvoj fazi uređenja izgradila bi se tzv "gradska nadstrešnica", uredio trg uz nadstrešnicu i revitalizirala zone šetnice Vialle s drvoredom i obale. Promet nastavlja funkcionirati u istim koridorima, ali kao "shared street".

Shared street je koncept ulice koja je uglavnom pješačka ali je dopušten režimski promet motornim vozilima (uglavnom za servis i dostavu).

Postojeći prostor Vialle-a s drvoredom prepoznat je kao vrlo kvalitetan prostor visoke ambijentalne vrijednosti, no dotrajale urbane opreme i popločenja. Studijom se predlaže obnova zone Vialle-a, te njezina integracija u sveukupno rješenje, kako prostorno, tako i oblikovno i vizurno.

Integracija se postiže prvenstveno drugačijim tretmanom ulice koja danas okružuje Viale, odnosno ukidanjem kolnika sa strane zapadno od nadstrešnice i izvedbom kontinuiranog rješenja opločenja duž obuhvata. Unutar zone Vialle-a predložen je i projekt specifične urbane opreme namjenjene zadržavanju, okupljanju, sjedenju, odmoru i kontemplaciji.

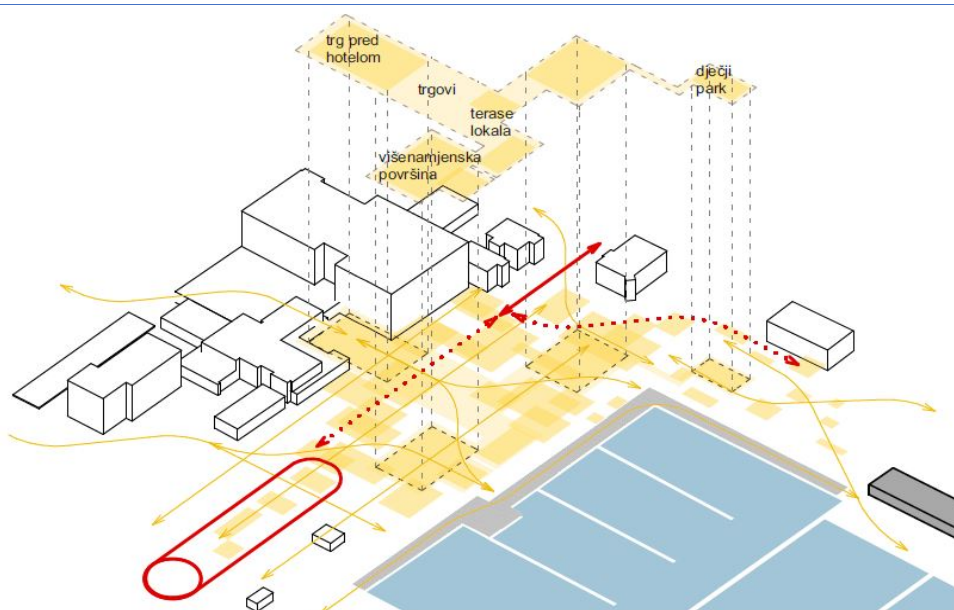


Opločenje i trgovina - mozaik

Parterne površine su mozaik različitih tipova i vrsta opločenja. Pravokutni uzorak određuje i omeđuje različite tipove opločenja i namjena. Određeni tip opločenja na određenoj površini određuje trg, terasu lokala, dječji park i sl. Na parteru i uzorku postoje tri tipa opločenja. Razlikuju se po boji, homogenosti i reljefu.

U ulici Rade Končara i na servisnom pristupu objektu Market Vialle, izmjene reljefa i vrste opločenja usporavaju i demotiviraju kolni promet iako se on u potpunosti ne ukida ovim prijedlogom.

Koncept parternog rješenja



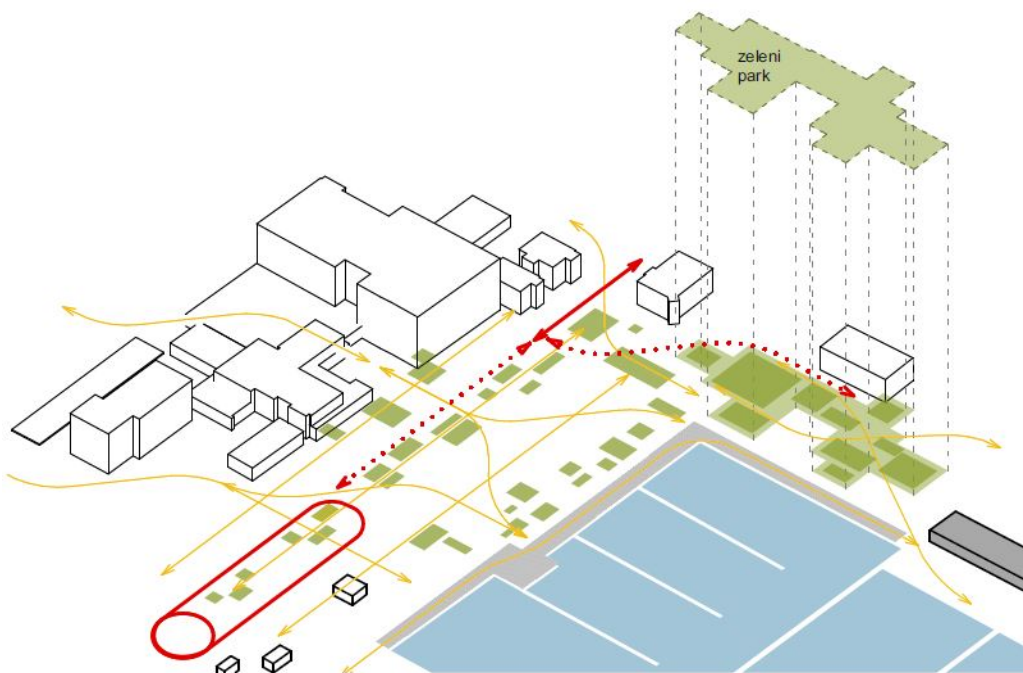
URBIS

UPU dijela Gradske rive
prijedlog za javnu raspravu
Grad Poreč-Parenzo
Broj ugovora: 6480/13/1/17
Godina: 2019.

Zelenilo

Zelene površine čine mozaik koji se ravnomjerno prostire po čitavoj zoni i tvori niz mikroambijenata za šetnju, sjedenje, ležanje i zadržavanje. Postojeće kvalitetno zelenilo; drvodred Vialle, sva kvalitetna postojeća stabla i palme se zadržavaju i postaju dio parternog mozaika. Zeleni otoci potenciraju kretanje pješaka u svim smjerovima za razliku od današnjeg prevladavajućeg smjera smjeru sjever - jug koje pojačava tranzitni karakter zone.

Osim prijedloga ukidanja parkirnih površina u ulici Rade Končara, predlaže se i ukidanje velikog parkirališta pred zgradom suda. Na tom mjestu kao logični nastavak na borovu šumu u turističkoj zoni na jugu ovim prijedlogom smješta se park sa dječjim igralištem i većim zelenim površinama.



"Gradska nadstrešnica"

Prema Studiji uređenja Gradske rive grada Poreča - Zone C na mjestu današnjih montažnih kioska za prodaju zamišljena je izgradnja nove gradske infrastrukture za različite sadržaje. Cilj je od mjesta tranzicije - kroz koje prolaze stanovnici i turisti bez zadržavanja - dobiti mjesto zadržavanja - gradsko mjesto koje postaje cilj dolaska.

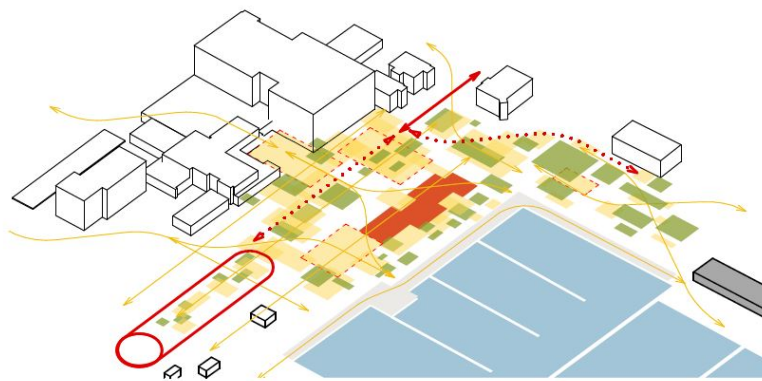
Nadstrešnica je zamišljena kao višenamjenski objekt pod čijim se krovom osim prodaje i ugostiteljstva mogu organizirati i kulturni, glazbeni, sportski i drugi događaji, za koje u gradu zasad ne postoji sličan fleksibilan i natkriven prostor.

Objekt "gradske nadstrešnice" predviđen je po uzoru na projekte sličnih objekata u europskim gradovima kao objekt koji podjednako služi lokalnoj zajednici kao mjesto okupljanja, kulturnih manifestacija i sl. kao i objekt trgovačke namjene za posjetitelje Poreča. S obzirom da se radi o građevini koja bi trebala služiti lokalnoj zajednici sve namjene pa tako i trgovačka djelatnost koja će se tamo odvijati trebale bi biti takve da se u njima promiče proizvodnja lokalnih proizvoda, prehrambenih i drugih djelatnosti i lokalne gastronomije.

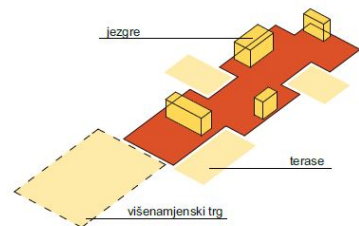
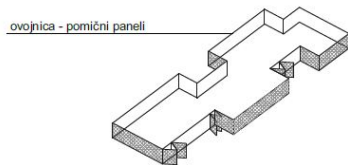
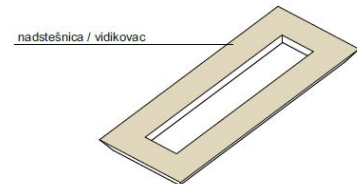
Van turističke sezone "gradska nadstrešnica" treba postati mjesto koje će stanovnicima Poreča biti novo mjesto okupljanja. Iz tog razloga, nadstrešnica mora služiti kao zaklon od atmosferilija; sunca, kiše, vjetra, visokih i niskih temperatura itd.

S obzirom na svoj trgovački karakter prostor treba imati dio sa fiksnim i dio sa mobilnim inventarom kako bi u dijelu sa mobilnim inventarom bilo moguće prostor prenamijeniti za; održavanje predstava i koncerata, privremenu postavu sportskih terena, radionice, modna događanja i slično.

- trenutna pozicija - mjesto tranzicije
- nova urbana cjelina
- cjelogodišnje korištenje
- fiksni servisni prostor
- prostorna atrakcija
- odmor
- konzumacija



pozicioniranje marketa Viale



market Viale





Plansko rješenje za dio obuhvaćenog akvatorija temelji se na rješenjima iz Prostorno programske osnove južnog dijela luke Poreč te Studiji o utjecaju na okoliš “Luka otvorena za javni promet i južni dio luke Poreč”.

U dijelu pripadajućeg akvatorija prethodno navedenim dokumentima planirani su slijedeći novi zahvati:

- produženje gata za lokalne linije
- izgradnja novog gata okomito na postojeći lukobran marine;
- zamjena postojećeg lukobrana luke nautičkog turizma tipa školjera novim lukobranom radi dobivanja operativne obale za tranzitni vez nautičara

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Područje obuhvata Plana razgraničeno je na površine slijedećih namjena:

1. mješovita namjena (M),
2. opća javna i društvena namjena (D),
3. gospodarska poslovna:
 - pretežito uslužna (K1)
 - komunalno – servisna (K3)
4. morska luka otvorena za javni promet
5. morska luka posebne namjene:
 - luka nautičkog turizma (LN)
 - sportska luka (LS)
6. sportsko rekreacijska namjena – uređena plaža (R3),
7. javne zelene površine (Z1),
8. pješačke površine
9. kolno pješačke površine i
10. prometne površine.

Mješovita namjena (M)

Površine mješovite namjene namijenjene su gradnji stambenih građevina, građevina gospodarske-poslovne namjene te građevina javne i društvene namjene.

U okviru površina mješovite namjene moguće je graditi građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevine koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od navedenih namjena.

Opća javna i društvena namjena (D)

Opća javna i društvena namjena je planirana na postojećoj lokaciji Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Poreču.

Unutar površine opće javne i društvene namjene (D) je osim zadržavanja postojeće namjene moguće organizirati druge upravne te zdravstvene, socijalne, predškolske i kulturne djelatnosti u skladu s posebnim propisima i standardima.

Gospodarska poslovna pretežito uslužna namjena (K1)

Gospodarska poslovna pretežito uslužna namjena Planom je planirana na tri lokacije; na lokaciji postojećeg spremišta brodica za potrebe sportske luke (lokacija oznake K1-1), na lokaciji novoplanirane "gradske nadstrešnice" (lokacija oznake K1-2) i na lokaciji postojeće zgrade u luci nautičkog turizma (lokacija oznake K1-3).

Na lokaciji postojećeg spremišta brodica za potrebe sportske luke Planom je u okviru rekonstrukcije postojeće građevine planirano organiziranje sadržaja iz grupe ugostiteljskih i servisnih djelatnosti.

Nadstrešnica je planirana kao natkriven prostor – višenamjenska građevina u okviru koje se osim trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja mogu organizirati kulturni, glazbeni, sportski i drugi sadržaji.

Na lokaciji oznake K1-3 Planom je u okviru rekonstrukcije postojeće građevine planirano organiziranje pratećih sadržaja luke nautičkog turizma i trajektnog pristaništa te sadržaja iz grupe ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih djelatnosti.

Gospodarska poslovna komunalno servisna namjena (K3)

Na lokaciji oznake K3 ovim je Planom planirano zadržavanje postojeće benzinske postaje bez mogućnosti njene rekonstrukcije u smislu proširenja postojećih gabarita i kapaciteta, do njenog izmještanja na drugu lokaciju u skladu sa prostornim planovima šireg područja.

Morska luka otvorena za javni promet

UPU obuhvaća dio luke otvorene za javni promet Poreč županijskog značaja sa izdvojenim dijelovima.

U okviru dijela luke otvorene za javni promet koji je obuhvaćen Planom, planirani su slijedeći novi zahvati:

- produljenja gata za lokalne linije
- izmještanje postojećeg trajektnog pristaništa
- izgradnja novog gata za trajektni promet.

Luka nautičkog turizma (LN)

Planom obuhvaća luku nautičkog turizma Poreč državnog značaja.

U okviru luke nautičkog turizma je prema uvjetima iz PPIŽ-a moguće realizirati od minimalno 200 do maksimalno 400 vezova.

Unutar površine luke nautičkog turizma (LN) zadržava se postojeće stanje osim planiranog zahvata rekonstrukcije - zamjene postojećeg lukobrana tipa školjera novim lukobranom radi dobivanja operativne obale.

Sportska luka (LS)

Površina planirana ovim Planom za sportsku luku je namijenjena za rekonstrukciju postojeće sportske luke Poreč županijskog značaja sa maksimalno 330 priveznih mjesta.

Unutar površine namijenjene za sportsku luku (LS) može se obavljati djelatnosti priveza brodova i čamaca korisnika

Sportsko rekreacijska namjena – uređena plaža (R3)

U područje obuhvata Plana manjim dijelom ulazi uređena gradska plaža koja je se većim dijelom nalazi unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja “Gradsko kupalište” Poreč (“Službeni glasnik Grada Poreča”, br. 8/04 i 9/07).

U odnosu na neposredni kontakt sa planiranim novim molom za trajektni promet prema otoku Sv. Nikola, dio uređene plaže unutar obuhvata Plana je potrebno urediti kao prelaznu zonu prema prostorima sunčališta.

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine su planirane u okviru namjene pješačke površine kao mozaik koji se ravnomjerno prostire po cijeloj zoni obuhvata i tvori niz mikroambijenata za šetnju, sjedenje i zadržavanje.

Postojeće kvalitetno zelenilo - drvored Vialle i sva postojeća kvalitetna stabla planskim rješenjem se zadržavaju i postaju dio parternog mozaika.

Javne zelene površine u južnom dijelu obuhvata Plana , uređivati će se kao parkovne površine saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, izgradnjom pješačkih staza te opremanjem odgovarajućom urbanom opremom.

Pješačke površine

Pješačke površine Planom su planirane primjenom principa preklapanja površina popločenja. Iste su planirane kao mozaik različitih tipova i vrsta opločenja ispreprepletenih sa zelenim površinama. Određeni tip opločenja na određenoj površini određuje trg, terasu ugostiteljskog objekta, dječji park ili sl.

Pješačke površine su namijenjene pješačkom kretanju i zadržavanju.

Kolno pješačke površine

Kolno pješačke površine Planom su planirane kako bi se osigurala potrebna kolna opskrbljenost područja obuhvata u smjeru sjever – jug te prema novoplaniranom pristanišnom gatu uz istovremeno povezivanje pozadinskih sadržaja sa prostorom rive.

Obradu kolno pješačkih površina treba prilagoditi pješačkom prometu kako bi se postiglo prigušivanje kolnog prometa kao i psihološka uključenost u prostor rive odnosno postigao efekt tzv. “shared space-a”, zajedničkog prostora, koji prema definiciji podrazumjeva urbani dizajn kojim se nastoji prigušiti kretanje automobila.

Unutar kolno pješačkih površina je svim sredstvima oblikovanja potrebno demotivirati kolni promet i smanjiti brzinu kretanja vozila.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje Planom su određeni ovisno o namjeni pojedine građevne čestice ili zone određene namjene.

Planom su u kartografskom prikazu br.4 svim građevinama, osim građevinama koje će se graditi unutar površine mješovite namjene oznake (M-2), određeni oblik i veličina građevne čestice, tipologija građevine, gradivi dio te najbliži položaj građevnog pravca.

Veličina građevne čestice na kojoj će se graditi poslovna građevina unutar površine mješovite namjene oznake (M-2) iznosi od min. 600 do maksimalno 1500 m².

Minimalna veličina građevne čestice na kojoj će se graditi građevina javne i društvene namjene unutar površine mješovite namjene oznake (M-2) iznosi 600 m². Maksimalna veličina Planom nije posebno ograničena.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi poslovna građevina na lokaciji postojećeg spremišta brodice za potrebe sportske luke iznosi 100%.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi poslovna građevina na lokaciji novoplanirane „gradske nadstrešnice“ iznosi 80%.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi poslovna građevina u okviru površine poslovne pretežito uslužne namjene oznake (K1-3) iznosi 70%.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice benzinske postaje unutar poslovne komunalno servisne namjene (K3) je postojeća.

Maksimalna izgrađenost građevnih čestica na kojima će se graditi poslovne građevine u okviru površina mješovite namjene oznake (M-2) južno od površine opće javne i društvene namjene izračunava se prema veličini građevne čestice i iznosi:

1. za građevne čestice površine od 600 do 1000m² - 65% površine građevne čestice
2. za građevne čestice površine od 1000 do 1500m² - zbir 300m² i 50% površine građevne čestice iznad 1000m².

Minimalna i maksimalna izgrađenost građevne čestice na kojoj se prema rješenju iz ovog Plana može rekonstruirati građevina unutar površine mješovite namjene oznake (M-1) su postojeće.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice na lokaciji zgrade Općinskog suda iznosi 100% površine građevne čestice.

Maksimalna izgrađenost građevnih čestica (k-ig) na kojima će se graditi građevine javne i društvene namjene u okviru površine mješovite namjene oznake (M-2) izračunava se prema veličini građevne čestice i iznosi:

1. za građevne čestice površine od 600 do 1000m² - 30% površine građevne čestice
2. za građevne čestice površine od 1000 do 1500m² - zbir 300m² i 40% površine građevne čestice iznad 1000m².

3. za građevne čestice površine veće od 2000 m²- zbir 700m² i 50% površine građevne čestice iznad 2000m².

Minimalna izgrađenost građevnih čestica na kojima će se graditi građevine društvenih djelatnosti iznosi 60 m².

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) 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.

Izuzetak se odnosi na poslovnu građevinu na lokaciji postojećeg spremišta brodica za potrebe sportske luke za koju se koeficijent iskorištenosti k-is utvrđuje na maksimalno 1,5.

Ukupna visina gradske nadstrešnice iznosi najviše 6 m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Ukupna visina poslovne građevine koja se planira graditi na lokaciji postojećeg spremišta brodica iznosi najviše 7m uz najviše dvije nadzemne etaže.

Ukupna visina poslovne građevine koja se planira graditi unutar površine poslovne pretežito uslužne namjene oznake (K1-3) iznosi najviše 9m uz najviše dvije nadzemne etaže.

Ukupna visina i najveći broj nadzemnih etaža benzinske postaje i postojeće unutar površine mješovite namjene oznake (M-1) se zadržavaju kao postojeći.

Najveća ukupna visina i broj nadzemnih etaža poslovnih građevina koje će se graditi unutar mješovite namjene oznake (M-2) iznosi 12m i tri nadzemne etaže.

Ukupna visina i najveći broj etaža građevina društvenih djelatnosti koje će se rekonstruirati unutar zone opće javne i društvene (D) te mješovite namjene oznake (M-1) se zadržavaju kao postojeće.

Ukupna visina građevina društvenih djelatnosti koje će se graditi unutar zone mješovite namjene oznake (M-2) iznosi najviše 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže.

Prema rješenju iz Plana stambene građevine se mogu graditi samo unutar površina mješovite namjene prema slijedećim uvjetima:

- tipologija gradnje - slobodnostojeće i poluugrađene stambene građevine, sukladno dispoziciji datoj u kartografskom prikazu br.4. Izuzetno višestambene građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće.
- način gradnje - višeobiteljske građevine tip (VO) i višestambene građevine (VŠ),
- veličina građevne čestice - unutar minimalnih veličina u odnosu na primjenjenu tipologiju i način gradnje kako slijedi:
 1. višeobiteljske građevine tip (VO)
 - slobodnostojeće - najmanje 700 m²
 - poluugrađene - najmanje 500 m²
 2. višestambene građevine (VŠ)
 - slobodnostojeće - najmanje 900 m²

- maksimalna izgrađenost građevnih čestica - prema veličini građevne čestice i iznosi:
 1. Kod slobodnostojećih višeobiteljskih građevina (VO):
 - za građevne čestice površine od 700 do 1000 m² - 30% površine građevne čestice
 - za građevne čestice površine od 1000 - 1500 m² - zbir 300 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000m²
 - za građevne čestice površine iznad 1500 m² - 400 m².
 2. Kod poluugrađenih višeobiteljskih građevina (VO):
 - za građevne čestice površine od 500 do 700 m² - 30% površine građevne čestice
 - za građevne čestice površine od 700 -1000 m² - zbir 210m² i 25% površine građevne čestice iznad 700m²
 - za građevne čestice površine iznad 1000 m² - 285m².
 3. Kod slobodnostojećih višestambenih građevina (VŠ) :
 - za građevne čestice površine od 900 do 1200 m² - 40% površine građevne čestice
 - za građevne čestice površine od 1200 - 1500 m² - zbir 480 m² i 30% površine građevne čestice iznad 1200m²
 - za građevne čestice površine iznad 1500 m² - zbir 570 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1500m²
- Minimalna izgrađenost građevnih čestica na kojima graditi:
 - višeobiteljske stambene građevine i višestambene građevine iznosi 10% površine građevne čestice
 - postojeća stambena zgrada unutar mješovite namjene oznake (M-1) može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita.
- Ukupna visina višeobiteljske stambene građevine i višestambene građevine iznosi najviše 10 m uz najviše tri nadzemne etaže.
- Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu njihova ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m².
- Garaže ili nastrešnice mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina. Na građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nastrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m². Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Planom su stvorene pretpostavke za daljnje tehničko i tehnološko unapređenje postojeće infrastrukture.

Ostali Planski elementi vidljivi su iz Obrazloženja Plana, Odredbi za provedbu te grafičkih prikaza.