

GRAD POREČ PARENZO
GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA - PARENZO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

STAMBENOG NASELJA
DONJI ŠPADIĆI II

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA
PONOVNA JAVNA RASPRAVA
SAŽETAK ZA JAVNOST

POREČ, KOLOVOZ 2013.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (SAŽETAK)

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 i Generalni urbanistički plan grada Poreča 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 Donji Špadići II.

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.).

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 3,76 ha.

Plan se donosi za dio naselja Poreč, dio Mjesnog odbora Veli-Mali Maj, dio katastarske općine Poreč i dio građevinskog područja naselja Poreč.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

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

(2) U sklopu stambenih građevina, uz osnovnu namjenu postoji mogućnost gradnje i prostorija gospodarske – poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. Poslovne prostorije ne mogu se graditi u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina, kao i uređenja okućnica građevnih čestica osnovne namjene. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, spremišta, bazeni i slične građevine, određene ovim Planom.

Prema načinu gradnje, građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće, višeobiteljske građevine, te višestambene građevine..

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

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

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

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

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

GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA

Zona gospodarske namjene namijenjena je gradnji građevine gospodarske – poslovne namjene.

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.

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

JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

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

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

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

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

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

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

JAVNO PARKIRALIŠTE

Zone javnih parkirališta namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Oblik i veličina građevne čestice istovjetni su obliku i veličini zone gospodarske namjene utvrđene u grafičkim prilogima plana.

GRAĐEVNI PRAVAC

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

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

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

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.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice određuje se:

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

VISINA GRAĐEVINA

Maksimalna visina građevina gospodarske namjene određuje se:

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

Građevina gospodarske namjene može imati najviše 2 podzemne etaže.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Nije dozvoljena izgradnja ograda niti pomoćnih građevina.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Na građevnoj čestici gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom Grada Poreča.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u građevine javne i društvene namjene sukladno uvjetima gradnje građevina stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine).

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene namjene koje će se graditi u zonama stambene namjene.

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")

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.

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

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 tlocrtne projekcije građevine na građevnu česticu,
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) 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.
- 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
- građevine mogu imati najviše 2 podzemne etaže.
- rekonstruirane i nove građevine moraju se uskladiti s položajem na građevnoj čestici postojećih susjednih građevina. Udaljenost građevine prema susjednoj građevnoj čestici mora biti najmanje 3 metra. Građevina se može graditi ili rekonstruirati i na granici građevne čestice ako s te strane ta i susjedna građevina nemaju otvore.

Pomoćne građevine za smještaj najviše 2 osobna vozila - garaže, kao i druge pomoćne građevine, koje se kao samostojne građevine grade na građevnoj čestici osnovne namjene, mogu imati max.visinu od 4m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine stambene građevine, osim višestambene, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine iz stavka 1. ove točke mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu zbir bruto razvijenih površina pomoćnih građevina osim bazena ne smije premašiti 50m².

ZONA PLANIRANE GRADNJE

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

GRAĐEVNI PRAVAC

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

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

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.).

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.

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.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

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 1200-1500m ²	- zbir 480m ² i 30% površine građevne čestice iznad 1200m ²
- za građevne čestice površine iznad 1500m ²	- zbir 570m ² i 20% površine građevne čestice iznad 1500m ²

VISINA GRAĐEVINA

Maksimalna visina građevina stambene namjene određuje se :

- za višestambenu građevinu 13m, uz najviše 4 nadzemne etaže
- Građevine stambene namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Pomoćne građevine kod višestambenih građevine ne grade se.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Smještaj vozila planirati u okviru građevne čestice sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana.

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.