

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA STAMBENOG NASELJA ČIMIŽIN

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU
Sažetak za javnost

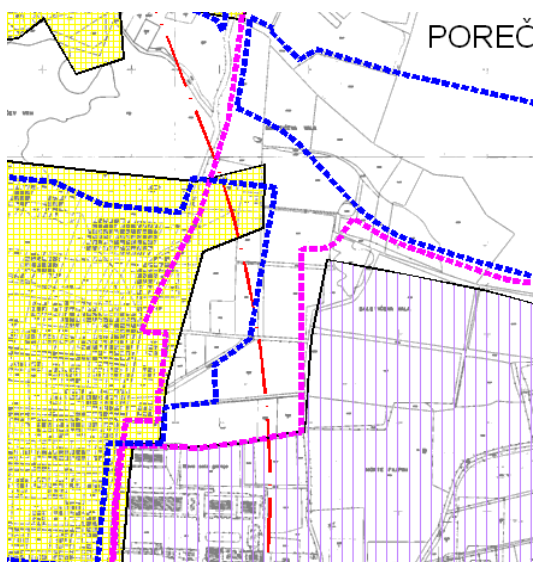
UVOD

Urbanistički plan uređenja izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog naselja Čimižin ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" 12/12). Urbanistički plan izrađuje se za područje koje je dio zone stambene namjene tj. dio građevinskog područja naselja Poreč.

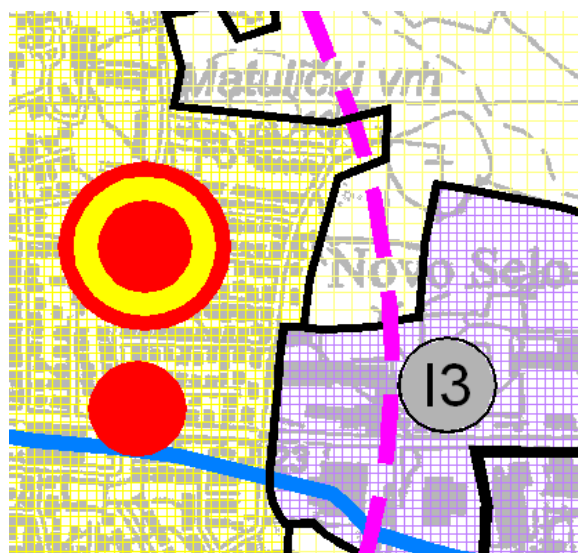
Prostorno planska dokumentacija šireg područja

Područje obuhvata pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- **Prostornim planom Istarske županije**
(SN IŽ br. 02/02, 01/05, 04/05, pročišćeni tekst 14/05, 10/08, 07/10, 13/12),
- **Prostornim planom uređenja Grada Poreča**
(„Sl. glasnik Grada Poreča“, br. 14/02, 8/06, 7/10,3 i 8/10, - pročišćeni tekst),
- **Generalnim urbanističkim planom grada Poreča**
(„Sl. glasnik Grada Poreča“, br. 11/01, 9/07, 7/10, i 9/10 - pročišćeni tekst).



Izvod iz liD PPUG Grada Poreča, kartografski prikaz: 4.4.
Građevinska područja k.o. Poreč (mj. 1:5 000)



Izvod iz liD PPUG Grada Poreča, kartografski prikaz: 1A. Korištenje
i namjena površina - prostori / površine za razvoj i uređenje (mj.
1:25 000)

LOKACIJA

Područje je namijenjeno izgradnji i uređenju pretežito stambene namjene, a nalazi se u središnjem dijelu Grada Poreča, cca 1,5 km od centra Poreča.

Površina obuhvata UPU-a iznosi 2,75 ha. Pravokutnog oblika veličine 115 x 315 metara.

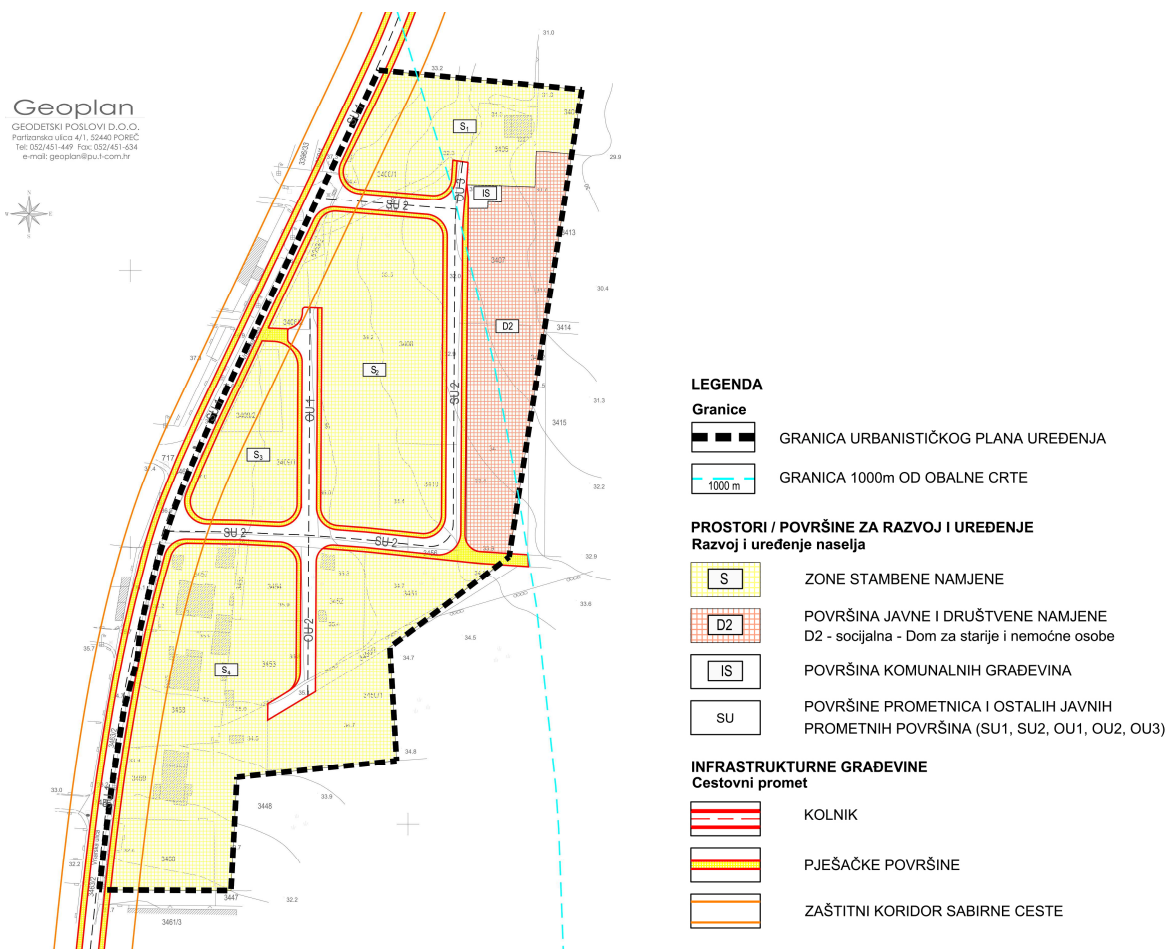
S obzirom da se obuhvat prostornog plana nalazi s više od polovice svoje površine unutar ZOP-a (ZOP - zaštićeno obalno područje mora u pojasu kopna u širini od 1000 m od obalne crte), smatra se da se cijeli obuhvat nalazi unutar ZOP-a, područja od posebnog interesa za Državu.

Sjeverni i jugozapadni dio obuhvata su djelomično izgrađen. Na sjevernom dijelu nalazi se obiteljska kuća sa prilazom, dok se na jugozapadnom dijelu uz Vrsarsku ulicu nalaze 3 kuće. Vrsarska ulica je jedina prometnica unutar obuhvata.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskom oznakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina kako slijedi:

- zone stambene namjene (S),
- površina javne i društvene namjene - socijalne - dom za starije i nemoćne osobe (D2),
- površina komunalnih građevina (IS),
- površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina
 - prometnice (SU1, SU2, OU1, OU2, OU3).



Kartografski prikaz 1. – Korištenje i namjena površina

NAČIN I UVJETI GRADNJE

Uvjeti smještaja doma za starije i nemoćne osobe s pratećim sadržajima na površini javne i društvene namjene (D2)

Oblik i veličina građevne čestice: površina građevne čestice istovjetna je površini (D2) čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

Namjena građevine: u sklopu građevne čestice dopuštena je gradnja građevina za smještaj sadržaja u funkciji doma za starije i nemoćne osobe (građevina za smještaj, prehranu i njegu starijih osoba) i smještaj pratećih sadržaja (prostorije za smještaj osoblja, prostorije za smještaj različitih vrsta servisa i tehničkih pogona, prostorije za sportske i rekreacijske aktivnosti i ostali sadržaji potrebni za funkcioniranje doma za starije i nemoćne) koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici:

Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Najmanja dozvoljena izgrađenost se ne određuje.

Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi: zbir 700 m² i 50% površine građevne čestice iznad 2000 m².

Najveća dopuštena visina iznosi 15,0 m.

Najveći dopušteni broj etaža iznosi 4 nadzemne etaže i 1 ili više podzemnih etaža.

Udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca ne može biti manja od 7,0 m.

Udaljenost građevine osnovne namjene od granice susjedne čestice ne može biti manji od 4,0 m

Ukoliko ima više građevina na građevnoj čestici, najmanja udaljenost između građevina iznosi $(h_1+h_2)/2$ (h_1 i h_2 su visine susjednih građevina) ali ne manje od 6,0 m.

Građevna čestica mora imati pristup s prometne površine.

Najmanje 25% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Prateći sadržaji su prostorije za smještaj administracije, prostorije za smještaj osoblja, prostorije za smještaj različitih vrsta servisa i tehničkih pogona, prostorije za sportske i rekreacijske aktivnosti i ostali sadržaji potrebni za funkcioniranje doma za starije i nemoćne, a koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Prateće građevine moguće je graditi u sklopu građevina osnovne namjene ali i kao zasebne građevine.

Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina prateće namjene koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Prateće građevine grade se pod istim graničnim uvjetima kao i građevine osnovne namjene.

Prateće građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Pomoćne građevine mogu se graditi uz građevinu osnovne namjene uz slijedeće granične uvjete :

Sve pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Zbirna ukupna bruto razvijena površina ne može premašiti 50 m².

Visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine osnovne građevine, ne prelazi visinu od 4,0 m i jednoetažna je.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m.

Krovišta mogu biti ravna, kosa ili kombinirana (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna i moraju biti s nagibom krovnih ploha između 18° i 24° i pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice).

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Građevine stambene namjene, koje se smještaju na području obuhvata Plana su:

- jednoobiteljske građevine
- obiteljske kuće
- višeobiteljske građevine

Po tipologiji dopuštena je gradnja slobodnostojećih i poluugrađenih građevina.

Uvjeti smještaja jednoobiteljskih građevina i obiteljskih kuća na površinama stambene namjene (S₁, S₂, S₃ i S₄)

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi za:

- slobodnostojeće građevine 500 m²,
- poluugrađene 350 m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena.

Najmanja širina građevne čestice u njenim presjecima na regulacijskom i građevnom pravcu iznosi:

- slobodnostojeće građevine 14 m,
- poluugrađene 12 m.

Namjena građevine je isključivo stambena:

- jednoobiteljska građevina: 1 stambena jedinica,
- obiteljska kuća: 2 stambene jedinice.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske, sportsko-rekreacijske i slične namjene), u skladu s uvjetima propisanih ovim člankom.

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (slobodnostojeću ili poluugrađenu) i uz nju pomoćne građevine.

Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi:

- slobodnostojeće građevine 60 m²,
- poluugrađene 60 m².

Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi za:

- o slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 500-800m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 240m ² i 25% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine od 1200-1500m ²	- zbir 340m ² i 15% površine građevne čestice iznad 1200m ²
- za građevne čestice površine iznad 1500m ²	- 385m ²

- o poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine od 350-500m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 500-1000m ²	- zbir 150m ² i 20% površine građevne čestice iznad 500m ²
- za građevne čestice površine iznad 1000m ²	- 250m ²

Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 9,0 m

Najveća dopuštena katnost iznosi dvije nadzemne etaže.

Sve građevine visokogradnje mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

Udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca ne može biti manja od 7,0 m, a najviše 15,0 m.

Udaljenost građevine osnovne namjene od granica građevne čestice ne može biti manja od 4,0 m.

Postojeće građevine osnovne namjene mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog članka. Ukoliko postojeće građevine imaju veću etažnost i visinu od propisane ovim člankom dopušta se rekonstrukcija istih u postojećim visinskim gabaritima sa zadržavanjem postojeće etažnosti, a za dogradnju postojećih građevina dopušta se visina i etažnost propisana ovim člankom.

Ukoliko postojeće građevine imaju veće tlocrtne gabarite od propisanih ovim člankom dopušta se rekonstrukcija u postojećim tlocrtnim gabaritima uz mogućnost nadogradnje pod uvjetima propisanih ovim člankom.

Postojeće građevine osnovne namjene, koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih u ovom članku, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

Građevna čestica mora imati pristup s prometne površine.

Prostor na građevnoj čestici uređivat će se na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Najmanje 25% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Uvjeti smještaja višeobiteljskih građevina na površinama stambene namjene (S₁, S₂, S₃ i S₄)

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi za:

- slobodnostojeće građevine 700 m²,
- poluugrađene 500 m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena.

Najmanja širina građevne čestice u njenim presjecima na regulacijskom i građevnom pravcu iznosi:

- slobodnostojeće građevine 14 m,
- poluugrađene 12 m.

Namjena građevine je isključivo stambena:

- o višeobiteljska građevina: 2-5 stambenih jedinica.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske, sportsko-rekreacijske i slične namjene), u skladu s uvjetima propisanih ovim člankom.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene prema uvjetima iz točke 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.

Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (slobodnostojeću ili poluugrađenu) i uz nju pomoćne građevine.

Najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice.

Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi za:

- o slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 700-1000m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-1500m ²	- zbir 300m ² i 20% površine građevne čestice iznad 1000m ²
- za građevne čestice površine iznad 1500m ²	- 400m ²

- o poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine od 500-700m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 700-1000m ²	- zbir 210m ² i 25% površine građevne čestice iznad 700m ²
- za građevne čestice površine iznad 1000m ²	- 285m ²

Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 10,0 m.

Najveća dopuštena katnost iznosi tri nadzemne etaže.

Sve građevine visokogradnje mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

Udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca ne može biti manja od 7,0 m, a najviše 15,0 m.

Udaljenost građevine osnovne namjene od granica građevne čestice ne može biti manja od 4,0 m.

Postojeće građevine osnovne namjene mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog članka. Ukoliko postojeće građevine imaju veću etažnost i visinu od propisane ovim člankom dopušta se rekonstrukcija istih u postojećim visinskim gabaritima sa zadržavanjem postojeće etažnosti, a za dogradnju postojećih građevina dopušta se visina i etažnost propisana ovim člankom.

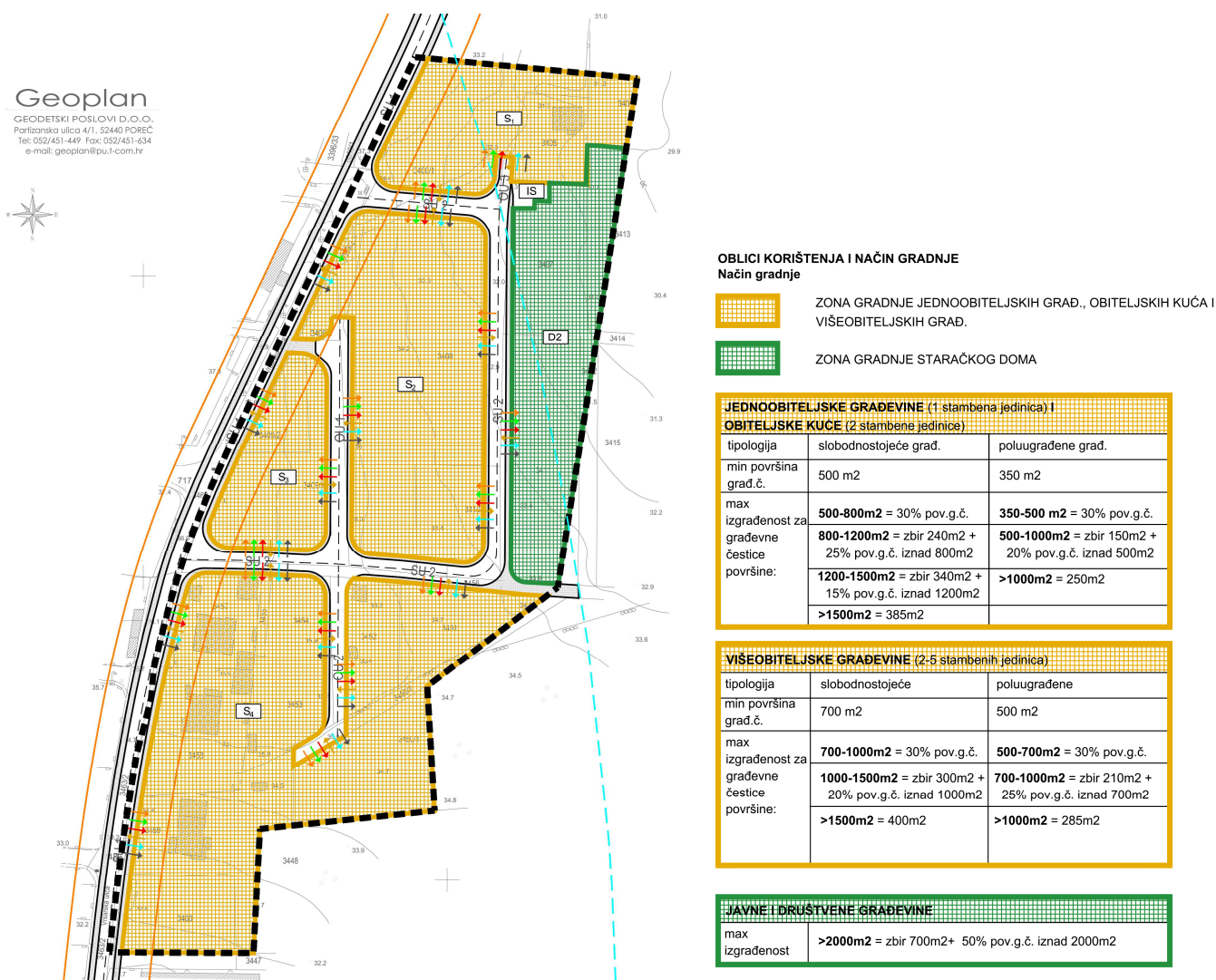
Ukoliko postojeće građevine imaju veće tlocrtne gabarite od propisanih ovim člankom dopušta se rekonstrukcija u postojećim tlocrtnim gabaritima uz mogućnost nadogradnje pod uvjetima propisanih ovim člankom.

Postojeće građevine osnovne namjene, koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih u ovom članku, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

Građevna čestica mora imati pristup s prometne površine.

Prostor na građevnoj čestici uređivat će se na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Najmanje 25% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.



Kartografski prikaz 2a. – Način i uvjeti gradnje

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Uvjeti gradnje prometne mreže

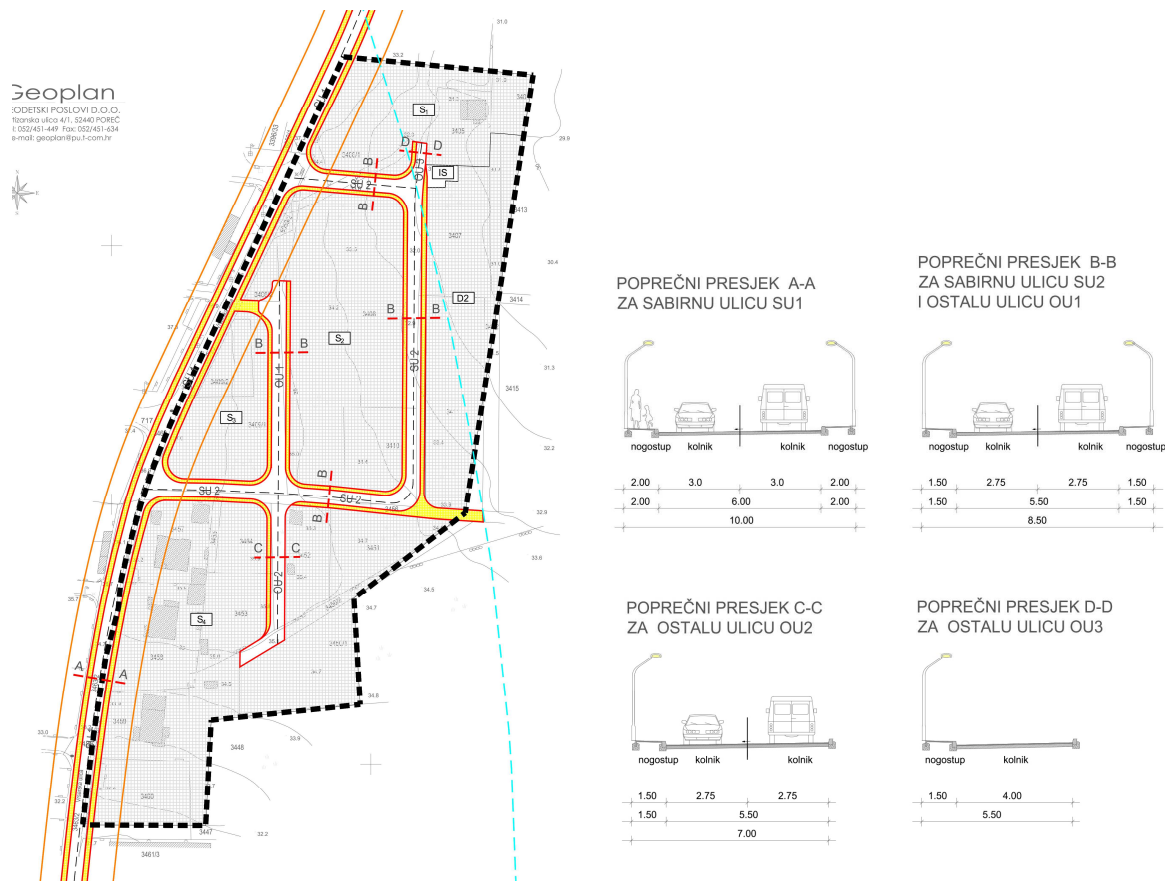
Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- sabirne ulice unutar zone:
 - SU1 – prolazi zapadno od obuhvata smjerom sjever-jug, a ujedno predstavlja planirani dio spojne ceste između županijske ceste **Ž 5042** (Špadići (D75) – Višnjani – Diklići – Karojba (Ž5007)) i lokalne ceste **L 50046** (Frata (D75) – Gedići – Antonci – Poreč (Ž5198));
 - SU2 - spaja se na sabirnu ulicu SU1 u južnom dijelu zone i zatvara prometni prsten spojem na sabirnu ulicu SU1 na sjevernom dijelu zone.
- ostale ulice unutar zone:
 - OU1- spoj na sabirnu ulicu SU2;

- OU2- spoj na sabirnu ulicu SU2 u raskrižju sa ostalom ulicom OU1;
- OU3- spoj na sabirnu ulice SU2 u sjevernom dijelu zone.

Unutar obuhvata Plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se može odvijati u sklopu postojećih i planiranih ulica ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Za sigurnije odvijanje pješačkog prometa planirani su pješački nogostupi uz sve ulice. Minimalna širina pješačkih nogostupa iznosi 1,50 m, a planirani su obostrano i jednostrano. Na dijelu gdje su pješačke površine predviđene izdvojeno od kolnog prometa minimalna širina iznosi 4 m.



Kartografski prikaz 2a. – Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža; Prometni sustav

Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme unutar površina planiranih i postojećih ulica. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopoljanskih usluga. Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, mogućnost izgradnje mreže za kablesku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina postojećih i planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se odobrava gradnja odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže unutar prometnih površina kao i infrastrukturnih građevina unutar površine IS (TS, upojni bunar, crpna stanica za sanitarne vode i sl.). Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

Vodoopskrba

Zona će se opskrbiti vodom iz postojeće dvije vodospreme (VS Fazinka i VS Vranići) ovisno o ljetno-zimskom režimu potrošnje.

Cijela zona će se spojiti na vodoopskrbnu mrežu priključenjem na postojeći cjevovod koji prolazi Vrsarskom ulicom (profil DN 200 mm) u smjeru Finide.

Odvodnja

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se kolektorom položenim u Vrsarskoj ulici u smjeru gradskog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi crpne stanice.

Planom je dopuštena izvedba crpne stanice (u sklopu površine komunalnih građevina-IS) i tlačno - gravitacijskih cjevovoda unutar planirane zone. Crpna stanica se izvodi podzemno uz obaveznu izvedbu retencijskog volumena u sklopu okna i ugradnju dvije crpke (radna i rezervna).

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu ispustiti u okolni teren (upojni bunar) preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika.

Za odvodnju oborinskih voda s javnih površina, nadležan je upravitelj sustava za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih (lokalnih) prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Elektroopskrba

Planirane trafostanice 20/0,4 kV (TS-PLAN 1 i TS-PLAN 2) će se graditi na lokacijama ucrtanim u grafičkom dijelu plana.

Mikro lokacija trafostanice TS PLAN-1 (unutar površine komunalnih građevina-IS) odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca. Trafostanica TS PLAN -1 će se graditi kao samostojeća građevina.

Mikro lokacija trafostanice TS-PLAN 2 (definirana je planom višeg reda i nalazi se izvan obuhvata ovog Plana) odrediti će se aktom kojim se dozvoljava gradnja temeljem plana višeg reda.

Opskrba plinom

Planom se dopušta izgradnja distributivne plinske mreže nakon provedbe plinifikacije cijele zone. Do izgradnje plinovoda planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

Područje obuhvata plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a).

Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine.

