

GRAD POREČ - PARENZO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

DIJELA STAMBENOG NASELJA VELI MALI MAJ

SAŽETAK ZA JAVNOST

OŽUJAK 2014.

I ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.1.

Urbanistički plan uređenja dijela stambenog naselja Veli-Mali Maj (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 /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. – pročišćeni tekst i Generalni urbanistički plan grada Poreča /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. – pročišćeni tekst) utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području dijela stambenog naselja Veli-Mali Maj.

0.2.

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 3.80 ha.

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

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja (1000 m od obalne crte) kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

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

- STAMBENA NAMJENA ("S")
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE ("Z")
- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE

1.2. STAMBENA NAMJENA

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

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 građevina javne i društvene namjene – upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske i sportsko rekreacijske namjene na vlastitim građevnim česticama. Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostore druge javne i društvene namjene, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati javne zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

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 i višeobiteljske 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.

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

1.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

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

Površine zaštitnog zelenila formirat će se i uz kolne prometnice s osnovnim ciljem zaštite stambene izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnice.

Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

U zonama zaštitnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

1.4. 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.

1.5. JAVNE PROMETNE POVRŠINE

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

Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana ne planira se izgradnja građevina gospodarske namjene.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana ne planira se zasebna zona izgradnje građevina društvenih djelatnosti.

Građevine društvenih djelatnosti koje se mogu graditi na području obuhvata Plana mogu biti upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene.

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u građevine društvenih djelatnosti sukladno uvjetima gradnje građevina stambene namjene.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi na neizgrađenim površinama u zonama stambene namjene.

3.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 600 m²

Širina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 14 m

3.2. GRAĐEVNI PRAVAC

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

3.3. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti min 4 m udaljen od granica susjednih građevnih čestica.

3.4. IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- najmanja dozvoljena izgrađenost – 60m²

- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

- slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 600-1000m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-2000m ²	- zbir 300m ² i 40% površine građevne čestice iznad 1000m ²
- za građevne čestice površine iznad 2000m ²	- zbir 700 m ² i 50 % površine građevne čestice iznad 2000m ²

3.5. VISINA GRAĐEVINA

Maksimalna ukupna visina građevina javne i društvene namjene određuje se:

- max 9m uz najviše 2 nadzemne etaže

U najvišu dopuštenu visinu računaju se svi dijelovi građevine osim strojarne dizala, strojarskih instalacija i uređaja.

Iznimno stavku 1. ovoga članka, kod građevina isključivo socijalne i/ili zdravstvene namjene maksimalna ukupna visina građevina određuje se na 13m, uz najviše 3 nadzemne etaže.

Građevine javne i društvene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

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"),

a po načinu korištenja

- jednoobiteljske i obiteljske građevine (pl.oznaka "OK")

- višeobiteljske građevine (pl.oznaka "VO")

Jednoobiteljske, obiteljske građevine i višeobiteljske građevine po načinu gradnje mogu se graditi kao slobodnostojeće.

Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje.

4.1. IZGRADNJA U POSTOJEĆEM IZGRAĐENOM DIJELU NASELJA

UVJETI I NAČIN GRADNJE U POSTOJEĆEM IZGRAĐENOM DIJELU NASELJA

1) VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE: - ne određuje se

2) GRAĐEVNI PRAVAC određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina.

- iznimno u slučaju kada se građevinski pravac susjednih građevina ne može utvrditi građevinski pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 7 m, a najviše 15m.

3) GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena min 4 m.

- iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti i manja od 4 m ukoliko se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama. ali ne manje od 3m ukoliko se na toj strani planiraju otvori,

- izgradnja podzemne etaže dozvoljava se samo slobodnostojećim građevinama udaljenim od granice susjedne čestice minimalno 3 m.

4) 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,

- 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.

5) SMJEŠTAJ VOZILA - osigurati na vlastitoj parceli,

6) MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE

- za jednoobiteljsku građevinu i obiteljsku kuću iznosi 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

- za višeobiteljsku građevinu iznosi 10m uz najviše 3 nadzemne etaže

- građevine mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

7) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema odredbama iz stavka 1. Postojeće građevine koje prelaze najveće dozvoljene gabarite utvrđene ovim odredbama mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4.2. ZONA PLANIRANE GRADNJE

4.2.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Veličina građevne čestice mora zadovoljavati sljedeće uvjete (najveća površina građevne čestice ne određuje se, dok je najmanja površina građevne čestice kako slijedi):

- kod građevina stambene namjene - jednoobiteljskih građevina i obiteljskih kuća:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje 500m ²
-----------------------------	------------------------------

- kod građevina stambene namjene - višeobiteljskih građevina:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje 700m ²
-----------------------------	------------------------------

4.2.2. GRAĐEVNI PRAVAC

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

4.2.3. 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 4_m.

4.2.4. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 60m²
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
 - 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

4.2.5. VISINA GRAĐEVINA

Najviša dozvoljena ukupna visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za jednoobiteljsku građevinu i obiteljsku kuću 9m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže

Građevine stambene namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

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

5.0.1.

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetske sustava.

Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo, pravna osoba sa javnim ovlastima ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

Koridori javnih prometnih površina namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Zaštitni koridori prometnica prikazani u grafičkom dijelu Plana predstavljaju planiranu rezervaciju prostora za izgradnju prometnica i podzemnih infrastrukturnih vodova. Unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje ili rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Na području obuhvata Plana ne planiraju se posebne zone javnih zelenih površina.

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

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja (1000 m od obalne crte).

Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Prikupljanje i odlaganje otpada obavljat će se odvojeno sukladno važećim propisima i planovima gospodarenja otpadom RH te važećim propisima Grada Poreča.