

urbis.

Grad Poreč

Urbanistički plan uređenja stambenog naselja Mali maj

Sažetak za javnost

Poreč, 2014.

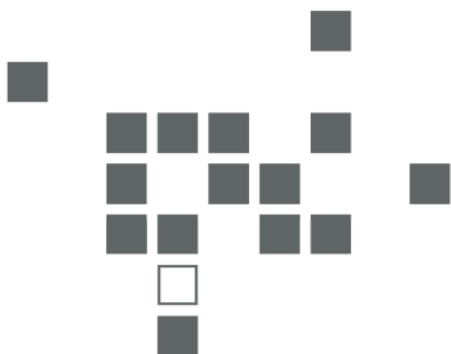
Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397

E-mail: urbis@urbis72.hr

www.urbis72.hr



županija: Istarska županija
grad: Grad Poreč

gradonačelnik: Edi Štifanić

naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja
Stambenog naselja Mali maj
Sažetak za javnost

pravna osoba koja je izradila plan:
direktor: Urbis d.o.o. Pula
Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.

broj ugovora: 6546
godina izrade: 2014.

koordinatori plana: Grad Poreč
Damir Hrvatinić, dipl.ing.arh.

Urbis d.o.o. Pula
Dragan Radolović, dipl.ing.arh.

stručni tim u izradi plana: Eli Mišan, dipl.ing.arh.
Suzana Brnabić, arh.teh.

odgovorni voditelj: Eli Mišan, dipl.ing.arh.

planeri prometnica i infrastrukture: Jasna Perković, dipl.ing.građ.
Smiljka Mamula, dipl. ing. el.
Goran Muhvić, dipl. ing. stroj.

UVOD

Urbanistički plan uređenja stambenog naselja Mali maj izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Mali maj (S.g. Grada Poreča 3/2013) u skladu sa prostornim planovima šireg područja **Prostornim planom uređenja Grada Poreča** (S.g.G. Poreča 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10), Generalnim urbanističkim planom Grada Poreča (S.g.G.Poreč br. 11/01, 09/07,09/10) te **Prostornim planom Istarske županije** (SN IŽ 2/02, 1/05 i 4/05, 10/08 7/10 i 13/12).

POLAZIŠTA



SLIKA 1 –područje obuhvata UPU stambenog naselja Mali maj

Područje obuhvata UPU stambenog naselja Mali maj nalazi se unutar jedinice lokalne samouprave Grada Poreča, obuhvaća većim dijelom izgrađeni dio dijela građevinskog područja naselja Poreč, obuhvat je oko 2.5 km udaljeno od centra Grada Poreča te obuhvaća površinu od oko 12 ha, u potpunosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Osnovni podaci o stanju u prostoru sagledani su snimanjem situacije nadzemnog stanja. Područje je većim dijelom izgrađeno, dok je neizgrađen jugoistočni dio područja obuhvata Plana. Dio područja obuhvata obuhvaća tradicijski dio naselja Mali maj.

PLANSKO RJEŠENJE

NAMJENA POVRŠINA

Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu 1., područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

STAMBENA NAMJENA
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
PJEŠAČKO SERVISNE POVRŠINE
JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: gradnja) građevina stambene te javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Zaštitne zelene površine predstavljaju neizgrađene površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo uređivanje površina npr. trasiranjem trim staza, dječjih igrališta, i sl.

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina i vodova infrastrukture – telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Pješačko servisne površine namijenjene su prometu pješaka, te interventnom i servisnom prometu, a iznimno i pristupu na građevnu česticu.

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su sve planirane prometnice.

OBLICI KORIŠTENJA I UVJETI GRADNJE

Prema kartografskom prikazu 3. Oblici korištenja iz grafičkog dijela Plana područje obuhvata se prema propisanim uvjetima gradnje dijeli na zone:

- zone planirane gradnje
- zone postojeće izgradnje
- poluzbijeni dio naselja

u kojima su prema odredbama za provođenje propisani različiti uvjeti gradnje ovisno o strukturi u kojoj se nalaze.

Odredbes o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi u zonama stambene namjene. Građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi na području obuhvata Plana mogu biti upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene.

Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice:- slobodnostojeće građevine: - min 600 m²

Širina građevne:- slobodnostojeće građevine: - min 14 m

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, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7m i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, unutar već izgrađene zone, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, te izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš.

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.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

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

Visina građevina

Maksimalna ukupna visina građevina javne i društvene namjene određuje se:

- max 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

U najvišu dopuštenu visinu računaju se svi dijelovi građevine osim strojarnice dizala, strojarskih

instalacija i uređaja. Građevine javne i društvene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

Uvjeti za smještaj vozila

Na građevnim česticama za gradnju građevina javne i društvene namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa važećim propisima, ovim Planom i posebnom odlukom Grada Poreča.

UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI / zone postojeće izgradnje

Građevine javne i društvene namjene koje će se graditi u “Zonama postojeće izgradnje” mogu se graditi pod uvjetima koji se utvrđuju na slijedeći način:

- unutar granica zona može se dozvoliti izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,
- rekonstruirane i nove građevine se moraju uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,

Veličina građevne čestice:- min 600 m² za slobodnostojeće građevine

Građevni pravac određuje se na udaljenosti min 7 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini 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, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7m i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, unutar već izgrađene zone, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, te izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš, ali ne manjoj od 5 m,

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 veća i manja od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), ali ne manjoj od 5 m,

Izgrađenost građevne čestice- najviše 40% površine građevne čestice,

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA / zone planirane gradnje

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti:

JEDNOOBITELJSKE GRAĐEVINE - JO, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa 1 stambenom jedinicom.

OBITELJSKE KUĆE - OB, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa 2 stambene jedinice.

VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE - VO, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa najmanje 2, a najviše 5 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE – VO2, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa najviše 2 funkcionalne jedinice od kojih je jedna poslovna.

Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- *višeobiteljske građevine:*

- slobodnostojeće: - min 700 m²

- *višeobiteljske građevine VO2,*

- slobodnostojeće građevine: - min 700 m²

- *obiteljske kuće i jednoobiteljske građevine:*

- slobodnostojeće građevine: - min 500 m²

- poluugrađene - min 350 m²

Širina građevne čestice u njezinim presjecima na regulacijskom i građevnom pravcu mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 14 m

- poluugrađene građevine: - min 12 m

Građevni pravac

Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 7 m, a najviše 15m. Građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7m i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš.

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 4m.

Izgrađenost građevne čestice

Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:

- 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

- 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

- višeobiteljske građevine:

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
 - *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

Visina građevina

Najviša dozvoljena visina građevina stambene namjene određuje se:

- jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine (VO2) :
 - 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže
- višeobiteljske građevine :
 - 10 m uz najviše 3 nadzemne etaže

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za

gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

Uvjeti za smještaj vozila

Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice, u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu. Na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA / zone postojeće izgradnje

Građevinama stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine) koje će se graditi u "Zonama postojeće izgradnje" se uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju na slijedeći način:

- može se dozvoliti izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,

- rekonstruirane i nove građevine se moraju uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,

Veličina građevne čestice:

- min 500 m² za slobodnostojeće građevine (obiteljske kuće i višeobiteljske građevine),

- min 350 m² za poluugrađene građevine (obiteljske kuće),

Građevni pravac određuje se na udaljenosti min 7 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini 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, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7m i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, unutar već izgrađene zone, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, te izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš, ali ne manjoj od 5 m,

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 veća i manja od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), **ali ne manjoj od 3 m,**

Izgrađenost građevne čestice- najviše 40% površine građevne čestice,

Pomoćne građevine,osim garaža ili nastrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) 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 namjenjenoj gradnji osnovne namjene mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine, odnosno nastrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

Uvjeti za smještaj vozila - u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu pod slijedećim uvjetima:

- pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) 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 namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m²

- garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

- na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA / poluzbijeni dio naselja

Građevinama stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine sa najviše 2 funkcionalne jedinice) koje će se graditi u "Zonama postojeće izgradnje - poluzbijenom dijelu naselja" se uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju na slijedeći način:

- unutar granice poluzbijenog dijela naselja može se dozvoliti izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,

- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina, odnosno maksimalna visina određuje se kao za gradnju u zonama nove gradnje,

- građevinski 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, ili da se odredi po uvjetima za gradnji novih građevina stambene namjene propisanih ovim Planom, - građevina se može graditi i na regulacionoj liniji,

- udaljenost novoplanirane građevine od granice građevne čestice mora biti min 3 m, ko susjedna građevina na toj strani ima otvore, a ukoliko ih nema novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ukoliko posebnim uvjetima nije drukčije određeno,

- izgrađenost može iznositi max 65 % ,

- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama.

UVJETI UREĐENJA PROMETNE I OSTALIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA

Uvjeti uređenja prometne i ostalih infrastrukturnih mreža prikazani su u grafičkom dijelu Plana, listovi 2.1. – 2.6. te su ih izradili pojedini stručnjaci odgovarajućih struka u skladu sa dobivenim uvjetima nadležnih poduzeća. Prometna rješenja vezuje se na sabirne prometnice planirane GUP-om.

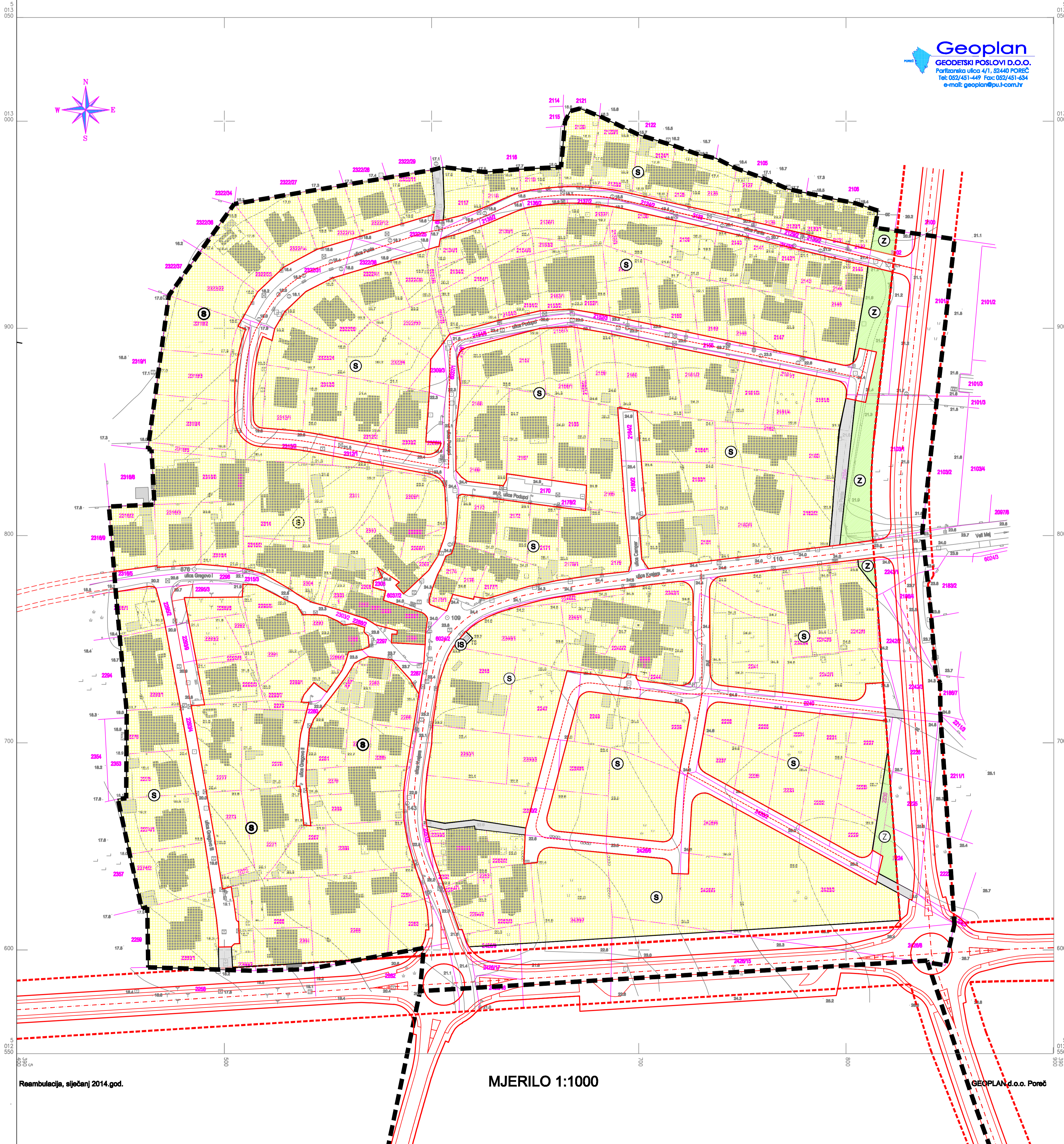
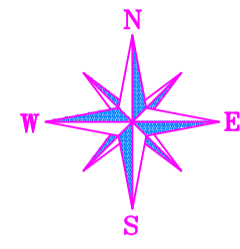
Osim toga Plan daje uvjete za uređenje javnih zelenih površina, mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom, mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš te mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća.

GRAD POREČ

K.O. POREČ

Naselje Mali Maj

Geoplan
GEODETSKI POSLOVI D.O.O.
Porlićeva ulica 4/1, 52440 POREČ
tel: 052/451449 Fax: 052/461434
e-mail: geoplan@pu-i.com.hr



LEGENDA

OBUIHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA :

- STAMBENA NAMJENA
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

PROMETNE POVRŠINE :

- KORIDOR SABIRNE PROMETNICE
- ZAŠTITNI KORIDOR SABIRNE ULICE - GUP
- KORIDOR OSTALIH PROMETNICA
- JAVNA USLUŽNA PROMETNA POVRŠINA - PJEŠAČKO SERVISNA

Zupanje:	ISTARSKA ŽUPANIJA	
Grad:	GRAD POREČ	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA MALI MAJ	
Faza prostornog plana:	Prijedlog prostornog plana	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 1 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	"Službeni glasnik Grada Poreča", br. 3/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Grada Poreča", br. 19.11.2014. do: 19.12.2014.
Javna rasprava (datum objave):	12.11.2014.	Javni uvid održan od: 19.11.2014. do: 19.12.2014.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis): Damir Hrvatin, dipl.ing.arh.
Služenost na Prostorni plan prema odredbi članka 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br.78/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 80/13)		
Klasa:	Urb.	Datum:
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis d.o.o Pula	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Broj elab. 6546	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Elvis Grgorić, dipl.ing.stroj.
Koordinatori plana:	Damir Hrvatin, dipl.ing.arh. - GRAD POREČ Dragan Radolović, dipl. ing. arh. - URBIS d.o.o. PULA	
Stručni tim u izradi plana: Odgovorni voditelj izrade nacрта prijedloga plana:	Eli Mišan, dipl.ing.arh. Suzana Bmabić, arh. teh.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela (ime, prezime i potpis): Adriano Jakus
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjereva (ime, prezime i potpis):		Pečat nadležnog tijela:

Reambulacija, siječanj 2014.god.

MJERILO 1:1000

GEOPPLAN d.o.o. Poreč

urbis.