CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb

GRAD POREČ
Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA BOLNICA

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

Sažetak za javnost

U V O D

Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Bolnica donijelo je 24. svibnja 2012. godine na svojoj sjednici Gradsko vijeće Grada Poreča, te je Odluka o izradi objavljena u "Službenom glasniku Grada Poreča – Parenzo" broj 05/12. Postupak izrade i donošenja UPU-a stambenog naselja Bolnica provodi se u skladu s odrednicama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i pratećim podzakonskim aktima. Sve poslove koordinacije izrade i donošenja UPU-a stambenog naselja Bolnica provodi Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Poreča, kao Nositelj izrade Plana.

Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Bolnica je navedeno da je osnovni cilj izrade plana razrada uvjeta za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu, kao i određivanje mjera za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih vrijednosti područja, prvenstveno stambene namjene.

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša kao Nositelj izrade je u proteklom razdoblju zaprimao inicijative za izradu UPU-a stambenog naselja Bolnica, koje su razmatrane u postupku izrade Plana. Nacrt prijedloga UPU-a stambenog naselja Bolnica je sukladno članku 84. Zakona o prostornom uređenju i gradnji dostavljen gradonačelniku Grada Poreča. Na temelju svojeg ovlaštenja i dostavljenog elaborata Nacrta prijedloga UPU-a stambenog naselja Bolnica, gradonačelnik Grada Poreča je utvrdio Prijedlog UPU-a stambenog naselja Bolnica i uputio ga na javnu raspravu u trajanju od 30 dana.

Područje obuhvata Plana nalazi se u istočnom dijelu grada Poreča (naziv Bolnica potječe iz vremena kada se na tom prostoru nalazila gradska bolnica-danas Dom zdravlja), sjeveroistočno od križanja dvije važne prometnice-državne ceste D302 Poreč-Baderna (D21) i županijske ceste Ž5198 (Ž5002 (St. Vodopija)-D302 (Poreč)). Područje obuhvata Plana je prostor površine oko 25,87 ha. Najveći je dio prostora izgrađen stambenim zgradama-obiteljskim kućama, uglavnom jednokatnim, koje su građene kao samostojeće, dvojne ili u nizu. Ukupno je u obuhvatu Plana izgrađeno oko 230 obiteljskih stambenih građevina.

Za područje obuhvata UPU-a stambenog naselja Bolnica (ali i nešto šire područje, uključivo Dom zdravlja i zelene površine prema Vukovarskoj ulici / D302) svojevremeno je, sukladno tada važećim propisima, bio izrađen Provedbeni urbanistički plan. Godine 1987. izvršena je izmjena istog plana (izmjene, dopune i zakonsko usklađenje), čiji je izrađivač bio Zavod za prostorno planiranje iz Pule ("Službene novine ZO Rijeka" broj 59/87). Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja "Bolnica" Poreč (izmjene, dopune i zakonsko usklađenje) iz 1987. godine više nije na snazi.

Obuhvat Plana na HOK-u

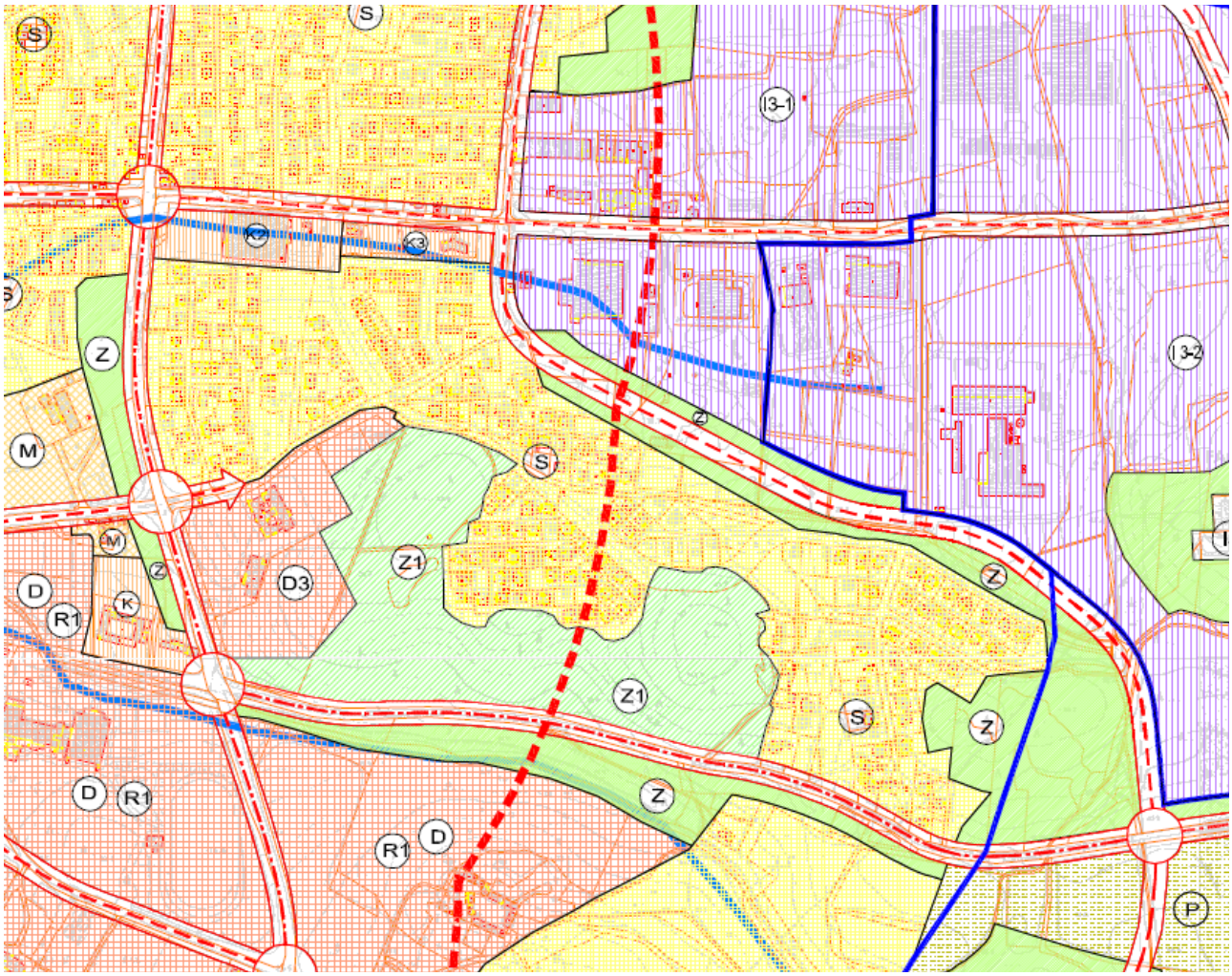
Na temelju broja obiteljskih kuća (oko 230) i prosječne veličine kućanstva grada Poreča (2,63 stanovnika), procjenjuje se da u obuhvatu Plana živi trenutno oko 600 stanovnika. Međutim, imajući u vidu da se jedan broj stanova koristi za povremeno stanovanje (apatmani), realnija je procjena da u obuhvatu Plana živi najviše oko 500 stanovnika.

Teren u obuhvatu Plana je visinski dosta razveden, pri čemu se generalno uzdiže od zapada (13-16 m n.v.) prema istoku (44-55 m n.v.). Detaljnije gledano, prostorna cjelina zapad je u blagom padu prema sjeveru i zapadu, prostorna cjelina centar u padu prema sjeveru i jugu, a prostorna cjelina istok prema jugu i zapadu. Iako izvan obuhvata Plana, najvažnije (i najvrednije) područje koje naselje dijeli od grada je postojeća borova šuma-GUP-om grada Poreča određena kao javno zelenilo (Z1), odnosno evidentirana kao park-šuma (PŠ).

Obveze iz Generalnog urbanističkog plana grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 11/01, 09/07, 08/10 i i 09/10-proč.tekst)

Za područje obuhvata UPU-a stambenog naselja Bolnica važeća prostorno-planska dokumentacija je Prostorni plan uređenja Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča- Parenzo" broj 14/02, 08/06, 07/10 i 08/10-proč.tekst) te Generalni urbanistički plan grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 11/01, 09/07, 08/10 i i 09/10-proč.tekst), kojim su za predmetno područje utvrđene smjernice uređenja prostora. Obveze i smjernice za izradu Plana iz plana šireg područja-Generalnog urbanističkog plana grada Poreča navedene su u Odluci o donošenju, kao i u kartografskim prikazima koji su njegov sastavni dio.

Prema kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:5.000 na području obuhvata UPU-a stambenog naselja Bolnica planirane su slijedeće namjene:
- stambena namjena (S);
- zaštitne zelene površine (Z).



GUP grada Poreča - 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Analiza Provedbenog urbanističkog plana stambenog naselja Bolnica
Provedbeni urbanistički plan "Bolnica" koji je osmdesetih godina bio izrađen za nešto šire područje u odnosu na ovaj Plan je gotovo u potpunosti realiziran sukladno tada izrađenim rješenjima, osim u dijelu kojim je planirana tadašnja spojna cesta Vukovarske ulice i Ulice M. Vlašića. Iako je njen planirani koridor (uglavnom) sačuvan od izgradnje te realizacija ne bi trebala u tom smislu biti problematična, prometnim je rješenjem GUP-a grada Poreča zadržan samo sjeverni dio trase, dok je južni dio dislociran sjeverno i istočno u donosu na tada planiranu trasu. Na taj je način spoj ove prometnice sa D302 (Vukovarskom ulicom) prema GUP-u pomaknut prema istoku za oko 400 m. Također, od drugih prometnih rješenja, nije izveden niti spoj Ulice T. Ujevića sa Ulicom M. Vlašića (postoji samo pješačka veza). Kao zaključak ove analize može se konstatirati da je Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja "Bolnica" jedan od rijetkih primjera visokog stupnja realiziranosti urbanističkog plana, ne samo u gradu Poreču, već i šire.

Osnovna namjena površina u obuhvatu Plana
Uzimajući u obzir postojeće stanje i razvojne potencijale u prostoru, provedenu analizu parametara GUP-a grada Poreča kao relevantnog dokumenata prostornog uređenja šireg područja, kao i temeljne ciljeve i polazišta prostornog uređenja ovog područja, Planom su definirani organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita površina. UPU-om stambenog naselja Bolnica predviđene su kategorije namjene i korištenja prostora u skladu s postavkama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04-ispravak i 163/04).

U obuhvatu Plana su utvrđene sljedeće osnovne namjene prostora:
- stambena namjena (S);
- javna i društvena namjena – vjerska (D7);
- gospodarska namjena - opća poslovna namjena (K)
- sportsko-rekreacijska namjena (R);
- javne zelene površine (Z1);
- zaštitne zelene površine (Z);
- površine infrastrukturnih sustava (IS);
- prometne površine.

Površine pojedinih namjena u prostoru određene su i razgraničene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2.000.

Stambena namjena
U obuhvatu Plana gotovo sve građevine su stambene namjene (uz iznimku crkve Gospe od Brijega (Madonna del Monte) i poslovne zgrade Hrvatskih šuma i stolarske radionice. Kako je čitav prostor gotovo u potpunosti izgrađen, na preostalom neizgrađenom dijelu se ovim Planom planira nastavak iste tipologije gradnje-gradnja građevine stambene namjene, koje mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće te višeobiteljske građevine, pri čemu se pod pojedinim tipom gradnje smatra:
- pod jednoobiteljskom građevinom (JO) smatra građevina s 1 stambenom jedinicom;
- pod obiteljskom kućom (OB) smatra građevina s 2 stambene jedinice;
- pod višeobiteljskom građevinom (VO) smatra građevina s najmanje 2, a najviše 5 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica,
- pod višeobiteljskom građevinom (VO2) smatra građevina s najviše 2 funkcionalne jedinice, od kojih je jedna poslovna.

U podzonama odredenog načina gradnje postoji mogucnost zadržavanja u prostoru postojecih građevina vec izgrađenih drugim načinom gradnje. U podzonama namjenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine (1 stambena jedinica) i obiteljske kuće (2 stambene jedinice).

U sklopu stambenih građevina, uz osnovnu namjenu dozvoljena je i gradnje prostorija gospodarske-poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene, i to 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 dozvoljena je gradnja građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne 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 iznimno i gospodarske - poslovne namjene. U zonama stambene namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, kao i uređenje okućnica gradnjom bazena, igrališta i slično unutar građevnih čestica osnovne namjene. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, spremišta i slične građevine određene ovim Planom.

Gospodarska-opća poslovna namjena
Zona gospodarske – opće poslovne namjene (K), površine oko 0,5 ha, namijenjena je gradnji građevina uslužne, servisne, zanatske, trgovačke, upravne i slične djelatnosti.

Javna i društvena namjena-vjerska)
Planom se u zadržava lokacija crkve Gospe od Brijega (Madonna del Monte) na površini od oko 450 m^2, koja je prema PPUG Poreča evidentirana kao skralna građevina i arheloški lokalitet. Građevina je u Planu označena kao evidentirano kulturno dobro koje se štiti Planom. Uvjete za njenu rekonstrukciju određuje nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

Sportsko-rekreacijska namjena
Na neizgrađenom prostoru s južne strane koridora Ulice F. Prešerna planira se zona sportsko-rekreacijske namjene (R), kao jedan od nedostajućih sadržaja naselja, na površini od 0,27 ha. U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R) mogu se graditi i uređivati otvorena, nenatkrivena sportska i rekreacijska igrališta. U ovoj zoni ne mogu se graditi građevine visokogradnje. Iznimno, u zoni se mogu se graditi i uređivati građevine i otvorene površine. Urbanistički uvjeti gradnje biti će određeni ovim Planom. U sportsko-rekreacijskoj zoni (R) mogu se graditi i kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, uređivati javne zelene površine kao i postavljati urbana oprema te privremene, montažne ili pokretne građevine ili naprave i oprema za zabavu.
naprave i oprema za zabavu.

Javne zelene površine (Z1)
Zone javnih zelenih površina (Z1) uređivat će se kao zone javnih parkova. U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom novih autohtonih vrsta biljnog materijala. U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno-demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

Planom su određene tri veće javne zelene površine (Z1) u obuhvatu Plana:
- javni park oko Crkve Gospe od Brijega (Madonna del Monte), površine oko 0,32 ha;
- javni park uz sjevernu granicu obuhvata, na završetku ulica P. Preradovića i A. Šantića, površine oko 0,58 ha;
- javni park uz planiranu sabirnicu (sjeverno od Ulice T. Ujevića), površine oko 0,14 ha.

Uz ove lokacije planirane još tri manje površine koje će se urediti kao javna zelena površina-javni park (Z1).

Zaštitne zelene površine (Z)
Zaštitne zelene površine (Z) formirat će se uz postojeće ili planirane prometnice, s osnovnim ciljem zaštite postojeće i planirane izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnica. Zaštitno zelenilo će također biti formirano i prema drugim namjenama izvan obuhvata ovog Plana, koje bi mogle biti izvor negativnih utjecaja. Zone zaštitnih zelenih površina predstavljaju negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje. Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se uređivati i u zonama drugih namjena.

Planom su određene dvije veće zaštitne zelene površine (Z) u obuhvatu Plana:
- zaštitna zelena površina uz županijsku cestu Ž5080, površine oko 0,44 ha;
- zaštitna zelena površina uz istočnu granicu obuhvata, površine oko 1,59 ha.

Pored ovih površina planirano je i nekoliko manjih površina zaštitnog zelenila uz postojeće ili planirane prometnice.
U zonama zaštitnih zelenih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, te potreban kolni priključak-prilaz zonama stambene ili druge namjene. Na zone zaštitnih zelenih površina se može vršiti i proširenje postojećih prometnica, ukoliko to bude neophodno kod njihove rekonstrukcije. Zone zaštitnih zelenih površina uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)
Površine infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji građevina trafostanica (TS) i vodova infrastrukture-elektroničkih komunikacija, elektroenergetike, plinoopskrbe i vodoopskrbe te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Osim u zonama koje su na kartografskim prikazima Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture se mogu graditi i u zonama drugih namjena.

Javne prometne površine
Prometne površine namjenjene su gradnji kolnih i kolno-pješačkih prometnica te pješačkih ili biciklističkih staza. Državna cesta D302, županijska cesta Ž5198 i planirana sabirna prometnica uz sjeveroistočni rub obuhvata Plana predstavljaju glavne prometnice na razini razmatranja ovoga Plana, iako se nalaze izvan obuhvata Plana. Sustavom planiranih prometnica, prikazanom u grafičkom dijelu Plana, obuhvaćene su sve planirane sabirne i ostale prometnice, ali se osim njih mogu graditi i druge ostale prometnice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, ali isključivo prema uvjetima iz ovog Plana. Prometnim je sustavom određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica, koji ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene prometnim površinama i zona drugih namjena.

Prostorni pokazatelji za namjenu prostora

Namjena prostora	planska oznaka	površina	
		ha	%
Stambena namjena	**S**	16,71	64,6
Gospodarska - opća poslovna namjena	**K**	0,49	1,8
Javna i društvena namjena - vjerska	**D7**	0,04	0,1
Sportsko-rekreacijska namjena	**R**	0,27	1,0
Javne zelene površine	**Z1**	1,16	4,5
Zaštitne zelene površine	**Z**	2,91	11,2
Površine infrastrukturnih sustava	**IS**	4,29	16,6
SVEUKUPNO		**25,87**	**100,0**

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

A. ZONE PLANIRANE GRADNJE

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE
Najmanja površina građevne čestice jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine iznosi 700 m^2.

GRAĐEVNI PRAVAC
Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 7 m, a najviše 15 m. Građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7 m i većoj od 15 m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
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. Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m ali ne manje od 3 m.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE
Jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 60 m^2
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi:
  a) slobodnostojeće građevine
- za građevne čestice površine od 700-800 m^2: 30% površine građevne čestice;
- za građevne čestice površine od 800-1.200 m^2: zbir 240 m^2 i 25% površine građevne čestice iznad 800 m^2;
- za građevne čestice površine od 1.200-1.500 m^2: zbir 340 m^2 i 15% površine građevne čestice iznad 1.200 m^2;
- za građevne čestice površine veće od 1.500 m^2: 385 m^2.

Višeobiteljske građevine (isključivo slobodnostojeće):
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice;
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi:
- za građevne čestice površine od 700-1.000 m^2: 30% površine građevne čestice;
- za građevne čestice površine od 1.000-1.500 m^2: zbir 300 m^2 i 20% površine građevne čestice iznad 1.000 m^2;
- za građevne čestice površine veće od 1.500 m^2: 400 m^2.

VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA
Najveća visina građevina stambene namjene iznosi za:
- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće: 9,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže;
- višeobiteljske građevine: 10,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.

Iznimno, u slučaju gradnje slobodnostojeće višeobiteljske stambene građevine sa ravnim krovom u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana, treća nadzemna etaža za može se graditi u najviše 50% tlocrtne površine građevine. Građevine stambene namjene mogu imati mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OGRADE I POMOĆNE GRAĐEVINE
Ograde oko građevne čestice stambene namjene treba izvesti kao zidane, zidano-žbukane, kamene, betonske, zelene živice, kombinacije punog zida i zelene živice ili u kombinaciji punog zida i transparentne ograde. Najveća visina ograde je 1,5 m, pri čemu je visina netransparentnog dijela ograde najviše 1,0 m. 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. Zbir bruto razvijenih površina pomoćnih građevina te spremišta, drvarnica, i sličnih pomoćnih građevina osim bazena ne smije premašiti 50 m^2. Pomoćne građevine za smještaj najviše 2 osobna vozila - garaže, kao i druge pomoćne građevine, koje se kao samostojeće građevine grade na građevnoj čestici osnovne namjene, mogu imati najveću visinu 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1 m.

SMJEŠTAJ VOZILA
Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s prometne površine određuje se unutar građevne čestice, u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila garažama ili na otvorenom parkiralištu. Na građevnoj čestici stambene građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova građevinska bruto površina ne smije biti veća od 50 m^2. Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice. Na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE
Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom. Uređenje pročelja građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih tradicionalnih i suvremenih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca. Na dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV
Stambena građevina mora imati kose krovne plohe s pokrovom kanalicama ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-24°, odnosno krovovi mogu biti kombinirani (kosi i ravni u manjem dijelu), uređeni kao neprohodni ili prohodni (terasa) sa odgovarajućim pristupom i zaštitom u skladu sa posebnim propisima. Krovovi, ukoliko se izvode kao kosi, u pravilu moraju imati pokrov kanalicama, mediteran-crijepom ili slicnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-24°.. Osvjetljavanje potkrovnih prostorija moguće je ugradnjom krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini te zabatnih otvora. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojemu se prozori nalaze. Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nadogradnjom mansardnih prozora (krovnih kućica) može zauzimati najviše 20% krovne plohe smanjena nagiba (tlocrtne projekcije).

B. IZGRADNJA U ZONAMA PLANIRANE GRADNJE ČIJI SU UVJETI PRILAGOĐENI POSTOJEĆIM GRAĐEVNIM ČESTICAMA

Zone planirane gradnje čiji su uvjeti prilagođeni postojećim građevnim česticama, čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE
Veličina građevne čestice za jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće (slobodnostojeće i poluugrađene) ne određuje se.
Veličina građevne čestice za višeobiteljske građevine mora zadovoljavati slijedeće uvjete:
- slobodnostojeće građevine: - najmanje 700 m^2
- poluugrađene (dvojne) građevine: - najmanje 500 m^2.

GRAĐEVNI PRAVAC
Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 7 m, a najviše 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 7 m i većoj od 15 m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
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. Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m, ali ne manja od 3 m.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE
Izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 40% površine građevne čestice za građevne čestice veličine do 700 m^2, odnosno najviše 280 m^2 za građevne čestice veće od 700 m^2.

VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA
Najveća visina građevina stambene namjene iznosi za:
- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće: 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže
- višeobiteljske građevine: 10 m uz najviše 3 nadzemne etaže.

Građevine mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OGRADE I POMOĆNE GRAĐEVINE
Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde. Visina ogradnog zida može iznositi najviše 1,5 m, pri čemu visina punog zida može biti najviše 1 metar. Zbir bruto razvijenih površina pomoćnih građevina te spremišta, drvarnica, i sličnih pomoćnih građevina osim bazena ne smije premašiti 50m^2. Pomoćne građevine za smještaj najviše 2 osobna vozila - garaže, kao i druge pomoćne građevine, koje se kao samostojeće građevine grade na građevnoj čestici osnovne namjene, mogu imati najveću visinu od 4 m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

C. REKONSTRUKCIJA I INTERPOLACIJA GRAĐEVINA U POLUZBIJENIM DIJELOVIMA NASELJA

Rekonstrukcija postojećih građevina u poluzbijenom dijelu naselja može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i slično) i prostorni odnosi u susjedstvu;
- da se ne pogoršaju postojeći životni uvjeti u susjednim građevinama;
- da se namjena građevine uskladi s namjenom područja (zone) ili da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu;
- da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

Za smještaj i način gradnje građevina stambene namjene koje će se graditi u poluzbijenim dijovima naselja propisani su uvjeti:
- veličina građevne čestice - ne određuje se,
- izgrađenost građevne čestice - najviše 65 % površine građevne čestice,
- najveća visina građevine - za jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže, za višeobiteljske kuće 10 m uz najviše 3 nadzemne etaže, odnosno do visine najviše postojeće susjedne građevine u uličnom nizu,
- rekonstruirane građevine moraju se uskladiti s položajem na građevnoj čestici, oblikom i veličinom postojećih susjednih građevina.

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske – opće poslovne namjene (K)

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE
Najmanja površina građevne čestice slobodnostojeće građevine iznosi 600 m^2.

GRAĐEVNI PRAVAC
Građevni pravac određuje se na udaljenosti od najmanje 7 m, a najviše 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Iznimno, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7 m i većoj od 15 m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granica susjednih građevnih čestica.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE
- najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 10 % površine građevne čestice;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice slobodnostojeće građevine iznosi:
- za građevne čestice površine od 600-1.000 m^2: 65% površine građevne čestice;
- za građevne čestice površine od 1.000-2.000 m^2: zbir 650 m^2 i 50% površine građevne čestice iznad 1.000 m^2;
- za građevne čestice površine iznad 2.000 m^2: zbir 1.150 m^2 i 35% površine građevne čestice iznad 2.000 m^2.

VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA
- najveća visina građevina gospodarske namjene iznosi 9,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže;
- građevine gospodarske namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OGRADE I POMOĆNE GRAĐEVINE
Uvjeti za izgradnju ograda određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke. Ograde oko građevne čestice treba izvesti kao zidane, zidano-žbukane, kamene, betonske, zelene živice, kombinacije punog zida i zelene živice ili u kombinaciji punog zida i transparentne ograde. Najveća visina ograde je 1,5 m, pri čemu je visina netransparentnog dijela ograde najviše 1,0 m.

SMJEŠTAJ VOZILA
Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnim česticama gospodarske namjene u skladu sa važećim propisima i ovim Planom.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE
Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom. Uređenje pročelja građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih tradicionalnih i suvremenih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca. Na dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora. Natpisi na građevini ili građevnoj čestici (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje. Njihova postava odobrava se sukladno posebnoj odluci Grada Poreča.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV
Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specificnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Uvjeti i način gradnje građevina društvenih djelatnosti

Planom se zadržava postojeća zona javne i društvene namjene - vjerska - Crkva Gospe od Brijega - Madonna del Monte, evidentirana kao sakralna građevina i arheloški lokalitet, koja se može rekonstruirati isključivo unutar postojećeg gabarita.
U zonama stambene namjene dozvoljena je gradnja građevina javnih i društvenih djelatnosti (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene).

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE
Najmanja površina građevne čestice slobodnostojeće građevine: 600 m^2.
Najmanja širina građevne čestice slobodnostojeće građevine: 14 m.

GRAĐEVNI PRAVAC
Građevni pravac određuje se na udaljenosti od najmanje 7 m, a najviše 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Iznimno, građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 7 m i većoj od 15 m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granica susjednih građevnih čestica. Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m, ali ne manje od 3 m.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE
Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice – 60m^2.
Najveća dozvoljena izgrađenost (slobodnostojeće i poluugrađene građevine):
- za građevne čestice površine od 600-1.000 m^2 - 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1.000-2.000 m^2 - zbir 300 m^2 i 40% površine građevne čestice iznad 1.000 m^2
- za građevne čestice površine iznad 2.000 m^2 - zbir 700 m^2 i 50 % površine građevne čestice iznad 2.000 m^2

VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA
- najveća visina građevina javne i društvene namjene namjene iznosi 9,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže;
- građevine javne i društvene namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OGRADE I POMOĆNE GRAĐEVINE
Ograde oko građevne čestice treba izvesti kao zidane, zidano-žbukane, kamene, betonske, zelene živice, kombinacije punog zida i zelene živice ili u kombinaciji punog zida i transparentne ograde. Najveća visina ograde je 1,5 m, pri čemu je visina netransparentnog dijela ograde najviše 1 m. U sklopu građevina javnih i društvenih djelatnosti dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina i garaža.

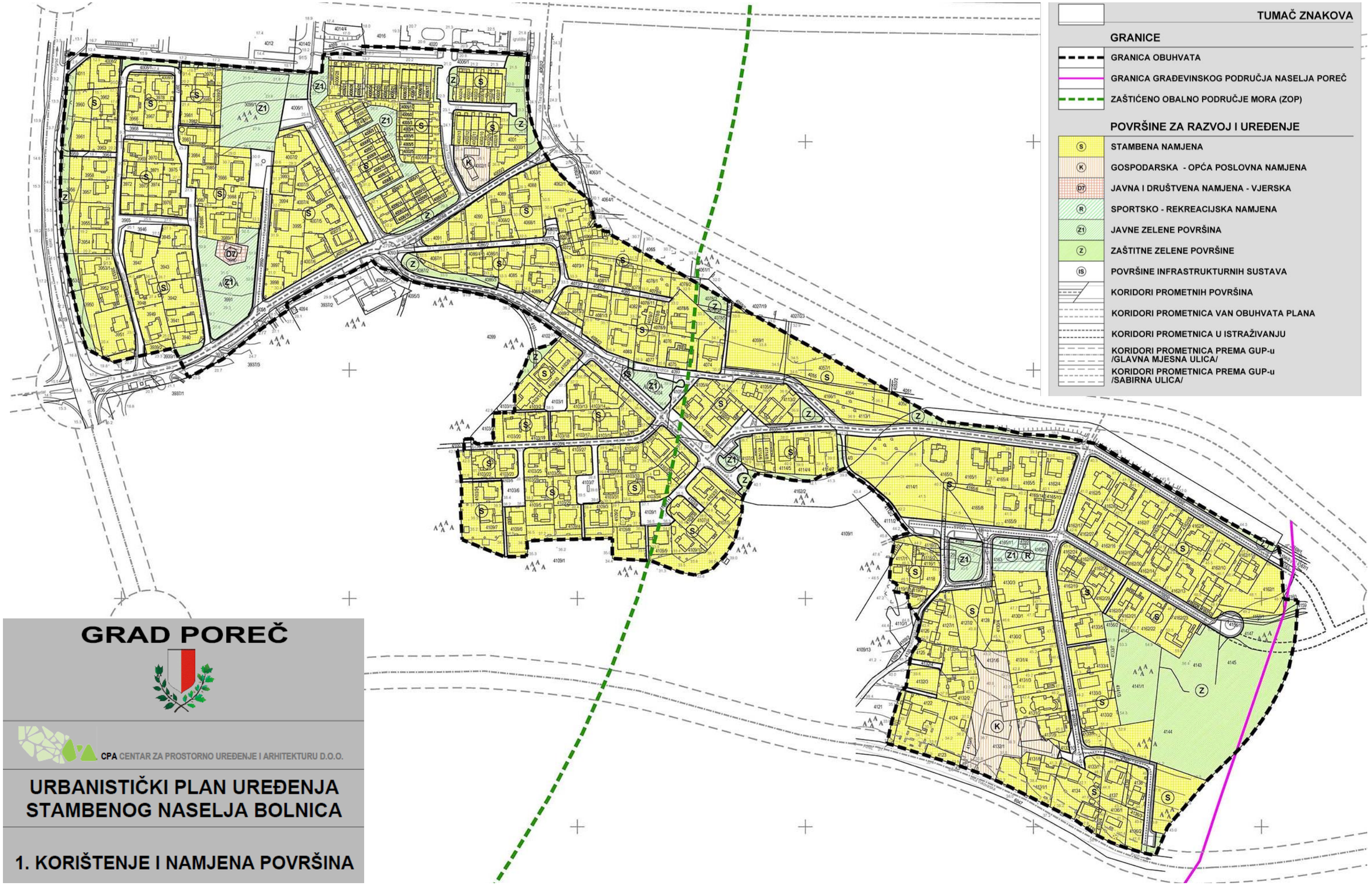
SMJEŠTAJ VOZILA
Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnim česticama javne i društvene namjene u skladu sa važećim propisima, ovim Planom i posebnom odlukom Grada Poreča.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE
Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom. Uređenje pročelja građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih tradicionalnih i suvremenih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca. Na dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora. Natpisi na građevini ili građevnoj čestici (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje. Građevine javne i društvene namjene mogu se realizirati uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta tijekom ishođenja akata kojima se dozvoljava gradnja u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV
Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Uvjeti i način gradnje u zonama sportsko-rekreacijske namjene (R)

U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R) mogu se graditi i uređivati otvorena, nenatkrivena sportska i rekreacijska igrališta. Građevine visokogradnje ne mogu se graditi u ovoj zoni. Također se mogu graditi i kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati zelene površine sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.



GRAD POREČ

CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENOG NASELJA BOLNICA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA