

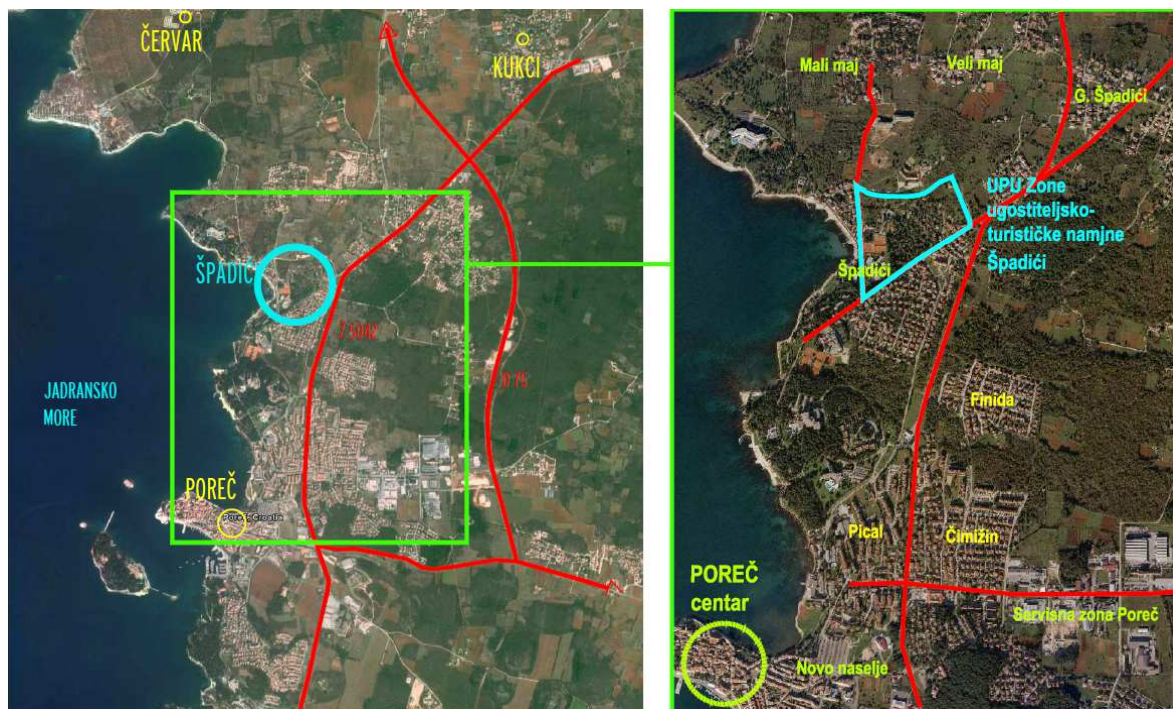
# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE ŠPADIĆI

-prijedlog plana za javnu raspravu  
SAŽETAK ZA JAVNOST

## UVOD

Urbanistički plan uređenja Zone ugostiteljsko - turističke namjene Špadići (u nastavku teksta: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Zone ugostiteljsko - turističke namjene Špadići ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" br. 07/14), koju je Gradsko vijeće Grada Poreča - Parenzo donijelo na sjednici održanoj 24. srpnja 2014. godine.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Poreča - Parenzo. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.



*Položaj zone u prostoru Grada*

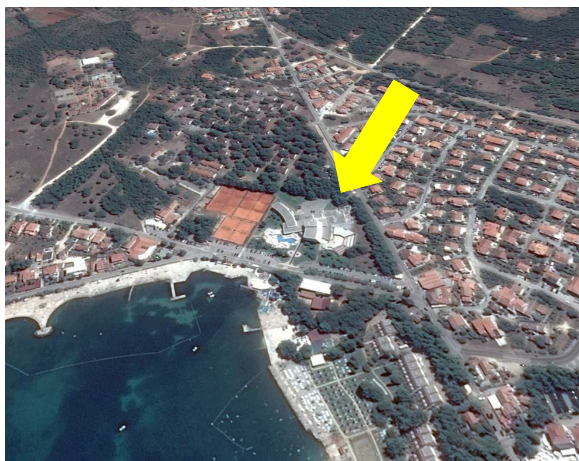
Plan predstavlja elaborat "Urbanistički plan uređenja Zone ugostiteljsko - turističke namjene Špadići" sastavljen od: I - Tekstualnog dijela, II - Grafičkog dijela i III - Priloga.

## POLAZIŠTA

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 15,17 ha, koje je dio izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene "Poreč - Špadići, Borik, Sv. Nikola - postojeće", čija ukupna površina iznosi 69,22 ha, ukupni planirani smještajni kapacitet iznosi 4000 postelja, a gustoća korištenja iznosi 58 postelja/ha.

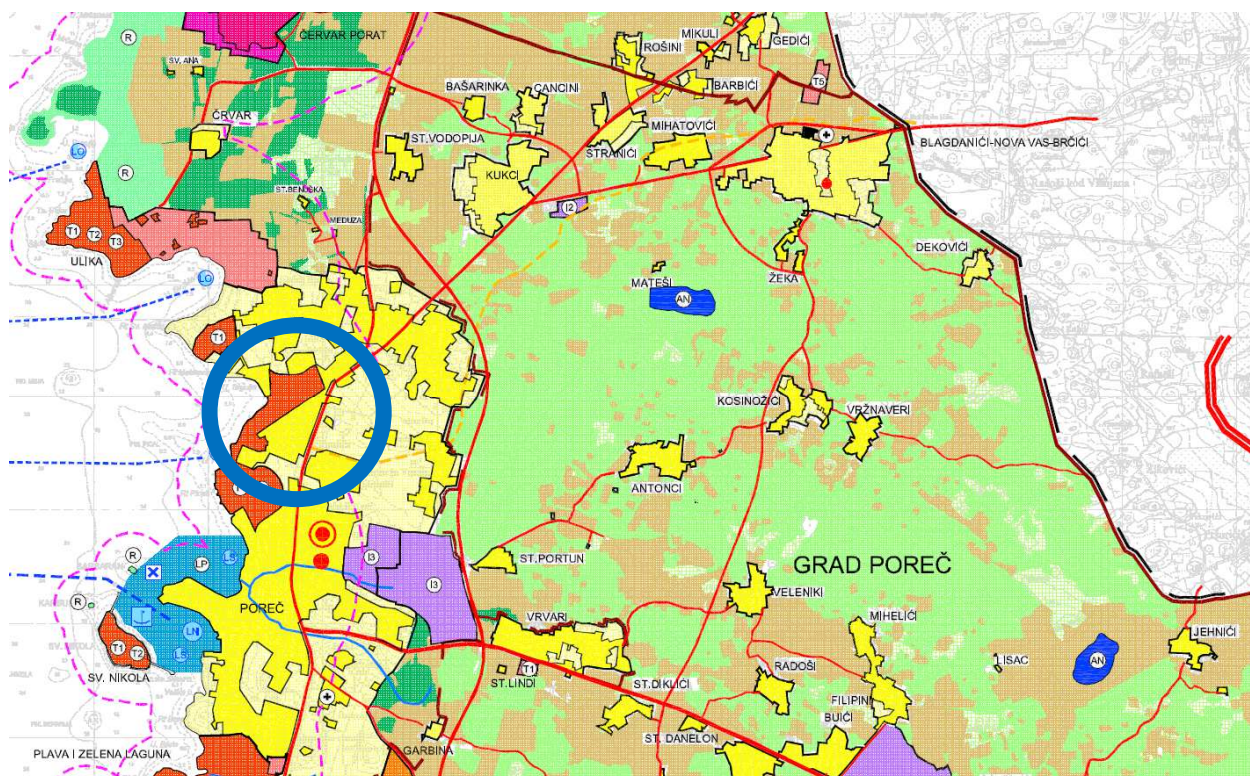
Predmetno područje smješteno je na sjeverozapadnoj obali Istre, u blizini obale (cca 60m), na lokaciji Špadići, cca 2 km sjeverno od jezgre Poreča.





Lokacija i obuhvat

Područje obuhvata Plana čini dio zone ugostiteljsko-turističke namjene određene Prostornim planom uređenja Grada Poreča i Generalnim urbanističkim planom grada Poreča, unutar kojega se nalazi postojeće turističko naselje Laguna Park te postojeći izgrađeni i neizgrađeni dijelovi područja obuhvaćenog Planom.



Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Poreča - Karta 1A. Korištenje i namjena površina

## CILJEVI

Ciljevi razvoja Grada Poreča postavljeni su u skladu sa ciljevima održivog razvitka (čista tehnologija i zaštita okoliša) koji nalažu da se poboljšanje životnog standarda i kvalitete života može ostvariti samo kroz gospodarski rast temeljen na ulaganju u ljudske resurse i modernu tehnologiju koja je osnova njihovog zapošljavanja.

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preduvjeta za realizaciju zone ugostiteljsko - turističke namjene, prvenstveno namijenjene smještaju turističkih naselja i ostalih smještajnih objekata iz vrste hoteli, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša.



Ciljevi Urbanističkog plana uređenja su:

- urbana sanacija u sadržajnom i pojmovnom pogledu, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i drugim važećim propisima;
- provedba ciljeva prostornog uređenja sukladno prostornim planovima šireg područja;
- utvrđivanje planskih mjera i uvjeta za poboljšanje karaktera izgrađenog dijela naselja i javnih površina;
- utvrđivanje uvjeta uređenja i gradnje za neuređene dijelove naselja;
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju komunalne infrastrukture i prometa, te rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

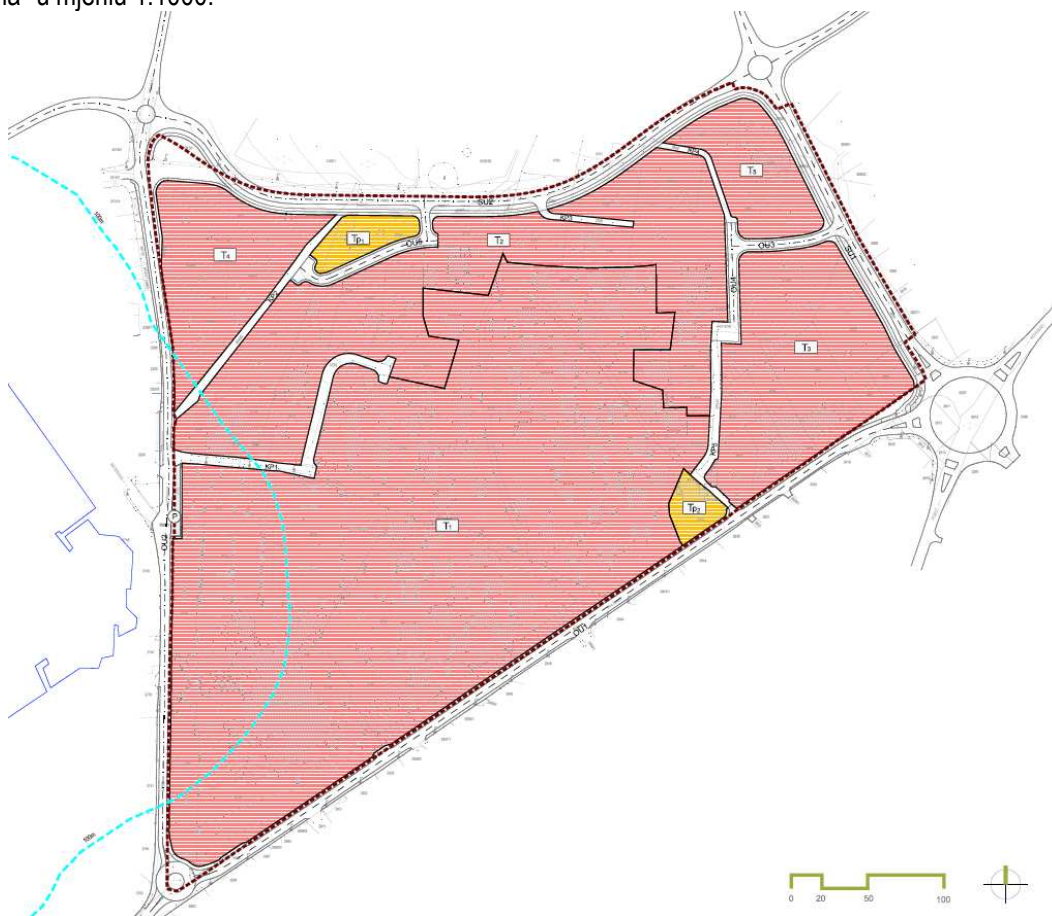
Urbanističkim planom uređenja utvrđuje osnovni način korištenja i uređenja površina, te prometne, ulične i komunalne mreže, sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima.

Urbanističkim planom uređenja stvaraju se prostorno-planski preduvjeti za rekonstrukciju postojećeg turističkog naselja Laguna Park te se definiraju uvjeti i način gradnje za preostali dio područja obuhvata, na kojem će se omogućiti razvoj ugostiteljsko turističke djelatnosti - smještajnih objekata, kao i pratećih sadržaja s ciljem upotpunjavanja turističke ponude.

Ukupni smještajni kapacitet svih smještajnih građevina unutar obuhvata Plana treba iznositi najviše 1.050 postelja. Tako se za postojeće turističko naselje Laguna Park zadržava postojeća gustoća korištenja, dok je za preostali dio obuhvata propisana gustoća prema standardu 58 postelja/ha, koja će se poštivati prilikom formiranja građevnih čestica sa smještajnim kapacitetima.

### **Osnovna namjena prostora**

Planom su određene sljedeće osnovne namjene prikazane na kartografskom prikazu broj 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:1000:



*Kartografski prikaz broj 1. "Korištenje i namjena površina"*

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA kako slijedi:

- ugostiteljsko - turistička namjena (zone T<sub>1-5</sub>),
- prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja (zone Tp<sub>1</sub> i Tp<sub>2</sub>)
- javne prometne površine - kolne i pješačke (SU1, SU2, OU1, OU2, OU3, OU4, OU5, KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5),
- javno parkiralište (P).

#### **Ugostiteljsko - turistička namjena (zone T<sub>1-5</sub>)**

Unutar područja obuhvata Plana razgraničeno je 5 zona ugostiteljsko - turističke namjene sa mogućnošću gradnje smještajnih kapaciteta (T<sub>1-5</sub>). Unutar navedenih zona moguća je gradnja ugostiteljskih smještajnih građevina svih vrsta iz skupine hoteli, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

#### **Prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja (zone Tp<sub>1</sub> i Tp<sub>2</sub>)**

Unutar područja obuhvata Plana razgraničene su dvije zone pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja (Tp<sub>1</sub> i Tp<sub>2</sub>).

Unutar navedenih površina moguć je smještaj pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene, prvenstveno osnovnih uslužnih i ugostiteljskih sadržaja (restoran, bar i sl.), kao i ostalih trgovačkih, sportsko-rekreacijskih i sličnih sadržaja kojima se kvalitativno dopunjuje osnovna namjena zone ugostiteljsko - turističke namjene.

#### **Javne prometne površine - kolne i pješačke (SU1, SU2, OU1, OU2, OU3, OU4, OU5, KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5)**

Na području obuhvata Plana razgraničene su površine prometnica i ostalih javnih i prometnih površina (kartografski prikaz 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA):

- površine prometnica su površine na kojima se grade ili rekonstruiraju javne prometnice koje su u okviru ulične mreže kategorizirane kao sabirne ulice (SU1 i SU2) i ostale ulice (OU1, OU2, OU3, OU4 i OU5) te kolno - pješačke površine (KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5), a koje predstavljaju uličnu mrežu tog dijela Poreča.

Komunalna infrastruktura (linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne i komunalne građevine (vodovi telekomunikacijskog sustava), energetskog sustava (mreža elektroopskrbe) i sustava vodoopskrbe i odvodnje mogu se graditi na površinama prometnica.

#### **Javno parkiralište (P)**

Planom je predviđena površina javnog parkirališta, planske oznake P, za koje su uvjeti uređenja i gradnje definirani točkom 5.1.1. Promet u mirovanju (parkirne površine), ovih odredbi za provođenje. Okvirni (minimalni) ukupni kapacitet javnog parkirališta na području obuhvata Plana iznosi 15 PM.

#### **Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina**

| NAMJENA                                             | PLANSKI ZNAK                                               | m <sup>2</sup> |         | %      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|---------|--------|
| Ugostiteljsko - turistička namjena                  | T <sub>1</sub>                                             | 78.801         | 132.580 | 87,4   |
|                                                     | T <sub>2</sub>                                             | 26.078         |         |        |
|                                                     | T <sub>3</sub>                                             | 14.240         |         |        |
|                                                     | T <sub>4</sub>                                             | 8.518          |         |        |
|                                                     | T <sub>5</sub>                                             | 4.943          |         |        |
| Prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene | Tp <sub>1</sub>                                            | 1.544          | 2.622   | 1,73   |
|                                                     | Tp <sub>2</sub>                                            | 1.078          |         |        |
| Javne prometne površine - kolne i pješačke površine | SU1, SU2, OU1, OU2, OU3, OU4, OU5, KP1, KP2, KP3, KP4, KP5 | 16.302         |         | 10,7   |
| Javna parkirališta                                  | P <sub>1</sub>                                             | 244            |         | 0,2    |
| UKUPNO OBUHVAT PLANA                                |                                                            | 151.749        |         | 100,00 |



širina biciklističke staze 2,00 m. U sklopu površine sabirne ulice SU1 dopušta se izvedba jednostranog zaštitnog zelenila minimalne širine 3,0 m.

**Za ostalu ulicu (OU1)**, Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake, i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake za dvosmjerni promet iznosi 2x 3,00 m, širina nogostupa 2,50 m (iznimno sa jedne strane zbog lokalnih uvjeta gdje je nogostup već izveden dopušta se i manje ali ne manje od 1,00 m).

**Za ostale ulice (OU2, OU3, OU4 i OU5)**, Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i dvostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake za dvosmjerni promet iznosi 2x 2,75 m (uključivo i rubne trake), širina nogostupa 1,50 m. Na kraju ostale ulice (OU5) je slijepo okretište za dostavna i interventna vozila.

#### **Kolno-pješačke površine (KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5)**

Za kolno-pješačku površinu (KP1), Planom je definirana min. širina na najužem dijelu 5,00 m.

Za kolno-pješačku površinu (KP2), Planom je definirana min. širina na najužem dijelu 4,50 m.

Za kolno-pješačku površinu (KP3), Planom je definirana min. širina na najužem dijelu 4,00 m.

Za kolno-pješačku površinu (KP4), Planom je definirana min. širina na najužem dijelu 3,75 m.

Za kolno-pješačku površinu (KP5), Planom je definirana min. širina na najužem dijelu 3,00 m.

#### **Raskrižja**

Unutar obuhvata Plana predviđa se rekonstrukcija postojećeg raskrižja ulica OU1 i OU2. Postojeće raskrižje će se rekonstruirati i izvesti kao kružno raskrižje (kružni tok) sa planirana tri privoza. Promjer kružnog toka (vanjski rub prometnog traka) iznosi 26,0 m. Promjer unutarnjeg otoka (unutarnji rub prometnog traka) iznosi 11 m. Širina prometne trake unutar kružnog toka iznosi 6,00 m, a proširenje prometne trake radi sigurnijeg provoza autobusa i teških vozila unutar kružnog toka iznosi 1,50 m.

Planom su dopuštena odstupanja u navedenim dimenzijama pri detaljnoj razradi projektne dokumentacije odnosno kod rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

#### **Promet u mirovanju (parkirne površine)**

U sklopu organizacije prometa u mirovanju, Planom je predviđena jedna zona javnog parkirališnog mjesta (oznaka P). Zona javnog parkirališta definirana je u sklopu površine ostale ulice OU2, a označena je na kartografskom prikazu br. 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

Potreban broj parkirališnih određuje se u skladu sa slijedećim normativima:

| Namjena prostora u građevinama                | Broj parkirališnih ili garažnih mjesta | Smještajna jedinica        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| Hoteli / Ugostit. turist. smještajne jedinice | 1 mjesto                               | 1 soba                     |
| Hoteli / Ugostit. turist. smještajne jedinice | 1 mjesto za autobus                    | 100 kreveta                |
| Ugostiteljstvo (restorani, kavane, bar i sl.) | 1 mjesto                               | 4 sjedeća mjesta           |
| Trgovine                                      | 1 mjesto                               | 15 m <sup>2</sup> površine |

#### **KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

Elektronička (nepokretna) komunikacijska mreža za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova, te razmještaj građevina i objekata elektroenergetske mreže prikazani su na kartografskom prikazu br. 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav i komunikacije.





*Kartografski prikaz broj 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Energetski sustav i komunikacije*

### **Komunikacijske mreže**

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 širokopoljnih usluga. Kablesku kanalizaciju u pravilu treba polagati u koridorima prometnica, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

### **Elektroopskrba**

Planira se izgradnja četiri (4) nove trafostanice 20/0,4 kV na lokacijama načelno ucrtanim u grafičkom dijelu Plana, i to dvije trafostanice za potrebe zone T1, a ostale dvije za preostale zone u obuhvatu Plana. Točna lokacija trafostanica 20/0,4 kV odredit će se kroz dokumentaciju za ishođenje akta kojim se odobrava gradnja. Trafostanica će se graditi kao samostojeća građevina ili eventualno kao ugrađena u građevini. Postojeća trafostanica TS Turist može se koristiti u zatečenom postojećem pravno imovinskom i prometnom statusu. Nakon priključenja potrošača na novo planirane trafostanice postojeća trafostanica se može ukinuti.

Trase i lokacije uređaja elektroopskrbe mreže u ovom Planu su usmjeravajućeg značaja i razrađivati će se odgovarajućom stručnom projektnom dokumentacijom.

### Plinoopskrba

Planom se predviđa izgradnja plinske mreže u sklopu buduće plinifikacije zone. Do izgradnje plinovoda Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

### Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli, korištenje energije zemlje, kao i toplinske energije iz podzemnih voda i mora).

### Vodoopskrba

Razmještaj građevina i objekata vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.c "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodoopskrba, odvodnja i zaštita od štetnog djelovanja voda".

Zona UPU-a se nalazi u zoni utjecaja postojeće vodospreme Vranići. Planirani vodoopskrbni cjevovodi planiraju se izvesti u koridorima postojećih i planiranih ulica, kao i kolno-pješačkih površina od cijevi minimalnog profila Ø150mm i Ø100mm, a daljnji razvod mreže do krajnjih korisnika izvodit će se prema stvarno utvrđenim potrebama korisnika sukladno uvjetima distributera (prema proračunu za svaki objekt). Vodovodna revizijska okna predviđaju se na svim mjestima grananja vodovodne mreže i na mjestima predviđenima za smještaj hidranata.

Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i kabeli elektroničke komunikacijske infrastrukture i sl.) treba uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom.



Kartografski prikaz broj 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Vodnogospodarski sustav



## Odvodnja

Razmještaj građevina i objekata odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu br. 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav. Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav.

### Sanitarno potrošne otpadne vode

Sve sanitarne otpadne vode iz objekata i građevina prikupljat će se na području obuhvata te će se otpadne vode odvoditi prema crpnoj stanici (izvan obuhvata Plana zapadno od obuhvata) odnosno direktno prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (izvan obuhvat Plana - rt Materada odnosno UPOV "Poreč Sjever").

Nakon pročišćavanja otpadnih voda na uređaju sve pročišćene vode će se ispuštati u priobalno more putem podmorskog ispusta. Postupanje s otpadnim vodama mora biti u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda grada Poreča, a sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje putem kontrolnih okana.

Odlukom o određivanju osjetljivog područja (NN 81/10 i 141/15) predmetno područje se nalazi u slivu osjetljivog područja, pa je u sklopu predmetne zone potrebno primijeniti kriterije kod pročišćavanja otpadnih voda sukladno Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16). Također se prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10) područje zahvata ulazi u Područje malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada pod sektor E.

Područje se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

### Oborinske otpadne vode

Za odvodnju oborinskih voda sa javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (komunalno društvo i jedinica lokalne samouprave). 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 okolno more preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika. Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom.

## UVJETI I NAČIN GRADNJE

### UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar zone T<sub>1</sub> moguća je rekonstrukcija postojećeg turističkog naselja te gradnja pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja i građevina sportsko - rekreacijske namjene - kao osnovne namjene, na zasebnoj građevnoj čestici.

Unutar zona T<sub>2</sub>, T<sub>3</sub> i T<sub>4</sub> moguće je formiranje jedne ili više građevnih čestica za gradnju (rekonstrukciju) sljedećih smještajnih građevina, kao osnovne namjene:

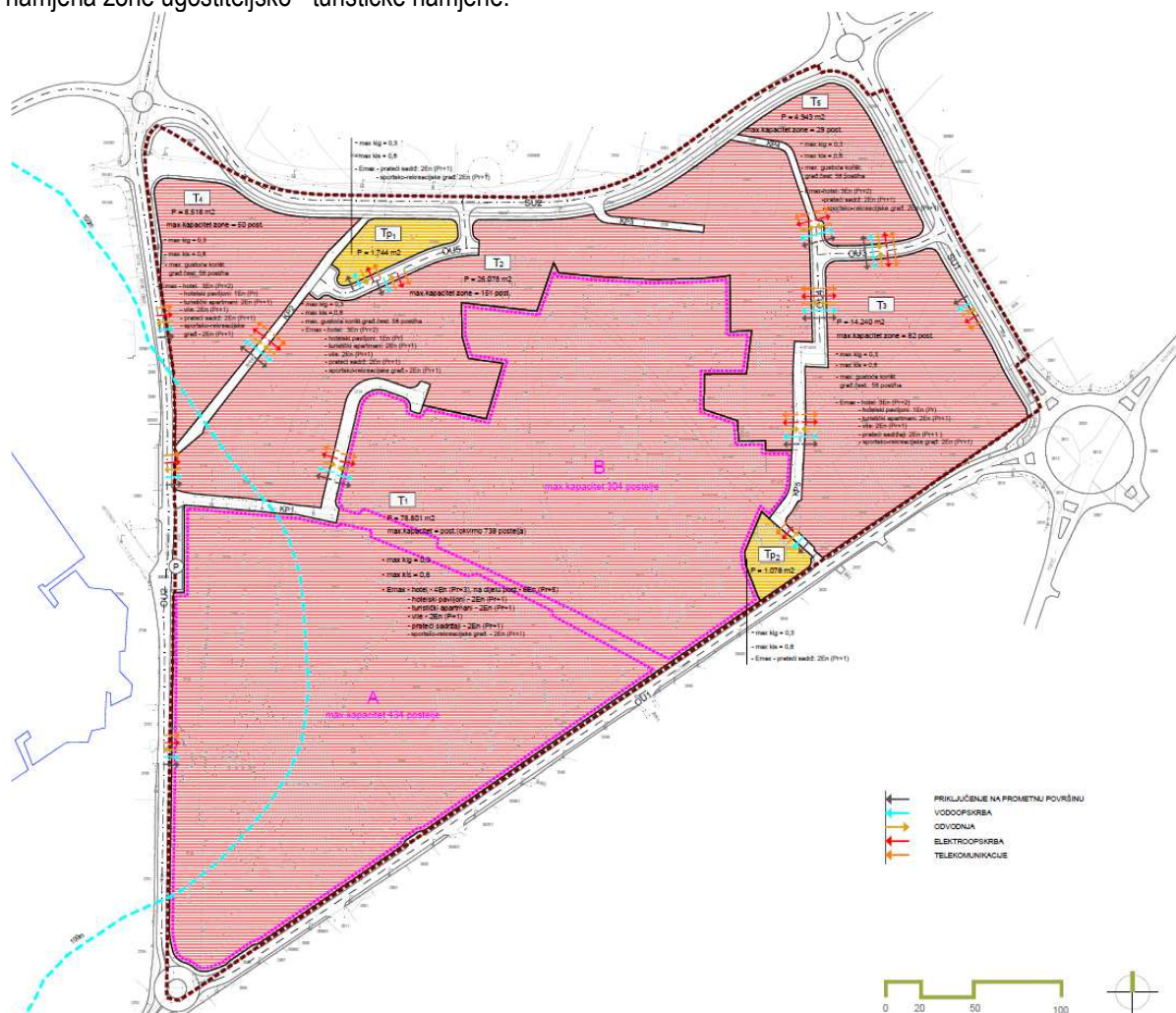
- hotel,
- turističko naselje,
- prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene bez mogućnosti smještaja.

Unutar zone T<sub>5</sub> moguće je formiranje jedne ili više građevnih čestica za gradnju (rekonstrukciju) sljedećih smještajnih građevina, kao osnovne namjene:

- hotel,
- prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja.

Unutar zona Tp<sub>1</sub> i Tp<sub>2</sub> moguće je formiranje jedne ili više građevnih čestica za gradnju (rekonstrukciju) pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene, prvenstveno osnovnih uslužnih i ugostiteljskih sadržaja (restoran, bar i

sl.), kao i ostalih trgovačkih, sportsko-rekreacijskih i sličnih sadržaja kojima se kvalitativno dopunjuje osnovna namjena zone ugostiteljsko - turističke namjene.



#### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE Razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja

**T1-5** POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE  
 S MOGUĆNOŠĆU SMJEŠTAJA

##### ZONE T1

- rekonstrukcija postojećeg turističkog naselja - jedinstvene prostorne i funkcionalne cjeline na jednoj ili dvije građevne čestice sa smještajnim kapacitetima:

##### A

HOTEL I HOTELSKI PAVILJONI

- max. kapacitet 434 postelje

##### B

APARTMANI, VILE I HOTELSKI PAVILJONI

- max. kapacitet 304 postelje

- prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja kao osnovna namjena  
 - sportsko - rekreacijske građevine kao osnovna namjena

##### ZONE T2, T3 i T4

- jedna ili više građevnih čestica sa mogućim osnovnim namjenama:

- hotel  
 - turističko naselje  
 - prateći sadržaji turizma bez smještaja  
 - sportsko - rekreacijske građevine

##### ZONE T5

- jedna ili više građevnih čestica sa mogućim osnovnim namjenama:

- hotel  
 - prateći sadržaji turizma bez smještaja  
 - sportsko - rekreacijske građevine

**TP1-2**

POVRŠINE PRATEĆIH SADRŽAJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE BEZ MOGUĆNOSTI SMJEŠTAJA

**P**

POVRŠINA PARKIRALIŠTA

**SU1**

POVRŠINE PROMETNICA I OSTALIH JAVNIH PROMETNIH POVRŠINA (SU, OU, KP)

Distribucija maksimalnog smještajnog kapaciteta po zonama određena je tablicom:

| ZONA           | POVRŠINA ZONE<br>(cca m <sup>2</sup> ) | PLANIRANI BROJ<br>POSTELJA | GUSTOĆA KORIŠTENJA<br>(postelja/ha) |
|----------------|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| T <sub>1</sub> | 78.801                                 | postojeći (738)            | postojeća (93)                      |
| T <sub>2</sub> | 26.078                                 | 151                        | 58                                  |
| T <sub>3</sub> | 14.240                                 | 82                         | 58                                  |
| T <sub>4</sub> | 8.518                                  | 50                         | 58                                  |
| T <sub>5</sub> | 4.943                                  | 29                         | 58                                  |
| <b>UKUPNO</b>  | <b>132.580</b>                         | <b>1.050</b>               | <b>79</b>                           |

- **Uvjeti rekonstrukcije turističkog naselja unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene (T<sub>1</sub>)**

### **Oblik i veličina građevne čestice**

Unutar zone T<sub>1</sub> moguće je formirati jednu ili dvije građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima s ciljem realizacije (rekonstrukcije) jedinstvene prostorne i funkcionalne cjeline turističkog naselja. Dvije građevne čestice moguće je formirati na način da se zona T<sub>1</sub> podijeli na građevnu česticu istočno i građevnu česticu zapadno od k.č. 2734 k.o. Poreč. Osim površine navedene katastarske čestice, iz planiranih građevnih čestica moguće je izuzeti i površine parkirališta uz južnu i zapadnu granicu obuhvata, površinu trafostanice, kao i eventualne građevne čestice pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja ili sportsko rekreacijske namjene - kao osnovne namjene. Najveća površina građevne čestice turističkog naselja jednaka je površini zone T<sub>1</sub>.

### **Namjena građevine**

Unutar zone T<sub>1</sub> moguća je rekonstrukcija postojećeg turističkog naselja s ciljem podizanja razine kvalitete smještaja, odnosno realizacija ugostiteljskih smještajnih građevina vrste "turističko naselje" iz skupine hoteli te pratećih sadržaja (sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl.) koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Smještajne jedinice turističkog naselja (sobe, obiteljske sobe, hotelski apartmani, studio apartmani i apartmani) prema odredbama ovog plana mogu se realizirati, osim unutar građevine hotela, unutar sljedećih smještajnih građevina: "hotelskih paviljona", "turističkih apartmana" i "vila".

### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Nove smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa do 100 metara udaljenosti od obalne crte. Dio građevne čestice unutar pojasa do 100 m udaljenosti od obalne crte namijenjen je isključivo uređenju zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove, uz mogućnost gradnje manjih pratećih, plažnih građevina (ugostiteljstvo i sl.).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3, a najmanji 0,1, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Najveća dopuštena ukupna visina smještajne građevine - hotela iznosi 15 metara, a najveći dopušteni broj etaža su četiri nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+3$ ). Na dijelu hotela na kojem postojeća visina i postojeći broj etaža premašuje najveću dopuštenu visinu, moguća je rekonstrukcija, odnosno dogradnja "krila" hotela u skladu s postojećom visinom i postojećim brojem etaža (6 nadzemnih etaža).

Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "hotelskih paviljona" iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "vila" iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "turističkih apartmana" iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najveća dopuštena ukupna visina zasebnih pratećih i pomoćnih građevina iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ).

Najveći dopušteni smještajni kapacitet jedinstvenog turističkog naselja je postojeći smještajni kapacitet, koji okvirno iznosi 738 postelja, a detaljno će se utvrditi u postupku provođenja Plana. Ukoliko se rekonstrukcija turističkog naselja realizira na dvije građevne čestice sa smještajnim kapacitetima, kapacitet pojedine građevne čestice određuje se u skladu sa distribucijom smještajnih kapaciteta određenom na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE - unutar podzone "A" najveći dopušteni kapacitet iznosi 434 postelje, dok unutar podzone "B" iznosi 304 postelje (odnosno razmjerno i u skladu s utvrđenim postojećim smještajnim kapacitetom).



Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine, ali ne manje od 4 metra. Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina, moguća je i manja udaljenost, ali ne manja od 3 metra.

#### **Uređenje građevne čestice**

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.1. Promet u mirovanju (parkirne površine). Iznimno, ukoliko se pri formiranju građevne čestice turističkog naselja iz površine građevne čestice izuzmu površine parkirališta uz južnu i zapadnu granicu obuhvata Plana, potreban broj parkirališnih mjesta moguće je osigurati i na navedenim parkiralištima.

- **Uvjeti gradnje hotela unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene T<sub>2</sub>, T<sub>3</sub>, T<sub>4</sub> i T<sub>5</sub>**

#### **Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice hotela iznosi 3.500 m<sup>2</sup>. Najveća dopuštena površina građevne čestice hotela jednaka je površini zone u kojoj se nalazi.

#### **Namjena građevine**

Namjena građevine je hotel, odnosno ugostiteljska smještajna građevina vrste hotel ili pansion iz skupine hoteli prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09 i 63/13).

#### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3, a najmanji 0,1, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Najveća dopuštena ukupna visina smještajne građevine - hotela iznosi 12 metara, a najveći dopušteni broj etaža su tri nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+2$ ). Najveća dopuštena ukupna visina zasebnih pratećih i pomoćnih građevina iznosi 5,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaža ( $E=Po/Su+Pr$ ). Najveći dopušteni smještajni kapacitet hotela određuje se prema standardu gustoće korištenja koji iznosi najviše 58 postelja / ha i računa se u odnosu na površinu građevne čestice.

Na dijelu zona T<sub>2</sub> i T<sub>4</sub> nove smještajne građevine mogu se smjestiti izvan pojasa do 100 metara udaljenosti od obalne crte. Dio građevne čestice unutar pojasa do 100 m udaljenosti od obalne crte namijenjen je isključivo uređenju zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove, uz mogućnost gradnje manjih pratećih, plažnih građevina (ugostiteljstvo i sl.).

#### **Uređenje građevne čestice**

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.1. Promet u mirovanju (parkirne površine).

kartografski prikaz br. 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE

- **Uvjeti gradnje turističkog naselja unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene T<sub>2</sub>, T<sub>3</sub> i T<sub>4</sub>**

#### **Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice turističkog naselja iznosi 5.000 m<sup>2</sup>. Najveća dopuštena površina građevne čestice turističkog naselja jednaka je površini zone u kojoj se nalazi.

#### **Namjena građevine**

Namjena je turističko naselje, odnosno ugostiteljske smještajne građevine vrste turističko naselje, turistički apartmani ili aparthotel iz skupine hoteli prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09 i 63/13).

#### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Smještajne jedinice turističkog naselja (sobe, obiteljske sobe, hotelski apartmani, studio apartmani i apartmani) prema odredbama ovog plana mogu se realizirati unutar sljedećih smještajnih građevina: "hotela", "hotelskih paviljona", "turističkih apartmana" i "vila".

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3, a najmanji 0,1. Najveći dopušteni

koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Najveća dopuštena ukupna visina smještajne građevine - hotela iznosi 12 metara, a najveći dopušteni broj etaža su tri nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+2$ ). Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "hotelskih paviljona" iznosi 5,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaže ( $E=Po/Su+Pr$ ). Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "vila" iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najveća dopuštena ukupna visina smještajnih građevina - "turističkih apartmana" iznosi 9 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najveća dopuštena ukupna visina zasebnih pratećih i pomoćnih građevina iznosi 5,5 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaža ( $E=Po/Su+Pr$ ). Najveći dopušteni smještajni kapacitet turističkog naselja određuje se prema standardu gustoće korištenja koji iznosi najviše 58 postelja / ha i računa se u odnosu na površinu građevne čestice.

- **Uvjeti gradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene bez mogućnosti smještaja unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene  $T_1, T_2, T_3, T_4$  i  $T_5$  te unutar zona pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene bez mogućnosti smještaja  $Tp_1$  i  $Tp_2$**

### **Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja iznosi 600 m<sup>2</sup>. Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se nalazi.

Iznimno, unutar zone  $Tp_2$  minimalna površina građevne čestice pratećih sadržaja ugostiteljsko - turističke namjene bez mogućnosti smještaja jednaka je površini zone  $Tp_2$ , s tim da su oblik i veličina određeni 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**

Namjena su prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene, prvenstveno osnovni uslužni i ugostiteljski sadržaji (restoran, bar i sl.), kao i ostalih trgovački, sportsko-rekreacijski i slični sadržaji kojima se kvalitativno dopunjuje osnovna namjena zone ugostiteljsko - turističke namjene.

### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_g$ ) iznosi 0,3, a najmanji 0,1. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina iznosi 9,0 m, a najveći dopušteni broj etaža su jedna podzemna i dvije nadzemne etaže ( $E=Po/Su+Pr+1$ ). Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine, ali ne manje od 4 metra. Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina, moguća je i manja udaljenost, ali ne manja od 3 metra.

## **UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

Unutar obuhvata Plana nije predviđen smještaj građevina društvenih djelatnosti kao osnovne namjene, na zasebnoj građevnoj čestici. Smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je kao prateći sadržaj osnovnoj namjeni unutar svih zona razgraničenih Planom.

- **Uvjeti smještaja građevina sportsko - rekreacijske namjene**

Smještaj građevina sportsko - rekreacijske namjene - malih sportskih dvorana i/ili otvorenih sportskih terena i pratećih sadržaja na zasebnoj građevnoj čestici (kao osnovne namjene) moguć je unutar zona  $T_1, T_2, T_3, T_4, T_5$  i  $Tp_1$  razgraničenih Planom.

### **Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice građevina sportsko - rekreacijske namjene iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Namjena građevine**

Namjena građevine je mala sportska dvorana (korektivna i ritmička gimnastika, ples, trim, fitness, borilački

sportovi i sl.) sa pratećim sadržajima - svlačionice, recepcija, ugostiteljski, uslužni i sl. sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu, uz mogućnost uređenja otvorenih sportskih terena i igrališta.

### **Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici**

Na građevnoj čestici moguće je graditi više građevina osnovne namjene koje čine jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu.

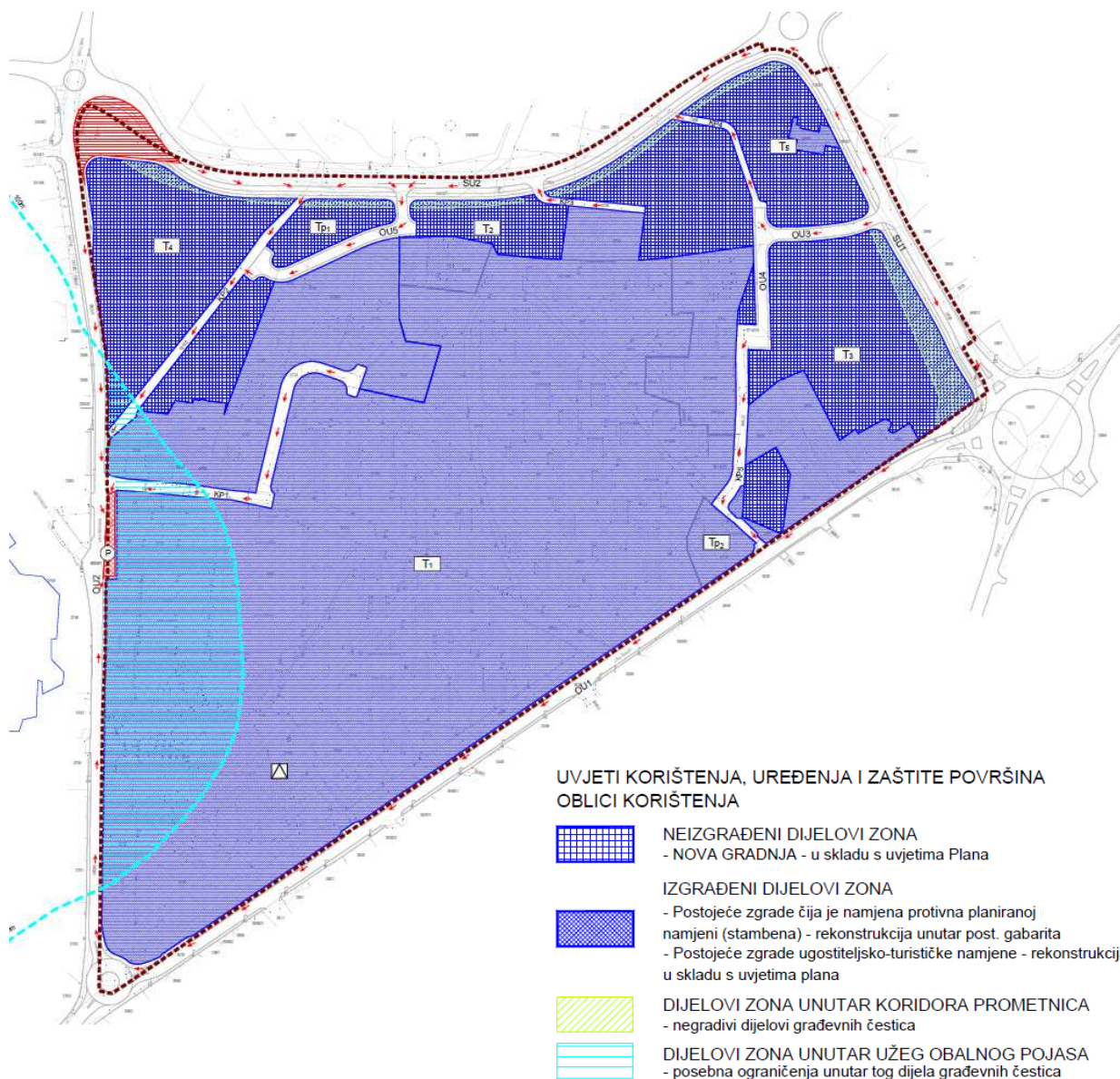
Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3, a najmanji 0,1. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Najveća dopuštena ukupna visina građevina iznosi 12,0 m, a najveći dopušteni broj etaža su jedna podzemna i dvije nadzemne etaža ( $E=Po/Su+Pr+1$ ).

Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine, ali ne manje od 4 metra.

### **UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

Unutar obuhvata Plana nije dopuštena gradnja zgrada namijenjenih stanovanju. Rekonstrukcija postojećih stambenih građevina unutar zona  $T_2$ ,  $T_4$ ,  $T_5$  i  $T_{p2}$  moguća je, do privođenja konačnoj namjeni, odnosno do realizacije navedenih zahvata u prostoru u skladu s Planom, isključivo unutar postojećih gabarita.



Kartografski prikaz br. 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite



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

### Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 80/13) niti područja ekološke mreže, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13) koja je stupila na snagu u listopadu 2013. godine. U blizini obuhvata Plana u morskom dijelu nalazi se područje ekološke mreže značajno za ptice HR1000032 - Akvatorij zapadne Istre.

Grad Poreč nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora, a područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja (unutar pojasa od 1000 metara od obalne crte mora).

Dio površine obuhvata Plana nalazi se unutar užeg obalnog pojasa (100 m udaljenosti od obalne crte) koji je utvrđen planovima šireg područja (GUP-om i PPUG-om), namijenjen isključivo uređenju zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove, uz mogućnost gradnje manjih pratećih, plažnih građevina (ugostiteljstvo i sl.), a koji je prikazan na kartografskim prikazima grafičkog dijela Plana.

### Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

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

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo (Konzervatorski odjel u Puli).



*Prometnica uz jugoistočnu granicu obuhvata Plana*



*Prometnica uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana*



*Izgradnja unutar obuhvata Plana (turističko naselje - Hotel Laguna Park)*