



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Grad Poreč

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: 350-05/21-10/000200

URBROJ: 2167/01-10/02-21-0003

Poreč, 21.10.2021.

- GRAD POREČ - UO za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
HR-52440 Poreč - Parenzo, Obala Maršala Tita 5

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 1983/6 k.o. Poreč (Poreč - Parenzo) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- UPU stambenog naselja Špadići - Veli Maj ("Službeni glasnik Grada Poreča" br.: 06/13.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Čestica oznake k.č. 1983/6 k.o. Poreč nalazi se u obuhvatu "UPU stambenog naselja Špadići - Veli Mali", dalje UPU.

Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. „Korištenje i namjena površina“, predmetna čestica nalazi se u zoni stambene namjene, oznake S1.

Prema kartografskom prikazu UPU-a 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ u zoni – planirane gradnje- gradnja novih građevina.

Prema kartografskom prikazu UPU-a 4. "Način i uvjeti gradnje“, čestica se nalazi u zoni gradnje višeobiteljskih, obiteljskih i jednoobiteljskih slobodnostojećih i poluugrađenih građevina.

Uvjeti gradnje za predmetnu česticu utvrđeni su u točki 4. UPU-a, u prilogu.

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Nema.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Poreča i generalnog urbanističkog plana od 05.07.2018. godine, objavljena u Službenom glasniku Grada Poreča broj 10/18.

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Istarska županija, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO

UREĐENJE I GRADNJU

Mirijana Tošić - Sloković, dipl.iur.

PROČELNIK

Nataša Simonelli, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD POREČ - UO za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
HR-52440 Poreč - Parenzo, Obala Maršala Tita 5



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

NATAŠA SIMONELLI
GRAD POREČ-PARENZO
Potpisano: 22.10.2021.



(4) Pod OBITELJSKOM KUĆOM - OB, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa 2 stambene jedinice.

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

(6) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM – VO2, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa najviše 2 funkcionalne jedinice od kojih je jedna poslovna.

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

(8) U podzonama namjenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi i jednoobiteljske građevine (1 stambena jedinica) i obiteljske kuće (2 stambene jedinice).

Članak 64.

4.3.

(1) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana i odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere.

Članak 65.

4.2.1.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno načinu iz točaka 0.1.1. i 4.3. ovih odredbi.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- zone S1:

- *višeobiteljske građevine VO:*

- slobodnostojeće: - min 1000 m²
- poluugrađene: - min 700 m²

- *višeobiteljske građevine VO², obiteljske kuće i jednoobiteljske građevine:*

- slobodnostojeće građevine: - min 700 m²
- poluugrađene: - min 500 m²

- zone S2:

- *višeobiteljske građevine VO²:*

- slobodnostojeće građevine: - min 700 m²
- poluugrađene: - min 500 m²

- *obiteljske kuće i jednoobiteljske građevine:*

- slobodnostojeće građevine: - min 500 m²
- poluugrađene: - min 350 m²

(3) 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

Članak 66.

4.2.2.

GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 7 m, a najviše 15m.

(2) 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.

Članak 67.

4.2.3.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) 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.).

(2) 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.

(3) Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (zatečene građevine, zaštitni pojas infrastrukture i prometa, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa).

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna, odnosno prometna površina. Ukoliko susjedna čestica nije javna, parkovna ili prometna, prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori.

(5) Gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod poluugrađenih (dvojnih) građevina određuje se sukladno stavku 2. ove točke.

Članak 68.

4.2.4.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) 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 – isključivo VO 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

- poluugrađene građevine

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

(2) 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. Koeficijent iskorištenosti građevne čestice određuje se uvažavajući odredbu članka 69. ovih odredbi.

Članak 69.

4.2.5.

VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina stambene namjene određuje se :

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće - slobodnostojeće i poluugrađene:

- 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

- višeobiteljske građevine:

- slobodnostojeće:

- 10 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 maksimalno 50% tlocrtne površine građevine.

- poluugrađene
- 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

(2) Građevine stambene namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

(3) 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 max. visinu od 4m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Članak 70.

4.2.6.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

(1) Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

(3) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Članak 71.

4.2.7.

(1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke i posebnih propisa.

Članak 72.

4.2.8.

(1) 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.

(2) Pomoćne građevine iz stavka 1. ove točke mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu zbir bruto razvijenih površina građevina iz članka 73. ovih odredbi te spremišta, drvarnica, i sličnih pomoćnih građevina osim bazena ne smije premašiti 50m².

(3) Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Sabirne jame, u slučaju kada se mogu graditi na građevnoj čestici u skladu sa ukupnim odredbama Plana moraju biti na minimalnoj udaljenosti od granica građevne čestice 1m. Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Članak 73.

4.2.9.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) 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.

(2) 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,

(3) 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 ako se grade unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine kao zasebna građevina.

(4) Način smještaja vozila određuje se uz uvažavanje specifičnosti građevine i primjenu posebnog propisa Grada Poreča o prometu u mirovanju, kao i uobičajenih pravila struke.

(5) Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(6) Na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

Članak 74.

4.2.10.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

(3) U starim dijelovima naselja sa ruralnom arhitekturom obavezno je korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

Članak 75.

4.2.11.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) 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. Iznimno, dopuštena je i izgradnja građevine sa ravnim krovom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta tijekom ishoda akata kojima se dozvoljava gradnja u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

(2) Građevina za smještaj najviše 2 osobnih vozila - garaža, koja se gradi na građevnoj čestici za gradnju neke druge građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i garaže koje se grade na vlastitim građevnim česticama, imaju kose krovne plohe, uz nagib krovnih ploha 18-24°, odnosno krovovi mogu biti ravni ili kombinirani - kosi i ravni.

(3) Krovovi građevina iz stavaka 1. i 2. ove točke, ukoliko se izvode kao kosi, u pravilu moraju imati pokrov kanalicama, mediteran-crijepom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-24°.

(4) Ograničenja iz stavaka 1. i 2. ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente.

(5) Kod ostalih građevina vrsta krova određuje se uz uvažavanje specifičnosti građevine i postojeće okolne izgradnje, pri čemu će se primjenjivati važeći propisi za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Članak 76.

4.2.12.

(1) 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).

(2) Na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

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

Članak 77.

5.0.1.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i