

## II. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

Na području Grada Poreča postoji kontinuitet razvojnog i urbanističkog planiranja svih područja od javnog interesa, pa tako i područja radnih, odnosno proizvodnih, poslovnih i komunalno sevisnih zona u Poreču. Pojavom povećane potrebe za prostorima za razvoj poduzetništva, ukazala se potreba za izradom novog urbanističkog plana - Detaljnog plana uređenja Servisna zona Poreč - područje I (u nastavku teksta: Plan).

Plan je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja - Prostorni plan uređenja Grada Poreča /"Sl.glasnik Grada Poreča", br. 14/02. ~~z~~ 8/06., 7/10. i 8/10.-pročišćeni tekst/ i Generalnim urbanističkim planom grada Poreča („Sl.glasnik Grada Poreča“, br. 11/01. ~~z~~ 9/07., 7/10. i 9/10.-pročišćeni tekst), te Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuje smjernice za uređenje prostora, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na dijelu područja Servisne zone Poreč.

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca ~~15~~ 14ha.

Plan se donosi za:

- dio naselja Poreč,
- dio Mjesnog odbora "Mate Balota",
- dio katastarske općine Poreč,
- dio građevinskog područja naselja Poreč.

Geodetska podloga za izradu Plana je digitalni vektorizirani geokodirani katastarski plan u mjerilu 1:1000, te digitalni vektorski geodetski snimak područja obuhvata Plana u mjerilu 1:1000.

U elaboratu Plana ne obrađuju se posebno točke 3.1.1., 3.1.3., 3.1.5., 3.1.6., 3.2., 5., 6., i 9.1. iz sadržaja detaljnog plana uređenja koji je određen Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", broj 106/98. 39/04. 45/04. ~~z~~ 163/04. i 9/11), jer građevina i cjelina iz navedenih točaka nema unutar obuhvata Plana ili su obrađene drugim poglavljima ovih Odredbi za provođenje.

## **1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana**

### **1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti**

Područje obuhvata Plana nalazi se neposredno uz ulicu Mate Vlašića (s njezine sjeverne strane), koja je gradska sabirna prometnica i predstavlja sabirnu prometnicu radne zone Čimižin, te određuje južnu granicu područja obuhvata Plana. Istočna granica Plana je postojeća gradska prometnica za stambeno naselje St.Vergotini, a zapadna postojeća gradska prometnica za stambeno naselje Finida. Sjeverna granica Plana je neizgrađeno zemljište.

Prilazna prometnica i zemljište unutar područja obuhvata Plana smješteni su na relativno razvedenom reljefu, povoljnom za zahvate u prostoru uz prethodno niveliranje platoa za građevne čestice gospodarske namjene i druge površine.

Na dijelu područja obuhvata (zapadno i južno) nalaze se izgrađene građevine gospodarske namjene, dok se na sjevernom dijelu područja obuhvata Plana nalazi zaravnato, neizgrađeno zemljište koje se dijelom koristi kao poljoprivredno zemljište, a dijelom je livada.

Veći dio navedenih elemenata, prvenstveno izgrađeno područje /Struktura/ daju čvrstu konturu i jasnu postojeću organizaciju područja obuhvata Plana, dok se preostali dio /neizgrađeno područje/ oblikuje sukladno potrebama, a temeljem prostornim planova šireg područja.

### **1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost**

#### **PROMET**

Kolni i pješački prilaz području obuhvata Plana ostvaruje iz ulice Mate Vlašića - uređene i asfaltirane gradske sabirne prometnice.

Na krajnjem zapadnom rubu područja obuhvata Plana nalazi se postojeća uređena i asfaltirana prometnica koja dijeli stambeno naselje Finida i izgrađeni dio Servisne zone.

Na krajnjem zapadnom rubu nalazi se postojeća uređena i asfaltirana prometnica koja spaja ulicu Mate Vlašića i stambeno naselje St.Vergotini.

Preostali dio postojećeg prometnog sustava su pristupne prometnice (prilazi) do pojedinih izgrađenih dijelova područja

Ulica Mate Vlašića, na rubu, izvan područja obuhvata Plana dvosmjerna je sabirna gradska cesta, djelomično s nogostupom, s riješenom oborinskom odvodnjom, te horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, u usponu od zapada prema istoku.

Platoi unutar područja obuhvata Plana su na jednakoj ili višoj nadmorskoj visini od nivelete ulice Mate Vlašića.

Postojeće pješačke komunikacije nisu uređene u skladu s propisima o pristupačnosti građevina, pa nisu pogodne za kretanje invalidnih osoba i osoba smanjene pokretljivosti.

## JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Postojeći podzemni telekomunikacijski vod nalazi se duž istočne granice područja obuhvata Plana uz postojeću asfaltiranu prometnicu, te dijelom u trasi ulice Mate Vlašića.

## ELEKTROOPSKRBA

Napajanje postojećih građevina električnom energijom osigurava se niskonaponskim kabelima iz postojećih trafostanica unutar obuhvata Plana i susjednih zona, koje zadovoljavaju, svojim kapacitetom, potrebe postojećeg konzuma.

Postojeća dalekovodna mreža i trafostanica unutar obuhvata Plana ne omogućavaju racionalno uređenje i razvoj područja obuhvata Plana novoplaniranom izgradnjom.

Javna rasvjeta izvedena je za potrebe osvijetljavanja postojećih prometnica i površina unutar obuhvata Plana, no treba ju rekonstruirati i nadograđivati.

## VODOOPSKRBA

U neposrednoj blizini obuhvata Plana, duž istočne ograde distributivnog centra, u smjeru sjever – jug, prolazi postojeća čelična cijev promjera 700 mm magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda, do postojećeg vodoopskrbnog objekta Facinka.

Postojeće građevine opskrbljuju se vodom iz cjevovoda promjera 200 mm, koji prolazi paralelno s magistralnim cjevovodom od juga prema sjeveru do ulice Mate Vlašića i dalje ulicom Mate Vlašića prema zapadu.

## ODVODNJA

Postojeći cjevovod sustava javne kanalizacije izgrađen je duž istočne granice područja obuhvata Plana uz postojeću asfaltiranu prometnicu.

### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan uređenja Grada Poreča („Sl.glasnik Grada Poreča”, br. 14/02, [i 8/06](#), [7/10](#) i [8/10.-pročišćeni tekst](#)) i Generalni urbanistički plan grada Poreča („Sl.glasnik Grada Poreča”, br. 11/01, [i 9/07](#), [7/10](#) i [9/10.-pročišćeni tekst](#)) jesu prostorni planovi šireg područja obuhvata Plana. Navedenim prostornim planovima određen je prostorni raspored gospodarskih kapaciteta.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA POREČA

Prostornim planom uređenja Grada Poreča određeni su uvjeti gradnje, rekonstrukcije i održavanja površina i građevina, koji predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja, čija je izrada tim prostornim planom i uvjetovana. Prostornim planovima užeg područja mogu se uvjeti gradnje iz PPU-a Grada Poreča pobliže odrediti i ograničiti. Temeljno načelo nadzora nad procesima prostornog razvoja Grada Poreča je obveza izrade i donošenja prostornih planova užih područja u cjelokupnom obalnom području definiranom ovim Planom.

Građevinska područja naselja određena su, između ostalih namjena, za izgradnju građevina gospodarske namjene, te prometnih i infrastrukturnih građevina, uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora. Gradnja proizvodnih građevina koncentrira se u radnim zonama u okviru građevinskih područja naselja, odnosno u radnoj zoni Čimižin u građevinskom području naselja Poreč. Unutar građevinskog područja gospodarske - proizvodne (pretežito zanatske) namjene gradit će se građevine proizvodnih ili zanatskih djelatnosti, kao i građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina i slično), uslužne i komunalno servisne građevine. U ovim građevinskim područjima mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. Postojeća koncentracija građevina proizvodne namjene, uz mogućnost rekonstrukcije postojećih i gradnje novih građevina, zadržat će se u naselju Poreč, u okviru planiranog građevinskog područja naselja, u skladu sa prostornim planovima užeg područja.

U građevinskim područjima gospodarske namjene, odnosno u radnim zonama ne mogu se graditi građevine stambene, ~~niti javne i društvene namjene.~~

Građevinom gospodarske namjene, prema PPU Grada Poreča, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Najviša dopuštena visina građevina gospodarske namjene iznosi ~~13~~-15 metara, uz najviše 3 nadzemne etaže.

Najveća površina građevne čestice nije određena, dok najmanja površina građevne čestice kod građevina gospodarske - proizvodne namjene (industrijske, zanatske, skladišne i slične građevine) u radnim zonama u okviru građevinskih područja naselja za slobodnostojeće i poluugrađene građevine iznosi najmanje 600 m<sup>2</sup>.

Gradivi dio građevne čestice od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljen najmanje 4 m. Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti veća i manja od 4 m ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja (~~detaljni plan uređenja~~). Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i slični elementi istaknuti do 50 cm, sve u okviru građevne čestice.

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 ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja (detaljni plan uređenja).

Izgrađenost građevne čestice kod građevina gospodarske namjene - proizvodne (industrijske, zanatske, skladišne i slične građevine) u radnim zonama u okviru građevinskih područja naselja proračunava se za slobodnostojeće i poluugrađene građevine prema tablici:

- za građevne čestice površine od 600-900m <sup>2</sup>	- 65% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 900-1200m <sup>2</sup>	- zbir 585m <sup>2</sup> i <del>50</del> 55% površine građevne čestice iznad 900m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 1200-2000m <sup>2</sup>	- zbir <del>735</del> 750m <sup>2</sup> i <del>40</del> 50% površine građevne čestice iznad <del>1000</del> 1200m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 2000m <sup>2</sup>	- zbir <del>1055</del> 1150m <sup>2</sup> i <del>35</del> 40% površine građevne čestice iznad 2000m <sup>2</sup>

PPU-om Grada Poreča određeno je, također, da se prostornim planovima užeg područja i projektnom dokumentacijom rješavaju i dimenzioniraju javne površine za promet u mirovanju (parkirališne površine), prema odredbama PPU-a Grada Poreča, posebnih propisa i posebnih odluka Grada Poreča. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene.

Utvrđen je najmanji broj parkirnih mjesta za urede, trgovinu i slično - jedno parkirno mjesto za svakih 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine, za proizvodnju, zanatstvo i slično jedno parkirno mjesto za svakih 100 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine, te za restoran, zdravljak, slastičarnicu i slično - jedno parkirno mjesto na 15m<sup>2</sup> bruto površine građevine, odnosno za svaka 4 sjedeća mjesta .

Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati sve elemente okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

Pri izdavanju akata kojima se odobrava gradnja i uporaba građevina i uređivanje zemljišta, te kod korištenja postojećih građevina i otvorenih površina treba se osiguravati propisana kvaliteta voda. Ne može se izdati akt kojim se odobrava gradnja ili uporaba za građevine koje bi u kopno, te more ili vodne površine posredno ili neposredno ispuštale nepročišćene otpadne ili tehnološke vode.

## GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA POREČA

Generalnim urbanističkim planom grada Poreča, koji je pobliže označio smjernice iz PPU-a Grada Poreča, određena je namjena površina na području obuhvata Plana - gospodarska - proizvodna - radno-servisna namjena. U zonama gospodarske namjene uvjeti smještaja i gradnje građevina gospodarske namjene utvrđivat će se prostornim planom užeg područja, temeljem odredbi prostornih planova šireg područja, te posebnih propisa koji vrijede za pojedini zahvat u prostoru.

GUP-om grada Poreča određeno je da se u zonama gospodarske namjene ne mogu graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama. U zonama gospodarske - proizvodne namjene gradit će se radno-servisne

građevine proizvodne, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene. Pri tome u istoj građevini može biti zastupljeno i više navedenih namjena.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene, **niti javne i društvene namjene.**

U zonama gospodarske namjene mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višetažne garaže i parkirališni prostori.

Građevna čestica na kojoj se planira gradnja građevine visokogradnje mora zadovoljavati uvjete neposrednog priključivanja s javne prometne površine, kako po pitanju vlasničkih odnosa tako i prometnih propisa. U novoplaniranim zonama, u kojima se planira gradnja građevina visokogradnje, građevne čestice ne mogu se priključivati neposredno na glavne gradske mjesne niti sabirne ulice, već na ostale ulice koje su ili postojeće ili će se one kao takve definirati prostornim planom užeg područja.

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda potrebno je obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i slično, prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i slično, kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Analizom postojećeg stranja unutar obuhvata Plana utvrđeno je :

- izgrađeno područje – na zapadnom i južnom dijelu,
- neizgrađeno područje – na istočnom dijelu.

Sukladno navedenoj analizi pristupit će se planiranju prostora :

- rješavanjem prometnog sustava,
- interpolaciju potrebnih sadržaja unutar izgrađenog dijela,
- planiranjem suatava i sadržaja unutar neizgrađenog dijela Plana.

Osim ograničenja iz prostornih planova šireg područja, posebnu pažnju potrebno je obratiti na pravilno niveliranje planiranih platoa za zahvate u prostoru, posebice prometnih i infrastrukturnih građevina, te površinske oborinske odvodnje.

Postojeća infrastruktura na području obuhvata Plana djelomično predstavlja ograničenje uređenja prostora, te je potrebno poštivati njen zaštitni koridor.

Zahvatima rekonstrukcije, odnosno izmještanja i uklanjanja postojećih, te gradnje novih infrastrukturnih objekata i uređaja potrebno je prilagoditi područje obuhvata Plana novim potrebama i zahtjevima, kako bi se postojeće i novoplanirane građevine mogle priključiti na prometnu, telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu.

## **2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta**

Planom je potrebno ostvariti prostorne i urbanističke pretpostavke za razvoj ovog dijela radne zone Čimižin, prema novim smjernicama razvoja.

Program gradnje određuje zadržavanje postojeće građevine gospodarske namjene uz mogućnost rekonstrukcije, odnosno dogradnje, te gradnju novih građevina gospodarske namjene za više korisnika, s pripadajućim pratećim prostorima.

Nove sadržaje potrebno je priključiti na sustave prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture, koji se Planom u dijelu uklanjaju, te rekonstruiraju i dograđuju.

Planirane zahvate u prostoru potrebno je provesti u skladu s propisima za pojedinu vrstu gospodarske djelatnosti, uz maksimalno provođenje mjera zaštite okoliša, te uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina.

### **2.2. Detaljna namjena površina**

Područje obuhvata Plana označeno je na grafičkim prikazima, a omeđeno je ulicom Mate Vlašića na jugu, sabirnom ulicom u kontaktnoj zoni stambenog naselja Finida i Servisne zone, te ulicom na istočnom rubu obuhvata Plana

Na sjevernom rubu obuhvata Plana, planira se sabirna ulica koja je sastavni dio prometnog sustava ovog dijela Servisne zone, ali predstavlja i buduću prometnu vezu prema zoni društvenih djelatnosti – nove osnovne škole na Finidi. Na taj će se način riješiti najkraća prometna veza između te zone i zaobilaznice grada Poreča.

Unutar obuhvata Plana planirane su površine površine gospodarske - pretežito poslovne namjene, površine za infrastrukturne objekte i uređaje - trafostanice, zaštitne zelene površine, javne prometne površine, za kolni, kolno-pješački i pješački promet, te promet u mirovanju – parkirališta.

Glavnu zelenu površinu ovog dijela Servisne zone predstavlja postojeća šuma u središtu obuhvata Plana, koja se ovim Planom štiti i unapređuje.

Ostale zelene površine nalaze se unutar svih navedenih površina drugih i različitih namjena.

Kako bi se ostvarile pretpostavke za funkcioniranje zone u novim okolnostima, i prema planiranim potrebama, potrebno je formirati građevne čestice prema grafičkim prikazima Plana.

Građevine osnovne namjene na građevnim česticama planskih oznaka 1 do 43 moguće je graditi, rekonstruirati, dograđivati, sanirati, održavati i uklanjati.

Prema uvjetima ovog Plana i prostornih planova šireg područja, te prema zakonima i drugim propisima, dopuštena je rekonstrukcija postojećih i gradnja novih gospodarskih - poslovnih, radno-servisnih građevina poslovne, proizvodne, zanatske, skladišne, trgovačke, uslužne, komunalne, servisne, prometne i slične namjene, te građevina administrativne - uredske namjene pri čemu u istoj građevini može biti zastupljeno i više navedenih namjena.

Također, unutar građevina gospodarske namjene dopuštena je gradnja sadržaja ugostiteljske namjene bez usluge smještaja.

Nije dopuštena gradnja građevina stambene namjene, kao ni gradnja prostora stambene namjene unutar građevina osnovne namjene.

Iznimno, dopuštena je rekonstrukcija i uređenje građevine stambene namjene na građevnoj čestici planske oznake 19B u skladu s odredbama ovog Plana.

Izgradnja i uređenje građevnih čestica, osim izgradnje građevina osnovne namjene, ostalih građevina i potrebnih infrastrukturnih građevina i uređaja, obuhvaća i uređenje internih kolnih, pješačkih i kolno-pješačkih prometnih površina, površina za promet u mirovanju, uređenje rekreacijskih površina, hortikulturno uređenje građevnih čestica - zelenih površina i ugradbu urbane opreme.

Pod rekreacijskim površinama podrazumijevaju se manje, otvorene površine u funkciji osnovne namjene građevne čestice, a gradnja građevina visokogradnje rekreacijske namjene nije dopuštena.

Zelene površine unutar obuhvata Plana uređuju se kao javni parkovi u kojima se uređuju pješačke staze, ugrađuje potrebna urbana oprema i javna rasvjeta, sanira postojeće i sadi novo parkovno bilje.



### 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA
GOSPODARSKA – PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA	8,99	<del>59,93</del> 64,21
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – OBJEKTI I UREĐAJI	0,02	0,14
JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	<del>1,57</del> 1,72	<del>10,50</del> 12,29
PROMETNE POVRŠINE	<del>4,41</del> 3,27	<del>29,43</del> 23,36
<b>UKUPNI OBUHVAT PLANA</b>	<del>15,00</del> <b>14,00</b>	<b>100</b>

### 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

#### PROMET

Mjesta i način priključenja građevina, odnosno građevnih čestica na prometnu, uličnu, telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu određeni su kartografskim prikazima 2A, 2B i 2C.

Trase koridora i uređaja komunalne i telekomunikacijske infrastrukture postavljene su načelno. Konačni smještaj dat će se idejnim rješenjima, pa se Planom omogućavaju odstupanja prema konkretnim zahtjevima i posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Kriteriji i načini provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Grada Poreča.

Javne prometne površine unutar obuhvata Plana određene su i prikazane na kartografskom prikazu 2A.

Izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće cestovne i ulične mreže unutar obuhvata Plana moguće je izvoditi u fazama, uz usporedno osiguravanje funkcioniranja svih vrsta prometa. Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih prometnih površina izvodi se prema projektnoj dokumentaciji, uz potrebnu rekonstrukciju komunalne infrastrukturne mreže, te paralelnu izradu katastra infrastrukture.

Gradske i pristupne ulice označene su karakterističnim poprečnim presjekom. Dimenzioniranje kolnika je za teški promet vozila, rubnjaci su u pravilu skošeni zbog potreba privremenog zaustavljanja vozila i manipulacijskih prostora. Gornji sloj kolnika se izvodi od asfalta. Minimalni poprečni nagib prometnice iznosi 2,5% u pravcu do najviše 5% u krivini.

Sve građevne čestice unutar obuhvata Plana moraju imati izravni kolni pristup na javnu prometnu površinu. Visinske kote prilaza pojedinim građevnim česticama treba prilagoditi niveleti prilazne javne prometne površine.

Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ br. ~~151/05 i 61/07~~ 78/13).

## PROMET U MIROVANJU

Rješenje, smještaj i broj javnih parkirnih mjesta unutar obuhvata Plana određeni su kartografskim prikazom 2A, broja parkirnih mjesta prema programu korisnika i idejnom rješenju u skladu s ovim Planom.

Najmanje dopuštene dimenzije parkirališnih mjesta su 2,5 x 5,0 metara za poprečno parkiranje i 2,0 x 6,0 metara za uzdužno parkiranje.

Površine za parkiranje na svim građevnim česticama unutar obuhvata Plana potrebno je izvesti kao asfaltirane površine, dimenzionirane za odgovarajuća vozila, prema pravilima struke. Nad površinama za parkiranje moguća je gradnja zaštitnih nadstrešnica od laganih, prozračnih materijala.

Na parkiralištima će se osigurati određeni broj mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju - osoba sa posebnim potrebama. Mjesta za parkiranje vozila iz prvog stavka ovog članka moraju biti propisno označena, najbliža i najpristupačnija osobi s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, prema odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ br. ~~151/05 i 61/07~~ 78/13).

Unutar obuhvata Plana moguća je izgradnja novih, te rekonstrukcija, sanacija i održavanje postojećih kolno-pješačkih i pješačkih površina i putova, uz međusobno prilagođavanje niveleta tih površina na građevnim česticama različitih namjena, te niveletama građevnih čestica javnih prometnih površina na mjestima priključka.

## JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikacijska mreža izgradit će se kao distribucijska kabela kanalizacija (DTK), prema propisima. U izgrađenu DTK, nadležna pravna osoba s javnim ovlastima uvući će odgovarajući telekomunikacijski kabel do kablenskog izvodnog ormara na građevini korisnika.

Građevine gospodarske namjene trebaju imati unutarnju telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni, koja uključuje i vodove za antenski sustav i kabelsku televiziju i eventualnu računalnu mrežu, s ormarom u kojem će telekomunikacijska instalacija biti koncentrirana. Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu, a prema uputama za pojedine vrste radova koje je izdala ili prihvatila nadležna pravna osoba s javnim ovlastima. Priključivanje građevina na javnu telekomunikacijsku mrežu potrebno je provoditi prema

uvjetima nadležne pravne osobe s javnim ovlastima. Pri paralelnom vođenju i križanju DTK s ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne udaljenosti.

## **OPSKRBA PITKOM VODOM**

Građevine gospodarske namjene priključuju se na sustav vodoopskrbe koji se ovim Planom rekonstruira, uz zadržavanje i/ili izmještanje, te propisanu zaštitu magistralnih i glavnih vodoopskrbnih cjevovoda unutar obuhvata Plana, prema uvjetima nadležnih pravnih osoba i prema posebnim projektima.

Za potrebe građevina gospodarske namjene potrebno je osigurati kapacitete, u skladu s protupožarnim potrebama, i to sanitarne vode, te unutarnje i vanjske hidrantske mreže.

## **ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA**

Priključenje sanitarno-potrošnih i tehnoloških, te oborinskih voda građevnih čestica gospodarske namjene i ostalih čestica na sustav javne kanalizacije izvest će se u sustav javne odvodnje, koji se ovim Planom gradi kao odvojeni sustav oborinske i fekalne odvodnje, s potrebnim propisnim uređajima za pročišćavanje i separatorima za masti i ulja. Odvodnju oborinskih voda s parkirnih i manipulacijskih površina potrebno je pročistiti separatorima za masti i ulja prije upuštanja u oborinsku kanalizaciju ili u teren.

Javni sustav odvodnje unutar obuhvata Plana izgrađen je kao razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Zasebnim cjevovodima odvođe se oborinske otpadne vode i sanitarno-potrošne otpadne vode, a rekonstrukcijom se taj princip odvodnje otpadnih voda zadržava.

Vlasnici građevnih čestica gospodarske namjene omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda ne dopušta se izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina gospodarske namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih elemenata).

Poklopci revizijskih okana moraju ostati dostupni i vidljivi na svim površinama unutar obuhvata Plana.

## **ELEKTROOPSKRBA**

Napajanje za postojeće i planirane građevine osigurava se niskonaponskim kabelima tipa **PPOOA Xp00-A** 4x150 mm<sup>2</sup> iz planiranih trafostanica TS 20/0,4 kV ~~10(20)/042-kV~~ unutar obuhvata Plana, koje se mogu izvoditi:

- kao samostojeće građevine na građevnim česticama,
- kao pomoćne građevine ili u sklopu planiranih građevina na građevnim česticama gospodarske namjene, ovisno o konkretnim potrebama pojedine djelatnosti.

~~10(20 kV)~~ i ~~1 kV~~ mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2C B, kao i rješenje niskonaponske mreže na nivou planiranih kabelskih trasa.

Unutar obuhvata Plana izvodi se javna rasvjeta prema posebnim projektima. Preporuča se upotreba rasvjetnih tijela koji sprečavaju "svjetlosno zagađenje".

## **PLINOOPSKRBA**

Unutar područja obuhvata Plana ne postoji plinska instalacija. Budući da se planira plinifikacija Grada Poreča, Planom je unutar parcela prometnica predviđena trasa buduće plinske instalacije.

Kod projektiranja i izvedbe plinovodnih sustava, kućnih instalacija, kao i propisanih koridora plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi.

Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri projektiranju i izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW, a za kućne instalacije DIN.

Položaj trase unutar parcele prometnice je orijentacioni, a točan će se odrediti projektnom dokumentacijom za pojedine ogranke. Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine potrošače u ovom Planu nisu određeni. Isti će biti definirani u postupku izdavanja zakonom propisanih dozvola.

Točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije, kako situacijski tako i visinski, sa spojem na srednjetačni plinovod preko glavnog zapornog ventila (kada će se znati točan položaj srednjetačnog plinovoda i tlak u cjevovodu na mjestu spajanja na navedeni cjevovod) odredit će se u postupku izdavanja zakonom propisanih odobrenja za građenje.

### **2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina**

Uređenje, korištenje i zaštita površina i građevina unutar obuhvata Plana provodi se prema Odredbama za provođenje Plana i prema kartografskim prikazima 1, 2, 2A, 2B, 2C, te 3-4. Uvjeti uređenja, gradnje, korištenja i zaštite površina i građevina određeni ovim Planom predstavljaju okvir za pribavljanje akata kojima se dozvoljava gradnja.

Zahvati uređenja površina, gradnje i rekonstrukcije građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje unutar obuhvata Plana kojima se mijenja stanje u prostoru moraju biti u skladu s odredbama ovog Plana, prostornim planovima šireg područja, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

Posebne uvjete gradnje i uređenja prostora, koji nisu navedeni u Planu, iz područja zdravstva, zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite prirode, zaštite voda i drugih područja utvrdit će nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima u postupku pribavljanja akata kojima se

dozvoljava gradnja, u skladu sa zakonima i drugim propisima. Kako bi se izgradnja unutar obuhvata Plana mogla ostvariti, potrebno je izvršiti parcelaciju u skladu s Planom.

Da bi se moglo pristupiti gradnji građevina osnovne namjene, preduvjet je izgradnja odgovarajućih komunalnih objekata i uređaja. Minimalna razina infrastrukturne opremljenosti sadrži izgradnju planiranih prometnih površina, izgradnju mreže vodoopskrbe i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, te izgradnju mreže elektroopskrbe.

Djelatnosti zastupljene u građevinama gospodarske namjene moraju biti u skladu s propisima, ne smiju narušavati ambijentalne vrijednosti i okoliš, ni utjecati na pogoršanje uvjeta života i rada u građevinama gospodarske namjene zagađivanjem zraka, bukom i vibracijama, otpadom, otpadnim vodama ni drugim štetnim utjecajima. Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Na građevnima česticama gospodarske namjene mogu se graditi građevine gospodarske - poslovne, uslužne, trgovačke, skladišne, servisne, komunalne, prometne i slične namjene osim:

- industrijskih i zanatskih pogona i drugih građevina koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom, radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i stanje okoliša, prema važećim definicijama iz posebnih propisa),
- djelatnosti u kojima je zastupljena upotreba pesticida na bazi kloriranih ugljikovodika, teških metala, cijanovodične kiseline, fenola i krezola i organofosfornih pesticida,
- svih vrsta kemijske i metalurške industrije te prerade kože,
- deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada,
- skladištenja nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za pogon i grijanje s propisanim mjerama zaštite,
- pogona za proizvodnju betona, i betonske galanterije – betonara,
- asfaltnih baza,
- drugih opasnih djelatnosti.

Na građevnim česticama svih namjena mogu se graditi i uređivati infrastrukturne građevine, vodovi i uređaji, prema potrebama konkretne namjene pojedine građevne čestice, te uređivati zelene površine.

#### **2.4.1. Uvjeti i način gradnje**

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su Planom i prikazani su u grafičkom dijelu Plana. Površine građevnih čestica određene su temeljem dostupne geodetske podloge, a točne površine odredit će se geodetskom izmjerom građevnih čestica.

Najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i najveći dopušteni koeficijenti iskorištenosti unutar obuhvata Plana dati su tablicama - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina.

Ukupna visina građevina i najveći dopušteni broj etaža građevina dati su Tablicama. Najmanja dopuštena svjetla visina etaže određena je propisima za pojedinu vrstu prostora

gospodarske - poslovne namjene i ostalih namjena koje je moguće graditi i uređivati u skladu s Planom.

Građevine na građevnim česticama potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja građevina tipologije hale, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu suvremenih i kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

Oblikovanjem pročelja građevine potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima, upotrebom raznovrsnih materijala (žbukani zid, metal, staklo), nadstrešnicama na pročelju građevine, drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku ovog dijela gradskog prostora.

Na pročeljima svih građevina potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca (rolete, bris-soleil, škure, grilje i drugi).

Krovovi građevina gospodarske namjene mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kao kosi jednostrešni, dvostrešni ili višestrešni, nagiba prema usvojenoj tehnologiji građenja - vrsti pokrova, pri čemu treba obratiti pozornost na kvalitetnu toplinsku izolaciju i hidroizolaciju. Moguća je izvedba kombinacije ravnog, prohodnog ili neprohodnog krova i kosog krova.

Za građevine gospodarske namjene određuje se ugradba pokrova prema usvojenoj tehnologiji građenja. Nije dopuštena ugradba salonitnih, azbestcementnih i PVC pokrovnih elemenata. Na krovove građevina moguće je ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje, te uređaje alternativnih izvora energije.

Neizgrađene površine svih građevnih čestica potrebno je urediti kao parkovne zelene površine, u pravilu, autohtonim vrstama parkovnog bilja. Postojeće kvalitetno šumsko bilje na građevnim česticama potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i inkorporirati u novo uređenje zelenih površina na građevnim česticama. Zelene i ostale neizgrađene površine na građevnim česticama potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima javne rasvjete, koševima za otpatke, fontanama, skulpturama i drugim elementima.

Ograde građevnih čestica preporučuje se ne graditi, ali se zbog uvjeta korištenja pojedine građevine može ograditi dio ili čitava površina građevne čestice, u pravilu transparentnom metalnom ogradom srednje visine 1,5 m, a najveće dopuštene visine 2,0 m ili ogradom od odgovarajućeg bilja (živica). Mogu se ograđivati dijelovi građevnih čestica uz pogonske dijelove građevina. Ograde na građevnim česticama ne smiju svojim smještajem i gabaritima ugroziti sigurnost prometa unutar i izvan obuhvata Plana. Visinu potpornog zida potrebno je prilagoditi visini prirodnog pokosa u nastavku, te u pravilu izvoditi kombinaciju potpornog zida i pokosa, kako bi se smanjile visine potpornih zidova.

Javne zelene površine unutar obuhvata Plana uređuju se, u pravilu, sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila i drvoreda. Planom je određeno da se na javnim zelenim površinama, uz prethodno vrednovanje prostora, omogućuje gradnja i uređivanje

pješaćkih puteva, dječjih igrališta, te građevina za sklanjanje od nevremena (nadstrešnice, pergole i druge građevine), te kioska za prodaju tiska.

Obuhvat Plana treba opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara, na mjestima koje određuje nadležno tijelo Grada Poreča. Poželjna je ugradba elemenata vizualnih komunikacija, elemenata javne rasvjete, klupa za sjedenje, kioska za prodaju tiska, koševa za otpatke, opreme za dječja igrališta, te drugih elemenata urbane opreme i urbanog mobilijara.

#### **2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Zaštita prirodnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti provodi se sukladno ukupnim odredbama ovog Plana.

### **2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima, pri postupanju s otpadom potrebno je težiti primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu i višekratnim korištenjem ambalaže gdje je to moguće, reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada, te zbrinjavanjem ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim fizičkim, kemijskim i termičkim postupcima, prema propisima.

Potrebno je u svemu pridržavati se važećih propisa o postupanju s pojedinom vrstom otpada. Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurat će Grad Poreč. Provođenje mjera za postupanje s neopasnim tehnološkim otpadom osigurat će županija. Postupanje s opasnim otpadom smatra se djelatnošću od interesa za Republiku Hrvatsku.

Nova namjena u prostoru ne smije utjecati na smanjenje kvalitete podzemnih voda, a to će se postići sprečavanjem i smanjivanjem onečišćenja podzemnih voda pravilnim održavanjem sustava za odvodnju otpadnih voda, te zaštitom od onečišćenja separatorima za masti i ulja na uređajima za odvod oborinskih voda s prometnih površina. Korisnici površina gospodarske namjene moraju brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Nepovoljni utjecaj na okoliš djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama te prometnih tokova potrebno je mjerama zaštite koje su propisane zakonima i drugim propisima svesti na najmanju moguću razinu.

Procjena utjecaja na okoliš provodi se za sve zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom.