

## OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONA U ZELENILU I ZONA SPORTSKIH IGRALIŠTA (6)

### SAŽETAK ZA JAVNOST

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja „Zona u zelenilu i zona sportskih igrališta (6)“ temelji se na odredbama „Prostornog plana uređenja Općine Podstrana“ (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 3/06 i 8/08) i „Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Zona u zelenilu i zona sportskih igrališta (6)“ (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 12/08).

Područje UPU-a je dio naselja Podstrana, u granicama jedinice lokalne samouprave - Općine Podstrana. Granice područja za koje se izrađuje UPU utvrđene su PPUO-om, a obuhvaćaju prostor površine cca 28,71 hektar (podatak proizišao iz digitalne izmjere obuhvata, prema granicama utvrđenim PPUO-om); namjena istog određena PPUO-om Podstrane (kartografski prikaz PPUO-a broj 1. - „Korištenje i namjena površina“) je građevinsko područje naselja- izgrađeni i neizgrađeni dio (M1, M2, M6), sportska namjena R1 i zaštitne zelene površine Z.

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUO-a izradom ovog detaljnijeg plana, utvrđeno je smjernicama Odluke o izradi UPU-a, pa je člankom 3 Odluke definirano: „Razlog za izradu UPU-a je određenje planskih smjernica za uređenje i korištenje zone stanovanja u zelenilu niske gustoće stanovanja i sportsko- rekreacijske zone, te sanacije izgrađenih dijelova prostorne cjeline, kao i rješenje kolnog priključka na prometni sustav naselja i rješenje odvodnje oborinskih i otpadnih voda na ukupnom području obuhvata Plana“.

UPU „Zona u zelenilu i zona sportskih igrališta (6)“ izrađen je sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko-dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07)
- Prostorni plan uređenja Općine Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana broj “ broj 3/06 i 8/08)

Predmetni obuhvat se nalazi u granicama zaštićenog obalnog područja (zona kopna udaljena manje od 1000 metara od obalne crte, manjim dijelom unutar zone do 100 metara od obalne crte, pa se u planskim rješenjima primjenjuju uvjeti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji za zaštitno obalno područje- ZOP.

UPU-u je izrađen na topografsko-katastarskim podlogama mjerila 1:1000, a u izradi su korištene i ortofoto snimke područja u mjerilu 1:5000-DOF, kao i ostala foto dokumentacija.

## PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Općine Podstrana određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio građevinskog područja naselja (izgrađeni i neizgrađeni dio).

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutih planskih dokumenata, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Planirani zahvati unutar zone obuhvata Plana su:

- mješovita- pretežno stambena M1
- mješovita- pretežno poslovna M2
- mješovita namjena- stanovanje u zelenilu M6
- javna i društvena D
- sportska namjena R1
- zelene zaštitne površine Z
- infrastrukturne i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke površine i parkirališta), trafostanice IS

### OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

#### Mješovita namjena, pretežito stambena M1

U zonama mješovite namjene prevladava stambena izgradnja (osnovna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): gospodarske (proizvodne, poslovne, turističko ugostiteljske, športsko-rekreacijske) i javne namjene ( zdravstvene, obrazovne, vjerske i sl.), kao i prometne i zelene površine, te komunalni objekti i uređaji.

Sadržaji sekundarne namjene iz prethodnog stavka, mogu se graditi kao dio građevine osnovne namjene, kao zasebna građevina na istoj parceli na kojoj je i građevina osnovne namjene, te kao građevine na zasebnoj parceli, uz uvjet da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene se mogu graditi i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu (kao što su spremišta, garaže i sl.).

Stambene građevine su: individualne stambene građevine, višestambene i višestambeno- poslovne građevine, a mogu se graditi kao samostojeće, dvojne ili u nizu.

#### Mješovita namjena, pretežito poslovna M2

U zonama mješovite namjene, pretežno poslovna M2, građevine su stambeno gospodarske (poslovne ili turističko ugostiteljske), odnosno gospodarske ( poslovne ili turističko ugostiteljske) ili javne namjene. Građevine moraju obvezno imati gospodarsku ili javnu namjenu u prizemlju, koje je na koti javno prometne površine, odnosno nogostupa na ravnim terenima.

Građevine su: individualne, višestambene, višestambeno gospodarske, gospodarske ili javne građevine, a mogu se graditi isključivo kao otvorene (samostojeće).

#### Mješovita namjena, stanovanje u zelenilu M6

U zonama mješovite namjene- stanovanje u zelenilu M6 se mogu graditi stambene građevine na građevinskim česticama većim od 1000 m<sup>2</sup>, isključivo kao samostojeće, te nužni prateći sadržaji stanovanja.

#### Javna i društvena namjena D

Planom se određuje rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine za sadržaje javne i društvene namjene.

#### Sportska namjena R1

Zona sporta je namijenjena izgradnji sportskog centra s nogometnim igralištem i pratećim sadržajima, uz mogućnost izgradnje hotela kapaciteta do 80 ležaja.

#### Zelene zaštitne površine Z

Zelene zaštitne površine Z formiraju značajan potez zelenila uz državnu cestu D8 na južnoj i jugozapadnoj strani obuhvata Plana (očuvanje konfiguracije i postojećeg zelenila uz izvedbu pješačkih staza i odmorišta), te duž planirane državne ceste na sjevernoj strani obuhvata.

#### Infrastrukturne i prometne površine

Planom se određuju prometni koridori javnih prometnica državne i lokalne razine, sukladno PPUO-u Podstrane, te nerazvrstanih cesta i pješačkih pravaca. Zahvat postojeće 35 kV TS određuje se kao infrastrukturna površina IS, a u obuhvatu se simbolom određuju i lokacije 0,4 TS (postojeće i planirane).

#### Uvjeti razgraničavanja javnih i površina druge namjene

Unutar obuhvata Plana formirane su prostorne cjeline mješovite i sportske namjene, podijeljene javnim prometnim površinama i određene prema prostornim karakteristikama na način da pojedinu cjelinu formiraju osnovni i prateći sadržaji, ostale namjene dozvoljene Planom, te pripadajuće javne površine (kolne, pješačke, parkirališne, zelene).

Prostorne cjeline će u provedbi Plana, kroz izdavanje lokacijskih dozvola i ostalih akata za građenje i uređenje prostora, dalje biti podijeljene/razgraničene: a) prometnim površinama javne namjene, b) površinama u vlasništvu vlasnika građevnih čestica, c) površinama na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza, a kojima se osigurava pristup do građevnih čestica. Za ove prometne površine se formiraju zasebne građevne čestice u postupku koji prethodi izdavanju dozvola za građenje građevina planirane namjene naselja.

Prostorne jedinice formirane i omeđene (djelomično ili u cijelosti) javno-prometnim površinama određenim ovim Planom mogu predstavljati građevnu česticu, bez dodatnog usitnjavanja zahvata.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za prostorne cjeline unutar zone obuhvata se daju uz kartografski prikaz broj 4.

Kod formiranja građevinske čestice pojedinog zahvata od više katastarskih čestica ili njihovih dijelova, koji su prema kartografskim prikazima broj 1 i broj 4 ovog

Plana mješovite namjene različitih načina/tipologija izgradnje (M1, M1\*, M2, M2\*, M6), uvjeti gradnje i uređenja se određuju prema tipologiji za dominantnu površinu u ukupnoj površini građevinske čestice za koju se izdaje akt kojim se odobrava gradnja.

Struktura namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini daje se u Tablici koja slijedi:

**Tablica 1**

Namjena		Površina m2	Udio u obuhvatu %	
mješovita	M1	pretežno stambena	59879	20,86%
	M1* posebni uvjeti		55711	19,41%
	<b>M1</b> ukupno		115590	40,26%
	M2	pretežno poslovna	11120	3,87%
	M2* posebni uvjeti		21105	7,35%
	<b>M2</b> ukupno		32225	11,23%
	<b>M6</b>	stanovanje u zelenilu	57375	19,99%
javna i društvena	<b>D</b>	društvena	2837	0,99%
sportsko - rekreacijska	<b>R1</b>	sport	22310	7,77%
javne zelene površine	<b>Z1</b>	javne zelene površine	8162	2,84%
infrastrukturne površine	<b>IS</b>	infrastrukturni sustavi (trafo i crpne stanice i uređaji)	1326	0,46%
		prometne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke)	47254	16,46%
<b>Obuhvat UPU-a</b>			<b>287079</b>	

**UVJETI I NAČIN GRADNJE**

Područje obuhvata UPU-a je podijeljeno prometnicama/ulicama na prostorne cjeline namijenjene izgradnji građevina namjene M1, M2, M6, D, R1, prometnih površina i infrastrukturnih zahvata IS, te za uređenje zelenih površina, za koje se propisuju uvjeti korištenja, uređenja i zaštite, odnosno uvjeti i načini gradnje.

Svaka cjelina može imati više građevinskih čestica-zahvata, a uvjeti gradnje za pojedinačne čestice se temelje na prethodno definiranim elementima, temeljenim na odredbama PPUO-a.

Prije ili istodobno s izdavanjem lokacijskih dozvola za pojedine zahvate određene ovim planom se na osnovi idejnih projekata izrađenih sukladno ovom Planu, ishode lokacijske dozvole za prometnice s komunalnom infrastrukturom (moguće je izdavanje više lokacijskih dozvola za pojedine prometne cjeline).

Kartografskim prikazom „Načini i uvjeti gradnje“ broj 4. dan je prikaz načina i uvjeta gradnje koji se referira na tekstualni dio Plana i odredbi. Odredbe plana definiraju uvjete za svaku namjenu i režim gradnje i uređenja, uključujući i odredbe za uređenje i zaštitu površina. Lokacijske dozvole za izvedbu planiranih zahvata ishode se temeljem ovog Plana.

Lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja se može izdati sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji za građenje na uređenoj građevinskoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta), u skladu s ovim Planom.

Lokacijske dozvole za prometnice, objekte i uređaje komunalne infrastrukture temelje se na idejnim projektima i drugim potrebnim stručnim podlogama izrađenim sukladno ovom Planu i posebnim propisima. Omogućava se fazna provedba Plana na način da se izrađuju projekti i ishode lokacijske dozvole za pojedine ulične poteze, kojima se osigurava kolni pristup i mogućnost priključenja pojedinih prostornih cjelina i građevinskih čestica na komunalnu infrastrukturu.

Ishođenje lokacijske dozvole za pojedini zahvat- za izgradnju stambene stambeno-poslovne, poslovne, ugostiteljsko-turističke ili društvene i javne namjene provodi se prema idejnim projektima uz primjenu uvjeta i smjernica određenih ovim UPU-om, kao i prema posebnim uvjetima, mišljenjima i suglasnostima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima, a za građevine do 400 m<sup>2</sup> građevinske površine se ishodi rješenje o uvjetima građenja.

Ishođenje lokacijske dozvole/a u zoni sporta R1, moguće je nakon provedbe arhitektonskog natječaja temeljenog na programu kojeg verificira Općinsko vijeće.

#### ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Obuhvat Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUO Podstrana) planom se osigurava mogućnost javnog pristupa obali i plažnim površinama (pothodnikom ispod D8), a uvjeti gradnje i uređenja određuju se na način da štite prirodne i ambijentalne vrijednosti.

U obuhvatu Plana nema prostora ni građevina formalno-pravno zaštićenih po Zakonu o zaštiti prirode niti prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Priroda i prirodne vrijednosti u obuhvatu nisu u kategoriji zaštićenih niti upisane u upisnik prema Zakonu o zaštiti prirode, a prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) obuhvat UPU-a također nije u području ekološke mreže, ali se vrijednosti krajobraza štite planskim odredbama, sukladno karakteristikama prostora, kao i načelima PPUO-a Podstrane, pa se ovim Planom utvrđuje:

- očuvanje i zaštita prirodnog krajobraza (istaknuti potezi vapnenačkih klifova i gromada, te grupacije visokog zelenila i postojećih šumaraka),
- očuvanje osnovnog volumena naselja sa zaštitom platoa od izgradnje građevina na najvišim kotama područja uz omogućavanje slikovitih pogleda na širi okolni prostor,
- valorizacija, zaštita i uređenje postojećeg vodotoka (potok Miljevac) na rubnom području obuhvata UPU-a,
- formiranje zelenog fonda unutar graditeljskih zahvata u odgovarajućem propisanom postotku površine za pojedinu namjenu, te duž značajnijih prometnica unutar zone, kao elementu unošenja reda i kvalitete korištenja javnih površina. Navedeno ima za cilj formiranje slike zahvata s mora kao izgradnje u zelenilu, kako je to i određeno planom šireg područja,
- u izboru biljnog materijala - stablašica i niskog raslinja preferirati autohtone vrste, a u izboru građevinskog materijala (uređenje površina) koristiti tradicionalne materijale i način gradnje (zidovi i podzidi, šetnice i odmorišta u kamenu ili kombinacija s kamenom),
- pri pozicioniranju planiranih građevina unutar površina u kojima se može graditi, kao i prilikom izvedbe-izgradnje istih, u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati kvalitetnu visoku vegetaciju.