

OPĆINA PODSTRANA

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA br. 13

“ PODRUČJA MUTOGRAS”

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a "PODRUČJA MUTOGRAS"

Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Područja Mutogras“ temelji se na Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i Prostornom Planu uređenja Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana" br. 3/06, br. 8/08).

Izrada UPU-a započeta je temeljem Odluke o izradi ("Službeni glasnik Općine Podstrana" br. 12/08 i 11/12). Prikupljeni su Zahtjevi od stručnih tijela, izrađen je nacrt prijedloga UPU-a te utvrđen Prijedlog plana i upućen u proceduru javne rasprave.

Temeljem usvojenih primjedbi s prvog javnog uvida i mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Splitsko - dalmatinske županije utvrđen je Prijedlog plana, te prema čl. 93. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, upućen u ponovnu javnu raspravu.

Ovim sažetkom nisu obuhvaćene sve odredbe UPU-a Područja Mutogras i on ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekst plana.

POLAZIŠTA

Područje obuhvata UPU-a ima površinu od cca 50,2 ha.

U smislu urbanog opremanja lokalitet je nedovršen i većim dijelom neopremljen. Potrebno je uređenje i sanacija zatečenog stanja (pojasu uz državnu cestu D-8 i cestu za Gornju Podstranu) što se prvenstveno odnosi na poboljšanje prometne i infrastrukturne mreže, te opremanje neizgrađenih dijelova plana.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Temeljne obveze iz PPU Općine Podstrana, kao plana višeg reda, slijede iz utvrđene namjene površina, a preuzete su ovim Planom (minimalna površina građevnih čestica, te maksimalna izgrađenost, iskorištenost i katnost).

Za zatečene građevine također su dani uvjeti u skladu s odredbama PPU-a, koje određuju postupanje sa zatečenim građevinama.

Namjena površina područja unutar obuhvata UPU-a utvrđena je u PPUO Podstrana kao zona M1 (mješovita, pretežito stambena namjena) i zona M2 (mješovita, pretežito poslovna namjena). Također su zadane osnovne smjernice za izradu propisanih urbanističkih planova, te je za Urbanistički plan uređenja PODRUČJA MUTOGRAS propisano:

"Urbanističkim planom uređenja PODRUČJA MUTOGRAS potrebno je razraditi prometno povezivanje naselja na sustav planiranih i postojećih prometnica. Predvidjeti optimalne prometne uvjete za povezivanje Gornje Podstrane na D-8 u dijelu ovog Plana."

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Planom je potrebno omogućiti realizaciju prostora od javnog interesa, prvenstveno uređenjem prometnih površina i komunalne infrastrukture.

Program gradnje u zonama M1 čine prvenstveno stambene građevine s mogućnošću gradnje svih pratećih sadržaja stanovanju koje je definirao PPUO Podstrane; javnih, trgovačkih, uslužnih ili ugostiteljskih.

U zonama M2 grade se stambeno gospodarske građevine (poslovne ili turističko ugostiteljske), odnosno građevine gospodarske (poslovne ili turističko ugostiteljske) ili javne namjene.

Zone S (stambena namjena) koje su smještene na neizgrađenim dijelovima obuhvata UPU-a, namijenjene su isključivo stanovanju niske gustoće i smještaju nužnih pratećih sadržaja stanovanja kao što su trgovina dnevne opskrbe, ambulanta, intelektualne i osobne usluge i sl., te otvoreni prostori namijenjeni rekreaciji i dječjim igralištima. Omogućava se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu (Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, N.N.br. 88/07, 58/08, 45/09) do maksimalno 16 ležajeva. Ostatak obuhvata čine kolne i pješačke površine, vodene površine (regulirani i neregulirani vodotoci) i zaštitno zelenilo.

UVJETI GRADNJE I UREĐENJA GRAĐEVNIH ČESTICA

STAMBENE GRAĐEVINE

Stambene građevine mogu se graditi u zonama namjene M1, M2 i S. Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene građevine (stambeno-poslovne) i višestambene građevine (višestambeno poslovne).

Individualne stambene (stambeno-poslovne) građevine su građevine čija je maksimalna brutto građevinska površina 400m², s najviše 4 stambene jedinice. U dijelu stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor.

Višestambene građevine su stambene i stambeno poslovne građevine brutto građevinske površine veće od 400 m². Maksimalni broj stambenih jedinica je 8.

Prostorni pokazatelji za izgradnju individualnih stambenih građevina u zonama M1 i M2:

| | min. površina građ. čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent izgrađenosti | min. širina glavne fronte građevne čestice | max. katnost/ visina |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| individualne stambene građevine, samostojeći tip izgradnje | 400 (500)* m ² | 0,3 | 0,8 | 14 m | Po/S+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu |
| individualne stambene građevine, dvojne | 300 (400)* m ² | 0,3 | 0,8 | 12 m | Po/S+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu |
| individualne stambene građevine, u nizu | 250 (350)* m ² | 0,3 | 0,8 | 10 m | Po/S+P+1k 7m/ 8,5m na kosom terenu |

* Veličine u zagradi vrijede kao minimalne u slučaju da je površina čestice zemljišta od koje se formira nova građevna čestica veća od minimalne (površina ispred zagrade)

Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m.

Minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m.

Za smještaj vozila na građevnoj čestici za individualnu stambenu izgradnju potrebno je osigurati minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici.

Građevna čestica za individualnu stambenu izgradnju treba imati pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 3,0 m.

Prostorni pokazatelji za izgradnju individualnih stambenih građevina u zoni S:

| | min. površina građ. čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent izgrađenosti | min. širina glavne fronte građevne čestice | max. katnost/visina |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| individualne stambene građevine, samostojeći tip izgradnje | 600 m ² | 0,2 | 0,7 | 20 m | Po/S+P+1k+Pk 8m/ 9,5m na kosom terenu |

Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi h/2, ali ne manje od 3,5 m.
Minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m.

Prostorni pokazatelji za višestambenu izgradnju u zoni M1:

| | min. površina građ. čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent izgrađenosti | min. širina glavne fronte građevne čestice | max. katnost/visina |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| višestambene građevine, samostojeći tip izgradnje | 600 m ² | 0,3 | 1,0 | 18 m | Po+S+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu |

Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m.
Minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m.

Građevna čestica za višestambenu izgradnju treba imati pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice.

Prostorni pokazatelji za višestambenu izgradnju u zoni M2:

| | min. površina građ. čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent izgrađenosti | min. širina glavne fronte građevne čestice | max. katnost/visina |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|
| višestambene građevine, samostojeći tip izgradnje | 600 m ² | 0,3 | 1,2 | 18 m | Po/S+P+3k 12,0m/ 14,0m na kosom terenu |

Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi h/2, ali ne manje od 5,0 m.
Minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 m.

Javno prometna površina kojom se pristupa građevini sa više od 4 stana mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i nogostup najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice.

Za smještaj vozila na građevnoj čestici za višestambenu izgradnju potrebno je osigurati minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici.

GRAĐEVINE GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Građevinama gospodarskih djelatnosti smatraju se građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti:

- Proizvodno - zanatske (isključivo takve koje ne stvaraju buku i nisu štetne po okolinu),
- poslovne (uređi, trgovački, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
- turističko ugostiteljske djelatnosti.

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj građevina gospodarskih djelatnosti u izdvojenoj zoni, već u zonama mješovite namjene M1 i M2.

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH I JAVNIH DJELATNOSTI

U obuhvatu plana ne predviđa se smještaj građevina društvenih djelatnosti na izdvojenim česticama. Građevine i sadržaje društvenih i javnih djelatnosti moguće je smjestiti u zonama mješovite namjene M2, u dijelu građevine ili nadijelu građ. čestice mješovite namjene.

Društveni i javni sadržaji mogu zauzimati manje od 50% ukupne bruto građevinske površine na jednoj čestici mješovite namjene.

UVJETI GRADNJE I UREĐENJA KOMUNALNE INRASTRUKTURNE MREŽE

Planom se određuju koridori, trase i površine infrastrukturnih sustava:

- cestovnog prometa
- telekomunikacija
- vodoopskrbe i odvodnje
- energetike

Koridori komunalne infrastrukture planirani su unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Prometna mreža se sastoji od sustava međusobno zavisnih prometnica (ulica) a koje se u planu razvrstavaju prema zakonskom odnosno funkcionalnom značaju i to na slijedeći način:

- županijska cesta (ŽC) – ulica Don Petra Cara
- spojna cesta između kolnika postojeće i planirane trase D8
- kolna prometnica (sabrna) – (SP)
- kolna prometnica (pristupna) – (PP)
- kolno-pješačka prometnica (KP)

Sabrne ulice predstavljaju temeljne kolne prometnice Plana, čija je uloga povezivanje lokalne mreže na prometnu mrežu šireg značaja.

Sve prometnice su planirane za odvijanje dvosmjernih prometnih tokova.

Planom je omogućeno postavljanje kanala telekomunikacijske mreže u sve javne prometnice u obuhvatu, ovisno o potrebnom broju i prostornom rasporedu priključaka.

Postojeći vodovod kojim se snabdijeva ovo područje je presjeka 300 i 250 mm, te zadovoljava uvjete iz vrijedećeg pravilnika o protupožarnoj zaštiti. Predviđeno je polaganje novog cjevovoda duž planiranih prometnica, presjeka 150 i 100 mm, kojim bi se formirao osnovni prsten po obodu obuhvata UPU-a, sa priključkom na postojeći vodovod. Dionica postojećeg cjevovoda, koja prolazi slobodno po terenu biti će prelocirana u planiranu prometnicu. Također će se poprečnim vezama povezivati postojeći i planirani cjevovod, formirajući prstenastu mrežu planiranog područja, koja je povoljnija i sigurnija za opskrbu potrošnih mjesta i protupožarnih hidranata.

Područje obuhvaćeno UPU ima djelomično izgrađenu kanalizaciju, koja se vezuje na kanalizacijsku mrežu sa crpnim stanicama te podmorskim ispustom u Podstrani. Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalnih i oborinskih voda. U ovoj fazi izgradnje sve sakupljene vode se ispuštaju bez pročišćavanja u priobalno more Bračkog kanala, dok će se u završnoj fazi izgradnje obuhvatiti i pročišćavanje otpadnih voda. Novim planiranim i usvojenim rješenjem sve vode razmatranog područja će se sakupiti u novu crpnu stanicu «Bilaja» iz koje će se dalje prepumpavati u kanalizacijski sustav Stobreča, odnosno na postojeći uređaj Stupe sa podmorskim ispustom. Nakon izgradnje novog sustava, ukida se podmorski ispust i crpne stanice Centar i Bilaja.

Sakupljene oborinske vode će se najkraćim putem ispuštati u more ili postojeće potoke. Sa većih parkirališnih površina (više od 10 pm), oborinske vode se prije priključenja na odvodne kanale propuštaju kroz separatore.

Sjeverno od Jadranske ceste sakupljene oborinske vode priključuju se na postojeće potoke, koji će nizvodno od Jadranske ceste do mora po potrebi biti zatvorenog presjeka radi prolaza ispod obalne šetnice. Trase potoka na novom dijelu obale treba produžiti do izljeva u recipijent.

Plan elektroopskrbe naponske mreže 20 kV, koja uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode je načelan, a konačno će se definirati projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora.

Za napajanje planiranih i prihvat postojećih potrošača potrebne su tri trafostanice 10-20/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA. Postojeća trafostanica „Mutogras 2“ će se rekonstruirati, odnosno izvršiti će se zamjena za trafostanicu koja može prihvatiti transformator od 1000 kVA. U istočnom dijelu planirana je nova trafostanica 10-20/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA kao zamjena za postojeću trafostanicu Mutogras 1 koja je tipa "tornjić" izgrađena krajem 60-tih godina prošlog stoljeća. U zapadnom dijelu plana izgraditi će se zbog prostorne raspodjele konzuma dvije trafostanice inst.snage 630 kVA. Jedna trafostanica će se izgraditi kao zamjena za postojeću trafostanicu Podstrana 2 u blizini njezine lokacije, a druga će se izgraditi u sjevernom dijelu područja.

MJERE PROVEDBE PLANA

Građevine osnovne namjene u obuhvatu Plana se mogu graditi po ishodu lokacijskih dozvola i započetim radovima na uređenju javno prometnih površina sa kojih se pristupa tim građevinama. Radi onemogućavanja izgradnje građevina bez potrebne infrastrukture, u prvom redu prometnica, ishodu potvrde glavnog projekta za građevine mora prethoditi ishodu potvrde glavnog projekta za pristupnu prometnicu.

Omogućava se manja izmjena trase planiranih prometnica kroz izradu idejnih projekata za lokacijske dozvole, na način da se izmještaju uz rub čestica preko kojih su planirane, ako se time ne pogoršavaju tehnički elementi i sigurnost odvijanja prometa.

Omogućava se odstupanje od propisane veličine građevne čestice, ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja najviše za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene.