

**OPĆINA PODSTRANA**

**PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU:**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA br. 4**

**“ STROŽANAC I”**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

## **PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a "STROŽANAC I"**

Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Strožanac I“ 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.). Prikupljeni su Zahtjevi od stručnih tijela, izrađen je nacrt prijedloga UPU-a Strožanac I", te održana prethodna rasprava. Potom je utvrđen Prijedlog plana i upućen u proceduru javne rasprave.

## **POLAZIŠTA**

Područje obuhvata UPU-a obuhvaća cca 21,5 ha.

Veći dio obuhvata plana nalazi se između ulica Gospe u Siti i Domovinskog rata, a manji, južni dio uz ulicu Put Starog sela. Prostor je djelomično izgrađen stambenim građevinama.

U smislu urbanog opremanja lokalitet je nedovršen i većim dijelom neopremljen. Potrebno je uređenje i sanacija zatečenog stanja, 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 postojeće 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). Također su zadane osnovne smjernice za izradu propisanih urbanističkih planova, te je za Urbanistički plan uređenja STROŽANAC I propisano:

"Potrebno je detaljnije strukturirati prostor naselja, riješiti sustav ulica sa nogostupom te, poglavito povezivanje Cindrove ulice s Mosorskom ulicom, uz odgovarajuća rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda. U naselju treba osigurati javne sadržaje, javne zelene površine, dječja igrališta i sl."

## **PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

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

Program gradnje čine stambene građevine s mogućnošću gradnje svih pratećih sadržaja stanovanju koje je definirao PPUO Podstrane; javnih, trgovačkih, uslužnih ili ugostiteljskih. Ostatak čine kolne i pješačke te javne zelene površine, dječje igralište, park i zaštitno zelenilo.

## **UVJETI GRADNJE I UREĐENJA GRAĐEVNIH ČESTICA**

### **stambene građevine**

Stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene (stambene ili stambeno poslovne građevine).

Sadržaji sekundarne namjene mogu se graditi kao dio građevine osnovne namjene, kao zasebna građevina na istoj građevnoj čestici na kojoj je i građevina osnovne namjene, tako da ne prelaze 50 % bruto građevinske površine. Uvjet za izgradnju sadržaja sekundarne namjene

je da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene može se graditi jedna osnovna građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene te pored nje i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu (kao što su spremišta, ljetne kuhinje, garaže i sl.). Na česticama većim od 1000 m<sup>2</sup> mogu se graditi dvije osnovne građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene, na način da imaju spojene podrumске etaže (npr. zajednička garaža), dok nadzemni djelovi građevina moraju biti međusobno udaljeni minimalno polovinu visine više građevine.

Prostorni pokazatelji za izgradnju stambenih građevina:

	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 m <sup>2</sup>	0,3	0,8	14 m	Po(S)+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu
individualne stambene građevine, dvojne	300 m <sup>2</sup>	0,4	0,9	12 m	Po(S)+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu
individualne stambene građevine, u nizu	250 m <sup>2</sup>	0,5	1,0	10 m	Po(S)+P+2k 9m/ 10,5m na kosom terenu
višestambene građevine, samostojeći tip izgradnje	600 m <sup>2</sup>	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.

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

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

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

### **građevine gospodarskih djelatnosti**

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj građevina gospodarskih djelatnosti u izdvojenoj zoni, tj. na zasebnim građevnim česticama. U slučaju smještaja gospodarskih djelatnosti u dio građevine stambene namjene ili na dijelu građevne čestice mješovite, pretežito stambene namjene, vrijede isti prostorni pokazatelji kao za izgradnju stambenih građevina (poglavlje 4.

ovih odredbi 'Uvjeti i način gradnje stambenih građevina'). Gospodarski sadržaji mogu zauzimati manje od 50% ukupne bruto građevinske površine na jednoj čestici mješovite namjene.

### **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 zoni M1, mješovita pretežito stambena namjena u dijelu građevine ili nadijelu građ. čestice mješovite namjene, prema slijedećim uvjetima gradnje:

- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m ili se prije gradnje takva površina osigura
- minimalna udaljenost građevine društvene i javne namjene od susjednih građevina je polovina visine više građevine
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>, izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard
- prostorni pokazatelji Kig, Kis i visina isti su kao i za građevine stambene i stambenoposlovne namjene, propisani u poglavlju 4. ovih odredbi
- na građevnoj čestici ili zasebnoj površini, izvan javno prometne površine, potrebno je osigurati prostor za parkiranje odgovarajućeg broja vozila te uvjete za pristup i kretanje invalidnih osoba.

Ukoliko se dječja ustanova realizira u dijelu višestambene građevine potrebno je osigurati otvoreni ograđeni prostor površine minimalno 5 m<sup>2</sup> po polazniku za igru djece.

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**

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

Na području obuhvata Plana prometnice su svrstane (kategorizirane) na slijedeći način:

1. glavna gradska ulica čiji je koridor utvrđen u PPU općine (profil:1.60+5.50+1.60 = 8.70m)
2. sabirna ulica (profil: 1.00+5.50+1.00 = 7.50 metara)
3. kolno – pješačka ulica (profil: 3-5,50 m)
4. pješačka ulica odnosno površina.

Sabirne 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, osim na pojedinim dionicama postojećih prometnih površina u izgrađenom dijelu plana gdje je određen jednosmjerni režim kretanja kao rezultat posebnih prostornih ili prometnih uvjeta.

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

Postojeća vodovodna mreža je nezadovoljavajuća, glede presjeka cijevi, te je potrebno izvršiti rekonstrukciju, a cjevovod je priključen na glavni tranzitni cjevovod lociran u sjevernoj postojećoj prometnici Split–Stobreč, presjeka 500 mm, na koju je priključena vodovodna mreža naselja Strožanac.

Do južnog dijela obuhvata plana – viša zona, dolazi postojeći cjevovod na koji se nadovezuje planirana mreža. Zbog nedovoljnog tlaka u mreži potrebno je jugozapadno od ove zone izgraditi hidrocel stanicu kojom će se postići odgovarajući tlak u vodovodnoj mreži.

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalnih i oborinskih voda. Fekalne vode razmatranog područja se dovode u crpnu stanicu Strožanac iz koje se prepumpavaju u centralnu crpnu stanicu Šine, i dalje na uređaj Stupe.

Kanalizacija južnog dijela plana - više zone, planirana je u prometnicama koje prolaze južnom i zapadnom granicom obuhvata plana sa spojem na postojeću kanalizaciju koja je izgrađena do križanja ovih dviju ulica. Kanalizacija ostatka zone priključit će se sjeverozapadno na planiranu kanalizaciju u Ulici Domovinskog rata.

Oborinske vode sjevernog dijela sliva prihvaćaju se vodotokom Polača, a vode južnog dijela se prihvaćaju vodotokom Rastovac, sa uljevom u priobalno more Bračkog kanala uz predhodni prolaz kroz separator ulja i masti. Ove bujice su locirane unutar prometnice te se izvode kao zatvoreni kanali u osi prometnice. Pri tome je nužno omogućiti prihvati i otjecanje oborinskih voda u svakoj fazi realizacije provedbe plana (etapnosti izgradnje).

Planirana je mreža novih objekata naponske mreže 20 kV, koja uključuje dvije trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode načelna, a konačno će se locirati projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora.

## 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.

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.

### Bilans površina

namjena	površina (cca m <sup>2</sup> )	površina (cca ha)	površina, udio(%)
<b>mješovita, pretežito stambena M1</b>	<b>185209</b>	<b>18,52</b>	<b>88,1</b>
- izgrađeni dio	61528	6,15	29,3
- izgrađeni dio, primjena čl.27. Odluke o donošenju izmjena i dopuna PPUO Podstrana	61219	6,12	29,1
- neizgrađeni dio	62462	6,25	29,7
<b>javne zelene površine, javni park Z1</b>	<b>558</b>	<b>0,06</b>	<b>0,3</b>
<b>javne zelene površine Z2</b>	<b>429</b>	<b>0,04</b>	<b>0,2</b>
<b>zaštitno zelenilo Z</b>	<b>2509</b>	<b>0,25</b>	<b>1,2</b>
<b>prometne površine</b>	<b>21395</b>	<b>2,14</b>	<b>10,2</b>
prometnice, kolne i pješačke	21395	2,14	10,2
<b>UKUPNO</b>	<b>210100</b>	<b>21,01</b>	<b>100,0</b>