

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE UZ RIJEKU ŽRNOVNICU
OPĆINA PODSTRANA**

ARCHING

Split, listopad 2008.

OPĆINA PODSTRANA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE UZ RIJEKU ŽRNOVNICU

INVESTITOR:	Ante Sučić Pero Mikuličić Denis Aljinović
IZRAĐIVAČ:	«ARCHING» d.o.o. - SPLIT
DIREKTOR:	Srđan Šegvić, dia
RADNI TIM:	
KOORDINATOR:	SRĐAN ŠEGVIĆ, dia
PLANER:	SRĐAN ŠEGVIĆ, dia HELENA ČERINA, dia
SURADNICI:	MLADEN ŽANIĆ, die IVO MAKJANIĆ, dig DRAGO DAMJANIĆ, dig

SPLIT, listopad 2008.

Županija splitsko-dalmatinska Općina Podstrana	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA OD UŠĆA RIJEKE ŽRNOVNICE DO HC „LAV“	
Broj kartografskih prikaza:	Mjerilo kartografskih prikaza: 1:2000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službeni glasnik Općine Podstrana br. 5/2006	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Podstrana br.
Javna rasprava (datum objave): Slobodna Dalmacija, 28.09.2007	Javni uvid održan od: 12.10.2007 do: 12.11.2007
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Gordana Gašpar, dig
Pravna osoba koja je izradila plan: „ ARCHING „ d.o.o. Split	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Srđan Šegvić, dia
Kordinator plana: Srđan Šegvić, dia	
Stručni tim u izradi plana: PLANER: SRĐAN ŠEGVIĆ, d.i.a. ARCHING d.o.o. Split SURADNICI: HELENA ČERINA, d.i.a. ARCHING d.o.o. Split DRAGO DAMJANIĆ, d.i.g. PROJEKTNI BIRO DAMJANIĆ d.o.o. Split MLADEN ŽANIĆ, d.i.el. VOLT-ING d.o.o. Split IVO MAKJANIĆ, d.i.g. HIDRODIZAJN d.o.o. Split	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Branimir Živaljić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ ELABORATA:

A) TEKSTUALNI DIO PLANA

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PODSTRANA

SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA I UVJETI UZ PREDMETNI PLAN

SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA I UVJETI UZ PREDMETNI PLAN

- MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA, Zagreb
- UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, Splitsko-dalmatinska županija
- ŽUPANIJSKI ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE, Splitsko-dalmatinska županija
- MINISTARSTVO KULTURE–UPRAVA ZA ZAŠTITU PRIRODE, Zagreb
- MINISTARSTVO KULTURE–UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, Konzervatorski odjel u Splitu
- HRVATSKE CESTE d.o.o. - Ispostava Split
- HRVATSKE VODE d.o.o. - Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Split
- VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. - Split
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. - DP Elektrodalmacija, Split
- MUP – POLICIJSKA UPRAVA SPLITSKO-DALMATINSKA, Posebni uvjeti građenja

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

- 2.1.1. Demografski razvoj
- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture,

vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**8. Postupanje sa otpadom****9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš****10. Mjere provedbe plana****10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja****10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni****B) GRAFIČKI DIO PLANA:**

Izvod iz PPUO Podstrana

0. Postojeće stanje	MJ	1:1000
1. Korištenje i namjena površina	MJ	1:1000
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža		
2.1. Prometna mreža	MJ	1:1000
2.2. Telekomunikacijska mreža	MJ	1:1000
2.3. Elektroenergetska mreža	MJ	1:1000
2.4. Vodovodna mreža	MJ	1:1000
2.5. Kanalizacijska mreža	MJ	1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	MJ	1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	MJ	1:1000

TEKSTUALNI DIO PLANA

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PODSTRANA

SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA I UVJETI UZ PREDMETNI PLAN

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Općina Podstrana pripada području Splitsko-dalmatinske županije. Smještena je uz jugoistočni bok grada Splita, oko 5 km od povijesne gradske jezgre, u podnožju primorskog grebena planinskog masiva Mosor (1330 m). Prostire se na prostoru 11,5 km² površine, od podnožja planine Perun uz donji tok rijeke Žrnovnice na sjeverozapadu, do brežuljka Mutogras na jugoistoku. Obalni dio Podstrane proteže se 6 km longitudinalno, nizom razvedenih šljunkovitih uvala i plaža.

U sastavu općine nalazi se pet naselja: najstarija je Gornja Podstrana pod vrhom Peruna, na nadmorskoj visini između 290 i 340 m. Najviši i najistaknutiji položaj ima bilo Peruna s najvišim vrhom Križ 533m. Uz obalu od sjeverozapada prema jugoistoku nižu se naselja: Strožanac, Grljevac, Sveti Martin, Mutogras. Jadranska cesta povezuje ih u kontinuiran izdužen urbani pojas, koji se od obale mora uspinje uz pitome obronke Peruna.

Područje Podstrane pripada zoni ugodne sredozemne klime što pogoduje u poljoprivredi uzgoju svih mediteranskih kultura: maslina, vinove loze, smokve, rogača, agruma, breskve, te povrtlarstva koje zbog blage klime uspijeva tijekom cijele godine. Ljepota i blagorodnost podneblja te ekološka sačuvanost prirodnog okruženja izvorne su vrijednosti koje uživaju stanovnici Podstrane i izvrsni potencijali za razvoj turizma.

Predmetni obuhvat UPU-a je planiran planom višeg reda Prostornim Planom uređenja Općine Podstrana, kao plan radne oznake 2 (UPU-a turističke zone uz rijeku Žrnovnicu), te kao zona gospodarske namjene - ugostiteljsko turistička namjena - T1 (neizgrađena)

Blizina grada Splita, stvara pretpostavku za sve većim interesom za život u Općini Podstrana.

Prometnu mrežu koja omeđuje zonu obuhvata čini državna cesta D8 i Poljička cesta koja vodi prema Žrnovnici. Ostala zona obuhvata je bez prometne mreže.

Područje obuhvaćeno planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je sjeverno od JTC, koja se proteže uz obalni pojas.

Južno od obuhvata plana i južno od Jadranske turističke ceste, lociran je glavni gravitacijski kolektor, koji je sastavni dio kanalizacijskog sustava Split–Solin, podsustav Stobreč.

Sjeverno od JTC lociran i glavni tranzitni cjevovod na kojeg se formira postojeća i planirana vodovodna mreža.

Područje obuhvaćeno UPU–om, nadovezuje se na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, zapadno i istočno od dijela područja izrade plana, sa kojima formira jedinstvenu cjelinu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Općina Podstrana je udaljeno od županijskog središta- Splita cca 5 km i neposredni su susjedi. Korito rijeke Žrnovnice bismo mogli nazvati razdijelnom točkom.

Po svom geoprometnom položaju Općina Podstrana zbog blizine Splita, te prometnica koje je povezuju kako sa Splitom tako i sa ostalim prostorima Županije ima izuzetno značenje. Općina Podstrana između ostalog i zbog toga spada u vrlo perspektivno područje Županije, ona je periferija Splita, praktički sutašnji dio Grada. Općina Podstrana ima tendenciju razvitka općine prema turističkom sektoru, obzirom da je cijela longitudinalno položena i ima dugu obalnu liniju.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

- *Elektroenergetika*

Na području UPU-a postoji niskonaponska mreža. Uz prometnicu D8 je montiran KRO sa 6 polja s kojega se napajaju postojeći objekta.

S istočne strane u Poljičkoj ulici prolazi VN kabel 10(20) kV koji napaja trafostanice TS 10(20)/0,4 kV „Strožanac-7“ - TS 10(20)/0,4 kV „Žminjača-2“.

Također iznad sjeverno dijela zone prolazi zračni DV koji radi na naponu 10 kV.

U prometnici D8 je položeno nekoliko KB 10 kV i KB 35 kV ua TS 35/10 kV „Miljevac“.

- *Telekomunikacijska mreža*

Na području zone postoji telekomunikacijska infrastruktura.

S južne strane u nogostupu ceste D8 sa sjeverne strane postoji DTK. Također i s istočne strane zone u Poljičkoj ulici postoji DTK.

Najbliži udaljeni pretplatnički stupanj UPS Strožanac se nalazi cca 700 m jugoistočno od granice obuhvata Plana.

- *Vodovodna i kanalizacijska mreža*

Područje obuhvaćeno planom, djelomično je komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana PP-om i ostalim planskim dokumentima. Osnovni vodovodni prsten biti će izgrađen sa vezom na postojeći glavni cjevovod u prometnici, na koji će se formirati sekundarna mreža.

Kanalizacijski kolektor fekalne kanalizacija je izgrađen južno od kompleksa obuhvaćenog UPU sa crnom stanicom Strožanac.

Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti sva potrebna komunalna opremljenost.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Predmetni obuhvat unutar sebe sadržava dio korita rijeke Žrnovnice. Sa aspekta vodozaštite, treba voditi računa o eksploataciji planiranaog područja. Uz korito rijeke neophodno je sačuvati javni koridor, koji se ovim Planom i planira, uključujući i šetnicu uz samo korito. koje je na kontaktu sa D-8 spojeno stepeništem. Kulturno- povijesnih cijelina unutar obuhvat plana ne postoje.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Predmetni obuhvat plana iznosi 2,5316 ha i nalazi se na dijelu katastarske općine Donja Podstrana.

Na prostoru Općine Podstrana prema popisu iz 2001. godine, ima 7.341 stanovnika. Prosječna starost stanovnika je samo 33,5 godina i time je općina druga u Hrvatskoj. Gustoća stanovanja je 474,64 st/km.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Sa gledišta intenziteta i načina korištenja prostora Općine Podstrana ima značajnu ulogu budućeg razvoja sa aspekta turističke djelatnosti.

Vrednovanje prostora Općine može proizaći iz suvremenih trendova bježanja od življenja u velikim urbanim koncentracijama, gdje su prisutne velike koncentracije socijalnih i drugih problema. Blizina grada Splita, a time i radnih mjesta, ovaj prostor predpostavlja za ugodno življenje. Gradnjom autoputa Zagreb- Split-Ploče, pa sve do Dubrovnika, državna cesta D-8 koja prolazi duž cijele općine izgubit će na intenzitetu prometa, te tako doprinjeti većoj kvaliteti života, naročito stoga što se razvitak općine temelji na turizmu i djelatnostima oko njega, kao što su sport i rekreacija, ugostiteljstvo i sl.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Na prostoru Općine Podstrana prema popisu iz 2001. godine, ima 7.341 stanovnika. Imajući u vidu projekciju kretanja stanovništva u može se samo očekivati da taj broj raste.

Općina je podijeljena prostorno na dva dijela južno od magistrale D-8 i sjeverno. Ta ista magistrala dijelom je razdvaja, dijelom je spaja. Obzirom na tendenciju rasta broja stanovništva, sve većeg broja ljudi koji se bave turizmom, očekuje se samo pozitivan prirast stanovništva, što se može temeljiti na činjenici da je po prosječnoj starosnoj dobi od 33.5 godina, druga općina u Hrvatskoj.

Uvažavajući sve navedeno može se procijeniti ukupan broja stanovnika 2015. godine u Općini Podstrana u visini 10000 stanovnika. Na toj osnovici i uz primjenu prosječne stope prirodnog prirasta od 1.5 do 7.0 promila izvest će se projekcija kretanja ukupnog stanovništva (na bazi prirodnog priraštaja) općine do 2015. godine.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Uvažavati tržište, liberalizaciju poslovanja, otvorenost Hrvatske prema svijetu, poticati poduzetničku inicijativu, ekološku svijest, dugoročni pristup, neizravni utjecaj na razvoj, prihvatiti utjecaj suvremenih kretanja u svijetu u pogledu održivog razvitka.

- ◆ čuvati neiskorištene razvojne resurse, prostor, okoliš, zrak, podzemlje i sl.,
- ◆ koristiti i unapređivati postojeće potencijale u turizmu,
- ◆ obogaćivati to sa komplementarnim djelatnostima
- ◆ smanjivanje poreznih opterećenja, stimulativni krediti za financiranje izgradnje u svrhu poboljšanja turističke ponude
- ◆ poticati kulturno zabavni život, šport i rekreaciju i sl.
- ◆ poticati veću suradnju sa susjednim mjestima u cilju zajedničkog korištenja komplementarnih resursa svih vrsta

Pored toga u cilju oplemenjivanja postojećih potencijala i unošenja novih tehnologija, novih razvojnih i poslovnih filozofija, otvaranja novih tržišnih mogućnosti nužno je stvarati poticajnu klimu i za priljev inozemnog kapitala kroz izravna ulaganja. Tu mogućnost treba iskoristi i za ulaganja u nove projekte i nove djelatnosti koje se ne sukobljavaju s temeljnim razvojnim opredjeljenjima.

U tom sklopu posebnu pozornosti treba posvećivati povratnicima iz inozemstva bilo da su podrijetla s područja Općine Podstrana bilo iz drugih krajeva Republike Hrvatske ili iz drugih područja gdje žive ili su živjeli Hrvati. Njihov povratak i njihova ulaganja posebno je potrebno poticati pojednostavljivanjem procedure pri pribavljanju raznih suglasnosti i dozvola te ukupnim smanjivanjem birokratizma na svim razinama i u svim prilikama.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Planirana prometna mreža unutar zone obuhvata Plana temelji se na prostornom rješenju turističko poslovne zone, a koja je svojom relativno malom veličinom i rubnim uvjetima bila uvjeteno rečeno definirana..

U izradi prijedloga prometne mreže u obuhvatu UPU-a, težilo se zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- da se sagleda šira prometna mreža, te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu plana uklope u šire promišljanje prometne mreže,
- da buduća prometna mreža zone zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima,
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone,
- da se mreža funkcionalno rješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Osnovni cilj rješenja elektroenergetskog napajanja planiranog područja je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju električne mreže koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača.

Područje obuhvaćeno planom, je djelomično komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima.

Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti sva potrebna komunalna opremljenost.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Kako je cilj izrade svakog plana stvaranje preduvjeta za što bržim i ravnomjernijim razvojem područja za koje se izrađuje, a to u pravilu znači veću koncentraciju ljudi, raznih sadržaja i aktivnosti, za očekivati je da dođe do ugrožavanja prirodne sredine, emisije štetnih tvari u okoliš, onečišćenja voda i sl.

Iz toga razloga radi očuvanja ekološke stabilnosti prostora i unapređenja čovjekova okoliša treba prvenstveno zaštititi i racionalno koristiti prostor kako bi mu se osigurao održiv razvitak. To u prvom redu znači očuvanje i racionalno korištenje prirodnih resursa (rijeka Žrnovnica) jer se upravo na njihovom potencijalu u pravilu temelji razvoj promatranog kao i šireg gravitirajućeg prostora. Zbog toga korištenje prirodnih resursa treba provoditi krajnje pažljivo, ravnomjerno i uravnoteženo. Razvojne djelatnosti stoga treba planirati na način da prednost imaju one koje

unapređuju i štite okoliš, a ujedno su prilagođene kako prirodnim tako i ljudskim mogućnostima prostora. Obzirom da se područje nalazi u neposrednom kontaktu sa rijekom Žrnovnicom, velika pažnja će se posvetiti očuvanju okoliša planiranjem separatora ulja.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Planirano područje obuhvata Plana ne predstavlja područje koje će stvarati rast stanovnika, ali će dnevna koncentracija ljudi s obzirom na planiranu namjenu dovesti do stvaranja jednog novog dijela općine Podstrana. Budući da je riječ o turističkoj zoni, kojoj se omogućava i poslovna namjena, može se reći da će ona u poslovnom smislu više i funkcionirati, dovodeći svakodnevne posjetitelje i uposlenike. Prostor ima tendenciju kvalitetne zone, sa dva manja hotela (maksimalnog kapaciteta 80 kreveta), te još dva centra sa produženom turističkom uslugom. U tom smislu neposredna zona sa koritom rijeke Žrnovnice, te pogled na more, stvaraju određene pozitivne pretpostavke za razvitak ove zone.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Radi unapređenja stanja komunalne infrastrukture poradilo se je na razvoju svih vidova infrastrukture od elektrike do odvodnje, kod čega se vodilo računa da se područje Općine i planirani zahvat nalazi u neposrednoj blizini ušća rijeke Žrnovnice te da je iz toga razloga potrebno odvodnju rješavati zatvorenim i vodonepropusnim kanalizacijskim sustavom, a oborinske vode sa prometnica također odvesti nepropusnim kanalizacijskim sustavom izvan slivnoga područja. Zona će kroz svoj razvoj dobiti mrežu za elektroopskrbu, telefoniju te, tako i za vodu i odvodnju.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje unutar predmetne zone temeljit će se na osnovnim postavkama plana višeg reda, koji je za predmetno područje propisao obavezu 40% područja kao zelenog, te definirao max. tlocrtnu površinu i BRP zone. U tom smislu prostorna organizacija prostora valorizira uvijete danom tim Planom. Sukladno navedenom prostor je definiran sa četiri prostorne cijeline, a unutar prostorne cijeline 1 planirana je benzinska postaja, čija je namjena u skladu sa planom višeg reda. Za navedenu benzinsku postaju postoji već izdana predhodna suglasnost od „Hrvatskih cesta“, iz travnja 2005. godine (KLASA: 340-09/04-04/244; URBROJ: 345-552-06/1300-05-11).

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena definirana je kroz kartografske prikaze, a vidljivo je da je prostor od osnovne turističke namjene detaljnijom razradom prostor definirao kroz slijedeću namjenu:

- Gospodarska namjena

- ugostiteljsko turistička - T1; (pod čime se podrazumijevaju hoteli, moteli, aparthoteli i pansioni)
- poslovna (K1, pretežito uslužna, K2 , pretežito trgovačka)

- Zelene površine

- Javne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke)

Područje naselja planirano je prostorno planskom dokumentacijom višeg reda PPUO Podstrana.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Veličina predmetnog obuhvata iznosi 25 316 m².

Predmetni obuhvat podijeljen je na prostorne cijeline sa oznakama:

- 1, 2, 3, 4 (prostorne cijeline gospodarske namjene)
- Z-1, Z-2, Z-3 (zelene površine)
- javne površine (kolne, kolno-pješačke)

PLANIRANA NAMJENA	VELIČINA ZONE (m ²)	UDIO U OBUHVATU %
prostorne cijeline gospodarske namjene	12 572	49,66
zelene površine	10 160	40,13
javne površine	2 584	10,21
UKUPNO	25 316	100

3.4. Prometna i ulična mreža

Svi infrastrukturni zahvati na području predmetnog UPU moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

U slučaju da se otkrije da preko planirane građevne parcele prolaze neki, do sada nepoznati, podzemni infrastrukturni vodovi, potrebno ih je premjestiti uz obvezatno geodetsko snimanje tako preložene trase i njeno ucrtavanje u katastarske karte.

Glavni kolni ulaz u zonu planiran je iz Poljičke ceste, te bi se do poslovnih sadržaja pristupalo novoplaniranom prometnicom, širine 6.5 m.

Sa državne ceste D8 moguć je ulaz samo u benzinsku postaju koja je sastavni dio ovog UPU-a. Planiran je još jedan izlaz iz zone, zapadno od benzinske postaje, širine kolnika 4.5 m.

- Gradnja, rekonstrukcija i opremanje cestovne i ulične mreže

Prometne površine na području turističke zone prikazane su u kartografskom prikazu broj 2.1. Prometna mreža, koji je izrađen u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izgradnja i uređenje planiranih i postojećih ulica provest će se u skladu s pravilima sigurnosti u prometu, pravilima tehničke struke te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Ovim Planom određeni su koridori za sve prometnice, u sklopu kojih su i pripadajuće pješačke površine, zaštitna zelenila, parkirališne površine i sl. Koridori će služiti kao načelni prijedlog trase kod izrade idejnih rješenja za ishođenje lokacijske dozvole za pojedine dionice, uz obvezatno uvažavanje i postojećeg stanja na terenu.

Moguća je fazna izgradnja prometnica, prema kojima će se i ishoditi lokacijske dozvole.

- Promet u mirovanju

Broj parkirališnih mjesta osigurati unutar građevinske čestice prema dolje navedenim normativima:

namjena građevine	broj mjesta na	potreban broj mjesta
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,40
Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	30
Banka, pošta, usluge	1000 m ² korisnog prostora	30
Ugostiteljstvo i turizam	1000 m ² korisnog prostora	20
Višenamjenske dvorane	1 posjetitelj	0,15
Športske građevine	1 posjetitelj	0,15

3.5. Komunalna infrastruktura mreža

- Elektroenergetika

Kao podloga za proračun perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata na području ovog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima Urbanističkog plana uređenja zone.

Područje Turističke zone uz rijeku Žrnovnicu imat će 4 turistička objekta, od kojih su dva isključivo turistička, te benzinska postaja.

Na osnovu urbanističkih kapaciteta, te primjenom elektroenergetskih normativa i dijagrama došlo se do procjene vršnog opterećenja pojedinih objekata i zone u cijelini, što je podloga za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

Broj objekta	bruto površina (m ²)	netto površina za procjenu vršne snage (m ²)	Vršna snaga (kW)
1	2550	2295	230
2	4700	4230	423
3	1037	933	94
4	1771	1594	160
Ukupno			907

Uz faktor istovremenosti 0,8 vršna snaga zone je:

$$P_v = 907 \cdot 0,8 = 726 \text{ kVA}$$

$$\text{Uz } \cos \varphi = 0,95$$

$$P_v = 726 / 0,95 = 764 \text{ kW}$$

Za napajanje potrošača potrebno je izgraditi jednu trafostanicu instalirane snage 1000 kVA. Trafostanica je planirana na posebnoj čestici kao samostalni objekt.

Planirana trafostanica će biti gradskog tipa, 4 polja visokog napona (2VP+rez.+TP) i 12 niskonaponskih polja, opremljena prema tipizaciji D.P. "Elektrodalmacija", Split.

Lokacija trafostanice je određena u dogovoru s autorom urbanističkog elaborata.

Planirana trafostanica će biti spojena na TS 35/10 kV "Miljevac" na dionici između TS „Strožanac-7“ i TS „Žminjača-2“ kabelski, sistemom ulaz-izlaz na postojeći 20 kV kabel. Potrebno je presjeći postojeći kabel, izraditi kabelsku spojnicu, te kao ulaz-izlaz spojiti novoplaniranu trafostanicu. Postojeći kabel je tipa XHE 49A 3x1x185 mm². Uz kabel se polaže i PEHD cijev promjera 50 mm, za pritiske 10 bara.

Mreža NN

Napajanje električnom energijom planiranih objekata na području DPU-a će se izvesti iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV tipskim kabelima PP 00-A 4x150 mm².

Predviđeno je 10 izvoda iz trafostanice, direktno na glavne razdjelnike pojedinog objekta.

Svi izvodi su kontrolirani na slijedeće parametre:

- vršno opterećenje pojedinog izvoda
- pad napona na krajevima izvoda ($\Delta u\%$)
- minimalne struje jednopolnog kratkog spoja (I_{k1})
- struje trolejnog kratkog spoja (I_{k3})

Prijenosnu moć kabela PP 41A 4x150 mm² određujemo iz izraza:

$$I = C_{tx} C_{mx} C_{px} C_{ix} I_n (A)$$

gdje su:

Ct...korekcionni faktor utjecaja temperature okoline

Cm...korekcionni faktor utjecaja specifičnog toplinskog otpora okoline

Cp...korekcionni faktor međusobnog utjecaja kabela paralelno položenih u rovu,
cijevi i sl.

Ci...korekcionni faktor utjecaja trajanja opterećenja

In...nazivna strujna opteretivost kabela prema katalogu proizvođača

Dozvoljeni pad napona

Ukupni pad napona od trafostanice do krajnjeg potrošača mora biti manji od 10%, a do kraja izvoda ne smije biti veći od 7.5 % u prigradskoj i seoskoj mreži (prema hrvatskoj normi HRN.IEC 38).

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za planirane potrošače na području DPU-a je predviđena sustavom TN zaštite.

Izbor ove vrste zaštite je izvršen jer je u uvjetima kabela mreže visokog i niskog napona sustav TN zaštite optimalan, što proizlazi iz mogućnosti zadovoljenja svih tehničkih propisa i normi koji se odnose na mrežu, instalacije i uzemljenje, uz minimalne troškove.

Osnovni uvjet TN sustava zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici. Taj uvjet je zadovoljen u planiranoj mreži kao što je to kazano u prethodnom poglavlju.

Uzemljenje trafostanice se u kabelskoj mreži obavezno izvodi kao združeno. Ukupni otpor združenog uzemljenja planiranih trafostanica treba zadovoljiti uvjet

$$R_{zdr} \leq \frac{Ud}{r \times Ik} =$$

Osim zadovoljenja gornjeg uvjeta (što je obavezno provjeriti prije puštanja u pogon nove trafostanice) u instalacijama potrošača treba uvjetovati:

- posebni zaštitni i nul vodič (TN-S sustav zaštite)
- ugradnju strujne zaštitne sklopke (FI-sklopka)
- mjere izjednačavanja potencijala

Također treba izvesti temeljni uzemljivač s kojim se povezuje nul vodič n.n. mreže.

Mreža JR

Mreža javne rasvjete će se izvesti kabelima tipa PP00-A 4x25 mm². Planirani su srednje visoki rasvjetni stupovi (v=3,5 do 4,5 m) s dekorativnim rasvjetnim tijelima na razmaku od 15-20 m, a na križanju većih visina stupova. Tip i vrsta rasvjetnog stupa i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

- Telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata UPU-a zone temelji se na Prostornom planu uređenja općine.

Najbliži udaljeni pretplatnički stupanj od nove zone je udaljen cca 300 m.

Povezivanje planirane zone na postojeću DTK treba izvršiti u najbližem kabelskom zdencu postojećeg UPS-a.

Kao podloga za procjenu potrebnih telekomunikacijskih priključaka ovog plana koriste se podaci o planiranim sadržajima uređenja zone.

Na osnovu urbanističkih kapaciteta, veličine zone i očekivanih sadržaja došlo se do potrebnih telekomunikacijskih potreba.

podloga za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata

Broj objekta	bruto površina (m ²)	netto površina za procjenu vršne snage (m ²)	Broj telekomunikacijskih priključaka (kom)
1	2550	2295	10
2	4700	4230	20
3	1037	933	10
4	1771	1594	15
Ukupno			55

Očekuje se potreba za 55 tlk priključaka.

Navedeni broj tlk priključaka je orijentacioni.

Zato je planirana DTK koja omogućava polaganje kabela potrebnih kapaciteta, bilo s bakrenim vodičima ili svjetlovoda, te za ostale potrebe zone.

Predviđeno je spajanje objekata na postojeći UPS Strožanac, ali je moguće u nekom od objekata u prizemlju u prostoriji cca 20m² izgraditi novi UPS.

Glavni pravci su planirani sa 2 x PVC Φ 110 mm i 2 x PEHD Φ 50 mm.

Na čvornim mjestima su predviđeni kabelski zdenci.

Uvod za objekte je planiran sa 2 x PEHD Φ 50 mm.

Planirani zdenci su predviđeni u nogostupu na suprotnoj strani od elektroenergetskih vodova.

Planirani zdenci trebaju biti odgovarajućih dimenzija tipa MZ-D (0,1,2,3) koji će se definirati glavnim projektom, a nosivost poklopaca mora biti 150 kN ili 400 kN.

Ako se očekuje promet teških motornih vozila treba predvidjeti poklopac 400 kN.

Telefonske instalacije u objektima treba grupirati kroz usponske kolone stubišta na izvodni ormarić objekta. Na isti način izvesti izgradnju TV instalacije objekta, odgovarajućim koaksijalnim kabelima.

Iz kućnog uvodnog ormarića TKO za spoj sa vanjskim cijevima promjera 50 mm, ugraditi cijevi promjera Φ 40 mm.

Cjelokupna kabelska TK mreža će se polagati u PVC i PEHD kanalizacijske cijevi.

-Vodovod

Postojeći vodovod kojim se snabdijeva ovo područje je zadovoljavajućeg presjeka (500 mm) i zadovoljava uvjete iz vrijedećeg pravilnika o protupožarnoj zaštiti, a za opskrbu je predviđeno polaganje novog cjevovoda duž planiranih prometnica sa priključkom na postojeći vodovod.

Duž planiranih cjevovoda predviđeni su protupožarni nadzemni hidranti, razmješteni prema vrijedećim pravilnicima.

Planirani vodovod dio je sustava snabdijevanja iz vodospreme "Visoka" sa kotom dna 89,00 m n.m. čiji visinski položaj zadovoljava uvjetovani tlak u vodovodnoj mreži prema vrijedećim pravilnicima

U čvorovima su predviđene betonske šahte za smještaj fazonskih komada i zasuna. Cjevovod se polaže na dubinu minimum 1.00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, a lociran je u sjevernom, odnosno istočnom dijelu kolnika na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka.

Cijevi su okruglog presjeka, koje trebaju zadovoljiti traženi tlak u mreži. Nakon ugradnje obvezno izvršiti tlačnu probu položenog cjevovoda.

-Kanalizacija

Područje obuhvaćeno UPU ima djelomično rješenju fekalnu kanalizacionu, te će se sakupljene vode sekundarnom mrežom, priključiti na kolektor za otpadne vode, lociran u južnoj bankini JTC sa crpnom stanicom Strožanac.

Rješenjem kanalizacionog sustava Split–Solin sve sakupljene vode će se odvoditi u uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Stobreč, te polaganje odvodnog cjevovoda sa ispuštom pročišćene vode u Brački kanal.

Predviđen je razdjelni sistem kanalizacije, kojim se odvojenim kanalom odvede oborinske i otpadne vode.

Planirani priključci biti će spojeni na glavni kanal u opskrbenj prometnici, koji gravitacijski odvodi sakupljene vode do fekalnog kolektora.

Sakupljene oborinske vode će se najkraćim putem ispuštati u recipijent, odnosno u donji tok rijeke Žrnovnice, izgradnjom odvodnog kanala sjeverno od JTC. Zbog mogućnosti zagađenja oborinskih voda i pojave ulja i masti, potrebno je ugraditi separator na glavni odvodni kanal prije ispusta u recipijent. Oborinske vode sa planiranih čestica potrebno je prije priključka na vanjski oborinski kanal proći kroz separator ulja i masti.

Lokacija kanala u opskrbenj cesti i priključnim prometnicama, predviđena je u osi, na području obuhvaćeno UPU.

Dubina polaganja iznosi cca 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice.

Duž trase planiranih kanala predviđena su revizijska okna radi eventualnog čišćenja i kontrole pojedinih dionica kanala.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar predmetnog obuvata Plana osnovna namjena je gospodarska sa osnovnom namjenom turizam, te prateći poslovni i uslužni sadržaji (T1, K1, K2), te javna zelena površina planirana sa trima velikim prostornim cijelinama.

Predmetni obuhvat podijeljen je na četiri prostorne cijeline gospodarske namjene. Iste su određene veličinom, tj. max tlocrtnom površinom građevina, te max. brutto površinom, katnošću, te brojem ležaja, a sve prema uvjetima iz Plana višeg reda Prostornim Planom

Općine Podstrana čl. 41 i 86, te u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07) čl. 52.

Prostorni Plan uređenja Općine Podstrana dozvoljava da se unutar Plana može izgraditi:

- ukupno max. **4000 m²** tlocrtna površine građevina
- max. **12000 m²** brutto površine građevina
- najmanje 60% **BRP** zone turistički sadržaj (iz čega slijedi 60% od 12000m²=**7200m² turističke namjene**)
- 50-120 kreveta/ha (iz čega slijedi 120kreveta/2,5316ha= **304 kreveta**)

Građevine namijenjene gospodarskoj djelatnosti, a dozvoljene ovim Planom su građevine namijenjene poslovnim sadržajima – trgovini, te uslužni kao komunalno servisni, te ugostiteljsko-turističke građevine.

Sukladno gore navedenim maksimalnim mogućim uvjetima, te uvjetima iz čl. 52. Zakona o prostornom uređenju i gradnji N.N.76/07 čl.52, prostorne cijeline su podijeljene kako slijedi:

Prostorna cijelina	Veličina zone (m ²)	max. tlocrtna površina građevina kig=0,3 (m ²)	BRP kis=0,8 (m ²)	udio turističke namjene minimum 60% (m ²)	broj kreveta max.
1	3187	956	2550	1530	80
2	5875	1763	4700	2820	140
3	1296	389	1034	620	30
4	2214	664	1771	1063	54
Ukupno	12572	3772	10055	6033	304

Nadalje vrijede slijedeći parametri:

- Svaka prostorna cjelina/čestica mora imati minimalni udio turističke namjene od 60%.
- Max katnost je Po/S+P+2, odnosno maksimalno 10,5 m od najniže kote terena uz građevinu do najviše kote građevine. Umjesto podruma moguće je imati suteren.
- Najmanje udaljenosti građevina od granica građevinske čestice i prometnica je 5m, osim za građevinu benzinske postaje kojoj je iznimno sa interne sabirne prometnice, sa njene zapadne strane dopušteno 3m.
- Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo, osim čestice oznake 1, gdje je benzinska postaja, koja radi tehnologije iste ne može to ostvariti, te joj se izuzetno dozvoljava min. 10%
- Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje primjereni su namjeni, funkciji i tehnološkom procesu. Sve građevine moraju se prilagoditi okruženju, naselju u cjelini i tipologiji krajolika. Dopušten je slobodan arhitektonski izražaj, ali se građevina mjerilom i oblikovanjem mora prilagoditi okolnim građevinama i uklopiti u ambijent naselja.
- Građevinsku česticu potrebno je urediti, oplemeniti sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, posebno je to uvjet za čestice uz D-8 koje imaju obvezu sadnju zaštitnog visokog zelenila, dok

benzinska postaja može imati i parterno zelenilo. Minimalno 10% površine čestice treba biti uređeno zelenilo.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prirodnu i ambijentalnu vrijednost predstavlja krajolik uz rijeku Žrnovnicu. Planom se predviđa da se osigura javni koridor od 20m kao šetnica neposredno uz rijeku. Drugih kulturno-povijesnih građevina i ambijentalnih vrijednosti nema.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

S obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja komunalnog sustava na okoliš, objekte spomenutog sustava možemo podijeliti na dvije skupine:

–Odvodni kanali fekalne kanalizacije su bez negativnog utjecaja na okoliš s obzirom na usvojeni zatvoreni sistem odvojenog prihvata fekalnih voda i njihovo prepumpavanje na uređaj za pročišćavanje.

–Kanali oborinske kanalizacije su također zatvorenog tipa sa ispustom i mogućnošću zagađenja okoliša, zbog čega se prije priključenja odvoda sa parkirališta ugrađuju separatori radi sprečavanja zagađenja okoliša.

- potrebno je predvidjeti realizaciju spremnika naftnih derivata na benzinskoj postaji sa dvostrukom stjenkom smještene u vodonepropusnim betonskim tankvanama dostatnog kapaciteta na koje se spajaju i kanali razvoda derivata do benzinski crpki
- trafostanicu opremiti nepropusnom uljnom jamom dostatnog kapaciteta

Ovim zahvatima u prostoru uz adekvatno održavanje, postići će se kvalitetna zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja sustava elektroopskrbe na okoliš sve elektroprivredne objekte možemo grupirati u dvije skupine:

- Elektroprivredni objekti locirani na slobodnim (nenastanjenim) površinama s manjom vjerojatnošću pojave negativnih posljedica na okoliš zbog čega su propisi i zahtjevi u pogledu uvjeta zaštite znatno blaži.
- Elektroprivredni objekti locirani u naseljenim mjestima s većim negativnim utjecajem na okoliš pa su i zahtjevi u pogledu eko-zaštite prostora stroži.

Ovdje treba napomenuti da se pod pojmom zaštite okoliša ne misli samo na zaštitu od aktivnih zagađivača prostora (proizvodnja otrovnih plinova i zračenja) već je to širi pojam koji obuhvaća zaštitu od buke, vibracija, vizualnog narušavanja okoliša, elektromagnetskog zagađenja i opasnih bioloških utjecaja na životinje i ljude (direktni i indirektni dodir električne struje).

Srednjenaponski i visokonaponski elektroprivredni objekti predstavljaju povećanu opasnost za život ljudi i životinja na svim mjestima gdje se nalaze. Isto tako imaju negativan utjecaj putem elektromagnetskih polja i to u psihološkom i biološkom pogledu na sva živa bića u neposrednoj blizini, duž cijele trase dalekovoda. Iz tih razloga nije ih preporučljivo locirati na području pojedinih naselja. Svi elektroprivredni objekti smatraju se izvorima niskofrekventnih magnetskih polja pa u eksploataciji moraju zadovoljavati kriterije o maksimalno dozvoljenim razinama električnih i magnetskih polja određenih u Pravilniku o zaštiti od elektromagnetskih zračenja.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Uvjeti za određivanje korištenja površina javnih i drugih namjena su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja ovog dijela Općine,
- valorizacija okolne postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- kvalitetno korištenje prostora i okoliša i unapređenje kvalitete života,
- planirani kapacitet prostora,
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- uvjeti iz Plana višeg reda

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerili 1:1000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- GOSPODARSKA NAMJENA:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

- T1 (hotel)

POSLOVNA

- K1 (pretežito uslužna)
- K2 (pretežito trgovačka)

- JAVNE ZELENE POVRŠINE – Z1 (javni park)
- JAVNE POVRŠINE (kolne, kolno pješačke)
- KORITO RIJEKE ŽRNOVNICE
- PLANIRANA TRAFOSTANICA
- BENZINSKA POSTAJA

- **Gospodarska namjena (T1, K1, K2)** – planirana je sa četiri prostorne cijeline, od kojih su dvije isključivo turističke (T1), a dvije cijeline sa svim trima namjenama (K1, K2, T1), uključujući i benzinsku postaju. Uvjet je bio da iste iznose najmanje. 60% zone.

Pod građevine turističke namjene se podrazumijevaju i hoteli, moteli, apartoteli i pansioni.

- **Javne zelene površine (Z1)** – planira se uređeno zelenilo koje predstavlja 40% veličine obuhvata Plana.
- **Javne površine (kolne, kolnopješačke)**, predstavljaju internu prometnu novoplaniranu mrežu, te šetnicu uz rijeku Žrnovnicu.
- **Korito rijeke Žrnovnice**, kao dio obuhvata Plana, valorizira postojeće korito.

- **Planirana trafostanica**, za potrebe planirane zone, planira se trafostanica u dijelu zelene površine, uz rub novoplanirane interne prometnice.
- **Benzinska postaja**, planirana uz postojeću državnu cestu D-8

PLANIRANA NAMJENA	VELIČINA ZONE (m ²)	UDIO U OBUHVATU (%)
Gospodarska namjena (T1, K1, K2) - Ugostiteljsko turistička - poslovna prostorne cijeline 1, 2, 3, 4	12 572	49,66
Javne zelene površine (Z1)	10 160	40,13
Ostalo	2 584	10,21
UKUPNO	25 316	100

Članak 2.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

U smislu ovog Plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

mjerodavna kota, je najniži dio konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine.

prizemlje (P), je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

suteren (S), je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena. Prostor suterena se ne može koristiti u stambene svrhe, već samo za poslovnu i slične namjene, te kao parking/garaža i/ili pomoćne prostorije objekta.

podrum (Po), je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Prostor podruma se ne može koristiti u stambene svrhe, već kao parking/garaža i/ili pomoćne prostorije objekta.

objekti u nizu (ugrađeni objekti), su objekti koji se dvjema svojim stranama (paralelnim ili približno paralelnim) prislanjaju na susjednu parcelu odnosno objekt (ovo se ne odnosi na prvi i posljednji objekt koji se prislanjaju samo jednom stranom).

poluotvoreni tip izgradnje (dvojni, poluugrađeni objekt), je objekt koga čine dvije građevine koje se po jednom svojom stranom naslanjaju jedna na drugu na granici parcela,

visina građevine, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

ukupna visina građevine, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

vijenac građevine, u smislu ovih odredbi je gornja kota stropne konstrukcije najviše pune etaže građevine, osim kod galerijskih potkrovlja gdje je to gornja kota strehe.

koeficijent izgrađenosti (kig), građevne čestice je odnos ukupne površine zemljišta pod svim građevinama na građevnoj čestici (osim septičkih jama i cisterni koje su ukopane) i ukupne površine građevne čestice; zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (balkoni, lođe, terase) na građevnu česticu. Pod konstrukivnim dijelovima građevine podrazumjevamo vanjske mjere obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapeti i ograde.

Koeficijent iskorištenosti (kis), građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine zgrade, a što čini zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.

Članak 3.

Unutar predmetnog obuvata Plana osnovna namjena je gospodarska sa osnovnom namjenom turizam, te prateći poslovni i uslužni sadržaji (T1, K1, K2), te javna zelena površina planirana sa trima velikim prostornim cijelinama.

Predmetni obuhvat podijeljen je na četiri prostorne cijeline gospodarske namjene. Iste su određene veličinom, tj. max tlocrtnom površinom građevina, te max. bruto površinom, katnošću, te brojem ležaja, a sve prema uvjetima iz Plana višeg reda Prostornim Planom Općine Podstrana čl. 41 i 86, te u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07) čl. 52.

Prostorni Plan uređenja Općine Podstrana dozvoljava da se unutar Plana može izgraditi:

- ukupno max. **4000 m²** tlocrtne površine građevina
- max. **12000 m²** brutto površine građevina
- najmanje 60% **BRP** zone turistički sadržaj (iz čega slijedi 60% od 12000m²=**7200m² turističke namjene**)
- 50-120 kreveta/ha (iz čega slijedi 120kreveta/2,5316ha= **304 kreveta**)

Građevine namijenjene gospodarskoj djelatnosti, a dozvoljene ovim Planom su građevine namijenjene poslovnim sadržajima – trgovini, te uslužni kao komunalno servisni, te ugostiteljsko-turističke građevine.

Sukladno gore navedenim maksimalnim mogućim uvjetima, te uvjetima iz čl. 52. Zakona o prostornom uređenju i gradnji N.N.76/07 čl.52, prostorne cijeline su podijeljene kako slijedi:

Prostorna cijelina	Veličina zone (m ²)	max. tlocrtna površina građevina kig=0,3 (m ²)	BRP kis=0,8 (m ²)	udio turističke namjene minimum 60% (m ²)	broj kreveta max.
1	3187	956	2550	1530	80
2	5875	1763	4700	2820	140

3	1296	389	1034	620	30
4	2214	664	1771	1063	54
Ukupno	12572	3772	10055	6033	304

Nadalje vrijede slijedeći parametri:

- Svaka prostorna cjelina/čestica mora imati minimalni udio turističke namjene od 60%.
- Max katnost je Po/S+P+2, odnosno maksimalno 10,5 m od najniže kote terena uz građevinu do najviše kote građevine. Umjesto podruma moguće je imati suteren.
- Najmanje udaljenosti građevina od granica građevinske čestice i prometnica je 5m, osim za građevinu benzinske postaje kojoj je iznimno sa interne sabirne prometnice, sa njene zapadne strane dopušteno 3m.
- Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo, osim čestice oznake 1, gdje je benzinska postaja, koja radi tehnologije iste ne može to ostvariti, te joj se izuzetno dozvoljava min. 10%
- Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje primjereni su namjeni, funkciji i tehnološkom procesu. Sve građevine moraju se prilagoditi okruženju, naselju u cjelini i tipologiji krajolika. Dopušten je slobodan arhitektonski izražaj, ali se građevina mjerilom i oblikovanjem mora prilagoditi okolnim građevinama i uklopiti u ambijent naselja.
- Građevinsku česticu potrebno je urediti, oplemeniti sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, posebno je to uvjet za čestice uz D-8 koje imaju obvezu sadnju zaštitnog visokog zelenila, dok benzinska postaja može imati i parterno zelenilo. Minimalno 10% površine čestice treba biti uređeno zelenilo.

Članak 4.

Broj parkirališnih mjesta osigurati unutar građevinske čestice prema dolje navedenim normativima:

namjena građevine	broj mjesta na	potreban broj mjesta
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,40
Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	30
Banka, pošta, usluge	1000 m ² korisnog prostora	30
Ugostiteljstvo i turizam	1000 m ² korisnog prostora	20
Višenamjenske dvorane	1 posjetitelj	0,15
Športske građevine	1 posjetitelj	0,15

Članak 5.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Unutar predmetnog obuhvata ne nalaze se građevine društvene namjene.

Članak 6.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Unutar predmetnog obuhvata ne nalaze se građevine stambene namjene.

Članak 7.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Svi infrastrukturni zahvati na području Plana moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

U slučaju da se otkrije da preko planirane građevne parcele prolaze neki, do sada nepoznati, podzemni infrastrukturni vodovi, potrebno ih je premjestiti uz obvezatno geodetsko snimanje tako preložene trase i njeno ucrtavanje u katastarske karte.

Priključci građevinskih čestica na javne prometne površine predviđeni su kao kolni.

Moguća je fazna izgradnja prometnica po dijelovima koji čine funkcionalnu ili logičku cjelinu prema kojima će se i ishoditi lokacijske dozvole.

Širina kolnika servisnih prometnica unutar zone je 6.5 m, 5.5 m i 4.5 m sa nogostupima 1.75 m.

Temeljem tih trasa pristupit će se izradi idejnih rješenja prometnica, koje će služiti kao podloga za parcelaciju prometnica.

Omogućavaju se manja odstupanja od prometnih i infrastrukturnih trasa i koridora kao posljedica detaljnije izmjere i razrade ulične mreže naselja kao i stanja na terenu, te se ona neće smatrati izmjenom ovog Plana.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Na području obuhvata Plana nisu predviđena javna parkirališta i garaže.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Na području obuhvata Plana nisu predviđeni trgovi a uz korito rijeke Žrnovnice potrebno je osigurati koridor od 20m, unutar kojeg je potrebno planirati šetnicu, koja prema D-8 započinje sa stepeništem.

Članak 8.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Za spajanje objekata na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kablskom zdencu što bliže komunikacijskom čvorištu UPS Strožanac.
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar koridora kolno-pješačkih prometnica.
- potrebno je voditi računa o postojećim trasama.
- pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele.
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel do 10kV	0,5 m
DTK – energetska kabel do 35kV	1,0 m
DTK – energetska kabel preko 35kV	2,0 m
DTK – telefonski kabel Ø	0,5 m
DTK – vodovodna cijev promjera do 200mm	1,0 m
DTK – vodovodna cijev promjera preko 200mm	2,0 m
DTK – cijev kanalizacijskih voda	1,0 m

-pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel	0,5 m
DTK – tk podzemni kabel	0,5 m
DTK – vodovodna cijev	0,15 m

Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe TK infrastrukture (NN 88/01).

Dubina rova u kojeg se polaže cijev iznosi 0.8 m u nogostupu i zemljanom terenu a ispod kolnika 1.2 m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kablške kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m.

-koristiti tipske montažne kablške zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s originalnim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje.

Gdje se očekuje promet motornih vozila ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a ostale nosivosti 150 kN.

-osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti usklađena sa odredbama iz pozitivnih zakona i propisa:

Članak 9.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**- Energetika**

Za napajanje električnom energijom planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA.

Izgraditi 2xKB 20(10) kV, XHE 49A 3x(1x185) mm² za priključak trafostanice ulaz-izlaz na postojeći kabel u Poljičkoj ulici TS „Strožanac-7“ – TS „Žminjača-2“

Za trafostanicu rezervirati posebnu parcelu minimalne površine 7x6 m.

Planirati NN ploču u TS sa 12 polja

Srednjenaponsku ploču planirati 3VP1TP (2vodna polja+rez+trafo polje)

Izgraditi javnu rasvjetu na glavnoj prometnici i pristupnim ulicama.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- građevinska čestica predviđena za trafostanice mora biti minimalno 7x6m (poželjno 8x7m) sa omogućenim prilazom kamionima, odnosno autodizalici.

- dubina kablskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.

- širina kablskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.

- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 200$.

- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kablске trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm².

- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.

Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz sljedećih zakona i propisa:

1. Zakona o gradnji, "Narodne novine" R.H. br. 175/03 i 100/04.
2. Zakona o zaštiti od požara, "Narodne novine" R.H. br.58/93 od 18.lipnja 1993.
3. Zakona o zaštiti na radu, N.N. br.59/96 RH, od 17.07.1996.god.
4. Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije, N.N. br. 9/87.
5. Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije n.n. (Sl.list br.53/88)
6. Pravilnik o zaštiti od elektromagnetskih polja, N.N. br. 204/03.
7. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92
8. Granskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a:
 - N.033.01 "Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV"
 - N.070.01 "Tehnički uvjeti za izvođenje kućnih priključaka individualnih objekata"

- N.070.02 "Tehnički uvjeti za izvedbu priključaka u višekatnim stambenim objektima"

-vodovod i kanalizacija

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

Predviđeni su zatvoreni kanali, okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahte – okna sa pokrovnom pločom na koju se ugrađuje lijevano-željezni poklopac, vidljiv na prometnoj površini sa istom kotom nivelete, kao prometnica.

Kod komunalne infrastrukture cijevi za vodoopskrbu su locirani u prometnici na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja minimum 1,00 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Planirani i postojeći cjevovodi pripadaju sustavu niske zone snabdijevanja vodom iz vodospreme "Visoka", sa kotom dna 89,00 m n.m.

Odvodni kanali su locirani u osi prometnice, na dubini cca 1,30 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala.

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije.

Oborinske vode sa planiranih čestica potrebno je prije priključka na vanjski oborinski kanal proći kroz separator ulja i masti.

Članak 10.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

U sklopu obuhvata posebno se planiraju tri veće zelene površine, koje predstavljaju 40,13% veličine obuhvata plana.

Posebno se može reći da je vrijednost prostora uz zapadni rub granice obuhvata plana (prostorna cijelina Z-1), uz rijeku Žrnovnicu gdje je sačuvan koridor od 20m, unutar kojeg je potrebno planirati šetnicu, a koja na svom početku uz D-8 treba imati stepenište.

Prostorna cijelina Z-2, sjeverni rub obuhvata plana, predviđen je da se zasadi autohtonim biljem, opremi dijelovima urbane opreme, te uredi kao manji park.

Prostorna cijelina Z-3, neposredno graniči uz Poljičku cestu, kao i dijelom uz državnu cestu D-8. Budući da je to dijelom i točka "izlaza" iz Općine Podstrana, istu je potrebno u tom smislu urediti.

Uz državnu cestu D-8 potrebno je da prostorne cijeline 2 i 4 imaju koridor visokog zaštitnog zelenila od 3m, a uz benzinsku postaju (prostorna cijelina 1) razdjelni otok treba imati zaštitno zelenilo koje može biti parterno.

Članak 11.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Prirodnu i ambijentalnu vrijednost predstavlja krajolik uz rijeku Žrnovnicu. Planom se predviđa da se osigura javni koridor od 20m kao šetnica neposredno uz rijeku. Drugih kulturno-povijesnih građevina i ambijentalnih vrijednosti nema.

Članak 12.

8. Postupanje sa otpadom

Na području obuhvata ovog Plana nije predviđeno odlagalište otpada. Problem odlaganja otpada rješava se izvan granica Općine Podstrana i mora biti usklađen s Prostornim planom Županije. Sva pitanja vezana za problem odlaganja komunalnog otapada biti će rješavana na temelju Prostornog plana Županije, do tada Općina je obvezna riješiti zbrinjavanje otpada (otpad se danas odlaže na odlagalište Karepovac).

Članak 13.

9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone plana, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primjenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- Niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području ove općine nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.
- Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV višestruko se povećava sigurnost - napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.
- Trafostanice gradskog tipa izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš. Gradske trafostanice koje su eventualno locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).
- Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primjenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

U tom kontekstu poduzete su sljedeće mjere :

Zaštita podzemnih voda od zagađivanja, a obzirom da je rubni uvjet plana rijeka Žrnovnica potrebno je provoditi zaštitu na sljedeći način:

- usvojen je razdjeljni sistem kanalizacije , kao najoptimalniji i siguran.
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije.
- usvojen zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije.
- Osigurana kvalitetna vodoopskrba planiranog prostora
- potrebno je predvidjeti realizaciju spremnika naftnih derivata na benzinskoj postaji sa dvostrukom stjenkom smještene u vodonepropusnim betonskim tankvanama dostatnog kapaciteta na koje se spajaju i kanali razvoda derivata do benzinski crpki
- trafostanicu opremiti nepropusnom uljnom jamom dostatnog kapaciteta

Zaštitu od buke :

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje, te remete rad mirnim djelatnostima
- kao dopunsko sredstvo za zaštitu od buke uređivat će se i zelenilo kao prirodna zaštita.

Zaštita od požara:

- Vatrogasni pristupi
- Osigurani su na svim javnim prometnim površinama i omogućen je pristup do svake planirane građevne čestice.
- Sve vatrogasne pristupe, površine za rad vatrogasnog vozila potrebno je osigurati u skladu s posebnim propisima.
- U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena u skladu s važećim propisima, a od prislonjenih susjednih građevina mora biti odvojena požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta koji nadvisuje krov najmanje 0.5 m. Svi ostali posebni uvjeti za sve građevine dobivati će se kroz postupak lokacijske dozvole.
- Hidrantska mreža
- Postojeći vodovod kojim se snabdijeva ovo područje je zadovoljavajućeg presjeka (500 mm) i zadovoljava uvjete iz vrijedećeg pravilnika o protupožarnoj zaštiti, a za opskrbu je predviđeno polaganje novog cjevovoda duž planiranih prometnica sa priključkom na postojeći vodovod.
- Duž planiranih cjevovoda predviđeni su protupožarni nadzemni hidranti, razmješteni prema vrijedećim pravilnicima.

Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je u skladu s odredbama posebnih propisa koje uređuju ovo područje.

Zaštita prirode

- u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž
- u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću vegetaciju, te ju ukomponirati u krajobrazno uređenje
- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, a prema potrebi izvršiti njihovu revitalizaciju; osigurati / očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode i dovoljnu količinu vode u staništu (u cilju očuvanja / povećanja bioraznolikosti)

Procjena utjecaja na okoliš

Obzirom na blizinu rijeke Žrnovnice i mora, za građenje benzinske postaje potrebno je izraditi procjenu utjecaja na okoliš, a sve prema Pravilniku o procjeni utjecaja na okoliš NN br. 59/00, 136/04 i 85/06.

Članak 14.

10. Mjere provedbe plana**10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

Ovim Planom se ne planiraju detaljniji planovi uređenja, već se temeljem istog ide na lokacijsku dozvolu.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

- Unutar obuhvata Plana nalaze se manje građevine montažnog tipa koje je potrebno ukloniti, a dio građevina koje svojom namjenom odgovaraju planiranoj namjeni, ukoliko se njihov gabarit nalazim unutar površine planirane za gradnju mogu se zadržati.

B) GRAFIČKI DIO PLANA
