

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA
GORNJA PODSTRANA**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA
GORNJA PODSTRANA

NARUČITELJ PLANA
OPĆINA PODSTRANA

IZRAĐIVAČ PLANA
URBANISTIČKI STUDIO BOŽANIĆ-GAKOVIĆ d.o.o. SPLIT

NOSITELJ IZRADE PLANA
OPĆINA PODSTRANA

VODITELJ PLANA

**NADA BOŽANIĆ-GAKOVIĆ dipl ing arh
ovlašteni arhitekt**

DIREKTOR

NADA BOŽANIĆ-GAKOVIĆ dipl ing arh

**IZRADA PLANA
XII mj. 2006. - IX mj. 2007. godine
USVAJANJE NA 26. SJEDNICI
OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE PODSTRANA
17. lipnja 2008. godine**

br.ev. **33-U**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA
GORNJA PODSTRANA**

Izrađen je u	URBANISTIČKOM STUDIJU BOŽANIĆ-GAKOVIĆ d.o.o. SPLIT
Uz suradnju	. PROJEKTNI BIRO DAMJANIĆ d.o.o.SPLIT . HIDRODIZAJN d.o.o. SPLIT . VOLT - ING d.o.o. SPLIT
Planerski tim	NADA BOŽANIĆ-GAKOVIĆ dipl ing arh ovlašteni arhitekt . VODITELJ PLANA . PROSTORNO-URBANISTIČKI DIO . PLAN URBANISTIČKIH MJERA ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA DRAGO DAMJANIĆ dipl ing građ ovlašteni inženjer . PROMETNO-GRAĐEVINSKI DIO IVAN MAKJANIĆ dipl ing građ ovlašteni inženjer . VODOVOD I ODVODNJA MLADEN ŽANIĆ dipl ing elek ovlašteni inženjer . ELEKTROENERGETIKA . JAVNA RASVJETA . TT INSTALACIJE DARIA REMETIN dipl ing arh . SURADNIK - PLANER URBANISTIČKOG DIJELA IVAN POLJIČANIN dipl ing građ . SURADNIK - PLANER PROMETNOG DIJELA
Institucije / Suradnja	MEDITERANSKI CENTAR ZA GRADITELJSKO NASLJEĐE Dr sc Katja Marasović dipl ing arh MINISTARSTVO KULTURE / KONZERVATORSKI ODJEL U SPLITU Sanja Buble dipl ing arh HRVATSKE VODE / VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA VODNO PODRUČJE DALMATINSKIH SLIVOVA Venko Čurlin dipl ing građ.

SADRŽAJ

Uvjerenje o registraciji poduzeća
Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja
Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata

PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU OPĆINE PODSTRANA

- . Suglasnost Splitsko-dalmatinske županije /
Upravnog odjela za prostorno uređenje
- . Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije
- . Suglasnost Konzervatorskog odjela u Splitu
- . Suglasnost Ministarstva kulture
Uprave za zaštitu prirode
- . Suglasnost Hrvatskih cesta
- . Suglasnost Županijske uprave za ceste
- . Prometna suglasnost
Ureda državne uprave Splitsko-dalmatinske županije /
Službe za gospodarstvo
- . Suglasnost Hrvatskih voda
- . Suglasnost "Vodovoda i kanalizacije" dooSplit
- . Suglasnost Državne uprave za zaštitu i spašavanje
- . Posebni uvjeti građenja
Ministarstva unutarnjih poslova RH

DLUKA O DONOŠENJU UPU-a PODRUČJA GORNJA PODSTRANA

- . Izvod iz PPUO Podstrana / Korištenje i namjena prostora 1:10000
- . Izvod iz PPUO Podstrana / Granice građevinskog područja 1: 5000
- . Topografsko-katastarski plan 1: 2000
(ovjera Državne geodetske uprave)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

grafički dio

- 0 Topografsko-katastarski plan sa granicom obuhvata UPU-a /
granicom građevinskog područja 1: 2000
- 1 Korištenje i namjena površina 1: 2000
- 2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.1 Promet i prometnice
Urbanističko-tehnički uvjeti prometnica 1: 1000
 - 2.2 Vodovodna mreža 1: 2000
 - 2.3 Odvodnja / Kanalizacijska mreža 1: 2000
 - 2.4 Elektroenergetska mreža 1: 2000
 - 2.5 Javna rasvjeta 1: 2000
 - 2.6 Telekomunikacijska mreža 1: 2000
- 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 1: 1000
- 4 Način i uvjeti gradnje 1: 1000

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM JAVNOM UVIDU I JAVNOJ RASPRAVI
NA
PRIJEDLOG UPU-a PODRUČJA GORNJA PODSTRANA**

PRIMJEDBE

NA
PRIJEDLOG UPU-a PODRUČJA GORNJA PODSTRANA
/ ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA OBRAZLOŽENJEM

grafički dio
Prijedlog Urbanističkog plana uređenja područja Gornja Podstrana
izložen na Javnom uvidu
sa usvojenim primjedbama na Plan 1 : 2000

II OBRAZLOŽENJE

PODRUČJE OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
1. POLAZIŠTA
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

KNJIGA II

**PLAN URBANISTIČKIH MJERA ZAŠTITE OD
ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

/ sastavni je dio UPU-a
/ prilaže se kao zaseban elaborat /

II OBRAZLOŽENJE

Urbanistički plan uređenja područja Gornja Podstrana pravno je temeljen na Prostornom planu

uređenja općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana" br.3/2006), te na Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana"

br.5/2006).

Urbanistički plan uređenja nastavni je plan Prostornog plana uređenja općine Podstrana - čla-

nak 86, koji zonu unutar granica obuhvata UPU-a definira kao građevinsko područje, mješo-

vita namjena M1 - pretežito stambena.

Urbanističkim planom uređenja definiraju se, prvenstveno površine javnih namjena, te njihovo razgraničavanje od ostalih namjena.

Ovaj plan donosi idejna rješenja prometne mreže, te uvjete gradnje komunalne infrastrukturne mreže - vodovoda, odvodnje, elektroopskrbe, isto kao i telekomunikacijske mreže.

Temeljem definirane prometne mreže, te evidentirane zatečene prometne mreže kroz zaštićenu povijesnu strukturu određene su kategorije i grupacije zaštite, te grupacije i kategorije površina za izgradnju - sa osnovnim uvjetima gradnje.

PODRUČJE OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je kompletno građevinsko područje zaštićene ruralne cjeline Gornje Podstrane zajedno sa kontaktnim područjem, prema PPUO Podstrana - članak 86. ("Službeni glasnik Općine Podstrana" br.3/2006).

Sjeverna granica obuhvata UPU-a definirana je dijelom sjevernom granicom građevinskog područja, dijelom rubnom linijom klifa prema ruralnoj strukturi, a dijelom granicom vanjskog ruba makadamskog puta, u segmentu u kojem javno-prometna površina / put nije unutar granice građevinskog područja, a predstavlja logičnu cjelinu funkcije sela.

Zapadna granica obuhvata UPU-a definirana je zapadnom granicom građevinskog područja, te se širi na zapadnu i južnu granicu građevinske čestice 307/3 i 307/1.

Istočna granica obuhvata UPU-a definirana je istočnom granicom građevinskog područja, te se širi do zapadne granice građevinske čestice 10206/5.

Južna granica obuhvata UPU-a definirana je južnom granicom građevinskog područja, te se širi do južne granice koridora županijske ceste, za dio koji prolazi građevinskim područjem.

Granice obuhvata UPU-a prikazane su na grafičkom prilogu br.0
"Topografsko-katastarski plan sa granicom obuhvata UPU-a" 1:2000.

Površina obuhvata UPU-a iznosi 24.80Ha (248 000m²).

Površina građevinskog zemljišta unutar obuhvata UPU-a iznosi 23.70Ha (237 000m²).

Površina zaštićene povijesne cjeline iznosi 11.66Ha (116 650m²).

1. POLAZIŠTA

1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE ILI GRADA

Gornja Podstrana dio je prostora općine Podstrana; smještena je na južnim padinama masiva Perun - pod njegovim klifom, na nadmorskoj visini 280.00-360.00mnm.

“Staro selo”, prihvaćeni naziv za prostor Gornje Podstrane, danas je uglavnom iseljena ruralna aglomeracija, sa vrijednom zatečenom povijesnom graditeljskom strukturom.

U proteklom periodu od 1990.godine započinje intenzivna obnova stambenih objekata u funkciji povremenog stanovanja. Izvedena obnova povijesnih objekata uglavnom je neuspjela - ne ispunjava uvjet obnove.

Prostornim planom uređenja općine Podstrana definirano je građevinsko područje Gornje Podstrane, koje obuhvaća povijesnu zaštićenu cjelinu i kontaktno područje namijenjeno novoj izgradnji, pretežito stambenoj.

1.1.1

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Prostor obuhvata UPU-a područja Gornja Podstrana potpuno pokriva izdvojeno građevinsko područje Gornje Podstrane, definirano PPUO Podstrana, te iznosi 24.80Ha, što je nešto širi prostor obuhvata u odnosu na zonu građevinskog područja (23.70Ha).

Izvan zone građevinskog područja, ali unutar granice obuhvata UPU-a nalazi se zona pod konzervatorskim tretmanom- logičan kontaktni prostor zaštićene povijesne cjeline u procjepu pod prirodnim klifom, unutar kojeg nalazimo katastarske ostatke povijesnih objekata.

Zona zaštićene povijesne cjeline samo je dio definirane zone građevinskog područja, te iznosi 11.66Ha.

Povijesno vrijedna graditeljska struktura koncentrirana je longitudinalno pod klifom, u vidu ruralnih arhitektonskih cjelina-struktura, uz osnovnu pješačko-kolnu površinu kroz naselje, tvoreći zatečenu povijesnu urbanu matricu.

1.1.2

PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Prostor zaštićene povijesne cjeline se obnavlja - obnavljaju se zatečeni zaštićeni objekti. Unutar granica građevinskog područja izvan zaštićene povijesne cjeline grade se isključivo jednoobiteljski stambeni objekti na velikim građevinskim česticama, bez dodatnih sadržaja.

1.1.3

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Naselje Gornja Podstrana spojeno je na državnu cestu D8 (Jadranska magistrala) razvrstanom županijskom cestom 6162, koja zahtjeva rekonstrukciju te dovođenje ceste na nivo tehničkih elemenata županijske ceste.

Ova cesta u dijelu svoje duljine ima uzdužni nagib veći od 12%, te ulazi u građevinsko područje Gornje Podstrane vrlo oštrim zavojima.

Županijska cesta dolazi do povijesne graditeljske strukture, te se nastavlja postojećom pješač-

ko-kolnom površinom kroz graditeljsku strukturu.

Gornja Podstrana smještena je sjeverno od JTC, te se nalazi izvan vodnogospodarskog sustava; naselje nema riješen sistem vodoopskrbe, kao ni sistem odvodnje - fekalne ni oborinske.

U pogledu elektroenergetike, Gornja Podstrana ima jednu TS 10/0.4 kV “Podstrana 1” iz koje se napajaju potrošači.

Napajanje trafostanice vrši se zračnim vodom A1Če na drvenim stupovima. Trafostanica je tipa “tornjić”. Napajanje je radijalno. Niskonaponska mreža je riješena samonosivim kabelskim snopovima različitih presjeka.

Postojeća javna rasvjeta je neravnomjerna. Izvedena je na drvenim stupovima i zgradama svjetiljkama 70W NaV.

Gornja Podstrana ima izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu. Postoji kabinetsko komuta-
cijsko čvorište UPS.

2

1.1.4

ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Staro selo štiti se kao prostor zaštićene povijesne cjeline. Štiti se njegova struktura i ambijent, štiti se zatečena krajobrazna vrijednost, stoljetni hrastovi, pejzaž brniste, štiti se zatečeno ka-
rakteristično suhoziđe, nastalo marljivim radom poljičkih težaka.

1.1.5

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Prostornim planom uređenja općine Podstrana

(“Službeni glasnik Općine Podstrana” br.3/2006 godine)

definirana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja područja Gornja Podstrana, u mini-
malnom obuhvatu zone građevinskog područja Gornje Podstrane. Kako je unutar dijela istog
područja smještena zaštićena povijesna cjelina Starog sela, to je za prostor zaštite bilo nužno
izraditi Konzervatorski elaborat citiranog prostora.

1.1.6

OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Unutar granica obuhvata UPU-a područja Gornje Podstrane, ali izvan zone zaštićene povijes-
ne cjeline, je zona nove izgradnje, koja je jednim dijelom već zauzeta izgradnjom objekata
novijeg datuma.

Osnovna matrica zone nove izgradnje planirana je na standardu velikih građevinskih čestica
minimalne veličine 1200m², sa malim koeficijentom izgradnje (max 0.15 /15%), te sa visi-
nom objekata max do 2 nadzemne etaže.

Svaka novoformirana građevinska čestica mora biti ozelenjena na minimum 60% površine.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA

Uređenje područja Gornje Podstrane, sagledano kroz ciljeve prostornog uređenja lokalne
uprave - prvenstveno je zaštita povijesnog nasljeđa od procesa devastacije novom izgrad-
njom, te dovođenje istog do nivoa posebno vrijedne turističke ponude, kao turističke desti-
nacije obalnih turističkih sadržaja.

Slijedeći ciljevi prostornog uređenja su:

- izgradnja kvalitetne infrastrukture, primjerene specifičnostima etno-eko sela
(ceste, vodovodna mreža, kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža, javna rasvjeta,
telekomunikacijska mreža)
- stvaranje uvjeta za realizaciju visokokvalitetne stambene izgradnje, kroz izgradnju jedno-
obiteljskih stambenih objekata na velikim parcelama u zelenilu.

2.1.1

DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Zona zaštićene povijesne cjeline ima vrlo rijetke stalne stanovnike; većina objekata obnav-
lja se u funkciji povremenog stanovanja, te specifične turističke ponude.

Zona nove izgradnje planira se kao zona visokokvalitetnog stanovanja.

Planerski standardi definiraju gustoću stanovanja, u zoni nove izgradnje, manju od 50 stanovnika /Ha.

3

2.1.2

ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Nova izgradnja definirana je malim koeficijentom izgradnje (0.15) na velikim građevinskim česticama;

izgradnja obiteljskih objekata max sa 2 nadzemne etaže, te max visinom objekata do 6.5m mjereno od najniže kote terena uz objekt do najviše referentne točke pročelja.

Prostori pod krovom nisu korisni - nisu prohodni.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, planiraju se kosi krovovi objekata; krovovi su mirnih formi bez krovnih otvora i krovnih istaka.

Povijesna graditeljska struktura obnavlja se u funkciji etno-eko ponude, uglavnom sa povremenim stanovanjem.

2.1.3

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Ciljevi prostornog uređenja prometne infrastrukture Gornje Podstrane su:

- rekonstrukcija vertikalnih, horizontalnih i konstruktivnih elemenata zatečenih prometnica i puteva, gdje je to moguće,
- osiguranje kontinuiranih pješačkih koridora,
- planiranje novih kolnih i pješačkih površina,
- planiranje površina za promet u mirovanju.

Prioritetni cilj je rekonstrukcija Županijske ceste Ž6162, sa proširenjem na minimalnu širinu kolnika 6m. Posebnu pozornost potrebno je obratiti na proširenja u zonama serpentina.

Nogostupi se planiraju kontinuirano, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju.

Svi potporni zidovi oblažu se kamenom.

Zatečena kolno-pješačka prometnica kroz povijesnu jezgru, kao i svi pješački pristupi s nje, zadržavaju postojeće gabarite i elemente.

Novoplanirane prometnice potrebno je položiti na teren tako da se optimalno savladaju terenski uvjeti uz zadržavanje tehničkih elemenata, u skladu sa preporukama i zakonima struke.

Cilj prostornog uređenja, sa aspekta elektrifikacije je osiguranje kvalitetne opskrbe električnom energijom cijelog područja Gornje Podstrane.

Isto se planira izgradnjom nove trafostanice TS "Gornja Podstrana-2", na zapadnom dijelu naselja, koja uz postojeću trafostanicu TS 10/0.4kV "Podstrana-1" čini zatvoreni, dovoljni krug opskrbe.

Cilj je sređivanje loših naponskih prilika, te osiguranje kvalitete u isporuci električnom energijom.

Cilj prostornog uređenja sa aspekta telekomunikacijske opskrbe je osiguranje koridora i izgradnja DTK mreže u svim ulicama Starog sela, nadograđujući i rekonstruirajući postojeći telekomunikacijski rasplet.

Sa aspekta vodoopskrbe, cilj prostornog uređenja je izgradnja vodovodnog prstena kroz naselje - sekundarna mreža, koji bi cjevovodom položenim u profilu županijske ceste za

Staro selo napajao vodom ovo područje, sa postojećeg glavnog tranzitnog cjevovoda položenog sjeverno od državne ceste D-8.

Cilj prostornog uređenja je planiranje i izgradnja kanalizacijske mreže i kanalizacijskog kolektora od Starog sela do glavnog gravitacijskog kolektora u Jadranskoj turističkoj cesti D-8, koji je sastavni dio Kanalizacijskog sustava Split - Solin, podsustav Podstrana.

4

Cilj prostornog uređenja je, u konačnosti, urbanizacijom razmatranog područja dobiti svu potrebnu komunalnu opremljenost.

2.1.4

OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Cilj prostornog uređenja je zaštita i očuvanje povijesne graditeljske strukture i ambijentalnih posebnosti i karakteristika izvornog pejzaža, kroz izradu i provođenje planske dokumentacije i normativnih akata.

Slijedeći cilj izražen kroz plansku dokumentaciju je čuvanje definiranog građevinskog prostora od preizgrađenosti.

Cilj je umjerena, niska stambena izgradnja na velikim građevinskim česticama, čime se čuva pejzaž krša, klifa, suhoziđa izvornog pejzaža.

2.2

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Postavljena su dva cilja prostornog uređenja:

- zaštita povijesnog graditeljskog nasljeđa kroz obnovu i sanaciju
- izgradnja visokovrijednih jednoobiteljskih stambenih objekata na velikim građevinskim česticama, a sve uz kompletnu izgradnju kvalitetne infrastrukture, te uz očuvanje izvornog pejzaža međuprostora.

2.2.1

RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Zaštićena povijesna graditeljska struktura se obnavlja u tlocrtnim-povijesnim gabaritima, **bez rušenja zatečenog građevinskog nasljeđa**; obnavlja se sa izvornim graditeljskim materijalima.

Štiti se struktura i ambijent povijesne datosti.

Nova izgradnja obiteljskog stanovanja planirana je sa koeficijentom izgradnje 0.15 (0.20), što znači rahlu-nisku stambenu izgradnju, sa najvećom visinom objekata 6.5m mjereno od najniže kote uređenog terena uz objekt do referentne točke pročelja.

Isto znači max 2 nadzemne etaže.

Nadzemna etaža, kod izrazito strmog, kamenog terena je svaka etaža koja ima minimum 1 cijelo pročelje izvan nivoa okolnog terena.

Prostor se urbanizira uz očuvanje izvornih prirodnih karakteristika.

2.2.2

UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Cilj prostornog uređenja je sanacija povijesnog graditeljskog nasljeđa, te zaštita i obnova etno-eko vrijednosti Starog sela sa aspekta življenja te turističke ponude.

Skupo ulaganje u početnu izgradnju komunalne infrastrukture, postavljenu na pravilima struke, višestruko povećava vrijednost prostora u vidu specifične turističke ponude za regiju i

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Ukupna površina građevinskog područja iznosi 237 000m² (23.7Ha), od čega 116 650m² (11.66Ha) pripada zaštićenoj povijesnoj cjelini - 49.22%.

Površina građevinskog područja izvan zaštićene povijesne cjeline iznosi 120 350m² (12.03Ha)

- 50.78%, od čega je 20 700m² zauzeto javno-prometnim površinama (kolne i kolno-pješачke površine).

Dakle, ukupna površina građevinskih čestica izvan zaštićene povijesne cjeline iznosi 99 650m² (9.96Ha), od čega 34 000m² (3.4Ha) predstavlja izgrađeni dio građevinskog područja, to jest zonu unutar koje je dozvoljena urbanistička rekonstrukcija, kroz urbanističke interpolacije obiteljskim stambenim objektima.

Preostaje zona površine 65 650m² (27.70%) sa neizgrađenim građevinskim česticama, koja se dalje dijeli na:

- zonu nove izgradnje obiteljskim stambenim objektima na građ. česticama min veličine 600m²
/ površina cca 5 000m²; izgradnja max 8 jednoobiteljskih stambenih objekata
- zonu nove izgradnje obiteljskim stambenim objektima na građ. česticama min veličine 1 200m²
/ površina cca 60 650m² (6.06Ha) ; izgradnja cca 47 jednoobiteljskih stambenih objekata.

Povijesna graditeljska struktura unutar zaštićene povijesne cjeline se štiti, obnavlja, sanira i rekonstruira. **Postojeći povijesni arhitektonski objekti, te njihovi ostaci ne mogu se rušiti.**

Unutar zaštićene povijesne strukture nema izgradnje novih arhitektonskih objekata, osim izgradnje u zoni ZK (zaštićenog krajolika) gdje je dozvoljena izgradnja samo ugostiteljskih objekata u kamenu, na minimalnim veličinama građ. čestica 3 000m², sa max izgrađenošću građ. čestice do 15%.

3.2

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora zone nove izgradnje je stambena izgradnja jednoobiteljskim stambenim objektima.

Zona zaštićene povijesne cjeline je zona u kojoj se uz stambenu namjenu definira turističko-ugostiteljsko-uslužna namjena, uz ponudu kulturnih sadržaja i kulturno-zabavnih manifestacija, a sve u funkciji obnove i zaštite etno-eko područja.

3.3

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Zona nove izgradnje definirana je isključivo izgradnjom jednoobiteljskih stambenih objekata, max vis 2 nadzemne etaže - max 6.5m visine, mjereno od najniže kote terena uz objekt do referentne točke pročelja objekta.

Max bruto tlocrtna površina pod objektom ne može preći 200m² na građ. česticama min veličine 1 200m², osim na građ. česticama min veličine 3 000m², gdje bruto površina pod

objektom može iznositi max 600m², uz uvjet da se objekt gradi kao prizeman objekt. Samo nad 1/3 tlocrtne površine prizemlja objekta može se graditi druga nadzemna etaža.

Unutar zone zaštićene povijesne cjeline /zaštićenog krajolika, moguća je jedino izgradnja arhitektonskog objekta u kamenu -ugostiteljskog sadržaja, na građ. česticama min veličine 3 000m² sa max izgrađenošću građ. čestice 15%.

6

3.4

PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Prometna i ulična mreža, kroz zonu obuhvata UPU-a područja Gornja Podstrana, definirana je:

- postojećom županijskom cestom Ž 6162 / OS 1
- kolnim prometnicama / planirana prometnica OS 2, postojeća prometnica OS 3
- planiranim kolno-pješačkim prometnicama OS 4, OS 5, OS 6, OS 7
- postojećim prometnicama urgentnog prometa / **pješačko**-kolne prometnice C1, C2, C3, C4
- postojećim pješačkim prometnicama Pj 1-14, te
- planiranim javnim parkinzima

3.5

KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Telekomunikacijski rasplet

Područje Gornje Podstrane potpuno se oprema telekomunikacijskom mrežom.

Elektroenergetski rasplet i javna rasvjeta

Područje Gornje Podstrane oprema se visokostandardnom elektroenergetskom mrežom i uređajima, te kvalitetnom-suvremenom javnom rasvjetom, prilagođenoj povijesnoj strukturi i ambijentu.

Rasplet vodoopskrbe i odvodnje

Vodovodna mreža realizirati će se u 2 faze izgradnje, izgradnjom vodospreme - crpne stanice "Podstrana III" i vodospreme "Podstrana IV" sa suvremenim vodno-mrežnim raspleskom u planom definiranim prometnicama.

Za područje Gornje Podstrane, planom se potpuno definira kanalizacioni rasplet, razdjelnog sistema fekalne i oborinske kanalizacijske mreže.

3.6

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Urbanističkim planom uređenja područja Gornja Podstrana tretirano je cijelo izdvojeno građ. područje Gornje Podstrane po PPUO Podstrana ("Sl glasnik Općine Podstrana" br.3/2006), te prostor sa ostacima povijesne strukture izvan granica građevinskog područja - zona pod konzervatorskim tretmanom / zona B.

Građevinsko područje Gornje Podstrane dijeli se na:

- zonu zaštićene povijesne cjeline
- zonu izgradnje

Unutar zone zaštićene povijesne cjeline lučimo:

- 1 - izgrađeni dio zaštićene povijesne cjeline / zona A, unutar koje nema nove izgradnje; objekti se obnavljaju, saniraju, rekonstruiraju, konzerviraju;
- povijesni objekti se ne mogu rušiti**

- 2 - zonu pejzažne zaštite - zaštićeni krajolik / zona ZK, za koju se primjenjuje - rekultiviranje izvornog pejzažnog zelenila; unutar zone moguća je izgradnja kamenih ugostiteljskih objekata na građ. česticama min veličine 3 000m², sa max 15% izgrađenosti građ. čestice
- 3 - zonu izgradnje javnog prostora - amfiteatralni trg; izgradnja javnog prostora u kamenu.

7

Unutar zone izgradnje (građevinsko područje izvan granica zaštićene povijesne cjeline) grade se isključivo jednoobiteljski stambeni objekti.

Unutar zone lučimo:

- 1 - izgrađeni dio građevinskog područja; moguća je izgradnja novih obiteljskih stambenih objekata na građ. česticama min veličine 600m²
- 2 - neizgrađeni dio građevinskog područja; moguća je izgradnja jednoobiteljskih samostojećih stambenih objekata pod uvjetom /
 - a - nova izgradnja na građ. česticama minimalne veličine 1 200m²
 - b - nova izgradnja na dijelu zone definirane novom urbanističkom matricom, na građ. česticama minimalne veličine 600m².

3.6.1

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Izgradnja kamenih ugostiteljskih objekata unutar zone zaštićenog krajolika definirana je građ. česticom minimalne veličine 3 000m², te max izgrađenošću građ. čestice 15%. Max tlocrtna površina pod kamenim prizemnim objektom iznosi 600m².

Izgradnja javnog amfiteatralnog trga / gledališta moguća je isključivo u kamenu.

- Nova izgradnja obiteljskih samostojećih stambenih objekata na građ. česticama min veličine 1 200m², sa max izgrađenosti 15%.
Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 200m².
Max visina objekta iznosi 2 nadzemne etaže.
- Nova izgradnja obiteljskih samostojećih stambenih objekata na građ. česticama min veličine 3 000m², sa max izgrađenosti 20%.
Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 600m².
- Nova izgradnja obiteljskih samostojećih stambenih objekata na građ. česticama min veličine 600m², sa max izgrađenosti 20%.
Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 150m².
Max visina objekta iznosi 2 nadzemne etaže.
- Nova izgradnja obiteljskih samostojećih stambenih objekata - interpolacija unutar zone izgrađenog dijela građevinskog područja moguća je na građ. česticama min veličine 600m², sa max izgrađenosti 20%.
Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 150m².
Max visina objekta iznosi 2 nadzemne etaže.

3.6.2

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Zaštita kulturno-povijesne cjeline definira se kroz zaštitu povijesnih, građevinsko-arhitektonskih struktura i ambijentalnih cjelina, štiteći povijesnu datost zabranom rušenja, te sanacijom, obnovom, rekonstrukcijom i konzervacijom iste povijesne baštine.

Štite se povijesne javne površine - ulice u njihovoj obradi i gabaritu, bez dovodenja istih

na tehničke elemente ulica.

Nije dopušteno rušenje zatečene arhitektonske baštine.

Štiti se izvorni pejzaž suhoziđa, klifa; štite se stoljetni hrastovi, vegetacija brnistre.

3.7

SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Uz zaštitu povijesne baštine, planira se rahla stambena izgradnja jednoobiteljskih stambenih objekata, te izgradnja nužnih infrastrukturnih objekata, što ne daje mogućnost negativne ekološke emisije na okoliš.

Cilj izrade Urbanističkog plana uređenja prostora Starog sela je postavljanje pravila i uvjeta rekonstrukcije prostora, sklopova i objekata, te definiranje načina gradnje radi široke i temeljite zaštite prostora.

**PRIMJEDBE
NA PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA**

PODRUČJA GORNJA PODSTRANA
/ ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA OBRAZLOŽENJEM

PRIMJEDBE & ODGOVORI NA PRIMJEDBE
& OBRAZLOŽENJA ZA PRIMJEDBE KOJE SE NE PRIHVAĆAJU
NA
PRIJEDLOG UPU-a PODRUČJA GORNJA PODSTRANA

Perišić Vesna
Perišić Ante
Perišić Vjeran

(primjedba 1a - 1b)

1a. primjedba

“Novotrasirani put Špirin dub-Ograda počinje na našoj parceli i onda se kreće sve sjevernije , te našu parcelu Ograda sječe upravo sredinom, iako samo malo južnije postoji put na istom pravcu.

Parcelu od 1710m² putevi smanjuju i cijepaju na 2 dijela manja od 1200m².”

Obitelj Perišić daje 3 moguća prijedloga za trasu ovog puta:

- “ - Potpuno ukinuti taj put koji nije nužan.
- Put da ide južnim rubom građevinskog područja.
- Preusmjeriti ovu ulicu na već postojeći put južnije od naše parcele.”

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO USVAJA

obrazloženje:

Citirana javno-prometna površina predstavlja kolno-pješačku površinu širine 5.5m /OS-4/, koja se veže na najjužniju serpentinu Županijske ceste 6162 unutar građevinskog područja Gornja Podstrana.

Od ove točke provlači se stambena ulica sredinom zone nove izgradnje, a u skladu sa prirodnim slojnicama. Kako je dubina ove zone i do 100m, nužno je kroz istu provesti stambenu ulicu, radi pristupa planiranim građevinskim česticama minimalne veličine 1200m².

Novoformirana ulica planira se kroz građ. područje, a ne njegovim rubnim dijelom, zbog onemogućavanja daljnje bespravne gradnje u van građevinskom području, koja se potiče novim prometnicama.

Imajući razumijevanje za problem obitelji Perišić, uvodi se dodatni amandman za zonu nove izgradnje izvan zaštićene povijesne cjeline - **“Potencijalne građevinske čestice veće od 1200m² unutar ove zone, koje se umanjuju planiranjem novih prometnica, mogu biti građevne ako njihova min veličina iznosi 1000m².”**

Time se obitelji Perišić omogućava izgradnja jednoobiteljskog stambenog objekta na njihovim objedinjenim građ. česticama na lokalitetu Ograda.

Preostali dio terena na istom lokalitetu (cca 300-350m²) južno od planirane ulice mogu okupniti ili prodati za formiranje nove građ. čestice.

1b. primjedba

“U zaštićenom krajoliku moguća je gradnja ugostiteljskih objekata na površini od 3000m². Naš prijedlog je da se taj minimum smanji na 2000m².”

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

U zaštićenom krajoliku nema izgradnje. To je prostor zaštićenog pejzaža, prirodne, autohtone vegetacije.

Samo na izuzetno velikim građ.česticama (min veličina 3000m² / poželjna je veća parcela) dopušta se izgradnja prizemnog, kamenog ugostiteljskog objekta.

Ovakovim stavom reduciraju se isti zahvati max na 2-3 lokaliteta,

1

Silvano Bralić

2. primjedba

Primjedba na min veličinu građevinske čestice od 1200m².

Predlaže se smanjenje min površine građevinske čestice na 1000m².

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Zona nove izgradnje jednoobiteljskim samostojećim stambenim objektima, uz zonu zaštićene povijesne cjeline, planira se sa velikim građ. česticama min veličine 1200m² (optimalno 1500m²), malim visinama izgradnje objekata -max 2 nadzemne etaže sa kosim krovom, te max izgrađenošću građ. čestice do 15%.

Rahlom izgradnjom u zelenilu štiti se vrijedna povijesna baština - zaštićena cjelina, štiti se pejzaž planinskog masiva uz splitski bazen, te se štiti prostor od tržišne izgradnje.

Siniša Dumičić

(primjedba 3a - 3b)

3a. primjedba

Traži se smanjenje veličine građ.čestice na 1000m².

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

Obrazloženje dano u primjedbi br.2.

3b. primjedba

Traži se planiranje nastavka kolno-pješačke ulice/OS-5 prema zapadu - izvan građevinskog područja, te spoj novo-planirane trase sa pješačkom (biciklističkom) površinom /Pj-12, u želji da se ostvari kolna komunikacija sa zaštićenom povijesnom strukturom pod klifom.

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO USVAJA

obrazloženje:

Planom definirana kolno-pješačka površina/OS-5, širine 5.5m, opskrbljuje zonu nove izgradnje, savladavajući veliku visinsku razliku.

Prihvata se planiranje nastavka kolno-pješačke ulice /OS-5 prema zapadu.

Planom se ista definira unutar granica obuhvata UPU-a.

Otvora se mogućnost spoja kolno-pješačke površine /OS-5 sa pješačkom površinom Pj-12.

Javna površina Pj-12 dolazi do zapadnog ruba zone zaštićene povijesne cjeline.

Kroz zaštićenu povijesnu strukturu nema kolnog prometa radi zaštite iste, te se zona planira kao pješačka zona, sa sačuvanim postojećim javno-prometnim površinama.

Katarina Vuko

4. primjedba

Primjedba na širinu prometnice od 8m.

"Usvajanjem ovako zamišljenog prometnog traka (8m) nastao bi negativan utjecaj na ambijent sela."

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Planirane i postojeće ulice građevinskog područja Gornja Podstrana dijele se na: kolne, kolno-pješačke, pješačke i pješačke ulice sa urgentnim prometom.

Postojeća Županijska cesta 6162, koja ide od Državne ceste D8 te ulazi u građ. područje Starog sela, je cesta koja se zadržava i rekonstruira po pravilima struke i zakona.

2

Na istu cestu vežu se kolne prometnice OS-2 i OS-3, koje predstavljaju okosnicu prometnog rješenja Starog sela.

OS-3 je slijepa dvosmjerna ulica sa zaglavnim okretištem, planirana samo za osobne automobile.

Obje ulice širine su 6m kolnika (2 vozne trake po 3m) sa jednostranim pločnikom -širine 2m. To su minimalni standardi tehničkog rješenja, obzirom da iste ulice znače okosnicu funkcioniranja povijesne strukture, bez prometa kroz istu.

Kolno-pješačke prometnice OS-4, OS-5, OS-6 i OS-7 širine su 5.5m-pod asfaltnim zastorom i nemaju nogostupa.

Pješačke ulice sa nužnim urgentnim prometom su javno-prometne površine kroz povijesnu strukturu (glavna ulica kroz Staro selo). Ove prometnice planirane su kao pješačke prometnice sa dopuštenim kolnim pristupom samo za vlasnike nekretnina uz iste, te sa definiranim kretanjem vozila od istoka prema zapadu - isključivo jedan smjer.

Brajčić Nikolica

5. primjedba

Protivi se izgradnji parking prostora na građ. česticama 1355/1-2-3, 1354/1-2, 1361/2.

"Na tim česticama je moj sin namjeravao graditi obiteljsku kuću u skladu sa urbanističkim planom razvoja Gornje Podstrane."

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO USVAJA

obrazloženje:

Ukida se parking površina P8.

Citrane čestice nalaze se u zoni zaštićene povijesne cjeline, unutar koje nema izgradnje novih stambenih objekata.

Kaliterna Snježana

6. primjedba

Zahtjev za proširenje granice građevinskog zemljišta, uključujući i njenu česticu zemljišta.

PRIMJEDBA NIJE OSNOVANA

obrazloženje:

Predmetna čestica zemljišta nije unutar granica obuhvata UPU-a.

Važeći Prostorni plan uređenja općine Podstrana ("Sl. glasnik Općine Podstrana" br.3/06) definirao je granice građevinskog područja.

Nakon usvajanja Izmjena i dopuna PPUO Podstrana, sa usvojenim proširenim granicama građevinskog područja, biti će nužno uskladiti prostorno-plansku dokumentaciju nižeg reda sa novodonesenim prostorno-planskim dokumentom.

Mještani Stare Podstrane

(primjedba 7a - 7c)

7a. primjedba

“Prijedlogom lokacije parkirališta intervenira se u samu jezgru zaštićenog povijesno-kulturnog prostora, ignorirajući etnološka i ekološka obilježja Stare Podstrane.”

Traži se ukidanje parking površine P8.

PRIMJEDBA SE USVAJA

3

7b. primjedba

Traži se planiranje kolektivnog parking prostora uz Županijsku cestu 6162, na općinskom terenu kupljenom 1971.godine.

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Javne parking površine planiraju se u zoni zaštićene povijesne cjeline, položene uz glavne kolne površine na malim udaljenostima od povijesnih datosti zaštićenog prostora, koji se planom promovira u javnu ponudu. Planiraju se sadržaji javne ponude unutar povijesne strukture.

Unutar zone nove stambene izgradnje ne planiraju se javni parkinzi.

7c. primjedba

“Traži se izgradnja novih sadržaja na lokaciji planiranoj za parking površinu / P8

(etno muzej, suvenirnica, prodavaonica eko proizvoda, eko ugostiteljski objekt)

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Čitirani prostor dio je zone zaštićene povijesne strukture.

Mediterranski centar za graditeljsko nasljeđe u Splitu izradio je

Konzervatorski elaborat povijesne jezgre Gornja Podstrana, prema kojem se u zaštićenoj povijesnoj cjelini ne dozvoljava nova izgradnja.

Svi traženi komplementarni sadržaji etno sela planiraju se u obnovljenim povijesnim objektima, autohtonog arhitektonskog izraza.

Zdravko Poša

8. primjedba

Zahtjev da č.z. 10302 & 10303 Z.U.3462 budu obuhvaćene proširenjem granica građ. područja.

PRIMJEDBA NIJE OSNOVANA

Obrazloženje dano u primjedbi br.6.

Jerončić Marija, rođ. Matešan

9. primjedba

Zahtjev da čest. zemlj. 1185 & 1188 K.O.Podstrana budu obuhvaćene proširenjem granice građ. područja.

PRIMJEDBA NIJE OSNOVANA

Obrazloženje dano u primjedbi br.6.

Prostornim planom uređenja općine Podstrana (“Sl.glasnik Općine Podstrana” br.3/2006.), na razmatranom dijelu, definirana je granica građevinskog područja koridorom Županijske ceste 6162, te se ista **mora poštivati**.

Sporna čestica zemljišta nalazi se izvan koridora Županijske ceste. Unutar koridora Županijske ceste nema nove izgradnje stambenih objekata.

Ante Kaštelančić
Ivo Kaštelančić

10. primjedba

Zahtjev da čest. zemljišta 1180, 1181/1, 1181/2, 1209, 1213, 1208/2, 1210/1, 1211/2, 1206/2, 1207/2 K.O. Gornja Podstrana, koje se nalaze uz granicu građ. zemljišta Gornje Podstrane, budu dio građevinske zone.

ZAHTJEV NIJE OSNOVAN

4

Obrazloženje dano kroz primjedbu br.6.

Izmjene granica građevinskog područja moguće je provesti samo kroz Izmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja općine Podstrana.

Zdravko Kaštelančić

11. primjedba

“Zahtjev da se na čest. zemljišta 891/3 K.O. Gornja Podstrana dozvoli izgradnja obiteljske kuće, te da se ukine parking površina P7.”

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO USVAJA

obrazloženje:

Ukida se parking površina P7.

Citirana čestica nalazi se unutar zone zaštićene povjesne cjeline.

Konzervatorski elaborat etno-eko sela Stara Podstrana, iz listopada 2006.godine, izrađen u Mediteranskom centru za graditeljsko nasljeđe u Splitu, definira zabranu nove izgradnje unutar iste zone.

Unutar zone zaštićene povijesne cjeline/ **cjeline zaštićenog krajolika**, a radi uvođenja visokovrijedne turističko-ugostiteljske ponude, prostorno-planskom dokumentacijom definira se mogućnost izgradnje objekta ugostiteljskog sadržaja u kamenu, na velikim građevinskim česticama - minimalne veličine 3000m².

Cilj je čuvanje i zaštita prirodnog i kulturno-povijesnog nasljeđa.

Čičerić Ronaldo

12. primjedba

“Zahtjev da se čest. zemljišta 10613/2 K.O. Gornja Podstrana sa novoizgrađenim stambenim objektom uvrsti u građevinsko područje Gornje Podstrane.”

PRIMJEDBA NIJE OSNOVANA

Obrazloženje dano kroz primjedbu br.6.

Granice građevinskog područja definirane su po građ. česticama i upisane u elaborat građevinskog područja.

Izmjena granica građ. područja znači izmjenu Prostornog plana uređenja općine Podstrana.

Ana Domančić-Krstulović

13. primjedba

“Predložene širine ulica od 8m su apsolutno neprimjerene karakteru zaštićenog naselja ekosela Gornja Podstrana.

Predlaže se izviditi mogućnost jednosmjernog prometa. Na taj način bi se smanjio profil prometnica u novom dijelu i ujednačila širina ulica i intenzitet prometa u cijelom naselju.”

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

Obrazloženje dano kroz primjedbu br.4.

Građevinsko područje Gornje Podstrane dijeli se na:

- zonu zaštićene povijesne cjeline
(zonu bez kolnog prometa; kolni promet dopušta se samo kao urgentan promet ili promet -pristup do postojećih vlasničkih nekretnina, isključivo jednosmjernan istok-zapad)
- zonu nove izgradnje.

Unutar zone nove izgradnje grade se 2 kolne površine, OS-2 i OS-3 sa dvosmjernim prometom

(6m širina kolnika + 2m širina jednostranog pločnika), kao okosnica prostornog rješenja.
U iste ulice ulijeva se urgentan promet iz jednosmjernih ulica povijesne strukture.

5

KNJIGA PRIMJEDBI
(primjedbe br.14 - br.21)

Kaliterna Snježana

14. primjedba
(primjedba duplirana sa primjedbom br. 6)

Kaštelančić Zdravko (Argola)

15. primjedba
"Ne želimo proširenje građevinske zone."
PRIMJEDBA NIJE OSNOVANA

obrazloženje:

Urbanističkim planom uređenja ne može se mijenjati granica građevinskog područja, te se građevinsko područje ne može ni širiti.

Isto mišljenje /stav odnosi se na

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana.

Banić Ivan

(primjedba 16a - 16b)

16a. primjedba
"Ne slažem se sa parkingom kraj Braičić kuće."
Traži se ukidanje parking površine P8.
PRIMJEDBA SE USVAJA

16b. primjedba
"Ne slažem se sa putem prema staroj školi."
PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Citirani put je javno-prometna kolna površina / OS-2.

Kolna prometnica OS-2 predstavlja jedino mogući kolni ulaz u zonu funkcioniranja građevinskog područja Gornje Podstrane, obzirom da se kroz postojeću povijesnu strukturu - zaštićenu povijesnu cjelinu ukida slobodan kolni promet , radi zaštite vrijedne povijesne baštine.

Ante Kaštelančić
Ivo Kaštelančić

17. primjedba
(primjedba duplirana sa primjedbom br.10)

Božiković Čedomir
Božiković Ante - Javor

18. primjedba

“Molimo da građ. čestica 359 K.O. Gornja Podstrana uđe u zonu nove izgradnje.”
PRIMJEDBA SE USVAJA

obrazloženje:

Čestica zemljišta 359 K.O.Gornja Podstrana kontaktno je područje zone nove izgradnje Gornje Podstrane, bez bitno različitih prostornih karakteristika istog područja.

Primjedba se usvaja uz suglasnost Izrađivača Konzervatorskog elaborata.

6

Božiković Ljubo

19. primjedba

“Pri izvedbi planiranih puteva, tj. proširenja postojećih, proširenje izvesti obostrano radi izbjegavanja vlasničkih nesuglasica. Time se teret dijeli obostrano, jer su čestice male.”
PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Postojeći povijesni javni putevi kroz povijesnu strukturu se zadržavaju, konzerviraju-ne šire se; zadržavaju svoj horizontalni gabarit i uzdužni presjek.

Ostali dio - zona nove izgradnje predstavlja zonu nove urbanizacije, gdje se planirani putevi **ne polažu po katastru postojećih pješačkih površina.**

Planirani putevi zadržavaju samo pravac (smjer) nekog poljskog puta, te se planiraju u skladu sa tehničkim elementima struke, neovisno o vlasničkim granicama.

Novi Zakon o prostornom uređenju i građenju (“NN”br.76/2007) uvodi institut komasacije, radi mogućnosti normalnog planiranja urbanizacija zona.

Isto podrazumijeva tehničke elemente javno-prometnih površina - cesta, **brišući vlasničke granice.**

Ljubica Grabovac

20. primjedba

“Unutar zone izgrađenog dijela građevinskog područja, a izvan granice zaštićene povijesne cjeline, molim da se minimalna veličina građevinske čestice, za postojeće objekte sa bruto tlocrtnom površinom do 400m², smanji sa 500m² na 400m², u skladu sa PPUO Podstrana. Zahtjev da se udaljenost objekta od vlasničke granice prihvati u zatečenom stanju.”

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO USVAJA

obrazloženje:

Zatečeni gabariti evidentirani u orto-foto snimci 2003.god. smatraju se postojećim objektima.

U citiranoj zoni, položaj osnovnog volumena objekta-volumen stambenog objekta zadržava se sa zatečenim udaljenostima od vlasničkih granica, uz dokazivanje stabilneta objekta.

Pomoćni-gospodarski objekti, osim garaža, moraju biti udaljeni min 3m od susjedne vlasničke granice.

Građanin Podstrane

21. primjedba / komentar-mišljenje

“Molim da se nešto poduzme i uklone one rugobe u etno selu.

Ove bespravne višekatnice -kuće su na sramotu etno sela Gornja Podstrana. Iako je sve poduzeto da se ne izgrade, Općina nije poduzela ništa.

Vrijeme je da ih se ukloni, ako ne - ništa od eko-etno sela.”

PRIMJEDBA SE NE USVAJA

obrazloženje:

Stav Općine Podstrana, te Konzervatorske službe je da se zatečeni objekti (orto-foto snimak 2003.godine) ne ruše.

Njihova legalizacija zahtjeva njihovo građevinsko usklađivanje u skladu sa Odredbama za provođenje ovog Plana.

U Splitu, 31.siječnja 2008.godine

7

ODREDBE ZA PROVOĐENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GORNJA PODSTRANA

GRANICE OBUHVATA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćen je prostor čije su granice definirane:

- na sjeveru: dijelom sjeverna granica građevinskog područja Gornja Podstrana, dijelom rubna linija klifa prema ruralnoj strukturi, a dijelom granica vanjskog ruba makadamskog puta
- na zapadu: zapadna granica građevinskog područja Gornja Podstrana, te zapadna i južna granica građ. čestice 307/ 3 i 307/ 1
- na istoku: istočna granica građevinskog područja Gornja Podstrana, te zapadna granica građevinske čestice 10206/ 5
- na jugu: južna granica građevinskog područja Gornja Podstrana, te južna granica koridora županijske ceste za dio koji prolazi građevinskim područjem,

a sve prema grafičkom prikazu

“Topografsko-katastarski plan sa granicom obuhvata UPU-a”, koji je sastavni dio ovog Plana.

OPĆE ODREDBE

Odredbama za provođenje Plana utvrđuju se:

- uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
- uvjeti i način gradnje stambenih građevina
- uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- uvjeti uređenja zelenih površina
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- mjere postupanja s otpadom
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- mjere provedbe Plana

1 UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Predmetna zona, definirana PPUO Podstrana, predstavlja građevinsko područje općine Podstrana.

Zona je definirana kao zona mješovite namjene M1 - pretežito stambena.

Građevinsko područje Gornja Podstrana

(definirano PPUO Podstrana - "Službeni glasnik Općine Podstrana" 3/ 2006) uz ostale zone pokriva i prostor Starog sela - prostor Gornje Podstrane, vrijednu ruralnu povijesno-graditeljsku cjelinu, koja zahtjeva urbanističko-arhitektonsku revitalizaciju, te prometno-komunalnu infrastrukturnu izgradnju.

Temeljem "Konzervatorskog elaborata etno-eko sela Stara Podstrana" izrađenog na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu / Mediteranskom centru za graditeljsko naslijeđe u Splitu- listopada 2006.godine, definira se granica zaštićene povijesne cjeline.

1

Prostor izvan granice zone zaštićene povijesne cjeline predstavlja gradivi dio građevinskog područja, planiran za izgradnju isključivo jednoobiteljskih stambenih objekata.

Osim obiteljskih stambenih objekata u ovoj zoni moguća je jedino izgradnja potrebnih objekata i koridora infrastrukture. Unutar novoplaniranih stambenih objekata nije moguća gospodarska djelatnost.

PPUO Podstrana, unutar gradivog dijela građevinskog područja, definira zonu izgrađenog dijela građevinskog područja, unutar koje se definira režim urbanističke rekonstrukcije.

Povijesna graditeljska struktura Starog sela spojena je na državnu cestu D8 postojećom županijskom cestom 6162. Županijska cesta dolazi do zone povijesne graditeljske strukture.

Dosta značajne visinske razlike građevinskog područja kroz koje prolazi, županijska cesta svladava vrlo oštrim zavojima-serpentinama.

Urbanističkim rješenjem gradivog dijela građevinskog područja definira se nova prometna matrica, koja se veže na županijsku cestu 6162.

Uski pojas gradivog dijela građevinskog područja, južno od izgrađenog dijela građevinskog područja, kojim prolazi novoplanirana glavna prometnica zone (OS-2), definira se kao zona obiteljske stambene izgradnje blažeg režima korištenja prostora.

Blaži režim korištenja prostora definira se zbog umanjenja površina građevinskih čestica nastalih planiranjem cesta (OS-2 /OS-3 /OS-6).

Prostor zaštićene povijesne cjeline, citiranim "Konzervatorskim elaboratom etno-eko sela Gornja Podstrana", dijeli se na:

- **zonu izgrađene zaštićene povijesne cjeline / zona A**, unutar koje lučimo
 - zonu oblikovno vrijednog etnološkog područja / vrijedna graditeljska struktura i
 - površine zone A izvan granica oblikovno vrijednog etnološkog područja
- **zonu zaštićenog krajolika (pejsažna zaštita) / zona ZK** unutar zone zaštićene povijesne cjeline
- **zonu izgradnje javnog prostora / amfiteatralni trg** unutar zone zaštićene povijesne cjeline .

Zona zaštićene povijesne cjeline je **zona sanacije građevina i djelova naselja**.

Mijenja se stanje građevina obnovom, konzervacijom, rekonstrukcijom, preoblikovanjem (rekompozicijom). Neprimjerene građevine i djelovi građevina novije izgradnje

se uklanjaju, a oblikovno-građevinski kvilitetni objekti se zadržavaju u postojećem stanju.

Unutar zone grade se nove i rekonstruiraju postojeće javne površine, grade se objekti i koridori infrastrukture.

Unutar zone nema nove izgradnje stambenih, gospodarskih, uslužnih ni turističkih objekata, osim izgradnje ugostiteljskih objekata posebnog tretmana unutar zone ZK. Objekti pod konzervatorskom zaštitom mogu se prenamjenjivati u ove sadržaje.

2

Izvan granica građevinskog područja Gornja Podstrana, unutar kojih granica je povijesna graditeljska struktura - zakonski zaštićena, smješten je uski prostor oblikovno vrijedne etnološke strukture, koja korespondira sa zaštićenom povijesnom cjelinom, ali nije pod režimom zakonske konzervatorske zaštite.

Ista zona (izvan granica zaštićene povijesne cjeline)

definira se kao zona pod konzervatorskim tretmanom.

2 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar prostora obuhvata UPU-a ne planira se nova izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti. Gospodarska djelatnost uslužnog, ugostiteljsko-turističkog, proizvodno-zanatskog karaktera razvija se u obnovljenim objektima povijesne strukture, uz suglasnost nadležne službe konzervatorske zaštite.

3 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Unutar prostora obuhvata UPU-a ne planira se izgradnja novih građevina društvenih djelatnosti.

Sadržaji društvenih djelatnosti su sadržaji crkve, kulture (čitaonica, galerija, umjetnička radionica, atelje), zdravstva.

Postojeći sadržaji društvenih djelatnosti ili novostvoreni sadržaji društvenih djelatnosti unutar postojećih objekata graditeljske strukture mogu dobiti novu izgradnju ili dogradnju objekta u funkciji komplementarnosti postojećeg sadržaja, max bruto tlocrtne površine pod objektom do 100m², max do 3 etaže, unutar zone zaštićene povijesne cjeline ili unutar zone pod konzervatorskim tretmanom.

4 UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Unutar prostora obuhvata UPU-a, dijela građevinskog područja izvan granice zaštićene povijesne cjeline planira se izgradnja

jednoobiteljskih samostojećih stambenih građevina.

Unutar gradivog dijela građevinskog područja, uz objekte i koridore infrastrukturne mreže, grade se jedino stambeni objekti.

Gradivi dio građevinskog područja dijeli se na:

- zonu izgrađenog dijela građevinskog područja
- zonu nove izgradnje jednoobiteljskim samostojećim stambenim objektima
- zonu nove izgradnje definiranu novom urbanističkom matricom
/ uz zonu izgrađenog dijela građevinskog područja .

Uvjeti uređenja prostora za pojedine građevine utvrđuju se temeljem idejnog projekta

objekta, kao osnove ishođenja rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole, a u skladu sa provedbenim odredbama ovog Plana.

Uvjeti uređenja prostora utvrđuju se za izgradnju novih objekata, te za rekonstrukciju zatečenih objekata koji se Planom zadržavaju.

Građevinska čestica je vlasnička površina terena unutar koje se može dozvoliti izgradnja, uz poštivanje Planom definiranih urbanističkih normativa i pravila.

Max površina unutar koje se može razviti izgradnja objekta u odnosu na javno-prometnu površinu definirana je granicom minimalnog zaštitnog pojasa ceste.

3

Vlasnička granica građevinske čestice javno-prometne površine poklapa se sa zemljišnim pojasom ceste.

Uporabni prostor građevinske čestice javno-prometne površine seže do regulacione linije koja ide zemljišnim pojasom uz vanjski rub pločnika ili vanjski rub kolnika.

Kod nove izgradnje - minimalna udaljenost objekta od susjedne vlasničke granice iznosi 4m, odnosno 3m u zoni nove urbanističke matrice.

Kod zatečene izgradnje, uz poštivanje ostalih parametara gradnje, poštuje se položajno zatečeno stanje osnovnog volumena stambenog objekta, uz dokazivanje stabiliteta.

Pomoćne građevine moraju biti udaljene od susjedne granice min 3m, osim prizemnih garažnih objekata kod kojih udaljenost nije obavezna.

Parkiranje automobila osigurava se unutar vlasničke parcele, te se smiješta slobodno u prostor / parterno-parkovski tretman.

Kod izgradnje ograda vlasničkih parcela prema javno-prometnoj površini koja nema nogostup na strani iste parcele, ograde se smiju graditi na min udaljenosti 1m od ruba kolnika.

Minimalne veličine građevinskih čestica definirane su u točkama 4.1, 4.2 & 4.3.

Može se odobriti odstupanje od propisane minimalne veličine građ. čestice, ako je građ. čestica smanjena radi formiranja čestice javno-prometne namjene.

Građevinska čestica može biti manja najviše za površinu koja se odvojila za formiranje čestice javno-prometne namjene, ali odstupanje ne može prelaziti 20% propisane minimalne veličine građ. čestice za građevinu individualnog stanovanja.

4.1

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA UNUTAR ZONE NOVE IZGRADNJE

Zona nove izgradnje je prostor visokokvalitetnog stanovanja, gdje svaka građevinska čestica mora zadržati minimum 30% površine pod zelenilom.

Minimalna veličina građevinske čestice iznosi 1200m².

Potencijalne građ. čestice veće od 1200m², koje se presjecaju planiranjem novih prometnica, mogu biti građevne ako njihova min veličina iznosi 1000m².

Max izgrađenost građevinske čestice iznosi 15% ($K_{ig}=0.15$).

Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 200m².

Max visina najviše referentne točke pročelja objekta, mjereno od najniže kote terena uz objekt je 6.5m (gornja kota vijenca objekta).

Podrumski etaža predstavlja potpuno ukopani volumen u odnosu na svaki presjek objekta.

Objekt može imati max 2 nadzemne etaže; nadzemnom etažom smatra se svaka etaža sa slobodnim /otkopanim barem 1 pročeljem.

Ukoliko objekt ima suterensku etažu, ista predstavlja 1, od 2 moguće nadzemne etaže. Prostor podkrovlja ne može biti prohodna etaža, ne može biti korisna etaža (korisna površina).

Površina podkrovlja ne ulazi u koeficijent iskoristivosti.

(Kis=0.45)

Garaže se mogu graditi kao volumeni odvojeni od objekta, max visive P sa max 2GM.

Ista izgradnja ne ulazi u postotak izgrađenosti građevinske čestice.

Parkiranje vozila rješava se unutar građevinske čestice.

Svaka građevinska čestica mora imati min 4 parkirno /garažna mjesta.

4

Građevinske čestice površine veće od 3000m² definiraju se prema sljedećim uvjetima:

- max izgrađenost građevinske čestice 20% (Kig=0.20)
- max bruto tlocrtnu površinu pod objektom 600m²
- objekt u pojedinim djelovima može imati max 2 nadzemne etaže
- max koeficijent iskoristivosti Kis=0.35
- građevina se maksimalno prilagođava konfiguraciji terena, bez iskopa i nasipa postojećeg prirodnog zemljišta većeg od 1m (organska-kaskadna izgradnja)
- građevina se obavezno prilagođava prirodnom kosom terenu, te visina građevine niti na jednom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 6.5m
- pojedine etaže kaskadne izgradnje, koje se smiču, moraju se odijeliti pojasom visokog zelenila (drveće) barem na pola dužine pročelja
- uređenje građevinske čestice može obuhvatiti gradnju pomoćnih prizemnih građevina, bazena, teniskih terena i drugih igrališta uz očuvanje postojećih obilježja terena i vegetacije
- površine sportskih terena i igrališta ne ulaze u koeficijent izgrađenosti ni iskoristivosti građevinske čestice
- minimalno 40% površine građevinske čestice mora biti sačuvano kao prirodan vodopropusni teren
- obavezno je čuvanje autohtone vegetacije, odnosno uređenje građevinske čestice autohtonim visokim zelenilom, očuvanje postojećih kamenih suhozidova (meja) i drugih odlika krajobraza.

4.2

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
UNUTAR ZONE NOVE IZGRADNJE
DEFINIRANE NOVOM URBANISTIČKOM MATRICOM / PROMETNOM MATRICOM
- UZ ZONU IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA -

Min veličina građevinske čestice iznosi 600m².

Max izgrađenost građevinske čestice iznosi 20% (Kig=0.20).

Max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 150m².

(Kis=0.60)

Minimalna udaljenost objekta od susjedne vlasničke granice iznosi 3m.

Potrebno je definirati min 2 parkirno /garažna mjesta po svakoj građevinskoj čestici.

Ostali uvjeti građenja primjenjuju se kao u točki 4.1.

4.3

UVJETI I NAČIN GRADNJE NOVIH STAMBENIH GRAĐEVINA /
UVJETI I NAČIN SANACIJE POSTOJEĆIH STAMBENIH GRAĐEVINA

UNUTAR ZONE IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Zona predstavlja prostor urbanističke rekonstrukcije.

Unutar zone definiramo novu stambenu izgradnju i sanaciju zatečenih stambenih građevina.

Kod nove izgradnje primjenjuju se uvjeti građenja kao u točki 4.2.

5

Objekti evidentirani u prostoru orto-foto snimkom 2003.godine smatraju se postojećim / zatečenim objektima.

Kod ovih objekata primjenjuju se slijedeći parametri uređenja prostora:

- min veličina građevinske čestice iznosi 400m²
- max izgrađenost građevinske čestice iznosi 40% (Kig=0.40)
- max bruto tlocrtna površina pod objektom iznosi 200m²
- pomoćne građevine i garaže, unutar građevinske čestice, ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice
- objekt može imati max 3 nadzemne etaže (Kis=1.60)
- suterenska etaža otkopana min sa strane 1 pročelja - predstavlja 1 od 3 moguće nadzemne etaže
- parkiranje vozila osigurava se unutar građevinske čestice
- osigurava se min 1 parkirno /garažno mjesto po svakoj stambenoj jedinici
- max visina najviše referentne točke pročelja objekta, mjereno od najniže kote terena uz objekt iznosi 9.0m.

Položaj osnovnog volumena objekta - volumen stambenog objekta zadržava se u zatečenim udaljenostima od vlasničke granice, uz dokazivanje stabiliteta objekta.

Pomoćni gospodarski objekti, osim garaža, zadržavaju se ako je njihova udaljenost min 3m od susjedne vlasničke granice.

Pri legalizaciji postojećih /zatečenih objekata u prostoru nužna je primjena citiranih uvjeta prostora.

Smjernice za arhitektonsko oblikovanje

Građevine jednoobiteljskog stanovanja obavezno se grade sa kosim krovom, prekrivenim kupom ili crijepom. Krovni nadozid i krovni lumina ne može biti element arhitektonskog oblikovanja. Zahtjeva se oblikovanje mirnog uravnoteženog krovišta.

Građevine sa max tlocrtnom površinom pod objektom do 600m², mogu imati max 1/3 površine prizemlja objekta pod ravnim krovom, ako se arhitektonskim oblikovanjem, zbog konfiguracije terena, pojavi potreba oblikovanja terasa nad prizemljem, a u funkciji povišenog izmaknutog dijela ostatka objekta ili druge nadzemne etaže (1 kat).

Nova izgradnja jednoobiteljskih stambenih objekata ima dijelom definirana glavna pročelja u kamenu. Minimalno 2 pročelja objekta imaju **dio izgradnje u kamenu**.

5 UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1

UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

OS1 / Županijska cesta Ž 6162

Postojeća Županijska cesta Ž6162 rekonstruira se u cijelosti. Horizontalni i vertikalni elementi prometnice uglavnom se zadržavaju ili uređuju sa gledišta sigurnosti i udobnosti svih sudionika u prometu.

Širina prometnice iznosi 6.0m sa dva prometna traka po 3.0m za dvosmjernan promet. Poseban naglasak potrebno je staviti na rekonstrukciju serpentina koje je potrebno što kvalitetnije urediti u skladu sa raspoloživim prostorom i preporučenim vrijednostima hrvatskih normi i pravilnika.

Moguće potporne zidove potrebno je uklopiti u zatečeno stanje na način što manjeg narušavanja estetike prostora te iste obložiti kamenom.

6

Uz prometnicu se planira pješački nogostup min širine 2.0m koji se polaže "cik-cak", kako je to moguće u odnosu na bočne smetnje zatečenim objektima i građevinama, a sve u cilju osiguranja pješačkog kontinuiteta.

Parkiranje uz prometnicu (Ž6162) dozvoljeno je na predviđenom parkirališnom prostoru P3.

Koridor Županijske ceste 6162, na dijelu koji prolazi kroz izgrađeni dio građevinskog područja, te dijelu koji prolazi kroz izgrađeni dio zaštićene povijesne cjeline, ima širinu 20.0m. Za rekonstrukciju Županijske ceste potrebno je ishođenje lokacijske i građevinske dozvole. Prije dobijanja lokacijske dozvole za rekonstrukciju Županijske ceste, unutar njenog koridora može se graditi samo javni parking; ne mogu se vršiti građevinski radovi na zgradama ni ogradnim zidovima.

OS2, OS3 / kolna lokalna prometnica

Planirane prometnice OS2 i OS3 širine su 6.0m. Uz prometnice potrebno je osigurati kontinuirani nogostup širine 2.0m.

Uzdužni nagib ne smije prelaziti 12.0%. Vertikalne i horizontalne elemente potrebno je položiti uklapajući se u terenske osobine uz optimalan odnos iskopa i nasipa.

Posebnu pozornost treba obratiti na očuvanje ambijentalnih vrijednosti (drveće, gomile, suhozidi i sl.).

Sve zidove koji se pojave na trasi prometnice potrebno je obložiti kamenom i uklopiti u zatečeno i novoplanirano stanje sa gledišta estetskih vrijednosti.

Planiran je parkirališni prostor P4, P7 uz OS3, te parkirališni prostor P1, P2, P5, P6 uz OS2.

OS4, OS5, OS6, OS7 / planirane kolno-pješačke prometnice

Širina novoplaniranih kolno-pješačkih prometnica OS4, OS5, OS6 i OS7 iznosi 5.5m.

Uzdužni nagib prometnice ne smije prelaziti 12.0%.

Kao i kod zahtjeva za kolne prometnice potrebno je postavljati tehničke elemente prometnice uklapajući se u terenske karakteristike uz što minimalnije narušavanje ambijenta.

Također, sve moguće zidove uz trasu prometnice potrebno je obložiti kamenom te funkcionalno i estetski uklopiti u planiranu situaciju.

C1, C2, C3 i C4 - prometnice urgentnog prometa

Prometnice urgentnog prometa u pravilu prolaze zaštićenom povijesnom cjelinom, te predstavljaju javne površine definiranih gabarita koji se zadržavaju.

Rekonstrukcija ovih prometnica moguća je uz minimalne estetske i građevinske zahvate.

Završnu obradu ovih prometnica potrebno je uklopiti u ambijent prema preporukama konzervatora i prilagoditi se zatečenom stanju izgrađenosti.

Širine ovih prometnica uvjetovane su izgrađenim objektima i građevinama uz trasu prometnice. Njihovi postojeći vertikalni elementi se zadržavaju uz minimalne korekcije, koje su unutar okvira i prostora rekonstrukcije.

Pj1, Pj2, Pj3, Pj4, Pj5, Pj6, Pj7, Pj8, Pj9, Pj10, Pj11, Pj12, Pj13, Pj14 - pješačke prometnice

Širina pješačkih prometnica varira sukladno terenskim elementima; njihova širina trebala bi iznositi minimum 1.5m gdje je to moguće.

Pješačke prometnice trebalo bi ograditi kamenim ogradnim zidovima ili pak suhozidom. Svi novoizgrađeni zidovi trebaju se uklopiti u ambijent.

Rekonstrukcija pješačkih šetnica bazira se na upotrebi i preslaganju starih kamenih ploča u završnoj obradi.

7

5.1.1

JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Ovim Planom određene su lokacije zasebnih javnih parkirališnih prostora, te njihova shema organizacije.

Dozvoljeno je odstupanje od prikazane sheme u svrhu bolje organizacije unutar parkirališnog prostora ili uslijed ispravnijih i prihvatljivijih tehničkih rješenja.

Za smještaj jednog parkiranog vozila potrebno je osigurati min 12.5m² površine, iznimno za mjesta za osobe sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti 18.5m² površine.

P1, P2, P3, P4, P5, P6 i P7 - javna parkirališta

Planom je definirano sedam lokacija javnih parkirališnih prostora.

P1, P2, P4, P5, P6 i P7 organizirani su kao okomiti parkirališni prostori uz prometnice.

P3 ima 3 koso položena parking mjesta, u odnosu na os ceste.

P1 ima kapacitet cca 8 automobila, P2 cca 6 automobila.

P3 se sastoji od 3 parkirališna mjesta u svojstvu informativnog zaustavljanja.

P4 ima kapacitet cca 17 parkirališnih mjesta, P5 cca 37 parkirališnih mjesta.

P6 ima kapacitet cca 20 automobila, P7cca 24 automobila.

Dimenzije pojedinog parkirališnog mjesta iznose 5.0x2.5m, iznimno 5.0x3.7m rezervirano za osobe s invaliditetom i sa smanjenom pokretljivošću. 5% ukupnog broja parkirališnih mjesta rezervirano je za osobe s invaliditetom i sa smanjenom pokretljivošću.

Parkirališni prostori smješteni su na način da zahtjevaju umjerenu količinu iskopa. Stoga je potrebno usjek primjereno urediti i zaštititi. Parkirališni prostori ograđuju se kamenim zidovima koje je potrebno uklopiti u prostornu cjelinu.

5.2

UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Za spajanje objekta na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- planirati izgradnju novog UPS-a, bilo kabinetsko-kontejnerskog tipa ili građenog kamenog objekta - položenog bez definirane potrebne udaljenosti od susjednih građ. čestica
- izgraditi novu DTK s potrebnim brojem PVC cijevi profila 110mm i PEHD cijevi profila 50 mm

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar koridora kolnih i 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 - energetski kabel do 10kV	0.5m
DTK - energetski kabel do 35kV	1.0m
DTK - energetski kabel preko 35kV	2.0m
DTK - telefonski kabel o	0.5m
DTK - vodovodna cijev promjera do 200mm	1.0m
DTK - vodovodna cijev promjera preko 200mm	2.0m
DTK - cijev kanalizacijskih voda	1.0m

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

DTK - energetski kabel	0.5m
DTK - tk podzemni kabel	0.5m
DTK - vodovodna cijev	0,15m

8

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 koji se polaže cijev iznosi 0.8m u nogostupu i zemljanom terenu, a ispod kolnika 1.2m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabela kanalizacije iznosi oko 0.4 do 0.5m.

Koristiti tipske montažne kabela zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s osiguranim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje. Gdje se očekuje promet motornih vozila ugrađuje se poklopce nosivosti 400kN, a ostale nosivosti 150 kN.

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti usklađena sa odredbama iz pozitivnih zakona i propisa.

5.3

UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1

UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA ELEKTROENERGETSKE MREŽE I OBJEKATA

Za napajanje planiranih objekata električnom energijom potrebno je izvršiti slijedeće:

-izgraditi trafostanice 10(20)/0.4 kV "Gornja Podstrana-1" i "Gornja Podstrana-2" instalirane snage 400 (630) kVA;

definirane građevinske čestice su minimalne, bez potrebnih udaljenosti objekta od granica istih

-SN sklopni blok opremiti sa 2(3) VP+1 TP

-NNsklopni blok opremiti sa 10 NN izvoda

-tip trafostanice je "gradska trafostanica"

-izgraditi kabel 10(20) kV rasplet za spoj ulaz-izlaz planiranih trafostanica na postojeću i planiranu 10(20) kV mrežu

-izgraditi kabelski rasplet 1 kV od trafostanice do KRO-a za prihvat postojećih i planiranih potrošača

-izgraditi javnu rasvjetu na glavnoj prometnici i pristupnim ulicama

-rasvjetni stupovi i konzolne svjetiljke, za javnu rasvjetu u Staroj Podstrani, potrebno je da budu posebnog oblika te da se "uklapaju" u ambijent kamenih kuća (visina rasvjetnih stupova cca 3.5m)

-u poprečnim ulicama ugraditi konzolne svjetiljke na pročeljima starih kamenih kuća ili niske rasvjetne stupove prilagođene ambijentu
-u novoprojektiranim glavnim ulicama predvidjeti rasvjetne stupove visine 5-6m sa svjetilkama cestovne rasvjete.

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

-građevinska čestica na kojoj se gradi trafostanica mora biti minimalne veličine 7x6m sa omogućenim prilazom za kamione ili dizalicu
-dubina kablskih kanala iznosi 0.8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina iznosi 1.2m
-širina kablskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
-na mjestima prelaska preko prometnice kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera o110, o160, odnosno o200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN)

9

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

-elektroenergetski kabele polažu se u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele - kod paralelnog vođenja poštuje se njihova međusobna udaljenost od 50cm / isto vrijedi i za međusobno križanje uz uvjet da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

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

- 1.Zakona o gradnji /"Narodne novine"RH 173/03 i 100/04
- 2.Zakona o zaštiti od požara /"Narodne novine"RH 58/93 od 18. lipnja 1993.
- 3.Zakona o zaštiti na radu /"Narodne novine"RH 59/96 od 17.srpnja 1996.
- 4.Pravilnika o zaštiti na radu pri korištenju električne energije /"NN"RH 9/87
- 5.Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije
- 6.Pravilnika o zaštiti od elektromagnetskih polja /"NN"RH 204/03
- 7.Pravila i mjera sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima /HEP-Bilten 3/92
- 8.Gradskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a:
 - N.033.01 "Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV od 35 kV"
 - N.070.01 "Tehnički uvjeti za izvođenje kućnih priključaka individualnih objekata"
 - N.070.02 "Tehnički uvjeti za izvođenje priključaka u višekatnim stambenim objektima"

5.3.2

UVJETI GRADNJE MREŽE I OBJEKATA VODOOPSKRBE I ODVODNJE

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

Predviđeni su zatvoreni kanali okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahtokna sa pokrovnim pločama od lijevanog željeza. Revizione šahte polažu se u niveleti prometnice.

Vodovodna mreža

Planirani i postojeći cjevovodi pripadaju III zoni vodoopskrbnog sustava Podstrane, koji se snabdjeva vodom iz vodospreme "Podstrana IV", sa kotom dna 365.00mm.

Predviđa se mogućnost vodoopskrbe Gornje Podstrane i sa izvora rijeke Jadro i sa izvora rijeke Cetine.

Predviđaju se 2 faze izgradnje mreže i objekata vodoopskrbnog sustava. U konačnoj fazi

potrebna je izgradnja vodospreme "Podstrana IV" sa priključnim cjevovodom. U prvoj fazi, nakon izgradnje tlačnog cjevovoda, za opskrbu vodom Gornje Podstrane, voda se direktno pumpa iz vodospreme-crpne stanice "Podstrana III" u vodovodnu mrežu. Vodoopskrbne cijevi locirane su u prometnicama na udaljenosti 1.00m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja minimum 1.00m računajući od tjemena cijevi do niveleta prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Duž planiranih cjevovoda obavezna je ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata, razmještenih prema vrijedećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Odvodnja / Kanalizacijska mreža

Usvaja se razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije. Sve otpadne vode Gornje Podstrane usmjeravaju se prema kanalizacijskom sustavu Podstrana. Glavni kanalizacijski vodovi lociraju se u osi Županijske ceste -postojeće pristupne prometnice.

10

Glavni fekalni vod, lociran u osi Županijske ceste, vodi se do priključka na postojeću kanalizaciju u točki spoja Županijske ceste i Državne ceste D8. Ukupna dužina glavnog fekalnog kolektora od građevinskog područja Gornja Podstrana do ceste D8 iznosi cca 1900m.

Glavni vod oborinske kanalizacije vodi se paralelno sa vodom fekalne kanalizacije istom prometnicom, do spoja sa bujičnim tokom na lokalitetu Meje, jugozapadno od planirane vodospreme Podstrana III. Za prihvat oborinskih voda sa područja obuhvata Plana izvršiti će se **regulacija potoka** nizvodno od lokaliteta Meje, na način da se spriječi ugrožavanje okolnog terena i objekata radi povećanog dotoka oborinskih voda. Spoj glavnog oborinskog voda sa bujičnim tokom događa se južnije-niže od planirane brze ceste Omiš-Stobreč. Dužina glavnog oborinskog kolektora, do spoja na bujični tok, iznosi cca 1200m. Prije priključka glavnog oborinskog kolektora u recipijent (bujični tok), na kolektoru se ugrađuje separator ulja radi zaštite okoliša.

Izgradnja kanalizacijske mreže Gornje Podstrane i glavnog fekalnog kolektora do priključka na postojeću kanalizaciju Podstrane, **uvjet je gradnje unutar građevinskog područja Gornje Podstrane.**

Do realizacije kanalizacijskog kolektora (glavni odvodni kanal) istog područja mogu se graditi pojedinačni stambeni objekti (jednoobiteljski stambeni objekti max do 10 ekvivalentnih stanovnika) sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame (septici) sa redovitim pražnjenjem i odvoženjem na uređaj za prečišćavanje Stupe, **kao prijelaznu fazu do izgradnje kanalizacijskog kolektora.**

Oborinske vode unutar pojedinih građevinskih čestica rješavaju se na samoj čestici, gdje se upojnim bunarima i drenažnim kanalima upuštaju u teren.

Odvodni kanali lociraju se u osima prometnica na dubini cca 1.30m, računajući od niveleta prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizionim oknima od betona ili odgovarajućeg materijala.

Polaganje vodova fekalne i oborinske kanalizacije rješava se gravitacijskim padom bez prepumpavanja, poštujući planirane nivelete prometnica. Najjužniji odvodni kanal polaže se izvan trupa javno-prometne površine, po najnižim slojnicama istog gravitacijskog područja, poštujući prirodan pad. Metodom prirodne gravitacije, bez prepumpavanja, ovaj kanal izlazi izvan granice obuhva-

ta UPU-a, te se veže na glavni kanalizacijski kanal položen u trupu Županijske ceste na koti cca 260mm.

6 UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Prostor obuhvata UPU-a prostor je privatnih vlasničkih parcela unutar Planom definiranih koridora prometnica sa njima pripadajućim elementima - pješački pločnici, parkirališta, zaštitno zelenilo.

UPU-a Gornja Podstrana definira:

- kategoriju zaštitnog zelenila uz izgradnju i rekonstrukciju prometnica,
- kategoriju zaštićenog krajolika /zona pejzažne zaštite.

6.1 Zaštitno zelenilo uz prometnice

Zaštitne zelene površine uz prometnice definiraju se nakon izgradnje prometnica, kao površine na kojima se vrši ozelenjavanje metodom rekultiviranja izvornog pejzažnog zelenila.

11

6.2 Zaštićeni krajolik / zona pejzažne zaštite

“Konzervatorski elaborat etno-eko sela Gornja Podstrana”
definira **zone pejzažne zaštite - zaštićeni krajolik**

unutar zone zaštićene povijesne cjeline.

Zona zaštićenog krajolika je planska kategorija zaštite prirodne cjeline, te se ne štiti temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Zona zaštićenog krajolika podliježe kategoriji zaštite te rekultiviranja izvornog pejzažnog zelenila, te rekultiviranja krajolika.

Unutar zone zaštićenog krajolika uklanjaju se postojeće pomoćne građevine; dozvoljava se izgradnja pješačkih površina i parkirališta uz suglasnost nadležne službe konzervatorske zaštite.

Unutar zone zaštićenog krajolika

moguća je izgradnja građevina ugostiteljske namjene uz smještaj max 1 stambene jedinice, prema uvjetima građenja definiranim u točki 7.2.3.

Zone zaštićenog krajolika mogu biti tretirane i kao obiteljske poljoprivredne površine. Zone zaštićenog krajolika, nepoljoprivredne namjene tretirati će se ili kao površine kultiviranih stablašica (maslina, limun, naranča, smokva, rogač) ili kao površina zasađa ljekovitog bilja (lavanda, ruzmarin, metvica, smrička, kamilica) ili pak pod kategorijom izvornog pejzažnog zelenila - zelenilo brnistre.

7 MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1 Zaštita prirodnih cjelina

Definira se površina i kategorija zaštićenog krajolika.

Štite se stoljetni hrastovi kao prirodna vrijednost.

Zabranjuje se iskorištavanje ogradnih zidova poljoprivrednog i drugog zemljišta (gomile).

Nužno je čuvanje i promoviranje ogradnih zidova/podzidova u vidu suhoziđa-“meja”, kao osnovne karakteristike pejzaža Podstrane.

Prilikom projektiranja i izvođenja prometnica treba poštivati ambijent, prirodno i kulturno naslijeđe okoliša, te nastojati da se ambijent oplemeni.

Ne dozvoljava se devastacija ambijenta.

Trasa prometnice može manje odstupati od trase zacrtane Planom, ako se time čuva neko stablo, suhozid, gomila ili neka druga prirodna ili povijesna vrijednost.

7.2 Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Zona zaštićene povijesne cjeline dijeli se na:

- izgrađeni dio zaštićene povijesne cjeline / zona A
- zaštićeni krajolik / zona ZK
- zaštićenu zonu izgradnje javnog prostora - zonu izgradnje amfiteatralnog trga.

7.2.1

Zona izgrađene zaštićene povijesne cjeline / zona A

Zona izgrađene zaštićene povijesne cjeline / zona A definirana je "Konzervatorskim elaboratom etno-eko sela Gornja Podstrana".

12

Zona A predstavlja širi prostor povijesne graditeljske strukture.

Zona A je kulturno-povijesna, etnološka cjelina koja podliježe

sanaciji građevina i sanaciji dijelova naselja -
urbanističko-arhitektonska sanacija / obnova.

Potrebna je promjena građevinskog stanja građevina.

Svaki zahvat unutar zone A podliježe suglasnosti i smjernicama nadležne službe konzervatorske zaštite.

Povijesni objekti se ne ruše.

Vrijedni ostaci povijesnih struktura unutar zone A klasificiraju se kao:

- ruševine
- ruševine bez vidljivih ostataka na terenu (evidentirani u katastarskom elaboratu)
- tradicijska izgradnja
- tradicijska izgradnja na kojoj se dogodila novija intervencija / nadogradnja.

Ove kategorije građevina podliježu zahvatima:

- rekonstrukcije
- konzervacije
- preoblikovanja (rekompozicije), ili se zadržava postojeće stanje uz sanaciju.

Nova izgradnja ili nedovršena nova izgradnja unutar zone A podliježe preoblikovanju (rekompoziciji) ili se zadržava postojeće stanje.

Svi pučki stambeni objekti dobijaju mogućnost prenamjene funkcije, kompletirajući ponudu etno-eko sela.

Unutar zone A nema nove izgradnje objekata.

Građevinski zahvati na postojećim objektima mogući su uz suglasnost nadležne službe konzervatorske zaštite.

"Konzervatorski elaborat etno-eko sela Stara Podstrana" predstavlja smjernice kod definiranja stava konzervatorske zaštite, te pojedini stavovi mogu biti stroži od postavljenih.

Svi radovi i građevinski detalji na povijesnim kućama trebaju se izvoditi tradicijskim materijalima.

Tradicijski građevinski materijal kojim se mogu **obnavljati urušeni povijesni objekti su blokovi od priklesanog kamena.**

Pokrov obnovljenih objekata, osim kamenim pločama, može biti i kupom kanalicom.

Gornja Podstrana je posebna vrijednost sačuvane pučke graditeljske strukture unutar cjeline oformljenog naselja (funkcijom i strukturom) sa obnovljivim funkcijama etno-eko življenja.

Gornja Podstrana postaje destinacija posebne turističke ponude priobalnom turizmu. Razvija se posebna ugostiteljska ponuda u posebnom ambijentu, unutar povijesnih objekata.

Otvara se mogućnost realizacije ugostiteljsko-glazbene ponude (klape, komorni koncerti) ili ugostiteljsko-likovne ponude (postavljanje izložbi unutar konoba, restorana). Kulturno-umjetnička ponuda dobija poseban status kroz godišnju ljetnu manifestaciju "Podstranske večeri".

Uređuju se i otvaraju izložbeni prostori - male prodajne galerije.

Otvaraju se slikarski ateljei suvremenih slikara, uz naklonost i pomoć stanovnika Podstrane, stvarajući nukleus likovne kolonije.

Osniva se matični muzej - galerija Ante Kaštelančić.

13

Specifičnost turističke ponude etno karaktera Gornje Podstrane bazira se na:

- obnavljanju eko poljoprivrede i porodičnog stočarstva
- obnavljanju tradicionalnog zanatstva
- obnavljanju djelatnosti tradicionalnog sela
(sušenje voća, konzerviranje voća, uzgoj, sakupljanje i sušenje ljekovitog bilja, pravljenje sira, sušenje mesa)
- obnavljanju pčelarstva.

Kod obnove objekata povijesne strukture, sa minimalno 2 etaže, čija tlocrtna površina pod objektom prelazi 50m², minimalno 1 etaža objekta mora dobiti poslovnu namjenu (ugostiteljstvo - kultura /atelje, mini galerija/ - zanatstvo - uslužne djelatnosti - trgovina).

Zona A dijeli se na:

- oblikovno vrijedno etnološko područje /
oblikovno vrijedna graditeljska struktura
- zona A izvan granice obuhvata oblikovno vrijednog etnološkog područja

Objekti evidentirani u prostoru orto-foto snimkom 2003.godine smatraju se postojećim / za-tećenim objektima.

Unutar granice obuhvata oblikovno vrijednog etnološkog područja, postojeća novija izgradnja stambenih objekata podliježe preoblikovanju - rekompoziciji, uz uvjete:

- visina objekta usklađuje se sa visinama objekata mikro-zone, te ne može biti viša od najvišeg objekta u mikro-zoni uz prometnicu s jedne strane
- visina objekta ne može biti veća od 10.5m, mjereći od najniže kote terena uz objekt do gornje referentne točke pročelja objekta
- peta fasada rješava se kosim krovom bez luminara.

Preoblikovanje se događa uz suglasnost nadležne službe konzervatorske zaštite.

Zona A izvan granice obuhvata oblikovno vrijednog etnološkog područja

Postojeći objekti nove izgradnje unutar ove zone ne podliježu usklađenju sa objektima vrijedne graditeljske strukture kontaktnog područja; podliježu preoblikovanju - rekompoziciji.

7.2.2

Zona izgradnje javnog prostora - amfiteatralni trg

Štiti se slobodan prostor za izgradnju javnog amfiteatralnog trga za potrebe javnih događanja. Savladava se prirodna konfiguracija izgradnjom kamenog gledališta. Prostor se

definira stepenasto - isključivo u kamenu.

7.2.3

Zona zaštićenog krajolika / zona ZK

Unutar zone zaštićenog krajolika moguća je izgradnja građevina ugostiteljske namjene unutar koje se dozvoljava smještaj 1 stambene jedinice max bruto tlocrtne površine do 120m².

Minimalna veličina građevinske čestice iznosi 3000m².

Max izgrađenost građevinske čestice iznosi do 15% (Kig=0.15).

Max tlocrtna površina pod objektom iznosi 600m² za prizeman objekt, odnosno max 400m² bruto tlocrtne površine pod objektom za objekt sa 2 nadzemne etaže.

Dozvoljava se izgradnja potpuno ukopanog podruma.

75% površine parcele mora zadržati izvorni autohtono-prirodni krajobrazni karakter.

14

Max visina objekta iznosi 6.5m za objekt sa 2 nadzemne etaže, odnosno 3.5m za prizeman objekt, mjereno od najniže kote uređenog terena uz objekt do najviše referentne točke pročelja objekta.

Zahtjeva se izgradnja u autohtonom arhitektonskom izrazu / izgradnja u kamenu.

Moguća je kombinacija tradicionalne izgradnje kamenom sa segmentima ostaklenih površina pročelja. Propisuje se obveza kosog krovišta.

Svaki zahvat unutar zone događa se uz suglasnost nadležne službe konzervatorske zaštite.

7.3 Zaštita ambijentalnih vrijednosti

Štiti se zatečena ambijentalna vrijednost područja.

Štite se postojeće ulice i putevi, zadržavajući postojeće tlocrtne gabarite - bez širenja.

Postojeće ulice kroz Staro Selo dobijaju funkciju pješačkih površina (pješačko-kolna funkcija samo za vozila sa posebnom dozvolom).

Ulice i putevi kroz povijesnu strukturu obnavljaju se kamenim popločanjem "kaldrmom".

Javne česme zadržavaju simbolično-oblikovnu funkciju; predstavljaju prostor okupljanja.

Zelenilo stoljetnih hrastova, pejzažno se štiti.

Štiti se prirodni klif kao ambijentalna vrijednost.

7.4 Zona pod konzervatorskim tretmanom

Zona pod konzervatorskim tretmanom je zona izvan zaštićene povijesne cjeline, zona oblikovno vrijednog etnološkog područja i vrijednog ambijentalnog područja.

Zona nije unutar granica građevinskog područja.

Unutar zone moguća je obnova povijesno vrijednih graditeljskih struktura, koje se iščitavaju iz katastarskog elaborata.

Unutar zone moguća je izgradnja novih sadržaja bruto površine pod objektom manjom od 100m², za potrebe kompletiranja funkcije postojećih javnih sadržaja (crkva, čitaonica).

8 POSTUPANJE S OTPADOM

Otpad se odlaže u kontejnere - obveza za sve korisnike prostora unutar područja Gornja Podstrana.

Zajednički kontejneri smještaju se uz interne kolne prometnice ili na platoima definiranih javnih parking površina.

Uz zaštićenu javno-prometnu površinu urgentnog prometa, koja prolazi zaštićenom povi-

jesnom strukturom nije moguće definiranje platoa za kontejnere, niti je moguće smještanje kontejnera uz istu površinu.

Lokacije kontejnera iz predhodnog stavka, definirati će komunalno poduzeće Podstrane, zaduženo za odvoz otpada na odlagalište, temeljem "Plana položaja kontejnera područja Gornja Podstrana", koji se usvaja na Poglavarstvu Općine.

Deponiranje otpada iz kontejnera vrši se na zajedničkom županijskom odlagalištu-deponiju; u prijelaznom razdoblju na odlagalištu grada Splita.

9 MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Maksimalno se štiti zatečeni izgled krajobraza.

Maksimalno se štiti zatečena-zaštićena povijesna struktura.

Zone planirane za novu stambenu izgradnju imaju max koeficijent izgradnje (kig) 15%, iznimno 20%.

15

Namjena zone nove izgradnje izvan zaštićene povijesne cjeline je izgradnja jednoobiteljskih stambenih objekata max visine 6.5m (2 nadzemne etaže) mjereno od najniže kote terena uz objekt do najviše referentne kote objekta/pročelja.

Unutar zone definirane za novu izgradnju nema izgradnje objekata nestambene namjene.

Unutar zone nove izgradnje je mirno obiteljsko stanovanje na građevinskim česticama sa min 60% površine krajobraznog uređenja.

Unutar područja zaštićene povijesne cjeline ne smiju se uvoditi funkcije ni sadržaji koji proizvode nepovoljan uticaj na okoliš.

Kod kanalizacionog sustava, na odvodima oborinskih voda koje se sakupljaju sa većih prometnica i koncentriranih parkirališnih površina, prije priključka na ulični kanal, obavezno se ugrađuju separatori ulja i masti.

Svi elektroprivredni objekti su izvori niskofrekventnih magnetskih polja; stoga pri njihovom korištenju trebaju biti udovoljeni kriteriji o maksimalno dozvoljenim razinama električnih i magnetskih polja, prema "Pravilniku o zaštiti od elektromagnetskih zračenja".

Spriječavanje vizualnog narušavanja okoliša, izgradnjom nove trafostanice 10(20)/0.4 kV, postići će se izgradnjom postolja te većeg dijela kućišta transformatorskog postrojenja u kamenu, te uklapanjem u prirodan okoliš.

10 MJERE PROVEDBE PLANA

Uvjeti građenja za pojedine građevine utvrđuju se temeljem elaborata za lokacijsku dozvolu ili temeljem elaborata kojim se definira rješenje o uvjetima građenja, a u skladu sa provedbenim odredbama ovog Plana.

Unutar zone nove izgradnje (gradivog dijela građevinskog područja) izvan granice zaštićene povijesne cjeline - potrebna je katastarska preparcelacija uz dogovor vlasnika istih parcela, radi postizanja propisane minimalne veličine građevinske čestice.

Ukoliko se unutar ovih zona, novom preparcelacijom, ne postignu urbanistički standardi funkcioniranja zona (javno-prometne površine u funkciji pristupa do novoformiranih građevinskih čestica), onda se za zone nove izgradnje jednoobiteljskim samostojećim stambenim objektima propisuje izrada DPU-ova zbog rješavanja uvjeta uređenja građevinskih čestica.

DPU-om se može pojedinačno odstupiti od standarda propisane minimalne veličine građevinske čestice do minimalno 60% veličine površine, max na 20% ukupnog broja građevinskih čestica iste zone.

Obvezuje se Općina Podstrana da donese odgovarajuće odluke koje bi omogućile provedbu Plana, a u dijelu vezanom uz javne prometnice.

Općina Podstrana, obvezuje se iznaći način izrade parcelacionih elaborata planiranih prometnih površina i provođenja istih, kao preduvjet dobijanja lokacijskih dozvola ili rješenja o uvjetima gradnje.

Moguća je izrada parcelacionih elaborata za dijelove prometnica.

Izradu parcelacionog elaborata dijela prometnice može preuzeti i zainteresirani investitor. Da bi određena vlasnička građevinska čestica zemljišta mogla dobiti lokacijsku dozvolu ili rješenje o uvjetima građenja, nužno je da je ista naslonjena na definiranu prometnu površinu.

Promet i prometnice

Prometnice se polažu što prirodnije po terenu.

Radi postizanja što povoljnijih uzdužnih nagiba prometnica zone, moguća su manja odstupanja od visinskih kota određenih Planom; ista se ne smatraju izmjenom Plana.

16

Kod projektiranja kolnih prometnica nužno je poštivanje "Pravilnika za vatrogasne pristupe". Osigurava se kontinuitet vatrogasnih pristupa (sa postojeće Županijske ceste OS1) kolnim prometnicama OS 2, OS 3, pa postojećom zaštićenom javno-prometnom površinom urgentnog prometa kroz povijesnu graditeljsku strukturu / C1, C2 u zatvoreni krug na Županijsku cestu OS 1.

Ako se pri realizaciji neke prometne dionice ustanove teško rješivi problemi tehničke ili pravne naravi, a postoje lakša rješenja koja ne odstupaju značajno od osnovne koncepcije Plana i sigurnosti u prometu, te ako za takovu izmjenu postoje potrebne suglasnosti zainteresiranih pravnih i fizičkih lica, ta odstupanja neće se smatrati izmjenom Plana.

Prometnice se mogu izvoditi u fazama. Pod fazom se podrazumijeva samo potez prometnice u dijelu njezine dužine.

Sve dionice svih prometnica mogu se izvoditi neovisno o izgradnji drugih prometnica.

Ako postoji visinska ili druga neusklađenost priključka, dozvoliti će se privremeno rješenje priključka na postojeće stanje.

Ova se mjera odnosi na priključke na Županijsku cestu OS1, te na lokalnu cestu OS3, čije su rekonstrukcije nužne ali vremenski neizvjesne.

Rekonstrukcija Županijske ceste 6162 (OS1) za dio unutar zone obuhvata UPU-a područja Gornja Podstrana izvodi se cjelovito.

Prilikom realizacije pojedinog križanja treba obuhvatiti cjelovitu zonu križanja.

Prostor unutar granica minimalnog zaštitnog pojasa ceste / javno-prometna površina /, u dijelu koji je širi od granice građevinske čestice javno-prometne površine, priključuje se negradivom dijelu susjedne građevinske čestice.

Granica građevinske čestice prometnice može biti šira od granice minimalnog zaštitnog pojasa prometnice - tada se granica građevinske čestice stambene izgradnje definira od granice građevinske čestice prometnice.

10.1

OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Uvjeti građenja za pojedine građevine utvrđuju se temeljem ovog Plana.

Svaka građevinska čestica koja udovoljava odredbama za provođenje ovog Plana može ishoditi lokacijsku dozvolu ili rješenje o uvjetima građenja.

Ukoliko se novom preparcelacijom ne postignu urbanistički standardi funkcioniranja zone, propisuje se izrada DPU-ova za zone stambene izgradnje / grafički prilog br.3

“Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina” 1:1000.

10.2

**REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA
PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

Unutar zone obuhvata UPU-a nema građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni. Građevine unutar zaštićene povijesne cjeline, na kojima su se građevinskom intervencijom dogodile devastacije i prostora i građevinske strukture / devastacije arhitektonskih cjelina kroz dogradnje, nadogradnje ili kroz zamjenu objekta povijesnih karakteristika, podliježu uvjetima prema točki 7.2.1.

Postojeće stambene građevine unutar zone izgrađenog dijela građevinskog područja, ali izvan granice zaštićene povijesne cjeline podliježu uvjetima sanacije i građenja prema točki 4.3.

Zadržavaju se samo one građevine koje mogu udovoljiti urbanističkim standardima iz Odredaba ovog Plana.

17

**OPĆINA PODSTRANA
OPĆINSKO POGLAVARSTVO**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA GORNJA PODSTRANA**

**KNJIGA II
PLAN URBANISTIČKIH MJERA ZAŠTITE OD
ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

Urbanistički studio Božanić-Gaković d.o.o. Split

Split, veljača 2008.godine

br.ev. 33-U

Naručitelj Plana: **OPĆINA PODSTRANA / OPĆINSKO POGLAVARSTVO**

Izrađivač Plana: **URBANISTIČKI STUDIO BOŽANIĆ-GAKOVIĆ d.o.o.SPLIT**
Direktor: **Nada Božanić-Gaković dipl ing arh**

Koordinator Plana: **Nada Božanić-Gaković dipl ing arh**
ovlašteni arhitekt

Radni tim:
Nada Božanić-Gaković
Drago Damjanić dipl ing građ
ovlašteni inženjer
Mladen Žanić dipl ing el
ovlašteni inženjer
Ivan Makjanić dipl ing građ
ovlašteni inženjer
Daria Remetin dipl ing arh
Ivan Poljičanin dipl ing građ

Institucije / Suradnja: **MEDITERANSKI CENTAR ZA GRADITELJSKO NASLJEĐE**

Dr sc Katja Marasović dipl ing arh

MINISTARSTVO KULTURE /
KONZERVATORSKI ODJEL U SPLITU
Sanja Buble dipl ing arh

HRVATSKE VODE /
VODNOGOSPODARSKI ODJEL
ZA VODNO PODRUČJE DALMATINSKIH SLIVOVA
Venko Čurlin dipl ing građ.

PLAN URBANISTIČKIH MJERA ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Odredbama Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86), koji se primjenjuje temeljem čl. 60. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), te čl. 35. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 79/07), određeno je da se u postupku izrade prostornih planova, uz ostalo, obrade i elementi urbanističkog planiranja koji utječu na urbanističku procjenu ugroženosti i zaštite.

U smislu citiranog Pravilnika, elementarne nepogode koje mogu pogoditi izdvojeno građevinsko područje Gornje Podstrane su: potresi VII stupnja MCS skale, odroni, olujni vjetrovi, požari, kao i moguća zagađenja tla i zraka.

Osim elementarnih nepogoda, Pravilnik definira i ugroženost od ratnih razaranja. Posljedice ratnih razaranja i elementarnih nepogoda su slične, te se planiraju iste urbanističke mjere zaštite; iste se ugrađuju u urbanistički plan uređenja.

1. Analiza stanja i ocjena urbane i fizičke strukture **. Analiza ugroženosti kompleksa**

Prema Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91), područje općine Podstrana karakterizira se kao područje **3. stupnja ugroženosti ili malo ugrožena urbana sredina**, obzirom da je općina Podstrana, prema popisu stanovništva iz 2001. godine, imala ukupno 7341 stanovnika, što predstavlja sredinu od 5000-10000 stanovnika, koliko iznose granice ove kategorije ugroženosti naseljenih mjesta.

Prognoza broja stanovništva općine Podstrana za 2015. godinu iznosi 9700 stanovnika.

Područje Gornje Podstrane, kao izdvojeno građevinsko područje općine Podstrana, predstavlja zasebnu zonu u kojoj se **zaštita stanovništva osigurava u zaklonima**.

Prostor Gornje Podstrane je prostor niske razine infrastrukturne opremljenosti. Posebno je problematična ulična mreža kroz zaštićenu povijesnu strukturu, što otežava dostupnost, odnosno umanjuje se mogućnost evakuacije stanovništva, te otežava pristup vatrogasnim vozilima.

Uz problem postojeće ulične mreže, aplicira se problem vodoopskrbne mreže - lošeg kapaciteta, bez mreže hidranata nužno potrebnih za gašenje požara.

Potresne situacije su posebno problematične za područje Gornje Podstrane, obzirom na povijesne objekte izgrađene u kamenu bez armirano-betonskih konstrukcija - povijesno zaštićene kao spomenička cjelina.

Ekscesne situacije potresa mogu prouzročiti značajne **odrone**.

2. Prostorno rješenje

Ukupna površina zone obuhvata UPU-a iznosi cca 24.80Ha.

Građevinsko područje Gornje Podstrane, u jednom dijelu predstavlja zaštićenu povijesnu cjelinu nutar koje nema izgradnje novih arhitektonskih objekata, već se obnavlja zatečena povijesna izgradnja i zatečena novija izgradnja.

1

Drugi dio građevinskog područja predstavlja zonu rahle stambene (isključivo stambene) izgradnje jednoobiteljskih stambenih objekata na velikim građevinskim česticama.

80% zone nove izgradnje predstavlja zonu izgradnje obiteljskih stambenih objekata max kapaciteta 6-8 stanovnika po objektu, na velikim građevinskim česticama min veličine 1200m².

Max tlocrtna površina pod objektom iznosi 200m², odnosno max 15% površine građevinske čestice može biti pod objektom.

Objekt može imati max 2 nadzemne etaže.

Temeljem analize ugroženosti kompleksa (točka 1) plan donosi slijedeće mjere:

- 1- Izgradnja ulične mreže za interventna vozila, te izgradnja i definiranje ulične mreže u funkciji protupožarnih puteva.
(grafički prilog br 5)
- 2- Definira se kvalitetna vodoopskrbna mreža i uređaji potrebni za normalan dotok količine vode, te se definira, Pravilnikom propisana, hidrantska mreža.
(grafički prilog br.2.2)
- 3- Definira se mreža odvodnje fekalnih voda, te mreža odvodnje oborinskih voda, uz uvjet regulacije i uređenja bujičnih korita za prihvat oborinskih voda.
- 4- Sanacija objekata unutar zaštićene povijesne cjeline nužno uključuje konstruktivnu obnovu objekata uz ugradnju armirano-betonskih poveznih i nosivih elemenata, te **zaštitu istih od mogućih smjerova odrona**.
- 5- Izgradnja, jedino mogućih, stambenih objekata unutar zone nove izgradnje, planiranih na potresno područje VII stupnja MCS skale.
Isto uključuje kvalitetno temeljenje, te kvalitetnu armirano-betonsku konstrukciju svakog objekta.
- 6- Definira se prostor zaklona za izgradnju svakog stambenog objekta većeg od 400m² bruto razvijene površine.
Prostoru zaklona može udovoljiti svaki zaštićeni dio objekta (podrum, prostor garaže, dio objekta koji je poluukopan / ukopan), uz ugradnju tehničkih elemenata opreme zaklona. Zaklon predstavlja dvonamjenski prostor.
- 7- Područje Gornje Podstrane nema sklonišnih mjesta osnovne zaštite, otpornosti 100 kPa, niti sklonišnih mjesta dopunske zaštite, otpornosti 50kPa.

3. Prometno rješenje

- . Protupožarno kretanje

Građevinsko područje Gornje Podstrane spojeno je na državnu cestu D8 / Jadranska magistrala/ županijskom cestom 6162, koja se planski definira kao kolna površina širine 2x3m.

Na županijsku cestu vežu se kolne prometnice /OS-2, OS-3/, širine 2x3m +2m pješačkog pločnika.

Ove kolne prometnice predstavljaju kolne površine **u funkciji interventnih vozila**, te predstavljaju dio jednosmjernog protupožarnog prstena kroz prostor Gornje Podstrane. Na kolne površine interventnog vozila (županijska cesta 6162, OS-2, OS-3) nastavljaju se ulične površine kroz povijesnu strukturu, **u funkciji protupožarnih puteva**.

Jedan smjer, od crkve Sv. Ante Padovanskog prema istoku - Ulicom Don Petra Cara do županijske ceste.

Drugi smjer, od crkve Sv. Ante Padovanskog prema zapadu - Ulicom Don Petra Cara do Ulice Sv. Fabijana (OS-3).

Na kolne površine interventnog vozila nastavljaju se kolno-pješačke površine, širine 5.5m, **u funkciji protupožarnih puteva** /OS-4, OS-5, OS-6, OS-7. (grafički prilog br 5)

2

Parkiranje vozila na kolnim i kolno-pješačkim prometnicama nije dozvoljeno, zbog omogućavanja stalnog prolaza vatrogasnih vozila.

Planira se 7 grupnih javno-parkirnih površina sa kapacitetom većim od 115 parkirnih mjesta.

4. Ugroženost od elementarnih nepogoda

4.1 Ugroženost od požara

Područje karakterizira loša ulična mreža i nedostatak vodovodne mreže i hidranata, te neobrađenost i zapuštenost poljoprivrednih površina, često obraslih makijom.

Problem opskrbe vodom, te neadekvatne i zakrčene prometnice su osnovni problemi u gašenju požara u Gornjoj Podstrani.

Stoga, područje obuhvata UPU-a spada u **zonu visoke ugroženosti od požara**

/ parametri procjene opasnosti.

Gornja Podstrana pripada 1. zoni zaštite od požara prema Planu zaštite od požara iz 2001. godine, kojeg je donijela Općina Podstrana.

4.1.2 Protupožarne pregrade

Obzirom da se zadržava autohtono prirodno okruženje na velikim prostorima padina brda Perun, to je opasnost od prenošenja požara velika.

Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

u prostornom planiranju i uređenju prostora daje:

1- dozvoljeni postotak izgrađenosti do 40%

/UPU-a definira max postotak izgrađenosti 15% (samo izuzetno 20%) za novu izgradnju; max postotak izgrađenosti 40% za zadržavanje u prostoru nelegalno izgrađenih objekata.

2- dozvoljeni koeficijent iskoristivosti prostora do 2.0

/UPU-a definira max koeficijent iskoristivosti od 0.35 - 0.6 za novu izgradnju, odnosno 1.6 za zadržavanje u prostoru nelegalno izgrađenih objekata.

U zonama izgradnje novih stambenih objekata potrebno je ostvariti **minimalne protupožarne pregrade II reda / H1+H2/**, odnosno na velikim građevinskim česticama gdje su

međusobne udaljenosti objekata veće od zbroja njihovih visina, potrebno je kultivirati okoliš u smislu spriječavanja prenošenja požara.

Građevinsko područje Gornje Podstrane definira se vodovodnom mrežom zajedno sa opremom za gašenje požara u svim kolno-prometnim i urgentno-prometnim javnim površinama. Isto podrazumijeva **ugradnju vanjskih protupožarnih hidranata**.

3

4.2 Ugroženost od potresa

Područje Gornje Podstrane nalazi se u zoni VII stupnja MCS skale.

Potrebno je osigurati zaštitu od potresa VII stupnja MCS skale, što je potres koji može izazvati lakše do srednje teške posljedice.

Prostor zaštićene povijesne cjeline / prostor povijesne strukture Gornje Podstrane spada u zonu jake ugroženosti od potresa, dok prostor nove izgradnje predstavlja zonu male ugroženosti od potresa.

Kategorizacija zona povrjedivosti od potresa određuje se na bazi izgrađenosti zemljišta, te vrste konstrukcije objekata neotpornih na dinamičke utjecaje.

Proračun rušenja definira **domet obrušavanja objekata** /ruševina (**d**), koji može iznositi do **H/2 (polu visine objekta)** u svakom presjeku objekta

Prostor izvan dometa ruševina je realan prostor pristupa građevini.

Zaštita od potresa definira se kroz mogućnost pristupa objektima, vodoopskrbu, te kroz razne tehničke mjere.

Da bi se spriječile teže posljedice potresa potrebno je planirati i projektirati rekonstrukciju/ obnovu i izgradnju građevina otpornih na predviđenu jačinu potresa, tako da se predvide otporne i elastične konstrukcije za nove građevine, te ugradnja pojačanih konstruktivnih rješenja u povijesne kamene građevine ili u nove građevine građene prije 1964.godine. Zgrade građene nakon 1964.godine u načelu su otporne na potres jačine VII stupnja MCS skale.

Planirani objekti moraju biti projektirani u skladu sa važećom tehničkom regulativom koja određuje uvjete za potresna područja.

5. Sklanjanje stanovništva

Planirani broj stanovnika Gornje Podstrane bazira se na:

- stanovanje (boravljenje) u obnovljenim objektima cca 200 stanovnika
 - nona izgradnja (stalno stanovanje)
55-60 objekata - 4-8 stanovnika / objektu cca 300-400 stanovnika
-
- max 600 stanovnika

Za područje Gornje Podstrane ne planira se izgradnja skloništa osnovne zaštite, niti izgradnja skloništa dopunske zaštite

Prostor Gornje Podstrane sigurnosno **se definira mrežom zaklona;**

niti jedan novoplanirani objekt ne prelazi ukupnu bruto površinu objekta od 1000m², ne prelazi visinu objekta od 2 nadzemne etaže.

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju zaklona (NN 31/75), zaklon predstavlja dvonamjenski prostor koji u mirnodopskoj uporabi ima funkciju pomoćne prostorije (ostava, radiona, hobi prostor, konoba, garaža), a u slučaju potrebe postaje zaklon. Potreba zaklanjanja zahtjeva da ovaj prostor bude opremljen minimalnim tehničkim uvjetima za višednevni boravak ljudi.

Poželjni su zakloni u podrumskoj etaži.

Svaki novoizgrađeni stambeni objekt bruto površine veće od 400m² mora planirati izgradnju zaklona.

Objekti čija je bruto razvijena površina manja od 400m², zaklanjanje rješavaju improvizacijom unutar objekta u najnižoj etaži ili u pomoćnom objektu.

4

Grafiči prilozi

1 Korištenje i namjena površina 1 : 2000

2.1 Promet i prometnice

Urbanističko-tehnički uvjeti prometnica 1 : 2000

2.2 Vodovodna mreža 1 : 2000

5. **Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

/

Prostorni normativi i standardi zaštite prostora &

evakuacije stanovništva

1 : 2000

