

OPĆINA PODSTRANA

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
SJEVERNI DIO GRLJEVAC II (UPU 8)
Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Sažetak za javnost

OPĆE NAPOMENE

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

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a

Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja Sjeverni dio Grljevac II (UPU br.8) temelji se na Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 80/13), Prostornom planu uređenja Općine Podstrana (Sl. glasnik Općine Podstrana 3/06, 8/08) i Odluci o izradi UPU-a Sjeverni dio Grljevac II (Sl. glasnik Općine Podstrana 12/08, 6/10). U postupku propisanom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, Načelnik Općine utvrdio je prijedlog plana i uputio ga u proceduru javne rasprave.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Važeći plan šireg područja je Prostorni plan uređenja Općine Podstrana. PPU-om Općine Podstrana utvrđena je granica obuhvata Plana i određena je namjena unutar područja obuhvata. Namjena površina područja obuhvata Plana utvrđena je kao zona mješovite namjene naselja. Obuhvat se dijelom nalazi u izgrađenom, a dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja. Odredbama PPU-a određeni su osnovni uvjeti gradnje kao što su parcelacija, intenzitet izgradnje, položaj građevina i sl.

SADRŽAJ PLANA

NAMJENA POVRŠINA

Područje obuhvata Plana utvrđeno je PPUO-om Podstrana. Površina obuhvata Plana iznosi cca 28,2 ha. Obuhvat Plana razgraničen je na površine slijedećih namjena:

Mješovita namjena, pretežito stambena - M1

Stambena namjena - S

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Zaštitno zelenilo - Z

Vodene površine - vodno dobro; potoci i bujice

Prometne površine – kolne, kolno – pješačke, pješačke

Mješovita namjena – pretežito stambena, M1 obuhvaća prostorne cjeline u kojima prevladava stambena izgradnja (osnovna namjena) i sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena – tihe gospodarske djelatnosti: proizvodno-zanatske, poslovne, ugostiteljsko - turističke), koji se mogu graditi kao dio građevine osnovne namjene ili kao zasebna građevina uz građevinu osnovne namjene, uz uvjet da je njihov udio u ukupnoj bruto građevinskoj površini manji od 50%.

Stambena namjena – S obuhvaća neizgrađene dijelove obuhvata Plana, namijenjene isključivo stanovanju niske gustoće, te pratećim sadržajima na otvorenom (rekreacija, dječjim igralištima). Omogućava se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu do maksimalno 16 ležajeva.

Površine infrastrukturnih sustava – IS namijenjene su smještaju uređaja i građevina infrastrukture, prvenstveno trafostanica.

Zaštitno zelenilo planira se uz neke prometnice radi osiguranja preglednosti i uz bujične tokove na mjestima gdje su površine neuvjetne za gradnju.

Vodene površine čini potok (bujica) Gračina koji je javno vodno dobro.

UVJETI GRADNJE U ZONAMA M1 I S

U prostornim cjelinama namjene M1 i S mogu se graditi stambene građevine, i to individualne stambene građevine (stambeno-poslovne) i višestambene građevine (višestambeno poslovne).

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

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

U zonama M1 moguć je i smještaj gospodarskih djelatnosti (na dijelu čestice ili u dijelu građevine manjem od 50%).

ZONE M1

- Individualne građevine moguće je graditi kao samostojeće, dvojne ili niz.

Minimalna površina građevne čestice

- za gradnju samostojeće građevine: 400 m²;
- za gradnju dvojne građevine: 300 m²;
- za gradnju građevina u nizu: 250 m².

U slučaju da je površina čestice zemljišta od koje se formira nova građevna čestica veća od površine propisane u stavku 1. , tada minimalna površina građevne čestice iznosi:

- za gradnju samostojeće građevine: 500 m²;
- za gradnju dvojne građevine: 400 m²;
- za gradnju građevina u nizu: 350 m².

Minimalna širina glavne fronte građevne čestice

- za gradnju samostojeće građevine: 14 m;
- za gradnju dvojne građevine: 12 m;
- za gradnju građevina u nizu: 10 m

Maksimalni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice za gradnju samostojeće građevine, dvojne građevine i građevine u nizu iznosi najviše: k_{ig} (nadzemni)= 0,3; k_{ig}P= 0,6; k_{is}N= 0,8;

Maksimalna katnost i visina:

- za gradnju samostojeće i dvojne građevine: $Po/S+P+2k$, $h=9$ m; na kosom terenu nagiba preko 30° $h=10,5$ m.
- za gradnju građevina u nizu: $Po/S+P+1k$, $h=7$ m; na kosom terenu nagiba preko 30° $h=8,5$ m.

Ostali prostorni pokazatelji:

- Površina građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja može biti manja za do 10% propisane površine građevne čestice.
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m. Minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 m.
- Dvojne građevine moraju se preklapati sa minimalno 50% duljine zida na zajedničkoj međi.
- U nizu se mogu graditi najviše tri individualne stambene građevine.
- prometna površina na koju se priključuje građevna čestica za gradnju nove individualne stambene (stambeno poslovne) građevine mora imati najmanju širinu kolnika:
 - 3,0 m za samostojeće građevine,
 - 5,5 m za dvojne građevine i građevine u nizu, te mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine do spoja na D8

Prilikom formiranja građevne čestice može se odobriti odstupanje od propisane površine ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja najviše za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene, a maksimalni kig i kis obračunavaju se na temelju izvorne površine čestice, prije odvajanja dijela za javnu namjenu. U slučaju kada je građevna čestica smanjena radi formiranja koridora planirane prometnice, dopušta se manja udaljenost građevine od javno prometne površine, ali ne manja od 3 m.

▪ **Višestambene građevine** grade se isključivo kao samostojeće građevine prema slijedećim uvjetima:

- Minimalna površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m², sa najmanjom širinom fronte uz ulicu 18 m.
- Površina građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja namijenjena za gradnju višestambene ili višestambeno poslovne građevine sa najviše 4 stambene jedinice može biti manja za do 10% propisane površine građevne čestice.
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine ne mogu biti veći od $kig = 0,3$; $kigP = 0,6$; $kisN = 1,0$.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine može biti do 260 m²;
- Maksimalna katnost i visina građevine je $Po/S + P+2k$, odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko 30° maksimalna visina građevina je 10,5 m. Građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaža).
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m. Minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 m.
- javno prometna površina kojom se pristupa građevini sa više od 4 stana mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i nogostup najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice, te mora biti u sustavu ulica iste minimalne širine do spoja na D8.

- **Rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina** moguća je prema slijedećim uvjetima:

Postojeće građevine građene u skladu s uvjetima gradnje novih građevina, moguće je rekonstruirati prema istim uvjetima.

Postojeće građevine čija je udaljenost od međe i prometne površine manja od one zadane uvjetima za novu gradnju moguće je rekonstruirati u postojećem tlocrtnom gabaritu, ukoliko je ta udaljenost najmanje 1,0 m. U tom slučaju je moguća visina građevine propisana za zonu M1. Ostali uvjeti kao za novu gradnju.

Gradnja zamijske građevine izvodi se prema uvjetima za novu gradnju.

Postojeće građevine koje nisu izgrađene u skladu s uvjetima za novu gradnju, mogu se zamijeniti novom građevinom istih gabarita uz slijedeće uvjete:

- smještaja parking mjesta prema uvjetima za nove građevine.
- osigurati Planom određeni koridor prometnice i minimalnu udaljenost građevine od regulacijske linije koja je određena za novu gradnju.

- **Gospodarske djelatnosti** koje se mogu graditi u zonama M1 su:

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

Poslovne i proizvodne djelatnosti grade se prema istim uvjetima kao stambene građevine, a turističko-ugostiteljske prema slijedećim uvjetima:

- Građevine se grade kao samostojeće.
- Minimalna površina građevne čestice je 600 m², najmanja širina fronte uz ulicu 18 m.
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine ne mogu biti veći od k_{ig} (nadzemni) = 0,3; k_{ip} = 0,6; k_{is} N = 1,0.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine može biti do 260 m²;
- Maksimalna visina građevine je $Po+(S)+P+2$, odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko 30° maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;
- Građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaža);
- Udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog puta najmanje 5,0 m;
- Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m;
- Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo, odnosno vodopropusni terenom.
- Građevine mogu imati kosi i/ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl.);
- Prometna površina kojom se pristupa građevini mora imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;

ZONE S

U zonama S - namijenjenim stanovanju niže gustoće, stambene građevine grade se isključivo kao **individualne**, samostojeće, prema slijedećim uvjetima:

- Minimalna površina građevne čestice 600 m², najmanja fronta čestice uz ulicu 20 m;
- Maksimalna tlocrtna površina objekta 200 m²;
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine ne mogu biti veći od kig (nadzemni) = 0,2; kigP = 0,5; kisN = 0,7
- Maksimalna katnost i visina građevine je $Po/S+P+1k+Pk$, h = 8 m; na kosom terenu nagiba preko 30° h = 9,5 m.
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi h/2, ali ne manje od 3,5 m. Minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 m.

Izuzetno, građevna čestica može biti i manja, ali ne manja od 500 m². U tom slučaju maksimalna bruto tlocrtna površina građevine može iznositi najviše 100 m², uz poštivanje ostalih uvjeta iz prethodnog stavka.

UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Promet

Osnovna prometna mreža sastoji se od sabirnih i pristupnih prometnica širine kolnika 5.50m s jednostranim ili dvostranim nogostupom širine 1.60m. Na područjima gdje zbog postojećih građevina nije moguća širina kolnika od 5.50, prometnica se sužava na širinu kolnika od 4.00m s jednostranim nogostupom od 1.60m. Na jednom dijelu obuhvata planirana je jednosmjerna prometnica koja se sastoji od kolnika širine 3.00 m i jednostranog pješačkog nogostupa minimalne širine 1.60 metara. Ova prometnica predstavlja izuzetak u odnosu na ostale prometnice plana i utvrđuje se isključivo za jednosmjerni promet. Do pojedinih građevina ili grupe građevina koje nemaju mogućnost pristupa sa planirane prometne mreže planira se formiranje kolno - pješačkih ulica (površina) širine 4.00m. Na mjestima priključaka kolno – pješačkih odnosno pješačkih površina na nogostup sabirne odnosno pristupne ulice obvezna je gradnja zakošene pristupne rampe, zakošenjem lica rubnjaka ili upuštanje rubnjaka u dužini potrebnj za prilaz vozila.

U slučaju gradnje nove prometnice, koja nije planirana Planom, minimalna širina kolnika iznosi 5.50 m uz bar jedan pješački pločnik širine 1.60 m, bez obzira da li se planira u izgrađenom ili neizgrađenom dijelu građevinskog područja. Za najviše 2 građevne čestice omogućava se planiranje internih pristupnih prometnica unutar pojedinih prostornih cjelina, minimalne širine 3.00 m i maksimalne dužine 50.00 m.

Parkirališna mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici (ili u sklopu jedinstvenog zahvata) prema sljedećoj tablici:

namjena građevine	broj mjesta na	potreban broj mjesta (PGM)
individualna stambena - samostojeća	stambena/smještajna jedinica	1
individualna stambena - dvojna, u nizu višestambena	stambena/smještajna jedinica	2
zanati i skladišta	1 zaposleni	0,40
Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	30

Uslužne djelatnosti	1000 m2 korisnog prostora	30
Ugostiteljstvo i turizam	1000 m2 korisnog prostora	20

PGM = parkirno ili garažno mjesto

U zonama mješovite, pretežito stambene namjene, u skladu s prostornim uvjetima, moguće je parkiranje na zasebnoj čestici u neposrednoj blizini planiranog zahvata. Zasebna čestica za smještaj vozila na kojoj se osiguravaju parkirališna mjesta ne može se koristiti za druge svrhe. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu stambene namjene vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m².

Ostala komunalna infrastruktura i telekomunikacijska mreža

Obuhvat je manjim dijelom opremljen **telekomunikacijskom mrežom**, u sjevernom i istočnom dijelu obuhvata. Za spajanje ostalih objekata na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti sljedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže komunikacijskom čvorištu.
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar nogostupa koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Grljevac UPU-8 postojeći sustav **vodoopskrbe** funkcionira do nadmorske visine od cca 60 mnm. Planirani i postojeći cjevovodi pripadaju sustavu niske zone snabdijevanja vodom iz vodospreme "Visoka" sa kotom dna 89,00 m.n.m. Planira se rekonstrukcija postojećeg vodovoda u sjevernom i zapadnom dijelu obuhvata i postavljanje cijevi presjeka 150mm. Duž planiranih prometnica predviđeno je polaganje novog cjevovoda, presjeka 100mm. Rekonstruirani i novi dijelovi vodovodne mreže međusobno se povezuju formirajući prstenastu mrežu planiranog područja, koja je povoljnija i sigurnija za opskrbu potrošnih mjesta i protupožarnih hidranata.

Postojeća mreža **odvodnje** postoji u jugozapadnom dijelu obuhvata i obuhvaća malo područje. Za obuhvat Plana usvojen je razdjelni sistem kanalizacije, kojim se odvojenim kanalom odvođe oborinske i otpadne vode. Odvodnja sanitarnih otpadnih voda predviđena je na način da se otpadne vode gravitacijskim putem dovode do lokacije uređaja za pročišćavanje. Sakupljene oborinske vode će se najkraćim putem ispuštati u more ili postojeće potoke (otvoreni vodotok Gračina). Čiste oborinske vode sa krovnih površina i terasa rješavat će se na pojedinoj građevnoj čestici, upuštanjem u uređeni teren. Do realizacije kanalizacijske mreže sa priključkom na postojeći sustav, omogućava se zbrinjavanje otpadnih voda građevina kapaciteta do 10 ES izgradnjom nepropusnih sabirnih jama, uz osiguranje redovitog pražnjenja. U slučajevima kada nije moguće osigurati pražnjenje sabirnih jama dopušta se gradnja pojedinačnog odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Za napajanje **električnom energijom** planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

- Rekonstrukcija-izgradnja trafostanice 10-20/0,4 kV Grljevac 6.
- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV Grljevac II - 1
- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV Grljevac II - 2
- Izgraditi KB 20(10) kV u trasi planiranih prometnica i ukinuti postojeći DV 10 kV te KB 10kV koji prolazi preko građevnih čestica.
- Izgraditi 2xKB 20 kV za interpolaciju planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV po sistemu ulaz-izlaz.

- Izgraditi KB 1kV raplet niskog napona iz TS 10-20/0,4 kV za prihvrat postojećih i planiranih potrošača.
- Izgraditi javnu rasvjetu na pristupnim ulicama i parkiralištima unutar obuhvata UPU-a.

Dopušta se postavljanje kolektora (fotonaponskih ćelija) na svim građevinama i građevnim česticama u obuhvatu Plana.

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