

Posebni uvjeti gradnje za zonu mješovite namjene M6

Članak 24.

U zonama mješovite namjene – stanovanje u zelenilu M6 stambene i prateće građevine grade se prema sljedećim uvjetima:

- Minimalna površina građevne čestice 1000 m²;
- Prilikom formiranja građevne čestice može se odobriti odstupanje od propisane minimalne površine ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene, odnosno maksimalno 20% manja;
- Maksimalna tlocrtna površina objekta 200 m²;
- Maksimalna visina građevine iznosi 7,5 m, a na kosom terenu nagiba većeg od 20% iznosi 9,0 m;
- Gradnja i uređenje krova i potkrovlja prema članku 16. ovih Odredbi;
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice je 7,0 m;
- Na građevnim česticama užim od 20,0 m (izduženog pravokutnog, trokutastog ili poligonalnog oblika), iznimno je dozvoljena gradnja na udaljenosti od 5,0 m od dvije najduže (u pravilu nasuprotne) međe;
- Parkiranje vozila rješava se na građevnoj čestici, uz normativ 1 PM po stambenoj jedinici, a za ostale sadržaje prema normativima iz članka 53. ovih Odredbi. Obvezno je uređenje terena autohtonim visokim zelenilom.
- Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti hortikulturno uređen teren. Ista površina mora biti vodopropusni teren (procjedna, upojna površina);
- Na građevnoj čestici se mora planirati sadnja (ili zadržavanje postojećih stabala) - minimalno 1 autohtone stablašice (koja doseže prosječnu visinu 8 m) na 200 m² građevne čestice;
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano, prema uvjetima iz ovih Odredbi, u aktu za provedbu Plana;
- Ostali uvjeti gradnje propisani su općim uvjetima gradnje u građevinskom području naselja mješovite namjene - članci 15., 16.a, 17., 18 (stavci 1., 2. i 3.) ovih Odredbi.

2.2.2. Uvjeti gradnje u zonama stambene namjene S

Članak 24a.

(1) Na jednoj građevnoj čestici u zoni stambene namjene može se graditi samo jedna stambena građevina i uz nju pomoćne građevine tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili odvojeno kao posebne dvorišne građevine.

(2) U prostornim cjelinama oznake S - stambene građevine grade se isključivo kao individualne, slobodnostojeće (maksimalne nadzemne bruto građevinska površine do 400 m²), prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice 400 m²;
- maksimalna tlocrtna površina objekta 200 m²;
- $kigN = 0,3$; $kigP = 0,6$; $kisN = 0,8$;
- građevine mogu imati najviše četiri (4) samostalne uporabne cjeline, isključivo stambene;
- najveći mogući broj etaža građevine je $Po+S+P+2$, s tim da najviša etaža može biti oblikovana i kao potkrovlje. Građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaže);
- maksimalna visina građevine je 9,0 m na ravnom i 10,5 m na kosom terenu (nagiba preko 20%);
- minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m. Minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 m
- najmanje 30% površine građevne čestice treba biti ozelenjeno i uređeno kao hortikulturno uređeni teren. Ista površina mora biti vodopropusni teren (procjedna, upojna površina).

(3) Prilikom formiranja građevne čestice može se odobriti odstupanje od propisane minimalne površine ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene, odnosno maksimalno 20% manja, a maksimalni kig i kis obračunavaju se na temelju izvorne površine čestice, prije odvajanja dijela za javnu namjenu.

(4) U zonama stambene namjene S se iznimno, u slučaju kad je građevna čestica smanjena radi formiranja planirane javne prometnice tako da je preostali dio širok 18,0 m ili manje, dopušta manja udaljenost građevine od te javne prometne površine. Udaljenost može biti manja za širinu koja se odvojila za formiranje javne prometne površine, ali ne može biti manja od 3,0 m.

(5) Ostali uvjeti gradnje propisani su općim uvjetima gradnje u građevinskom području naselja mješovite namjene - članci 15. do 18. ovih Odredbi.

2.2.3. Područja za koja su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja

Članak 24b.

(1) Područja za koja su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja prikazana su na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja.

(2) Područja iz prethodnog stavka detaljno su podijeljena na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu: S, M1, M2, M6, R2, Z i površine vodnog dobra.

(3) Na područjima iz stavka 1. ovog članka prikazane su građevne čestice i površine namijenjene za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene:

- javne zelene površine (manji park/dječje igralište na predjelu Strožanac Gošanji i zeleni pojas uz istočne rukavce bujice Šćadin)
- površine vodnog dobra
- prometne površine koje predstavljaju ključni uvjet za provedbu plana (osiguranje pristupa do svake građevne čestice te osiguranje izgradnje i polaganja podzemne infrastrukture).

(4) Detaljni uvjeti korištenja i uređenja prostora te građenja građevina na područjima iz stavka 1. ovog članka definirani su na sljedeći način:

- za stambenu namjenu S u članku 24.a
- za mješovitu pretežito stambenu namjenu M1 u članku 19.
- za mješovitu pretežito poslovnu namjenu M2 u članku 21.
- za mješovitu namjenu – stanovanje u zelenilu M6 u članku 24.
- za površine za rekreaciju R2 u članku 6.c
- za javne zelene površine Z u članku 6.e
- za površine vodnog dobra u člancima 6.f i 74.
- ishodenju akata za gradnju građevina na građevnim česticama mora prethoditi ishodenje akata za građenje prometnih površina na koje se te čestice priključuju, odnosno osiguranje propisanog pristupa definiranog člankom 84. ovih Odredbi.

(5) Strožanac Gošanji i Sveti Martin Sjever su područja za koja su ovim Planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU (a koja se ne nalaze u obuhvatu važećih planova užega područja), te su dodatno razrađena na geodetskoj podlozi i prikazana u mjerilu 1:2000, na kartografskim prikazima br. 4.1 i 4.2.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

Članak 25.

(1) Izvan građevinskog područja na prostoru Općine Podstrana može se odobravati izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju položaj izvan građevinskog područja, kao što su:

- 1) infrastrukturne građevine (prometne, komunikacijske, komunalne, energetske),