OPĆINA RUNOVIĆI

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RUNOVIĆI

- prijedlog za javnu raspravu -

SAŽETAK ZA JAVNOST

GISplan d.o.o. Split **siječanj 2013.**

Sažetak za javnost

Opće napomene

Izrada izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Runovići započela je Odlukom o izradi koju je donijelo Općinsko vijeće na 17. sjednici održanoj 16.10.2012. godine.

Izmjene i dopune odnose se na područje naselja Slivno, a sastoje se od izmjena tekstualnog dijela PPUO, tj. Odredbi za provođenje, te grafičkog dijela tj. kartografskog prikaza br. 6.5, kojim je određeno građevinsko područje dijela naselja Slivno i kartografskog prikaza br. 4 - Korištenje i namjena površina. Površina obuhvata izmjena i dopuna je cca 4,7 ha.

Ovim sažetkom omogućava se bolje razumijevanje ovih ciljanih izmjena i dopuna, jer sadrži pročišćeni tekst članaka PPUO Runovići koji su dopunjeni ili izmjenjeni. Izmjene i dopune označene su crvenom bojom.

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

Izrada ovih ciljanih Izmjena i dopuna PPUO-a je dio procesa kontinuiranog planiranja koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja na području Općine te reagiranju na nove ideje i inicijative koje doprinose razvojnim ciljevima lokalne zajednice. Izmjenama i dopunama osigurat će se prostorni uvjeti za realizaciju sadržaja od javnog interesa koji uključuje muzej i galeriju sa pratećim sadržajima, te otvoreni memorijalno spomenički prostor.

Ciljevi Izmjena i dopuna PPU-a

Cilj ovih izmjena je osigurati uvjete za realizaciju sadržaja kojima će se pridonijeti jačanju identiteta i očuvanju vrijednosti lokalne zajednice. Ujedno će se stvoriti atraktivni sadržaj koji će ojačati potencijale turističkog razvoja Općine, te direktno doprinjeti gospodarstvu otvaranjem novih radnih mjesta.

Sadržaj Izmjena i dopuna PPU-a

Prijedlog izmjena i dopuna PPUO Runovići, koji je na javnoj raspravi, sadrži grafički i tekstualni dio. U grafičkom dijelu plana mijenjeju se kartografski prikazi:

- br.4, Korištenje i namjena površina
- br. 6.5, Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja

U oba kartografska prikaza ucrtana je površina mješovite namjene naselja - neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Glibote, na kojoj se planira opisani zahvat jedinstvene namjene.

Izmjene tekstualnog dijela plana – Odredbi za provođenje odnose se na slijedeće članke: 12, 13, 25a, 58 i 77. Izmjenjeni članci u pročišćenom obliku glase:

Posebni uvjeti

Članak 12.

Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na javno prometnu površinu najmanje širine 3,0 m, a za, poslovne građevine najmanje 5 m.

U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole.

Na građevinskom području naselja može se utvrditi lokacijska dozvola za izgradnju novih objekata ako građevinska parcela ima pristup na javni put ili javnu prometnu površinu, ili ako je prethodno utvrđena lokacijska dozvola za prometnice.

Za poslovne, turističke, sakralne, javne i društvene građevine može se utvrditi lokacijska dozvola za izgradnju samo ako građevinska čestica ima pristup na već izgrađenu javno-prometnu površinu, ili ako se prije početka gradnje lokacijskom dozvolom takva površina osigura, te ako je osiguran prostor za uređenje parkirališta.

Za stambene objekte u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama prilaz građevinske parcele na javnu prometnu površinu može se ostvariti preko privatnog puta/parcele drugog vlasnika uz služnost prilaza do osnivanja javne prometne površine.Izuzetno, omogućava se uređenje pristupa građevinskoj čestici i manje širine od propisane, ali ne manje od 1,5 m, pod uvjetom da se za tu građevinsku česticu osigura prostor za smještaj vozila neposredno uz kolni pristup.

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne omogućavaju izgradnju građevina, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen ovim planom, tretiraju se kao zelene površine ili se mogu priključiti susjednoj parceli.

Minimalna udaljenost građevine od javnoprometne površine (ceste) iznosi 5,0 m.
Iznimno, udaljenost može biti i manja u slučaju interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja, u zaštićenim dijelovima naselja ili kod pojedinačnih zaštićenih građevina. Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova.

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih parcela iznosi najmanje 3,0 m za obiteljske kuće, odnosno 4,0 m za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine, s tim da udaljenost od susjedne parcele ne smije prijeći veličinu H/2 (H je visina građevine koja se računa od najniže kote uređenog terena uz objekt do visine vijenca). U slučaju rekonstrukcije legalno izgrađenih građevina i interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja udaljenosti objekta od susjedne parcele mogu biti i manje. Najmanja udaljenost može biti 1,0 m, bez ostavljanja prozora prema susjednoj parceli.

Objekt se može postaviti, uz suglasnost ovlaštenika susjednog zemljišta i bliže od 3,0 m od granice susjedne građevinske parcele, ukoliko udaljenost između objekata iznosi minimalno 6,0 m.

Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevinske čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Ukoliko se objekt gradi uz područja povremenih bujica, treba regulirati postojeći tok bujice prema posebnim uvjetima.

Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m. Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja i to donji dio visine 1,0 m od punog materijala, te ostali gornji dio transparentan ili u obliku zelene živice.

Iznimno, visina ulične ograde može biti i viša kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njenog korištenja ili je u skladu sa susjednim parcelama odnosno tradicijskim načinom gradnje. Visina ograde između susjednih parcela može biti najviše 1,5 m mjereno od kote konačno uređenog terena.
Dogradnja objekta može se vršiti s one strane objekta gdje zadovoljava udaljenost od međe 3,0 m, odnosno udaljenost H/2 od objekta.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno.

Ako se građevine izvode s kosim krovom minimalni nagib može iznositi 20^0, a maksimalni nagib 40^0.

Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje prilagođenom podneblju.

Iznimno od prethodnog stavka, za građevine koje se planiraju unutar obuhvata zahvata jedinstvene namjene, označenog na kartografskom prikazu br. 6.5, omogućava se slobodniji način oblikovanja, primjeren planiranoj namjeni i specifičnim funkcionalnim zahtjevima.

Iznimno, prilikom rekonstrukcije ili zamjene građevina u postojećim gabaritima, moguće je ishoditi lokacijsku, odnosno građevinsku dozvolu za gradnju građevina iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu površine čestice, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od susjedne građevinske čestice u skladu s člancima 12.,14.,15.,16.,17.,18. ovih Odredbi.

Namjena građevine

Članak 13.

Građevinska područja naselja su površine mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja niske gustoće te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje: športsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, vjerski, kulturni, trgovački, turističko ugostiteljski i servisni, kao i prometne, zelene površine, komunalni objekti i uređaji.

Sadržaji sekundarne namjene, kao što su radne, poslovne i ostale djelatnosti osim na način da se utvrdi površina određene namjene, mogu se ostvariti korištenjem zasebne građevine, dijela građevine, zasebne parcele ili dijela parcele uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

Unutar obuhvata zahvata jedinstvene namjene, označenog na kartografskom prikazu br. 6.5, planira se gradnja kulturnih i pratećih stambenih sadržaja, prema uvjetima gradnje iz članka 25a.

Uvjeti gradnje u zahvatu jedinstvene namjene

Članak 25a.

Unutar obuhvata zahvata jedinstvene gradnje planira se gradnja građevine muzejsko-galerijske namjene te višenamjenske građevine namijenjene smještaju instituta povijesti i umjetnosti s pratećim arhivom, bibliotekom i stambenim prostorom. Planira se i uređenje parkovnih površina. Površina zahvata je cca 4,7 ha. Obvezna je izrada UPU-a.

Za smještaj muzejsko-galerijskog prostora omogućava se gradnja građevine prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 10000m2
- maksimalni kig iznosi 0,25, a maksimalni kis 1,00
- maksimalna tlocrtna površina iznosi 2500m2, a maks. brutto građevinska površina iznosi 10000m2
- maksimalna katnost je Po+P+2, maksimalna visina h=16,0m
- Minimalna udaljenost građevine od granice čestice jednaka je polovici visine građevine (H/2), a min. 4m
- na čestici treba osigurati smještaj parkirališnih mjesta prema normativima iz čl. 58

.

- Za smještaj višenamjenske građevine; instituta povijesti i umjetnosti, sa spremištem arhivske umjetničke građe i bibliotekom, te stambenim prostorom, vrijede slijedeći uvjeti gradnje:

- minimalna površina građevne čestice je 2000m2
- maksimalni kig iznosi 0,30, od čega je 0,25 za gradnju građevine, a 0,05 za smještaj otvorenog bazena. Maksimalni kis iznosi 0,60.
- maksimalna tlocrtna površina građevine je 500m2, a maks. brutto građevinska površina građevine je 1200m2
- maksimalna katnost je Po+P+1, maksimalna visina h=7,5m
- minimalna udaljenost građevine od granice čestice je 4m
- minimalno 40% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeno
- na čestici je moguće smjestiti tenis teren
- na čestici treba osigurati smještaj parkirališnih mjesta prema normativima iz čl. 58

Na preostalim česticama unutar obuhvata zahvata planira se uređenje parkovnih površina. Unutar parkovnih površina moguće je formiranje memorijalnog spomeničkog prostora na otvorenom te se uređuju staze za šetnju i rekreaciju.

Članak 58.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta / garaže na građevnoj čestici. Izuzetno, moguće je uređenje parkirališnog / garažnog prostora i na javno prometnoj površini za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti šireg područja, posebno uvjeti prometa u mirovanju. Utvrđuje se slijedeći broj potrebnih parkirališnih / garažnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta:

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)
Stanovanje	stambene građevine	1 PM/50 m^2 x 1,25 (uvećano za 25% za posjetitelje)
Ugostiteljstvo i turizam	restoran, kavana caffe bar, slastičarnica i sl. smještajni objekti iz skupine hotela	1 PM/25 m^2 1 PM/10 m^2 1 PM/50 m^2
Trgovina i skladišta	supermarket ostale trgovine skladišta	1 PM na 15 m^2 prodajne površine 1 PM na 30 m^2 prodajne površine najmanje 2 PM 1 PM na 100 m^2
Poslovna i javna namjena	banke,agencije, poslovnice (javni dio) uredi i kancelarije	1 PM na 25 m^2 najmanje 2 PM 1 PM na 50 m^2
Industrija i zanatstvo	industrijski objekti zanatski objekti auto servis	1 PM na 70 m^2 1 PM na 50 m^2 1 PM na 20 m^2
Kultura, odgoj i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice osnovne i srednje škole kina, dvorane za javne skupove crkve ambulante, poliklinike, dom zdravlja domovi za stare muzeji,galerije	1 PM/50 m^2 1 PM/100 m^2 1 PM/50 m^2 1 PM/50 m^2 1 PM/20 m^2 1 PM/200 m^2 1 PM/200m2 izložbenog prostora
Šport i rekreacija	Športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/100m^2 površine

	Športski objekti zatvoreni, bez gledališta Športski objekti i igrališta s gledalištem Tehničko-tehnološke građevine Benzinske postaje	1 PM/50m^2 površine 1 PM/ 10 gledatelja 1 PM/50 m^2 1 PM/25 m^2	minimalno 1PM
Groblja			Minimalno 20 PM za automobile i min 2 PM za autobuse

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na bruto razvijenu površinu odgovarajućeg tipa građevine.

Na javnim parkiralištima, od ukupnog broja parkirališnih mjesta, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.

Članak 77.

Obuhvat izrade prostornih planova užih područja prikazan je na kartografskom prikazu 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA naselja i izdvojena građevinska područja s granicom obuhvata izrade detaljnijih planova u mjerilu 1:5000.

U cilju provođenja odrednica Prostornog plana utvrđene su smjernice za izradu dokumenata prostornog uređenja:

a) Urbanistički plan uređenja gospodarskih zona u svrhu uređenja područja i opremanja komunalnom infrastrukturom.
b) Urbanistički plan uređenja športsko-rekreacijske zone „Mračaj“ u svrhu uređenja prostora i opremanja komunalnom infrastrukturom, ovisno o njihovoj namjeni.
c) Urbanistički plan uređenja središnjeg dijela naselja Runovići, Planom uređenja i obnove središta naselja utvrdit će se temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, idejna rješenja komunalne infrastrukture i prioriteti u obnovi, korištenje i namjena prostora s prijedlogom prvenstva njihovog uređenja. Uvaj UPU uključuje i dio športsko-rekreativne zone „Mračaj“.
d) Urbanistički plan uređenja zahvata jedinstvene namjene u svrhu urbanističkog definiranja neizgrađene zone u kojoj se planira smještaj muzejsko-galerijskog prostora s pratećom višenamjenskom građevinom. Ako se cijeli prostor u obuhvatu plana rješava kao jedan investicijski zahvat, urbanistički uvjeti na temelju ovog plana utvrdit će se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, bez obveze izrade UPU-a

ZONA	NASELJE	NAMJENA		ha	PLAN
Sebišina	Runović	Gospodarska	I,K	cca 12,2	UPU
Podosoje	Podosoje	Gospodarska	I,K	cca 11,11	UPU
Rudina	Slivno	Gospodarska	I,K	cca 6,87	UPU
Mračaj	Runović	Športsko-rekreacijska	R1	cca 16,0	UPU
Središnji dio naselja	Runović	Mješovita		cca 61,0	UPU
Glibote	Slivno	Mješovita - zjn	M	cca 4,7	UPU