

2021

“ČELINA-BORICE”

OSNOVNI PODACI O PROJEKTU ČELINA - BORICE

PODACI O GRAĐENJU



PERO
MONEST GRADNJA D.O.O. -SPLIT
9/3/2021



1. UVOD

Čelina –Staro selo smješteno je u podnožju Omiške Dinare odmah iznad Županijske ceste Omiš-Čelina-Lokva Rogoznica-Mimice, 4 km udaljeno od Grada Omiša i 22 km udaljeno od Grada Splita.

Selo je zadržalo auhtotonu arhitekturu, uglavnom je još djelomično napušteno s tendencijom povrata stanovništva.



Slika 1 - Položaj zemljišta u odnosu na okruženje

2. OBUHVAT POVRŠINA



Slika 2 POGLED NA BRAČKI KANAL



Slika 3- POGLED NA ZEMLJIŠTE



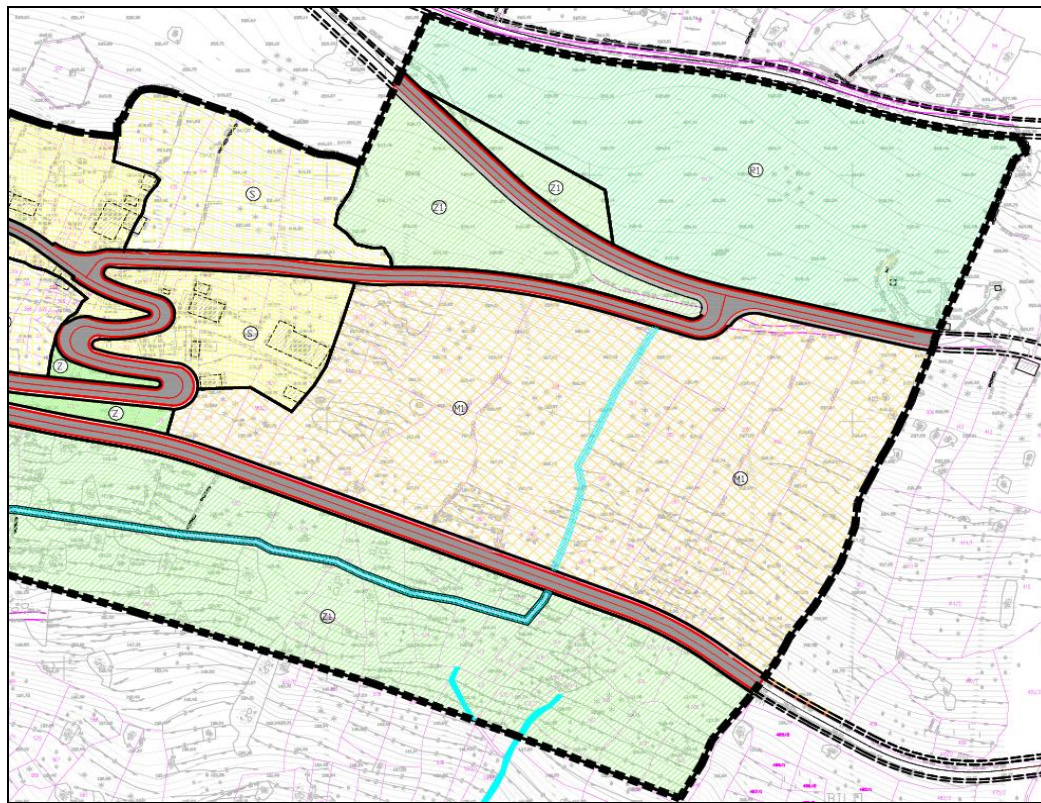
Slika 4 - POGLED IZ ZRAKA



Slika 5- Projektom Čelina Borice obuhvaćena je površina zemljišta od 31792 m² (obilježeno žutom i zelenom bojom), od čega je cc-a 25.000m² građevno zemljište, a ostalo je poljoprivredno zemljište. Iznad planirane zone građenja previđena je rekreativna (R1)površine cc-a 18.000m²

3. URBANISTIČKI UVIJETI GRAĐENJA

Za navedeno područje Grad Omiš je donio Urbanistički plan uređenja Čeline („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13, 10/13 i 8/17) kojim se uređuju uvjeti građenja predmetnog zemljišta.



Slika 6 - UPU ČELINA - Promatrani prostor je namijenjen za mješovitu-pretežito stambenu namjenu M1

Izvod iz UPU Čelina:

1.3.1. MJEŠOVITA NAMJENA (M1)

Članak 9.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) postojeće i planirane građevine su stambene i stambeno poslovne, a mogući su i sadržaji koji prate stanovanje (ugostiteljsko turistički, poslovni, javna i društvena djelatnost, sport i rekreacija...), a koji ne ometaju stanovanje na način da stvaraju buku i prašinu, zagađuju zrak i tlo iznad dopuštenih vrijednosti ili zahtijevaju teški transport, te se također uređuju zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura, te ostali sadržaji naselja. Na površinama mješovite namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina, a za dopuštene prateće i poslovne sadržaje može se koristiti dio stambene građevine, posebna građevina, dio građevne čestice ili posebna čestica.

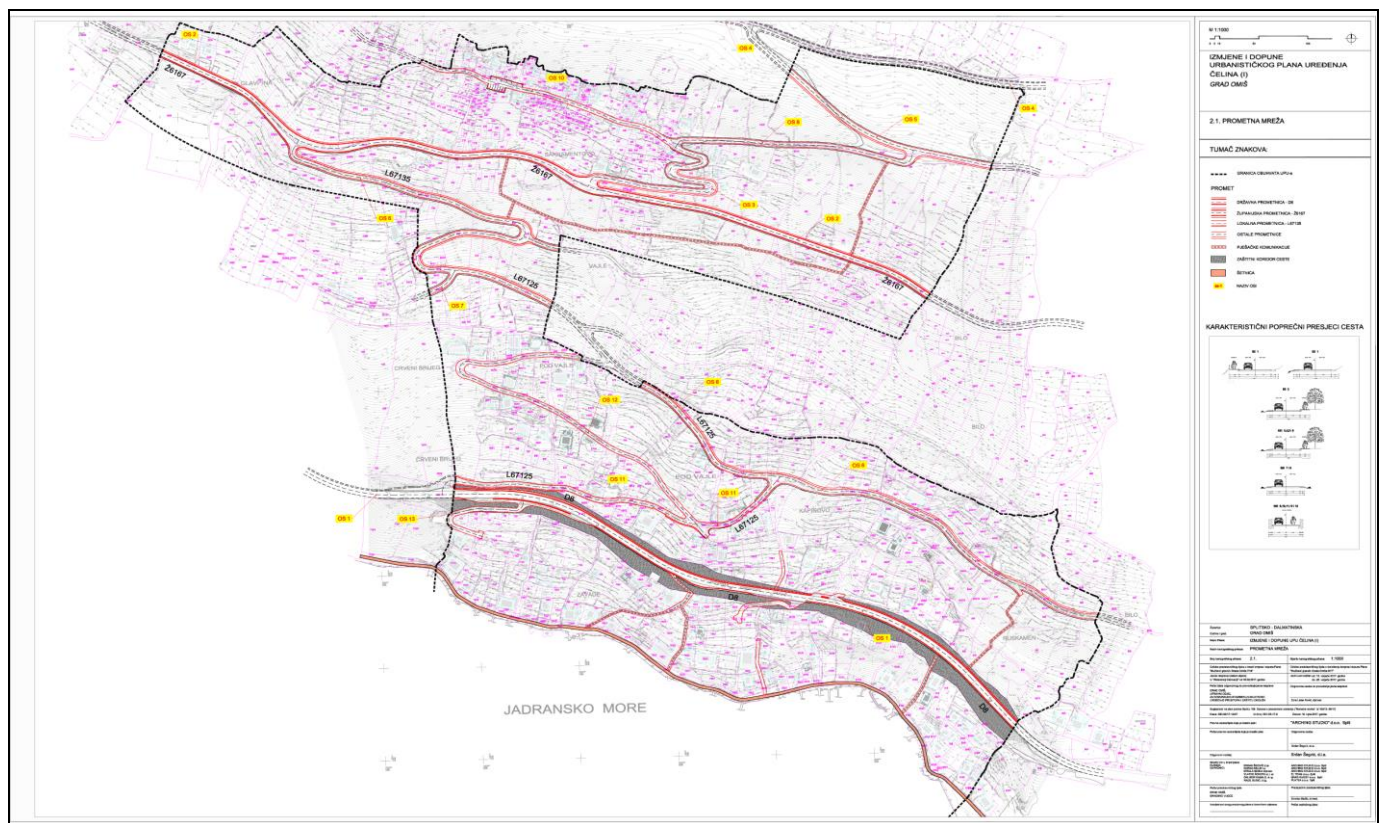
4.2. GRADNJA STAMBENIH GRAĐEVINA UNUTAR NEIZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Članak 22.

Dozvoljava se gradnja stambenih građevina (samostojećih ili dvojnih) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, prema uvjetima: Minimalna veličina građevne čestice za samostojeći objekt je 450 m², a za dvojni objekt je 350 m². Maksimalna veličina građevne čestice za samostojeći objekt je 1000 m², a za dvojni objekt je 600 m². Koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice za samostojeći objekt iznosi 0,3, a za dvojni objekt iznosi 0,4. Koeficijent iskorištenosti

(Kis) za samostojeći objekt je 0,9, a za dvojni objekt iznosi 1,0. Najveća visina građevine je podrum+prizemlje+tri kata (Po+P+3), odnosno najviše 13,0 m mjereno od najniže kote terena do vijenca. Kod samostojećeg objekta minimalna širina građevne čestice je 13 m, a kod dvojnog objekta 11 m. Minimalna udaljenost građevine katnosti P+2 od granica susjednih čestica iznosi najmanje 3,0 m, a za građevine katnosti P+3 ta udaljenost od susjedne čestice ne smije biti manja od H/2 (H je visina građevine od najniže kote terena do vijenca). Svaka građevina mora biti udaljena od javno-prometne površine 5,0 m. Minimalno 30% površine građevinske čestice se treba urediti kao zelena vodo propusna površina. Podrum može imati koeficijent izgrađenosti podzemni (KigP) do 0,5, odnosno 0,7, ukoliko će podrumski etaža imati funkciju/namjenu garaže, širinu rampe za prilaz u garažu maksimalno 3,0 m, te više podrumskih etaža(ne dozvoljava se stambena namjena). Minimalna udaljenost podruma od ruba susjedne čestice je 1 m, osim kod dvojnih građevina gdje se isti može izvesti do ruba građevne čestice uz koji su građevine prislonjene. Rampa i ulaz u podrum se ne računaju kao najniža kota uređenog terena. Građevna čestica mora imati minimalni pristup na javnu prometnu površinu od 3 m. Parking (nadzemni ili podzemni) se mora ostvariti na građevnoj čestici prema točki 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže – promet u mirovanju ovog Plana Članak 22.a U slučaju da se dio površine čestice daje bez naknade u svrhu formiranja javne površine (javno prometne površine, zelene površine, objekti i uređaji komunalne i druge infrastrukture i drugo), minimalna veličina građevne čestice može biti manja do 30% od propisane u prethodnom članku. U tom slučaju koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice se obračunava na površinu čestice zemljišta prije izdvajanja dijela zemljišta za formiranje javne površine, a zgrada može biti udaljena najmanje 3,0 m od prometne površine na koju se priključuje građevna čestica.

4. KOMUNALNA OPREMLJENOST



Slika 7-DO PREDMETNOG ZEMLJIŠTA VODI ŽUPNIJSKA CESTA Ž6167-OMIŠ-LOKVA ROGOZNICA I ISTO JE POVEZANO BROJNIM LOKALNIM CESTAMA DO JADRANSKE MAGISTRALE. DO SAMOG ZEMLJIŠTA JE POLOŽEN JAVNI VODOVOD, STRUJA I TELEFON

5. VLASNIŠTVO

Predmetno zemljište je u vlasništvu preko 100 osoba čije objedinjavanje je vodila tvrtka Monest gradnja d.o.o. Iz Splita. Tvrtka Monest gradnja d.o.o. zaključila je ugovore s svim vlasnicima u vezi rješavanja imovinsko vlasničkih odnosa, namjene zemljišta i uvjetima prodaje.

Imovinsko vlasnički odnosi su za predmetno zemljište u cijelosti riješeni, čim su se stekli uvjeti za ishođenje svih potrebnih dozvola za građenje.

6. PLANIRANA NAMJENA PROJEKTA

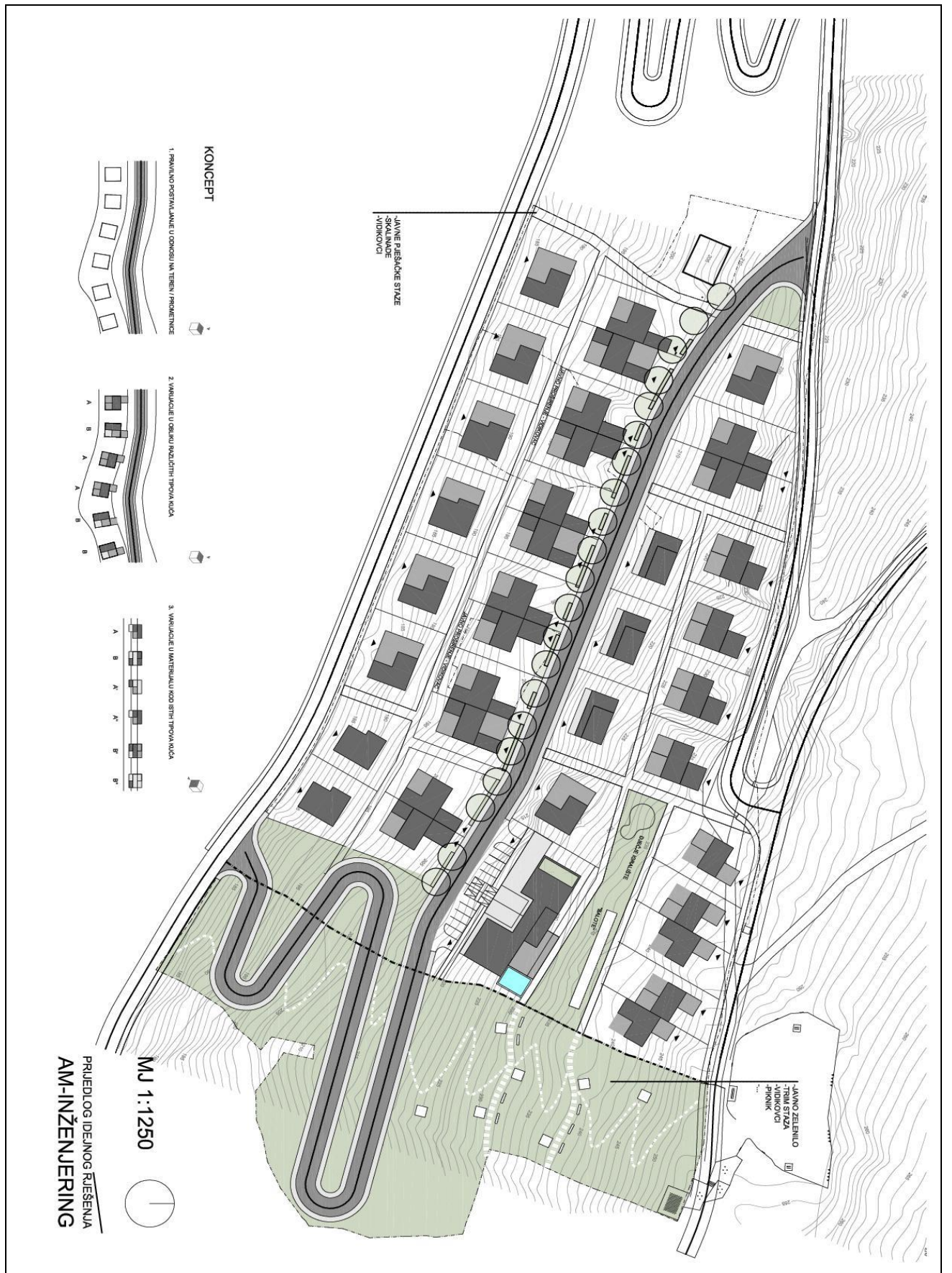
Planiranim projektom je predviđena izgradnja 40 samostalnih objekata, bruto izgrađenosti od cc-a 250-350m² površine, potpuno opremljeni (dnevni prostor, kuhinja, 3 spavaće sobe s WC, saunom, fitnes prostorom, konobom, garažom, vanjskim bazenom, vanjskim roštiljem).

Uz predmetne objekte je predviđena izgradnja centralnog objekta s nekoliko apartmana, restoran, šoping prostor, te sadržaji potrebni za održavanje i opsluživanje izgrađenih objekata.

U istočnom dijelu projekta (u zahvatu zelene površine) predviđena je sadnja maslinika s odmorištem i rekreacijom. Svi objekti su međusobno povezani glavnom prometnicom unutar zahvata, kao i vertikalnim pješačkim stazama. Kod komunalnog opremanja potrebna je izgradnja trafo stanice i dogradnja vodovodne postojeće mreže. Kako na planiranom prostoru nije izgrađen javni kanalizacijski sustav za predviđeni projekt je potrebna izgradnja posebnog bio kanalizacijskog sustava.

Iznad predmetnog zemljišta u površini od cc-a 18.000m² planirana je izgradnja rekreativne zone s različitim rekreativnim sadržajima koji ne bi bili samo u funkciji zadovoljavanja potreba predmetnog projekta već i zadovoljavanja potreba okolnih mjesta Čelina-Zavoda i Stanića

U suradnji s tvrtkom AM-Inženjering, autora Stanislava Mladinića izrađen je idejni projekt uređenja predmetnog zemljišta s prijedlogom nekoliko različitih rješenja planiranih objekata



Slika 8-PRIJEDLOG IDEJNOG RJEŠENJA UREĐENJA ZEMLJIŠTA







7. UVIJET PRODAJE

Projekt se prodaje kao cjelina zajedno s projektnim rješenjem. Kupac može predloženo rješenje u cijelosti izmijeniti i prilagoditi svojim zahtjevima i potrebama.

Kupoprodajna cijena se dostavlja na upit.

Sve informacije vezano za projekt možete dobiti od društva Monest gradnja d.o.o. , Dubrovačka 53, Split na telefon 091 582 32 35 (kontakt osoba Petar Kovačić) ili na e-mail: monestgradnja@gmail.com

Split. Ožujak 2021