

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA
“CENTAR 2”**

Naručitelj Grad Solin

Izrađivač GISplan d.o.o. Split

Odgovorna osoba Ines Berlengi, dipl.ing.arh.

**Voditelj
izrade Plana:** Ines Berlengi, dipl.ing.arh.

Radni tim:

Ines Berlengi, dipl.ing.arh.
Janja Novaković, dipl.ing.arh.
Dijana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Bogdan Matijaš, dipl.ing.građ.
Goran Miloš, dipl.ing.el.

Suradnici:

HIDRODIZAJN d.o.o.
Ivan Makjanić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DIO

OPĆI DIO

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost – ovlaštenje nadležnog ministarstva
- Rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornog planera

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II GRAFIČKI DIO

kart. prikaz 1	- Katastarsko topografski plan	1:1000
kart. prikaz 2	- Plan parcelacije	1:1000
kart. prikaz 3	- Detaljna namjena površina	1:1000
kart. prikaz 4	- Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
kart. prikaz 5	- Vodoopskrba	1:1000
kart. prikaz 6	- Odvodnja otpadnih voda	1:1000
kart. prikaz 7	- Eelektroopskrba i javna rasvjeta	1:1000
kart. prikaz 8	- Plan telekomunikacija	1:1000

III PRILOZI DETALJNOG PLANA UREĐENJA

- A) Obrazloženje
- B) Izvod iz dokumenata uređenja šireg područja
- C) Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- D) Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi DPU-a
- E) Zahtjevi i mišljenja
- F) Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- G) Evidencija postupka izrade i donošenja DPU-a
- H) Sažetak za javnost

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

Odredba pod točkom **1. Uvjeti određivanja namjene površina**, mijenja se i glasi: Detaljni plan uređenja "Centar 2" u Solinu temelji se na odredbama Generalnog urbanističkog plana Solina (Službeni vjesnik Grada Solina broj 5/06, 12/06 i 4/08), u daljnjem tekstu GUP Solina. DPU obuhvaća 2,07 ha a namjena površina utvrđena je GUP-om Solina kao zona M5, mješovita namjena – područje centra.

Detaljniju namjenu čine društveni i javni sadržaji, stanovanje i poslovni sadržaji - trgovački, uslužni i turističko ugostiteljski sa pratećim kolno pješačkim i parkirališnim površinama te infrastrukturnim građevinama.

Detaljna namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu br. 3.

Članak 4.

Odredba pod točkom **2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)**, mijenja se i glasi:

Građevne čestice prikazane su na kartografskom prikazu br. 2 i označene brojevima od 1 do 27.

Osnovni podaci o građevnim česticama formiranim u obuhvatu DPU-a dati su u sljedećoj tablici:

Broj čestice	Površina (cca m2)	Maksimalni koef. izgrađenosti	Maksimalni koef. iskorištenosti - nadzemni
1	279	-	-
2	521	-	-
3	727	0,35	1,05
4	924	-	-
5	33	0,6	0,60
6	824	0,35	1,63
7	773	0,35	1,05
8	454	0,35	1,05
9	1299	0,35	1,70
10	1350	0,35	1,80
11	1102	0,35	1,40
12	745	0,35	1,05

13	506	0,35	1,30
14	301	0,45	1,35
14a	300	0,45	1,35
15	247	0,45	1,35
16	277	0,45	1,35
17	287	0,40	1,40
18	1940	0,35	1,40
19	1540	0,35	1,40
20*	882	0,3	0,9
21	368	0,4	1,2
22	264	-	-
23	2490	-	-
24	111	-	-
25	351	-	-
26	484	-	-
27	411	-	-

* Na čestici se omogućava rekonstrukcija postojeće građevine uz slijedeće uvjete; izvan naznačenog gradivog dijela čestice u postojećim gabaritima, unutar gradivog dijela prema odredbama za novu građevinu, ili izgradnja nove građevine prema parametrima iz tablice.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti - nadzemni građevne čestice je odnos ukupne brutto površine građevine (bez podruma) i površine građevne čestice.

Građevne čestice se formiraju dijeljenjem i spajanjem dijelova postojećih čestica zemljišta, sve K.O. Solin.

Članak 5.

Odredba pod točkom **2.2. Veličina i površina građevina (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)**, mijenja se i glasi:

Pokazatelji za građevine koje se planiraju u obuhvatu DPU-a dati su u slijedećoj tablici:

Broj čestice	Maksimalna nadzemna građevinska brutto površina (m ²)	Maksimalna visina (m)	Broj etaža
1	-	-	-
2	-	-	-
3	763	10,0	P+2k
4	-	-	-
5	20	4	P

6	1343	10,5-12,5	P+2k–P+3k+N*
7	812	10,0	P+2k
8	477	10,0	P+2k
9	2208	13,5	P+3k+N*
10	2295	13,5	S+P+3k+N*
11	1543	11,0	Po/S+P+2k+Pk
12	782	10,0	P+2k
13	658	10,0	P+2k+N*
14	405	10,0	P+2k
14a	405	10,0	P+2k
15	334	10,0	P+2k
16	374	10,0	P+2k
17	402	10,5	P+2k+N*
18	2716	11,0	Po+P+2k+Pk
19	2156	11,0	Po+P+2k+Pk
20	794	10,0	Po+P+2k
21	442	10,0	P+2k
22	-	-	-
23	-	-	-
24	-	-	-
25	-	-	-
26	-	-	-
27	-	-	-

* Evidentirana visina postojećih građevina

Maksimalna visina građevine mjeri se od najniže kote konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca.

Kota ulaza u podrumsku garažu ne smatra se najnižom kotom uređenog terena uz pročelje građevine.

Uređenjem terena oko građevine može se odstupiti od nivelete ulice s koje se pristupa građevini +/- 0,5m.

Vijenac je gornja kota stropne konstrukcije najviše etaže građevine. Za stambeno potkrovlje – vrh nadozida. Maksimalna visina nadozida je 1,2 m.

Nadgrađe se odnosi samo na postojeće građevine s ravnim krovom, čija je površina max. 70% površine posljednje etaže.

Na čestici br. 19 omogućava se zadržavanje osnovne građevine u postojećim gabaritima. Ne dopušta se nikakva dogradnja i nadogradnja postojeće građevine, ali je moguće uklanjanje iste i gradnja nove prema uvjetima iz ovih odredbi ili izgradnja još jedne građevine na istoj čestici u okviru zadanih parametara. Nova građevina mora imati prizemlje javne namjene.

Članak 6.

Odredba pod točkom **2.3. Namjena građevina**, mijenja se i glasi:

Namjena građevina slijedi iz utvrđene namjene površina. Razradom područja obuhvata DPU-a utvrđene su sljedeće detaljnije namjene površina:

M1- mješovita namjena, pretežito stambena,*

Z1 - javne zelene površine –park,

Z4 - javne zelene površine – arheološki park,

Z3 - zelene površine – odmorište, vrt,

- prometne površine - pješačke i kolne,
- parkirališta
- gradska ulica

* Svi objekti mješovite namjene koji su direktno pristupačni sa gradske ulice moraju imati javne sadržaje u prizemlju.

Građevina na čestici br. 18 mora imati prizemlje javne namjene (isključuju se ugostiteljski sadržaji, kladionice i drugi prostori koji služe za priređivanje igara na sreću i zabavu). Minimalna visina prizemlja je 3,5 m.

Detaljna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu br. 4.

Iskaz površina pojedinih namjena unutar obuhvata DPU-a slijedi u tabeli:

Namjena	Površina cca (m2)
M1- mješovita namjena, pretežito stambena	14101
Z3 - zelene površine – odmorište, vrt	822
Z1- javne zelene površine – park,	297
Z4 - javne zelene površine – arheološki park,	924
prometne površine - pješačke i kolne, parkirališta i gradske ulice	4976
UKUPNO	cca 21120 m ²

Članak 7.

Odredba pod točkom **2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici**, mijenja se i glasi:

Smještaj građevina na građevnim česticama definiran je granicama gradivog dijela čestica prikazanim na kartografskom prikazu br. 4. Udaljenosti granice gradivog dijela od granica čestica, kao i udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije, kotirane su.

Članak 8.

U odredbi pod točkom **2.5. Oblikovanje građevina**, stavak 3. mijenja se i glasi:

Preporuča se izvedba kosih krovova, dvostrešnih i četverostrešnih, uz maksimalni nagib od 25°. Moguće je umjesto luminara u potkrovlju izvesti krovne terase sa izlazima, na način da se ne mijenja nagib krovnih ploha i uz izvedbu kontinuiranog krovnog vijenca. Dvojne građevine i građevine u nizu moraju imati ujednačeno oblikovanje pročelja i krovova.

Članak 9.

Odredba pod točkom **2.6. Uređenje građevnih čestica**, mijenja se i glasi:

Na građevnim česticama potrebno je osigurati prilazne kolne i pješačke površine, uključujući i one za interventna vozila kao i površine za smještaj vozila u mirovanju.

Ograde građevnih čestica ne smiju biti više od 1 m. Dobar primjer su ograde u ulici Gašpina Mlinica (kombinacija betona i kamena). Poželjno je da ograde prema javnim površinama prati odgovarajuće hortikulturno rješenje koje uključuje visoko i nisko zelenilo. U režimu korištenja, sve pripadajuće površine čestica javne namjene i višestambenih zgrada s javnim sadržajima u prizemlju, trebaju biti slobodne, bez ograđivanja i dostupne ostalim stanovnicima i posjetiteljima.

Na građevnim česticama br. 6 i 9 određuje se trajno pravo služnosti javnog pješačkog prolaza. Na česticama br. 9 i 10 utvrđuje se trajno pravo služnosti kolnog pristupa (čestici br. 11). Na česticama 15, 16 i 17 zadržava se trajno pravo služnosti kolnog pristupa česticama 14a, 15 i 16.

Elementi uređenja terena građevnih čestica na kartografskom prikazu br. 4 (položaj parkirališnih mjesta, zelenih površina i visokog zelenila, pješačke staze) su orijentacijski i manje izmjene istih radi postizanja kvalitetnijih rješenja, kod izrade detaljnije projektne dokumentacije, neće se smatrati izmjenom plana.

Članak 10.

Odredba pod točkom **3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne mreže**, mijenja se i glasi:

Sve prometnice u konačnici moraju biti sa suvremenim kolničkim zastorom nosivosti 100 kN po osovinskom pritisku. Planirane parkirališne površine mogu biti uređene od podloge od prefabriciranih šupljih betonskih elemenata s mogućom travnatom podlogom što će pridonijeti boljoj odvodnji površinskih voda.

Minimalni broj potrebnih parking/garažnih mjesta koja je potrebno osigurati na građevnoj čestici utvrđuje se prema sljedećem normativu:

namjena	jedinica	broj P.M.
stambena do 400m ² GBP i max. 3 stambene jedinice	100m ² GBP2	1,5
stambena 4 i više stambenih jedinica	1 stan	2
poslovni prostori - uredi	50m ² GBP2	2
poslovni prostori – banke, agencije	100m ² GBP2	4
javna i društvena namjena	100m ² GBP2	2
trgovine do 200m ² prodajnog pr.	100m ² GBP2	2
ugostiteljstvo (restoran, kavana)	100m ² GBP2	6

GBP2- građevinska bruto površina bez površine za smještaj vozila

Eventualna manja odstupanja od planiranih visinskih kota uređenog terena kompleksa odnosno točaka niveleta vanjskih prometnica koja će se utvrditi detaljnom tehničkom dokumentacijom neće se smatrati izmjenom ovog plana.

Prometne režime na svim prometnicama i javnim prometnim površinama treba regulirati i iste opremiti prometnom signalizacijom prema posebnom projektu a temeljem ovog DPU-a.

Članak 11.

Odredba pod točkom **3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine**, mijenja se i glasi:

Pješačke površine planirane su na česticama br. 26 i 27; u sklopu čestice javnih zelenih površina br.4; te u sklopu građevnih čestica br. 6 i 9, s pravom služnosti za javni pješački prolaz. Širine ovih pješačkih površina su min. 3m. Sve pješačke komunikacije projektirati sukladno Pravilniku o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje arhitektonsko – urbanističkih barijera.

U obuhvatu plana nema trgova.

Članak 12.

Odredba pod točkom **4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina** mijenja se i glasi:

Javne zelene površine nalaze se na česticama br. 1, 4 i 26. Uvjete uređenja čestice br.4 i 26 – arheološki park, odrediti će nadležna služba za zaštitu kulturne baštine. Ostale javne zelene površine urediti prema planu hortikulturnog uređenja koji treba izraditi u skladu s kartografskim prikazom br. 4.

Članak 13.

Odredba pod točkom **5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina** , mijenja se i glasi:

Posebni uvjeti građenja uvjetovani zaštitom arheoloških zona. Temeljem GUP-a Solina obuhvat DPU nalazi se unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Solin, kao integralni dio areala antičke Salone. Za svaki zahvat u prostoru propisana je obveza izvođenja istražnih radova, i ishođenje posebnih uvjeta i suglasnosti od nadležne službe za zaštitu kulturne baštine.

Članak 14.

U odredbi pod točkom **8. Mjere provedbe plana** dodaje se stavak drugi koji glasi:

Za građevine na građevinskim česticama u Planu označenih brojevima 18 i 19 (samo u slučaju izgradnje zamjenske građevine) kao uvjet za izdavanje Zakonom propisanih akata, utvrđuje se obveza prethodnog ishođenja pozitivnog mišljenja Savjeta za prostorno uređenje Grada Solina na idejni projekt.