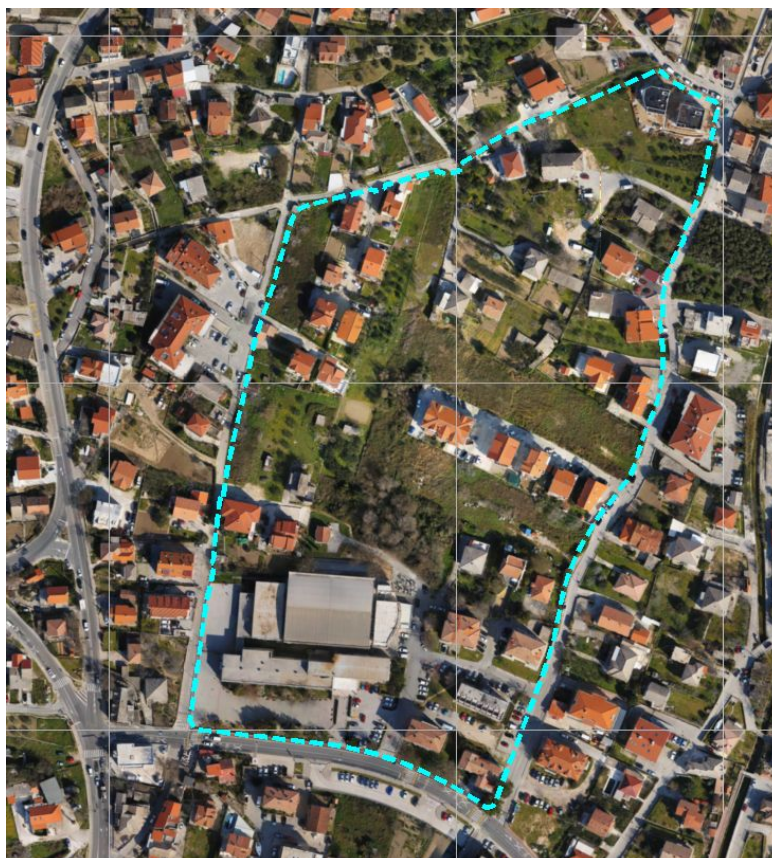




GRAD SOLIN



***DETALJNI PLAN UREĐENJA ZGON
– Izmjene i dopune***

Prijedlog plana

SAŽETAK ZA JAVNOST

GISplan d.o.o.

Split, svibanj 2023.

Naziv plana: **DETALJNI PLAN UREĐENJA ZGON**
- Izmjene i dopune

Nositelj izrade: **GRAD SOLIN**
Upravni odjel za komunalne djelatnosti i upravljanje prostorom
Pročelnica: Sanja Samardžija, dipl.ing.građ.

.....

Stručni izrađivači: **GISplan d.o.o. Split**
Direktorica: Ines Berlengi, dipl.ing.arh.

.....

Ines Berlengi, dipl.ing.arh., odgovorna voditeljica

.....

Stipe Baučić, dipl.ing.geod.

Dijana Vrdoljak, dipl.ing.građ.

Jelena Borota, mag.ing.arch.

Silvija Zdunić, dipl.ing.arh.

Sandi Fabjanović, geod.teh.

Ivan Žižić, mag.ing.geod. et geoinf., mag.ing.traff.

Marko Popović-Razumić, građ.teh.

Marino Kovačić, mag.ing.aedif., mag.ing.traff.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja Zgon

Gradsko vijeće Grada Solina donijelo je Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja Zgon u srpnju 2006. godine. Objavljena je u Službenom vjesniku Grada Solina br. 8/06.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja Zgon objavljena je u Službenom vjesniku Grada Solina br. 9/22.

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna DPU-a

Izrada i donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja Zgon ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 8/06, 12/10, 2/11 i 10/19) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju, Prostornom planu Splitsko-dalmatinske županije, Prostornom planu uređenja grada Solina, te Generalnog urbanističkog plana Solina. Plan se izrađuje u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, te ostalim posebnim zakonima i podzakonskim propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja i gradnje.

Razlozi za Izmjene i dopune DPU-a

Osnovni razlozi za pokretanje izrade Plana su sljedeći:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju,
- usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Solina i Generalnim urbanističkim planom Solina,
- manje izmjene i dopune koridora prometnica radi usklađenja sa stanjem na terenu i postojećom projektnom dokumentacijom,
- preispitivanje mogućnosti uklapanja legaliziranih građevina u plansko rješenje i eventualne prilagodbe istog u odnosu na ažuriranu geodetsku podlogu,
- povećanje urbanog standarda (prometna mreža, zelene površine, dječje igralište),
- usklađenja sa zakonskim i podzakonskim aktima temeljem zahtjeva javnopravnih tijela,
- eventualne izmjene temeljem prihvaćenih primjedbi sudionika u javnoj raspravi, koje su u skladu s razlozima i ciljevima Odluke o izradi Izmjena i dopuna DPU-a Zgon.

Obuhvat Izmjena i dopuna DPU-a

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana odnosi se na cjelokupno područje važećeg DPU-a Zgon, a sastoji se od izmjena tekstualnog i grafičkog dijela.

Ocjena stanja u obuhvatu plana

Zona obuhvata omeđena je s tri asfaltirane ulice od kojih samo južna (Put Majdana) odgovara standardima gradskih prometnica, dok ostale dvije asfaltirane ulice (istočna - Put Klisa i zapadna/sjeverna - Put Zgona) trebaju temeljitu rekonstrukciju. Ovo područje karakterizira blizina zone centra grada Solina, povoljna orijentacija i nagib terena, te velika površina javne i društvene namjene unutar obuhvata Plana: osnovne škole i gradske sportske dvorane. Ove činjenice, kao i mehanički priliv stanovništva u grad Solin, te porast platežne moći građana, potakle su interes za investiranje u stambene i poslovne prostore. Dosadašnju raštrkanu gradnju pratila je improvizirana gradnja substandardnih prometnica, što je rezultiralo kaotičnom,

nesređenom urbanom strukturom u spontanom nastajanju. Donošenjem DPU-a 2006. godine stvorene su pretpostavke da prostor započne poprimati obilježja i pojavne oblike urbanog prostora. Donošenje zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" br. 86/12) omogućilo je legalizaciju nekih manjih građevina koje su DPU-om bile predviđene za uklanjanje radi izgradnje prometnica u propisanom profilu. Od donošenja DPU-a, u obuhvatu Plana nisu izgrađene nove, niti cjelovito rekonstruirane postojeće prometnice, niti je bilo značajne izgradnje novih građevina.

SADRŽAJ IZMJENA I DOPUNA

TEKSTUALNI DIO - Odredbe za provođenje

Odredbe se usklađuju s planom višeg reda. Ovim sažetkom nisu obuhvaćene sve Odredbe DPU-a Zgon i on ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekst DPU-a Zgon.

- mijenja se tablica iz članka 6., u skladu s revizijom grafičkog dijela Plana (usklađenje sa stvarnim stanjem na terenu, legaliziranim građevinama, novim katastarskim česticama i vlasničkim odnosima),
- mijenja se tablica iz članka 7. DPU-a na snazi, na način da se mijenjaju maksimalne građevinske bruto površine građevina, koje su proizašle iz novih površina građevnih četice iz tablice u članku 6. Također se dodaju uvjeti gradnje na novoformiranim građevnim česticama,
- u članku 8. detaljnije se opisuje namjena površina, dodaje se normativ za izračun potrebnog broja parking mjesta i mijenja se tablica s iskazom površina pojedinih namjena unutar obuhvata DPU-a,
- mijenja se članak 9. u kom se definira smještaj građevina na građevnoj čestici i to min. udaljenost građevine od granica susjednih čestica, međusobna udaljenost građevina smještenih na istoj građevnoj čestici. Definiraju se pomoćne građevine i njihov smještaj na građevnoj čestici npr. min. udaljenost bazena i potpuno ukopane pomoćne građevine od susjedne međe, smještanje garaže na građevnoj čestici i sl.
- člankom 11. dopušta se postava sunčanog kolektora i ugradnja solarnih fotonaponskih panela na krovove građevina,
- članak 12. koji se odnosi na uređenje građevnih čestica dopunjava se, npr. opisuju se terase, potporni zidovi, predvrtovi, postojeće zelenilo, planirane zelene površine nagib prirodno terena na građevnoj čestici,
- u članku 13. mijenjaju se profili prometnica koje su označene kao os 1, os 2, os 3 dok se os 4 iz plana na snazi većim dijelom ukida a u dijelu u kom se zadržava također mijenja profil i postaje kolno-pješačka,
- člankom 15. omogućava se osnivanje prava služnosti kolnog priključka za određene građevne čestice,
- temeljem zahtjeva javnopravnih tijela dopunjene su odredbe o elektroničkim komunikacijama (članak 22.), vodoopskrbi (članak 23.), odvodnji (članak 24.), zaštiti od požara (članak 29.), zaštiti prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina (članak 30.), sprječavanju nepovoljnog utjecaja na okoliš (članak 34. i 35.),
- Dodan je članak 25.a kojoj se odnosi na plinoopskrbu,

- Briše se gotovo cijeli članak 28. obzirom da su uvjeti i način gradnje opisani u točki 2. Odredbi za provođenje pod naslovom Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina,
- Članak 36. mijenja se kao i naslov 9.1. koji sada glasi Rekonstrukcija građevina i njime se dopušta rekonstrukcija i zamjena svih postojećih građevina čija je namjena sukladna namjeni utvrđenoj Planom osim onih građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš.

GRAFIČKI DIO - Kartografski prikazi

Sadržaj svih kartografskih prikaza je usklađen s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Stambena namjena S na području cijelog obuhvata Plana postaje mješovita namjena, pretežito stambena M1.

Karta je usklađena s kartografskim prikazom br.1 Korištenje i namjena prostora GUP-a Solina, odnosno prenamjenjuje se dio javne i parkovne površine Z1 i predškolska namjena D4 DPU-a Zgon na snazi u rekreacijsku namjenu R2. U jugoistočnom dijelu obuhvata namjene R2 dio je odcijepljen za javno parkiralište.

Obzirom da se već koristi kao parkiralište za potrebe stanara, manji dio zaštitnog zelenila koji se nalazi između višestambenih zgrada prenamijenjen je u javno parkiralište.

2.1.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - PROMETNE POVRŠINE

Mijenjaju se profili svih prometnica:

- prometnici označenoj kao os 1 mijenja se širina kolnika od 3,5 m na 5,5 m, ukida se sjeverni pločnik, dok se južni zadržava u punoj širini od 2,5 m. Režim kretanja vozila mijenja se iz jednosmjernog u dvosmjerni,
- prometnici označenoj kao os 2 južno od osi 3 širina kolnika se mijenja sa 6,0 m na 5,5 m. Istočni pločnik se proširuje sa 1,5 m na 2,5 m dok se zapadni pločnik sužava sa 2,0 m na 1,5 m. Dijelu osi 2 sjeverno od osi 3 mijenja se širina kolnika sa 3,5 m na 5,5 m, ukida se istočni pločnik a zapadni se sužava sa 2,5 m na 2,0 m. Režim kretanja vozila na tom dijelu mijenja se iz jednosmjernog u dvosmjerni,
- prometnica označena kao os 3 mijenja se u dijelu istočno od osi 2 na način da se dio prometnice ukida a dio prometnice koji ostaje postaje kolno-pješačka slijepa prometnica širine kolnika 4,5 m s dvosmjernim režimom kretanja vozila,
- prometnica označena kao os 4 većim dijelom se ukida ostaje samo sjeverni dio te prometnice koji se priključuje na ulicu Kliški put. Tom dijelu prometnice mijenja se cijeli profil, širina kolnika 3,5 m s obostranim pločnikom 2,0 m i 1,5 m postaje kolno - pješačka slijepa prometnica širine kolnika 5,5 m. Mijenja se i režim kretanja vozila, dosadašnji jednosmjerni režim postaje dvosmjerni.

2.1.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - UZDUŽNI I POPREČNI PRESJECI ULICA

Mijenjaju se uzdužni i poprečni presjeci ulica. Prilagođeni su novim profilima prometnica koji su

opisani na prethodnom kartografskom prikazu br. 2.1.1.

2.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA

Minimalne korekcije broja izvoda zbog prilagođavanja novonastalim građevnim česticama.

2.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - VODOOPSKRBA, ODVODNJA I PROTUPOŽARNA ZAŠTITA

Kartografski prikaz je usklađen sa zahtjevom javnopravnog tijela Vodovod i kanalizacija d.o.o.i GUP-om Solina.

2.4. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

Mijenja se naziv kartografskog prikaza Infrastrukturni sustavi - telekomunikacije u Infrastrukturni sustavi - elektronička komunikacijska infrastruktura.

Minimalne korekcije - brisan je dio elektroničke komunikacijske infrastrukture na dijelu plana na kojem su ukinute prometnice.

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Na ovom kartografskom prikazu proširene su površine koje se odnose na sanaciju građevina odnosno njihovo uklanjanje, zamjenu, rekonstrukciju i obnovu.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Na kartografskom prikazu se uz oznake katnosti građevine i načina gradnje uvodi i oznaka planirane građevne čestice.

Za sve građevne čestice utvrđene su granice gradivog dijela, tj. površine unutar kojih se može smjestiti građevine.

Ukinuta je oznaka uklanjanja za veći broj manjih građevina koje su DPU-om bile predviđene za uklanjanje radi izgradnje prometnica ali su donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), legalizirane.

Uvedena je oznaka za priključenje ili planirano priključenje na javnu površinu. Za neke građevne čestice kolni priključak utvrđen je pravom služnosti preko druge građevne čestice.

4.2. PLAN PARCELACIJE

Mijenja se naziv kartografskog prikaza iz Uvjeti gradnje - urbanistička parcelacija u Plan parcelacije.

Na ovom kartografskom prikazu utvrđene su neke nove građevne čestice. Posljedica je to uklapanja legaliziranih građevina u plansko rješenje i prilagodba istog u odnosu na ažuriranu geodetsku podlogu. Također, utvrđene su nove građevne čestice uslijed iskazanog interesa samih vlasnika građevnih čestica za njihovim spajanjem ili dijeljenjem.