GRAD SOLIN

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA
”Zona uz Jadro 1”



OBRAZLOŽENJE PLANA

KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

GISPLAN d.o.o. Split

Split, listopad 2026. godine

Naziv plana

IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA
”Zona uz Jadro 1”

Nositelj izrade

GRAD SOLIN

Upravni odjel za razvoj i komunalno gospodarstvo
pročelnica: Marijana Žižić, mag.ing.aedif.

……

Stručni izrađivači

GISPLAN d.o.o. Split
direktor: Ivan Žižić, mag.ing.geod. & geoinf., mag.ing.traff.

……

odgovorna voditeljica:
Jelena Borota, mag.ing.arch.

……

Radni tim

Stipe Baučić, dipl.ing.geod.
Ines Berlengi, dipl.ing.arh.
Jelena Borota, mag.ing.arch.
Željana Bradarić Šlujo, dipl.oec
Sandi Fabjanović, geod.teh.
Sara Lozić, mag.ing.geod. & geoinf
Marko Popović-Razumić, građ.teh.
Ante Talijančić, geod.teh.
Silvija Zdunić, dipl.ing.arh.
Ivan Žižić, mag.ing.geod. & geoinf., mag.ing.traff.

OBRAZLOŽENJE PLANA

UVOD

Detaljni plan uređenja „Zona uz Jadro 1“ donesen je 2007. godine te objavljen u Službenom vjesniku Grada Solina 1/07 nakon čega nije mijenjan niti dopunjavan (u daljnjem tekstu DPU ili Plan).

2007. godine i naknadno 2010. godine donesena su dva ispravka greške (Službeni vjesnik Grada Solina 06/07 i 8/10).

U međuvremenu je sedam puta mijenjan i dopunjavan Generalni urbanistički plan Solina kao plan šireg područja, a posljednje izmjene i dopune donesene su u svibnju 2025. godine.

Ove Izmjene i dopune pokrenute su Odlukom o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja „Zona uz Jadro 1“ koju je donijelo Gradsko vijeće na sjednici održanoj 31. kolovoza 2022. godine.

Odlukom su, između ostalog, definirani razlozi, ciljevi i programska polazišta za izradu plana.

PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DPU-a „Zona uz Jadro 1“ je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/1, 98/19, 67/23)
- plan šireg obuhvata - Generalni urbanistički plan Solina („Službeni vjesnik Grada Solina“ br. 5/06, 4/08, 9/12, 5/14, 7/15, 7/18, 9/18 – pročišćeni tekst, 4/22 i 6/22- pročišćeni tekst i 5/25) u daljnjem tekstu GUP Solina
- Statut Grada Solina (“Službeni vjesnik Grada Solina” br. 7/09, 4/13, 7/13, 3/18, 4/18 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21) i
- Odluka o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja „Zona uz Jadro 1“ (“Službeni vjesnik Grada Solina” br. 09/22).

POSTOJEĆE STANJE I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Unutar obuhvata DPU-a „Zona uz Jadro 1“, izgrađen je hotel President. Uz rijeku Jadro djelomično je uređena šetnica i posađeno visoko zelenilo koje se smatra osobito vrijednim. Približno 60 % površine Plana je još uvijek neizgrađeno. Tijekom 2025. godine izgrađen je zdravstveni centar na građevnoj čestici planske oznake D-5. Na preostalom prostoru planirana izgradnja turističkih i društvenih i javnih sadržaja nije realizirana. U sklopu prethodnih arheoloških istraživanja na građevnoj čestici planske oznake D-6 pronađeni su arheološki ostaci bedema koji se trebaju prezentirati in situ, dok je ostatak čestice „sterilan“.

Ulica Grada Vukovara (nekad Ulica Marka Marulića) je rekonstruirana izgradnjom rotora te je granica obuhvata DPU-a prilagođen istom. Ove izmjene se rade na cijelom području obuhvata važećeg DPU-a, a uključuju tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio (kartografske prikaze).

RAZLOZI, CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA

Razlozi za pokretanje izrade Izmjena i dopuna definirani su Odlukom o izradi:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju,
- usklađenje s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije, Prostornim planom uređenja grada Solina i Generalnim urbanističkim planom Solina,
- usklađenje s izvedenim stanjem ulice Grada Vukovara, uključujući rotor, uz sagledavanje cjelovitog prometnog rješenja,
- izmjenom parcelacije i uvjeta gradnje omogućiti smještaj opskrbnog centra s tržnicom, ribarnicom i javnim parkiralištem na otvorenom, te ostalih sadržaja društvene i javne namjene na čestici planske oznake D-6,
- 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.

Odlukom o izradi DPU-a je predviđena izrada **prometnog rješenja kao stručne podloge** za izradu Plana. Prometno rješenje izrađeno je 2026. godine (KONAČNI ELEMENT d.o.o.) i prihvaćeno od strane Grada Solina**.** Sadrži analizu povezivanja opskrbnog centra s tržnicom, ribarnicom i javnim parkiralištem s Ulicom Grada Vukovara (obzirom na izmjene u regulaciji prometa koje su se dogodile u odnosu na plan na snazi – izgrađen je rotor). Ulica Grada Vukovara ne nalazi se u obuhvatu DPU-a, ali se s nje ostvaruje priključak svih planiranih građevnih čestica u obuhvatu Plana.

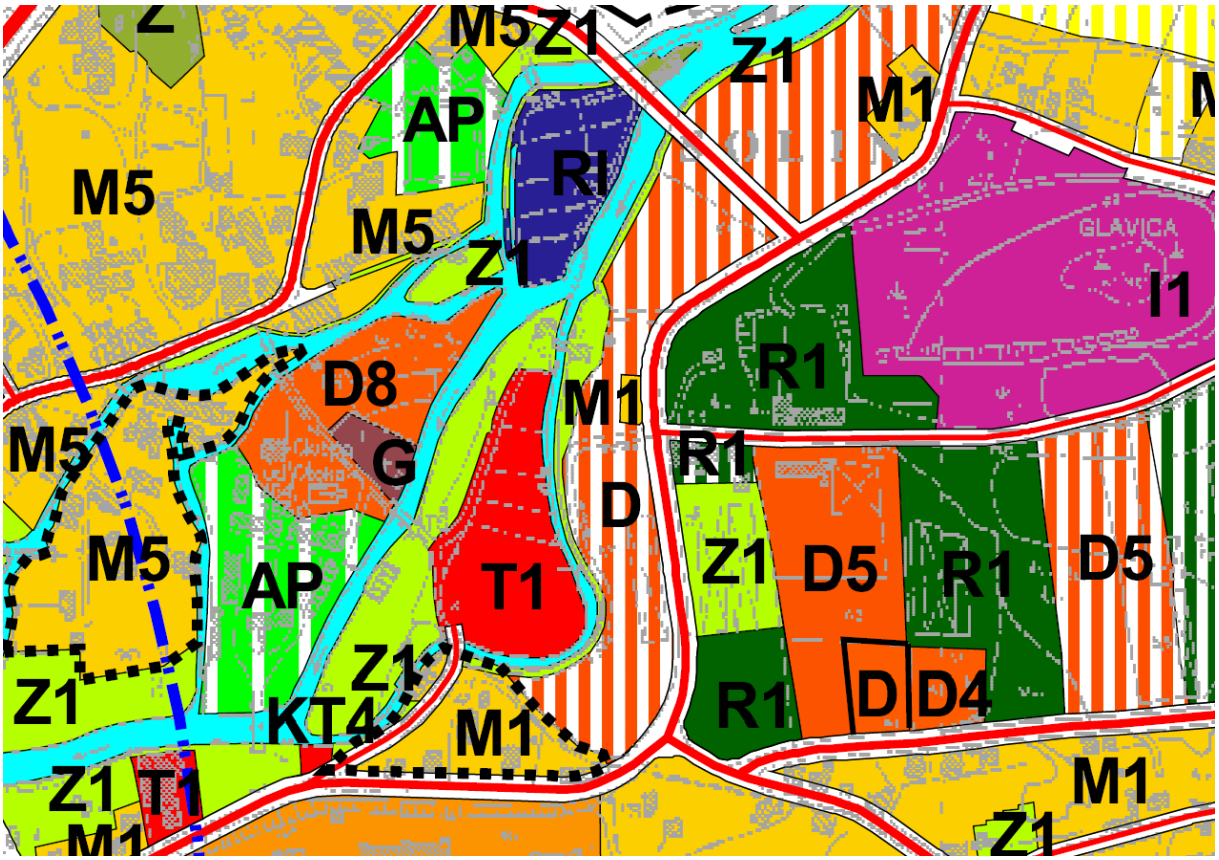
IZVOD IZ PLANA ŠIREG PODRUČJA

Izmjenama i dopunama GUP-a Solina iz 2022. godine (Službeni vjesnik Grada Solina 4/22) člankom 34.a omogućena je gradnja i poslovnih sadržaja u maksimalnom udjelu od 50% GBP-a unutar zone javne i društvene namjene uz rukavac rijeke Jadro na čestici minimalne površine 5.000 m^2.

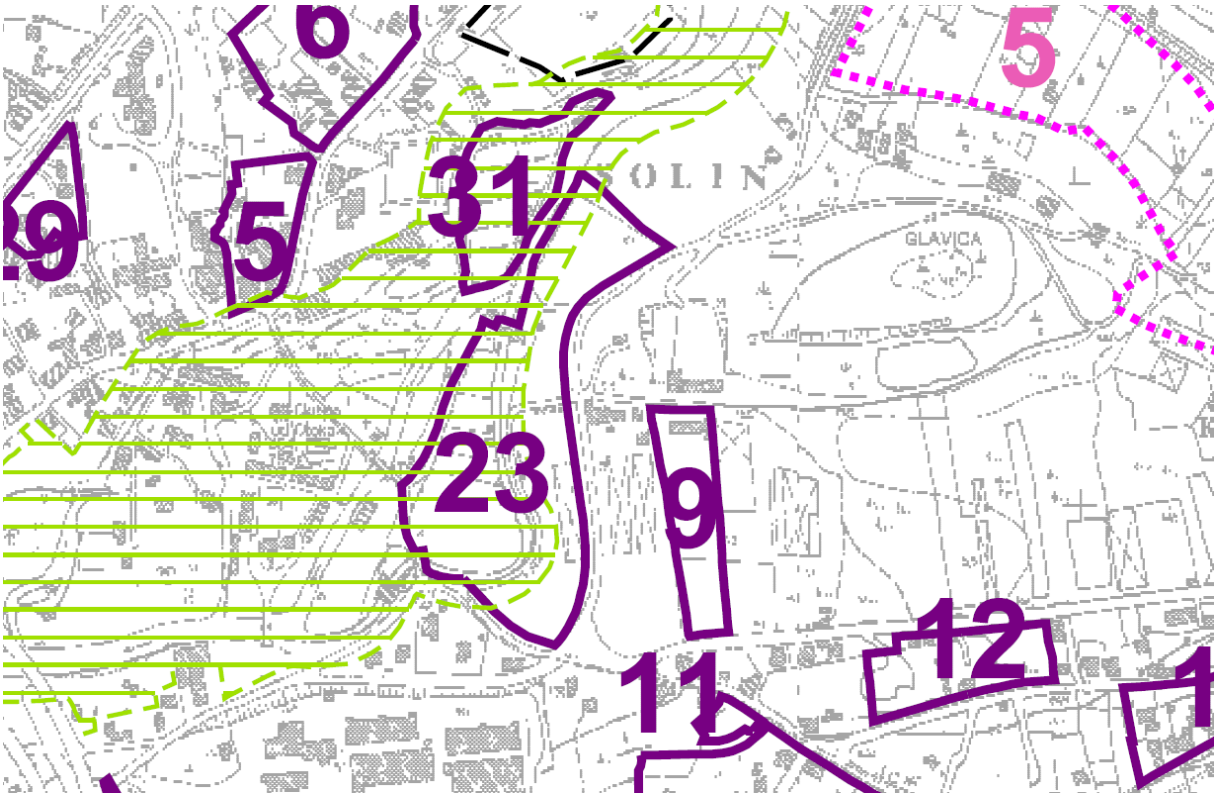
Na ovoj lokaciji planira se smještaj opskrbnog centra s tržnicom, ribarnicom i javnim parkiralištem, te ostalih sadržaja društvene i javne namjene. Izmjenama i dopunama GUP-a Solina iz 2025. godine (Službeni vjesnik Grada Solina 5/25) omogućeno je uređenje sportskih i rekreacijskih terena na krovu centra.

Posebno je naglašeno kako je na svim česticama koje graniče s tokom rijeke Jadro nužno osigurati prostor za uređenje šetnice (od izvora do ušća rijeke Jadro) na način da se ne zadire u obalnu zonu rijeke, da se očuva postojeća obalna vegetacija i zasjenjenost rijeke, te ostavi dovoljno prostora za obnovu obalne vegetacije tamo gdje ona nedostaje. Minimalna udaljenost građevina od obale rijeke je 15 m.

Izmjenama i dopunama GUP-a Solina iz 2025. godine na području iznimne krajobrazne vrijednosti uz rijeku Jadro planirano je uređenje kontinuiranog linearnog parka koji dijelom prolazi sredinom obuhvata, uz rukavac rijeke Jadro te graniči neposredno s budućim zahvatima javne i društvene, odnosno poslovne namjene.



Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina GUP-a Solina



Izvod iz kartografskog prikaza 4d. Uvjeti provedbe (predmetni DPU označen j ebrojem 23, a granica i obuhvat jedinstvenog projekta linearnog parka uz Jadro označeni su zelenom bojom

VAŽNIJE IZMJENE TEKSTUALNOG I GRAFIČKOG DIJELA DPU-a

Namjena

Kao što je opisano u prethodnom poglavlju u skladu s izmjenama GUP-a Solina propisana je namjena za građevnu četicu D-6 (opskrbni centar s tržnicom, ribarnicom i javnim parkiralištem, te ostalih sadržaja društvene i javne namjene uz mogućnost uređenja sportskih i rekreacijskih terena na krovu centra). Izdvojena je postojeća zgrada M1 namjene te su dani uvjeti za njenu rekonstrukciju u gabaritima ili novu gradnju. Izdvojena je i zona linearnog javnog parka Z1 uz tok rijeke Jadro te su dani uvjeti njenog uređenja.

Linearni park

Izdvojen je kartografski prikaz 4.b Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Priroda i krajobraz u kojem je dopunjena zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti na način da je u plansku zaštitu osobito vrijednog predjela – prirodnog i kultiviranog krajobraza dodana rijeka Jadro. Rukavac rijeke Jadro koji prolazi sredinom obuhvata DPU-a se uređuje kao dio šireg **linearnog parka** koji povezuje tok rijeke od izvora do ušća.

Sukladno smjernicama i uvjetima iz GUP-a obuhvat javnog parka se osim na područje toka rijeke Jadro odnosi i na rubne zelene površine s visokovrijednim zelenilom. Uređenje parka uključuje povezivanje kontinuiranom šetnicom uz adekvatnu signalizaciju i urbanu opremu na temelju jedinstvenog projekta uređenja uz poštivanje mjera zaštite za ekološku mrežu HR2000931 Jadro.

Konzervatorska zaštita

Ažurirane su granice konzervatorske zaštite – zona B te su ucrtane granice područja evidentiranih arheoloških nalaza, kao i područja bedema i kula uz pripadajuće mjere zaštite.

U Na građevnoj čestici planske oznake D-6 krajem 2022. godine provedeno je prethodno arheološko istraživanje u sklopu kojeg su pronađeni ostaci dijela istočnih bedema antičke Salone, kula, dijela gradskih vrata i antičke ceste koja je povezivala Epetij i Salonu. Pronalazak značajnih arheoloških nalaza uvjetovao je njihovu zaštitu i cjelovitu prezentaciju. Prezentacija arheološkog nalazišta označena je na kartografskom prikazu 4.a kao uvjet uređenja građevne čestice planske oznake D-6. Dani uvjeti prezentacije in situ (uređenje pješačkog pristupa, postavljanje info table i rasvjete i dr.) u skladu sa zahtjevima nadležnog konzervatorskog odjela.

Poplavno područje

Južni dio obuhvata DPU- a je evidentiran kao poplavno područje koje vrlo rijetko plavi. Kako bi obrana od poplava bila učinkovitija ovim izmjena i dopunama planira se uređenje javnih zelenih površina uz vodotok, sadnja drvoreda na građevnim česticama. Gradnja je planirana na minimalnoj udaljenosti od barem 15 m od obale rijeke Jadro, a od rukavca uz zapadnu i južnu granicu unutar zone T1 udaljenost varira od 6,0 do 8,7 m. Udaljenosti su označene na kartografskom prikazu 4.a Uvjeti gradnje.

Prometno rješenje

Uz sami rub obuhvata DPU-a, uz Ulicu Grada Vukovara nalaze se postojeća autobusna stajališta koje su ucrtane u kartografskom prikazu prometa. Planira se njihovo izmještanje sukladno rezultatima stručne podloge koja je ugrađena u ove izmjene i dopune Detaljnog plana.

Plan je usklađen s novim granicama kružnog toka (Ulica Grada Vukovara).

Kontinuirana šetnica uz rukavac rijeke Jadro ugrađena je u ove izmjene i dopune kao dio uvjeta uređenja linearnog parka.

Podloga

Prilikom izrade ovih izmjena i dopuna izvršena su usklađenja podloge na kojoj je izrađen DPU novom geodetskom podlogom snimljenom za katastarske čestice: 6683/4, 6684/2, 6684/1 i 8249/1 (južni dio obuhvata DPU-a). također je ažuriran važeći katastarski plan.

Uvjeti gradnje

Propisana je obaveza hortikulturnog uređenja prostora između Ulice Grada Vukovara i zgrada visokim i niskim zelenilom.

Propisana je obaveza prikazivanja položaja i vrste zelenila u tehničkoj dokumentaciji koja je dio lokacijske, odnosno građevinske dozvole.

Dopunjeni su uvjeti uređenja građ. čestica propisivanjem minimalnog broja stabala u odnosu na površinu čestice i planirani broj PM.

Propisana je obaveza korištenja ekološke, visokoučinkovite rasvjete prilikom gradnje javne rasvjete kao i njena optimizacija.

Planirano je unaprjeđenje sustava oborinske odvodnje primjenom rješenja utemeljenih na prirodi kroz krajobrazno tehnička rješenja upravljanja vodom, npr. korištenjem bioretencija, kišnih vrtova, infiltracijskih kanala i spremnika, poroznih prometnih površina, drenažnih rovova, laguna i umjetnih močvara i dr. uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.