

**DETALJNI PLAN UREĐENJA  
ISPOD GAŠPINI 2  
Izmjene i dopune**

KNJIGA 1

Naručitelj

**Grad Solin**

Izrađivač

**GISplan d.o.o. Split**

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.**

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja "Ispod Gašpini 2" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 2/12) i članka 28. Statuta Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 7/09), Gradsko vijeće Grada Solina na 36. sjednici održanoj 17. listopada 2012. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o donošenju Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja "ISPOD GAŠPINI 2"**

#### **Članak 1.**

(1) Donose se Izmjene i dopune Detaljnog plan uređenja " Ispod Gašpini 2 " (Službeni vjesnik Grada Solina br. 9/09), u daljnjem tekstu – Izmjene i dopune DPU-a.

(2) Izmjene i dopune DPU-a odnose se na izmjenu i dopunu tekstualnog dijela – Odredbi za provođenje i grafičkog dijela elaborata prostornog plana iz stavka 1. ovog članka.

(3) Elaborat Izmjena i dopuna DPU-a koji je izradila tvrtka GISplan d.o.o. iz Splita sastavni je dio ove Odluke.

#### **Članak 2.**

Elaborat Izmjena i dopuna DPU-a sastoji se od tekstualnog dijela, grafičkog dijela i obveznih priloga uvezanih u knjizi 1 i elaborata "Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti", uvezanog u knjizi 2.

#### **Knjiga 1 sadrži:**

### **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	- Detaljna namjena površina	1:1000
kart. prikaz 2a	- Plan telekomunikacija	1:1000
kart. prikaz 2b	- Plan vodoopskrbe	1:1000
kart. prikaz 2c	- Plan odvodnje	1:1000
kart. prikaz 2d	- Plan elektroopskrbe	1:1000
kart. prikaz 3	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
kart. prikaz 4	- Uvjeti gradnje	1:1000
kart. prikaz 4a	- Plan parcelacije	1:1000

### III PRILOZI DETALJNOG PLANA UREĐENJA

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

Grafički dio i obvezni prilozi ne objavljuju se u "Službenom vjesniku Grada Solina".

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### Članak 3.

U članku 3. stavak 2. rečenica 2. mijenja se i glasi:

"Planom se omogućava izgradnja pratećih sadržaja vezanih za funkcioniranje stambenih zona, kao što su: društvena i javna namjena, ambulante i ljekarne, trgovina i usluge svakodnevnog karaktera i sl., u dijelu građevina na česticama mješovite namjene, pod uvjetom da ne prelaze 50% ukupne GBP građevine."

#### Članak 4.

U članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

"(1) U obuhvatu DPU-a formirano je 30 građevnih čestica."

#### Članak 5.

U tablici br.1 iz stavka 1. članka 5. mijenjaju se redak 1. 2. i 30. i glase:

BROJ GR. ČEST	POVRŠINA GR. ČESTICE (m <sup>2</sup> )	NAMJENA POVRŠINA	KOEF. IZGRAĐENOSTI (k <sub>ig</sub> )	MAX. IZGRAĐENOST ČESTICE (m <sup>2</sup> )	KOEF. ISKORIŠTENOSTI (k <sub>is</sub> )
1	4243	S	0,35	1485	1,40
2	705	Z2	-	-	-
30	42	TS	0,50	21	0,50

Redak 31. se briše.

Napomene ispod tablice označene sa "1" i "\*" brišu se.

## Članak 6.

U članku 5. iza stavka 2. dodaju se stavak 3. i 4. i glase:

“(3) Maksimalna izgrađenost građevne čestice za podzemne (potpuno ukopane) dijelove građevine koji se koriste isključivo za smještaj vozila može biti veća od nadzemne izgrađenosti, ali ne veća od  $k_{ig}=0,6$  (60%).

(4) Maksimalna bruto tlocrtna površina slobodno stojeće stambene ili stambeno poslovne građevine može biti  $350\text{ m}^2$ , za dvojne građevine  $175\text{ m}^2$  odnosno ukupno  $350\text{ m}^2$ . Ako se radi o složenoj građevini koja iznad zajedničke podrumске etaže ima više zasebnih nadzemnih dijelova, maksimalna bruto tlocrtna površina pojedine nadzemne cjeline je  $350\text{ m}^2$ .”

## Članak 7.

U članku 6. stavak 1. dodje se rečenica koja glasi:

“Za složene građevine, čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi  $300\text{ m}^2$ , visina se utvrđuje za svaku dilataciju posebno.”

U tablici br.2 iz stavka 3. mijenjaju se redak 1. i 31. i glase:

BROJ GR. ČEST	MAX. GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	MAX. BROJ ETAŽA (E) - KATNOST	MAX. VISINA GRAĐEVINE (m)
1	5940	P <sub>0</sub> +P+3k	13,5
30	21	P	4

Briše se redak 2.

Napomene ispod tablice označene sa “2” i “\*” briše se.

## Članak 8.

U članku 7. brišu se 2. i 3. stavak.

## Članak 9.

Članak 8. mijenja se i glasi:

“(1) Namjena građevina slijedi iz utvrđene namjene površina. Razradom područja obuhvata DPU-a utvrđene su slijedeće detaljnije namjene površina:

**M1**- mješovita namjena, pretežito stambena,

**S** – stambena namjena

**Z** - zaštitne zelene površine,

**Z1**- odmorište,

**Z2** – Park, dječje igralište,

- prometne površine - pješačke i kolne,

(2) Tablica3. Iskaz površina obuhvata DPU-a po namjenama.

<b>Namjena</b>	<b>Površina cca m<sup>2</sup></b>
mješovita namjena, pretežito stambena	14.836
stambena namjena	4243
zaštitne zelene površine	600
park, dječje igralište, odmorište	1.105
prometne površine - pješačke i kolne	4.004
<b>UKUPNO</b>	<b>24.788</b>

(3) Na građevnoj čestici br. 10 obvezno je u dijelu prizemlja planirati javnu ili poslovnu namjenu (ne ugostiteljska).

(4) Za radne i poslovne djelatnosti koje se odvijaju na dijelu čestice ili u dijelu građevine primjenjuju se uvjeti za stambene građevine. ”

### **Članak 10.**

U članku 9. stavak 1. mijenja se i glasi:

“(1) Na jednoj građevnoj čestici može se smjestiti jedna ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, unutar zadanih površina gradivog dijela građevnih čestica. Međusobna udaljenost građevina na jednoj čestici jednaka je visini više građevine. Ako se radi o složenoj građevini koja iznad zajedničke podrumске etaže ima više zasebnih nadzemnih dijelova, tada se i na njih primjenjuje ista odredba.”

Iza stavka 2. dodaju se stavci 3. i 4. i glase:

“(3) Za zatečene građevine zadržava se postojeća udaljenost građevine od granica građevne čestice, ako nije manja od 1m. Za postojeće (legalne) građevine udaljenost može biti i manja.

(4) Ako se zatečena građevina čija je udaljenost od granica građevne čestice manja od h/2 zamjenjuje novom, tada udaljenost nove građevine mora biti min. h/2, ali ne manja od 3 m.”

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 5. Prva rečenica u novom stavku 5. mijenja se i glasi:

“(5) Na građevnoj čestici, izuzev one na kojoj se planirana višestambena građevina, omogućava se, uz poštivanje ukupne izgrađenosti građevne čestice, izgradnja pomoćnih građevina s prostorima za rad, poslovne sadržaje, garaže za smještaj osobnih automobila i dr.”

### **Članak 11.**

U članku 10. briše se stavak 3.

### **Članak 12.**

U članku 14. stavci 1. i 2. mijenjaju se i glase:

“(1) Za smještaj vozila u mirovanju potrebno je osigurati parkirališna mjesta na građevnim česticama, bilo na terenu ili u podzemnim garažama.

(2) Minimalni broj parkirališnih mjesta koje je potrebno osigurati izračunava se na 100m<sup>2</sup> GBP2\*:

namjena	broj P.M.
manje stambene građevine s najviše 3 stambene jedinice	1,5
4 i više stambenih jedinica na građevnoj čestici, višestambene građevine	2,5
gospodarska - zanatska	2
gospodarska - skladišna	1
uslužna – uredi, predstavništva	2
trgovačka, do 200 m <sup>2</sup> prodajnog prostora	2
ugostiteljsko turistička, restoran, kavana	6
javna i društvena, obrazovna, kulturna	2
javna i društvena, zdravstvo	3

\* GBP2- građevinska (bruto) površina zgrade umanjena za građevinsku bruto površinu etaže i/ili dijelova etaže namijenjenih smještaju vozila u mirovanju.

### Članak 13.

U članku 15. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

“(4) Omogućavaju se prilagodbe i manja odstupanja od smještaja planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska mreža i sl.) javne i komunalne infrastrukturne mreže prikazanog u grafičkom dijelu plana, uz uvjet da se ne mijenja koncepcija rješenja.”

### Članak 14.

Članak 18. mijenja se i glasi:

“(1) Ulicom Gašpini na sjeveru obuhvata plana postoji tk kanalizacija (2+2).

(2) Za potrebe planirane izgradnje unutar obuhvata detaljnog plana potrebno je izgraditi distributivnu TK kanalizaciju sa najmanje dvije PHD cijevi promjera 50mm. Nova TK kanalizacija polaže se u nogostupu ulica ili uz rub kolno – pješačkih površina, na min. udaljenosti 1 m od el. vodova. Kabelska kanalizacija služi za postavljanje i zaštitu elektroničkih komunikacijskih kabela.

(3) Priklučke za pojedine građevine također izvesti kao podzemne. U objektima kabeli završavaju u izvodnom tk ormariću lociranom na mjestu koncentracije kućne tk instalacije.

(4) Prilikom projektiranja, izgradnje i održavanja kabelske kanalizacije tehničke uvjete uskladiti s Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (N.N. 114/10) i Zakonom o elektroničkim komunikacijama (N.N. 73/08, 90/2011).

(5) Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevina) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (N.N. 155/09).

(6) Plan telekomunikacija sadrži kartografski prikaz br.2c.”

### Članak 15.

U članku 22. broj “30” zamjenjuje se brojem “2”.

Dodaju se članci 2 i 3 koji glase:

“(2) Dječje igralište potrebno je ograditi i hortikulturno urediti sadnjom visokog i niskog zelenila. Uređenje igrališta podrazumijeva postavu klupa, rasvjete, koševa za otpatke i sprava za igru (minimalno: tobogan, ljuljačke i penjalica).

(3) Odmorište je javna zelena površina uređena visokim i niskim zelenilom, opremljena klupama i koševima za otpatke. Odmorište se ne ograđuje. Ako se izvode zidovi radi svladavanja visinske razlike, maksimalna visina je 1m, a vidljiva strana mora biti izvedena u maniri suhozida.”

## **Članak 16.**

Članak 23. mijenja se i glasi:

“(1) Prije izrade bilo kakvih projekata gradnje na predmetnom prostoru, odnosno prije izdavanja prethodnog odobrenja na iste, na području predviđenom za gradnju obvezno je obaviti prethodna zaštitna arheološka istraživanja, kako bi se utvrdila mogućnost i uvjeti gradnje. Arheološka istraživanja moraju biti obavljena prema uputama Konzervatorskog odjela u Splitu.

(2) Sukladno rezultatima propisanih arheoloških istraživanja, odredit će se mogućnost gradnje na predmetnoj lokaciji, te potencijalni daljnji uvjeti Konzervatorskog odjela u Splitu.

(3) Manji istočni dio obuhvata plana nalazi se unutar granica zaštićenog pučkog naselja Gašpići. Pučko naselje Gašpići degradirano je novijom izgradnjom. Obzirom da su na starijim gradnjama uzidane arheološke spolije, za svako rušenje potrebno je imati prethodnu arheološku suglasnost Konzervatorskog odjela u Splitu.”

## **Članak 17.**

Članku 24. mijenja se i glasi:

“ Svi potrebni uvjeti gradnje za planirane i zatečene građevine utvrđeni su u točkama 2.1. do 2.6. ovih Odredbi i na kartografskom prikazu br. 4”

## **Članak 18.**

Odredbe pod naslovom: “6.1. Posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara” iz dosadašnjeg članka 24. postaju članak 24.a i glase:

“(1) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku.

- Prilikom projektiranja izlaza i izlaznih puteva treba koristiti američke standarde NFPA 101 (izdanje 2009. god.)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. 35/94, 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (N.N. 8/06)
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (N.N. 8/06), i dr.
- U slučaju da se u objektima stavlja u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (N.N. 108/95)
- U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobna udaljenost građevina mora biti najmanje 4m. Ova udaljenost može biti i manja ako se dokaže



(uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličina otvora na vanjskim zidovima građevina i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili susjedne građevine moraju biti odvojene požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju, nadvisuje krov susjedne građevine min. 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine min. 1m ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

- Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.
- Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00
- Uredske zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00, odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 ili američkim smjernicama NFPA 101/2009
- Za slobodno stojeće građevine individualne stambene namjene s najviše dvije stambene jedinice (ukoliko nemaju kotlovnice na tekuće ili plinsko gorivo) nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja.
- Za zahtjevne građevine na kojima postoje posebne mjere zaštite od požara potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko – dalmatinske, te izraditi elaborat zaštite od požara na osnovu kojeg će se izraditi glavni projekt i na osnovu kojeg će biti moguće ocijeniti traženi sustav zaštite od požara.

(2) Dogradnja postojećih stambenih građevina moguća je uz uvjet da se novi stanovi planiraju kao dvostrano orijentirani, te je dostatan vatrogasni pristup samo sa jedne strane.

(3) Ulica koja prolazi uz sjevernu granicu obuhvata plana rekonstruira se na širinu kolnika od 5,5m u dužini od cca 150m. Istočno od obuhvata plana ulica prolazi kroz jezgru pučkog naselja Gašpini i nema mogućnosti rekonstrukcije, te je tretirana kao slijepa ulica. Radi toga se na cca 90 m od raskrižja planira okretište za vatrogasno vozilo na dijelu čestice br.6. U nastavku ulice prema istoku maksimalna planirana visina građevina je S+P+1, tj. visina poda posljednje etaže je max. 4m iznad terena.”

## **Članak 19.**

U članku 26. iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

“(3) Omogućava se fazna realizacija prometnica i infrastrukturne mreže, što podrazumijeva i ishođenje uporabnih dozvola za pojedine funkcionalne cjeline.”

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 20.**

(1) Elaborat Izmjena i dopuna DPU-a sačinjen je u 8 izvornika i u digitalnom obliku.

(2) Ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Solina i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Solina, čuva se u Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti, gospodarstvo i upravljanje prostorom.

### **Članak 21.**

Uvid u elaborat Izmjena i dopuna DPU-a može se izvršiti u Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti, gospodarstvo i upravljanje prostorom Grada Solina.

### **Članak 22.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Grada Solina".

KLASA: 021-05/12-01/08

URBROJ: 2180/1-02-01-12-2

Solin 17. listopada 2012. god.

Predsjednik  
GRADSKOG VIJEĆA

Doc. dr. sc. Kajo Bućan