

GRAD SOLIN

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU:

DETALJNI PLAN UREĐENJA RIBNJAK

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA “RIBNJAK”

Izrada i donošenje Detaljnog plana uređenja „Ribnjak“ (u daljnjem tekstu “DPU”) temelji se na Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine” br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Prostornom planu uređenja Grada Solina („Sl. vjesnik Grada Solina“, broj 4/06 i 6/10.) i Generalnom urbanističkom planu Solina (“Sl. vjesnik Grada Solina” br. 5/06, 12/06 i 4/08).

Izrada DPU-a započela je temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Solina, za period od 2006. do 2010. godine („Službeni vjesnik Grada Solina“, broj 6/06.). Održana je prethodna rasprava i izrađen je Nacrt prijedloga DPU-a.

Istekom navedenog Programa mijera i stupanjem na snagu izmjene Zakona o prostornom uređenju i gradnji, bilo je potrebno donošenje Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja “Ribnjak”. Odluka je donesena na Gradskom vijeću u veljači 2012. godine i objavljena u „Sl. vjesniku Grada Solina” br. 2/12. Prikupljeni su Zahtjevi od stručnih tijela, izrađen je nacrt prijedloga DPU-a.

Gradonačelnik je, na prijedlog stručne službe, temeljem Nacrta prijedloga DPU-a, utvrdio Prijedlog plana i uputilo ga u proceduru javne rasprave.

Ovim sažetkom nisu obuhvaćene sve odredbe za provođenje i on ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekst plana.

POLAZIŠTA I OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

DPU obuhvaća postojeći pastrvski ribnjak Ritterman. Ribnjak je smješten na otočiću formiranom između glavnog toka rijeke Jadro i njenog desnog rukavca. Površina obuhvata je cca 8330 m² (0,83 ha).

Prostornim planom uređenja Grada Solina za područje obuhvata DPU-a propisana je sanacija, i uređivanje prostora uz poseban naglasak na zaštiti i očuvanju prirodnog krajobraza (tok rijeke Jadro) i postojeće djelatnosti – pastrvsko ribogojilište. U sklopu namjene “akvakultura” (H) planirano je zadržavanje postojeće djelatnosti i izgradnja pratećih ugostiteljsko – turističkih sadržaja.

Obuhvat DPU-a u cjelini se nalazi unutar posebno vrijednog dijela grada Solina. Na cijelom prostoru, svakom uređenju površina ili izgradnji građevina moraju prethoditi zaštitni arheološki istražni radovi. O rezultatima ovih istraživanja ovisiti će mogućnost gradnje na pojedinoj lokaciji, te potencijalni daljnji uvjeti Konzervatorskog odjela u Splitu.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Primarni zadatak ovog DPU-a je uređenje građevne čestice za izgradnju ugostiteljsko - poslovne građevine, čime se doprinosi stvaranju niza sadržaja u javnom korištenju, smještenih u najatraktivnijem dijelu Solina, parkovnim površinama uz obale Jadra i šetnicu koja će u konačnici povezivati izvor i ušće rijeke.

Unutar osnovne, GUP-om propisane namjene – ribnjak, formirane su slijedeće detaljne namjene površina:

- površina ribnjaka (bazeni)
- površina pod građevinom poslovne i ugostiteljske namjene
- površina za uređenje pratećih sadržaja ribnjaka – skladišni prostor
- zelene površine i uređenje obale
- pješačke, kolne i parkirališne površine

UVJETI GRADNJE I UREĐENJA GRAĐEVNIH ČESTICA

U obuhvatu DPU-a dijeljenjem postojećih čestica formirane su dvije (2) građevne čestice.

Na čestici označenoj brojem 1 moguća je rekonstrukcija bazena ribogojilišta uz nasipanje manjeg dijela radi gradnje prateće poslovno ugostiteljske građevine.

Na čestici br. 2 koja s ribnjakom čini uporabnu cjelinu, uredit će se zelena površina u funkciji odmorišta, sadnjom riječnih biljnih vrsta visokog i niskog zelenila i postavom klupa.

Maksimalna bruto građevinska površina (podzemna i nadzemna) planirane poslovno ugostiteljske građevine na čestici br. 1 je 1.600 m². Maksimalna tlocrta površina građevine je 600 m². Maksimalna katnost je Po+P+1, a visina 7,5m.

Omogućava se uređenje skladišnih prostora za potrebe ribogojilišta unutar postojeće građevine – konstrukcije mosta na površini od cca 190 m².

Građevina poslovne i ugostiteljske namjene sastoji se od restorana s pratećim sadržajima u prizemlju i podrumu, te poslovnog prostora na prvom katu. Poslovni sadržaj obuhvaća uredske prostore, prostore za boravak radnika s čajnom kuhinjom, garderobama, sanitarnim čvorom i dr. Uz poslovni prostor na prvom katu može se planirati jedna stambena jedinica do max. 150m² površine namijenjena domaru/vlasniku, sa odvojenim ulazom.

Oblikovanjem građevine i njenog okruženja potrebno je istaknuti značaj i jedinstvenost lokacije te pridonijeti kvalitetnom uređenju javnih prostora uz rijeku i kontinuiranu šetnicu kojima se naglašava ambicija razvoja turizma i komplementarnih poslovnih djelatnosti koje isključuju negativne utjecaje na okoliš. Poželjno je građevinu oblikovati modernim arhitektonskim izrazom, uz korištenje tradicionalnih lokalnih materijala i načina oblikovanja. Građevina svojim oblikovanjem treba predstavljati doprinos u ukupnoj slici urbanog karaktera centra Solina.

Iskaz površina pojedinih namjena unutar obuhvata DPU-a:

Namjena	Površina cca (m ²)	Udio (%)
ribnjak - bazeni	4.184,0	50,2
površina pod ugostiteljsko -poslovnom građevinom	600,0	7,2
površina za uređenje skladišnih prostora	190,0	2,3
zelene površine i uređenje obale	1.755,0	21,1
pješačke, kolne i parkirališne površine	1.601,0	19,2
UKUPNO	8.330,0	100

Prilikom uređenja građevne čestice osobitu pažnju treba obratiti hortikulturnom uređenju zelenog pojasa prema glavnom toku i rukavcu rijeke Jadro. Za ograđivanje građevne čestice koristit će se zelenilo i kamen, te transparentne metalne ograde.

Površina za smještaj vozila u mirovanju formira se u sjeveroistočnom dijelu građevne čestice. Površinska obrada kolnih površina i parkinga mora biti izvedena prirodnim materijalima (sipina, granitne kocke, kamen, travne kocke i sl.).

UVJETI GRADNJE I UREĐENJA KOMUNALNE INRASTRUKTURNE MREŽE

PROMET

Planira se rekonstrukcija ili zamjena postojećeg mosta kao kolnopješačke površine širine 4,5m sa obostranom ogradom. Od mosta do spoja na ulicu dr. Franje Tuđmana kolno pješačka prometnica zadržava se u postojećem obliku, kao pristupna prometnica javnog parkirališta, uz rekonstrukciju ulaza u skladu sa zahtjevima struke.

VODOOPSKRBA

Planirana građevina koristit će postojeći priključak na vodovodnu mrežu promjera 150 mm položenu u Tuđmanovoj ulici. Kod eventualne zamjene ili rekonstrukcije cjevovod treba polagati na dubinu 1,20 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice.

ODVODNJA

Predviđen je razdjelni sustav kanalizacije sa potpuno odvojenim kanalima oborinskih od fekalnih voda. Fekalne otpadne vode se priključuju na sabirnik promjera 200 mm i odvede do postojećeg kolektora u Zvonimirovoj ulici. Priključna šahta nalazi se na križanju Zvonimirove i Tuđmanove ulice. Duž trase kanala predviđena su revizijska okna radi eventualnog čišćenja i kontrole pojedinih dionica. Kanali su locirani u osi prometnice i kolnopješačkim površinama. Sa parkirališne površine sakupljene oborinske vode je potrebno propustiti kroz separator ulja i masti prije ispuštanja u rijeku.

ELEKTROOPSKRBA

Na području obuhvata DPU-a planira se izgradnja poslovno ugostiteljske građevine, te izgradnja javne rasvjete duž šetnice. Za napajanje planiranih potrošača nije potrebno graditi novu trafostanicu. Napajanje električnom energijom planiranih građevina vršiti će se iz postojeće trafostanice "Solin 13" preko postojeće NN mreže. Planirana javna rasvjeta je predviđena kao ambijentalna, interpolirana na postojeću javnu rasvjetu.

TELEKOMUNIKACIJE

U obuhvatu DPU-a ne predviđa se nova telekomunikacijska mreža. Planom se definira priključak građevine na postojeću telekomunikacijsku infrastrukturu. DTK se polaže u javno prometnim površinama – pločnicima, na suprotnoj strani od elektro energetske instalacije. Trase se polažu PVC cijevima promjera 110 mm, a izvod do građevine cijevima PEHD promjera 50 mm. Kabelski zdenci kao sastavni dio DTK montažnog su tipa različitih veličina s odgovarajućim poklopcima prama HT uputama.