

GRAD SOLIN

**IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG
PLANA SOLINA**

OBRAZLOŽENJE

GISPLAN d.o.o. Split

Split, lipanj 2018. godine

UVOD

Izrada Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 5/06, 4/08, 5/14 i 7/15) – u daljnjem tekstu GUP Solina, je dio procesa kontinuiranog planiranja koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru.

Ukupno stanje u prostoru moguće je unapređivati samo kontinuiranim praćenjem provedbe planova i stalnim izmjenama u cilju optimalne organizacije prostora i kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednost, što ima za krajnji cilj održivi razvoj grada i poboljšanje uvjeta života svih građana Solina.

Generalni urbanistički plan Solina donesen je 2006. godine, nakon čega je tri puta mijenjan i dopunjavan. Posljednje izmjene i dopune donesene su u srpnju 2015. godine.

Izmjene i dopune pokrenute su Odlukom o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 11/17) koju je donijelo Gradsko vijeće na sjednici održanoj 17. listopada 2017. godine. Odlukom su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna.

PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPU Grada Solina je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13 i 65/17)
- Plan šireg obuhvata (više razine) – Prostorni plan uređenja Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08, 6/10, 5/14, 6/15 i 5/17)
- Statuta Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 7/09, 4/13 i 7/13) i
- Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina", br. 11/17)

OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA

Izmjene se rade na cijelom području obuhvata važećeg prostornog plana, a uključuju tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio (kartografske prikaze).

RAZLOZI ZA IZMJENE I DOPUNE

Osnovni razlozi pokretanja ovih Izmjena i dopuna GUP-a su:

- usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08, 6/10, 5/14, 6/15 i 5/17)
- izmjena namjene na području lokacija "ex pivovara", i okolnih čestica, radi omogućavanja razvoja prehrambene industrije (pekarsko slasti-čarska proizvodnja)
- usklađenja sa zakonskim i podzakonskim aktima temeljem zahtjeva javnopravnih tijela,

- nedorečenosti, odnosno nedovoljno precizne definicije pojedinih odredbi za provođenje, što stvara probleme u provedbi plana (izdavanju akata za gradnju) te iziskuje njihovo redefiniranje,
- eventualne manje izmjene temeljene na primjedbama u postupku javne rasprave, koje nisu protivne javnom interesu.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Temeljna zadaća GUP-a Solina je dugoročno planiranje u smislu organizacije prostora i optimalnog kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednosti.

Utvrđuju se slijedeći bitni ciljevi Izmjena i dopuna GUP-a:

- usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Solina (“Službeni vjesnik Grada Solina” broj 4/06, 4/08, 6/10, 5/14, 6/15 i 5/17),
- izmjena namjene iz mješovite pretežito poslovne (M2) u proizvodno poslovnu (IK) radi povećanja kapaciteta postojećih pogona na lokaciji “ex pivovare” i okolnih čestica (pekarsko slastičarska proizvodnja),
- otklanjanje uočenih nejasnoća u provedbi (izdavanju akata za gradnju) izmjenama i dopunama odredbi za provođenje temeljem sugestija nadležnog javnopravnog tijela,
- eventualna usklađenja s novom regulativom koja je od utjecaja na prostorno planiranje i zahtjevima javnopravnih tijela,
- eventualne manje izmjene temeljem primjedbi u tijeku javne rasprave, koje nisu protivne javnom interesu.

IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Definicija pojmova koji se koriste u Odredbama za provođenje

- članak 6. - radi suklađenja sa Zakonom i podzakonskim aktima redefiniiran je pojam građevinske bruto površine zgrade (GBP). Dodana definicija pojma „tavan”

Mješovita pretežito stambena namjena – M1

- članak 17. – propisuje se minimalna udaljenost od granice namjene groblja novih stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina -20m
- članak 23. - za područje niže gustoće stanovanja propisana je maksimalna katnost Po + S+P+1K+ Pk.

Gospodarska namjena

- članak 37. – radi usklađenja sa PPUG Solina pojas ograničenja izgradnje proizvodnih građevina u gospodarskim zonama mijenja se sa 70 na 100m od obalne crte (izuzev onih koje su funkcionalno povezane s morem i morskom obalom).
- članak 43.a – za ugostiteljsku namjenu TK4, na lokaciji „Glorijet” omogućava se rješavanje potrebnog broja parking mjesta za posjetitelje korištenjem javnog parkirališta s kojim graniči građevna čestica
- članak 50. - zona M2 na području Bašini na lokaciji postojećih pogona “ex pivovare” i okolnih čestica prenamijenjena je u zonu IK radi povećanja kapaciteta proizvodno poslovne namjene (pekarsko – slastičarska proizvodnja). Za zamjenu postojećih proizvodnih pogona novom proizvodno poslovnom građevinom omogućava se zadržavanje postojećeg koeficijenta izgrađenost $kig=0,5$ (50%), za novu jedinstvenu građevinsku česticu
- članak 54. - u zoni R1 uz otvorene sportske terene dopušta se izgradnja 60/1000m² pratećih sadržaja, umjesto dosadašnjih 40
- članak 63. – radi usklađenja sa PPUG Solina maksimalna površina čestice vatrogasnog doma na području Kosica u Vranjicu mijenja se i iznosi 1500m²

Građevine od važnosti za državu i županiju

- članaci 65. i 66. – popisi građevina usklađeni su sa PPUG Solina

Infrastruktura:

Cestovni promet

- članak 84. – tablica koja određuje potreban broj parkirno/garažnih mjesta koja je potrebno osigurati na čestici za pojedine namjene dopunjena je u dijelu koji se odnosi na normative za gospodarsku namjenu (proizvodne i zanatske), ugostiteljsku namjenu (restoran, kavana) i komunalnu namjenu (tržnica). Dodaje se stupac “lokalni uvjeti” sa zadanim minimalnim i maksimalnim brojem potrebnih parkirno garažnih mjesta, koji se procjenjuju u ovisnosti o lokalnim uvjetima
- dodan je stavak kojim se definira način izračuna potrebnog broja parkirno/garažnih mjesta kod rekonstrukcije građevina, tako da je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta samo za dodanu površinu, a ako se rekonstrukcijom manjih stambenih građevina ne povećava broj stambenih jedinica, nije potrebno osigurati dodatna PGM.

Telekomunikacije i pošte

- članak 91. – usklađuje se sa zahtjevima javnopravnih tijela i PPUG Solina

Vodoopskrba

- članak 92. – usklađen sa PPUG Solina tako što je dopunjen uvjetima izgradnje vodoopskrbnog sustava u skladu s novom koncepcijom rekonstrukcije i dogradnje sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Split – Solin
- članak 93. - u skladu sa zahtjevima Hrvatskih voda i usklađenjem sa PPUG Solina dopunjene su odredbe o kanalizacijskoj mreži

Ekološka mreža

- članak 101.a – usklađuje se sa PPUG Solina.

Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina

- članak 102. – temeljem Rješenja o kulturnom dobru u popis zaštićenih spomeničkih objekata dodana je prijemna zgrada na željezničkoj postaji Solin. Dodan je stavak koji se odnosi na obvezu prijave arheoloških nalaza prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova (usklađenje sa PPUG Solina).

Zaštita od požara

- članak 105.a dopunjen je mjerama zaštite od požara temeljem zahtjeva MUP-a

Mjere provedbe plana

- članak 108. dopunjen je provedbom odredbi kojima se neka mjera ne propisuje već preporučuje, kao i postupanje u slučaju gdje se omogućava korištenje različitih normativa ovisno o lokalnim uvjetima.

Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

- radi usklađenja sa zakonom i PPUG Solina, te zahtjevima zaštite i spasavanja u dokumentima prostornog uređenja koji su satavni dio Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okolisa od katastrofa i velikih nesreća za Grad Solin izmjenjen je i dopunjen članak 105.a.

Rekonstrukcija građevina

- članak 117. – odredbe su dopunjene radi usklađenja sa PPUG Solina. Koeficijent izgrađenosti (kig) koji je propisan za novu izgradnju nije uvjet za rekonstrukciju, što znači da se rekonstruirati mogu i građevine koje se nalaze na česticama čija je površina manja od propisane, koje imaju veći kig i smještene su na udaljenostima manjim od propisanih za novu izgradnju. Rekonstrukcijom se moraju poštivati maksimalna katnost, visina i kis propisani planom za dotičnu namjenu. Također je dodan stavak 4. kojim se omogućava izjednačavanje visine do maksimalno 9,5 m građevinama koje čine sklop sličan nizu od 3 do 5 građevina.

Napomena: članci se odnose na pročišćeni tekst Odredbi za provođenje GUP-a Solina

IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- Formirana zona gospodarske, proizvodno poslovne namjene (IK) na području Bašini

Usklađenje sa PPUG Solina:

- usklađena je granica između društvene i javne namjene i mješovite namjene naselja na području Ninčevići
- na području južno od ulice don Frane Bulića i sjeverno od arheološke zone Salone, formirana je zona društvene i javne namjene
- na dijelu zone društvene i javne namjene uz rijeku Jadro izvršena je prenamjena u mješovitu namjenu naselja radi legalizacije nekoliko stambenih građevina
- izmjenjene su granice groblja i zaštitnog zelenog pojasa u Solinu
- granica zone javne i društvene namjene usklađena s granicom DPU-a Bašini
- manje izmjene trasa prometnica

2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- Izvršene korekcije u skladu s kartografskim prikazom br.1 – Korištenje i namjena površina

3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET

- Izvršene manje korekcije koridora prometnica – usklađenje s PPUG Solina

3.a POŠTA I TEKELOMUNIKACIJE

- Usklađenje sa PPUG Solina i dopuna mreže temeljem zahtjeva HAKOM-a

3.b ENERGETSKI SUSTAV

- izmjene sustava plinoopskrbe ucertavanje visokotlačnih i srednjetačnih plinovoda – usklađenje sa PPUG Solina

3.c VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - vodoopskrba, Obrada, skladištenje i odlaganje otpada

- izmjene i dopune vodoopskrbe temeljem projekta rekonstrukcije i dogradnje sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Split – Solin – usklađenje sa PPUG Solina

3.d VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – odvodnja otpadnih voda

- izmjene i dopune odvodnje – usklađenje sa PPUG Solina