

GRAD SOLIN

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
SVETI KAJO – BUNJE 1
knjiga 1

Naručitelj: **Grad Solin**

Izrađivač: **GISplan d.o.o. Split**

Odgovorna osoba: **Ines Berlengi, dipl.ing.arh.**

Voditelj
izrade Plana: **Ines Berlengi, dipl.ing.arh.**

Radni tim: **Ines Berlengi, dipl.ing.arh.**
Dijana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Janja Novaković, dipl.ing.arh.
Bogdan Matijaš, dipl.ing.građ.
Goran Miloš, dipl.ing.el.
Egon Palavršić, dipl.ing.prom.

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07 i 38/09), Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a "Sv. Kajo – Bunje 1" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 1/10) i članka 28. Statuta Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 7/09), Gradsko vijeće Grada Solina na 22. sjednici održanoj 15. lipnja 2011. godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Sv. Kajo – Bunje 1"

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja " Sv. Kajo – Bunje 1" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 3/07), u daljnjem tekstu - Izmjene i dopune UPU -a.

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

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

Članak 2.

Elaborat UPU-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 br. 1.	- Korištenje i namjena površina	1:2000
Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža		
kart. prikaz br. 2.1.	- Prometna mreža	1:2000
kart. prikaz br. 2.1.1.	- karakteristični presjeci prometnica	1:2000/200
kart. prikaz br. 2.1.2.	- karakteristični presjeci prometnica	1:100
kart. prikaz br. 2.2.	- elektroenergetska mreža	1:2000
kart. prikaz br. 2.3.	- telekomunikacijska mreža	1:2000
kart. prikaz br. 2.4.	- Vodovodna mreža	1:2000
kart. prikaz br. 2.5.	- Kanalizacijska mreža	1:2000
kart. prikaz br. 3.	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
kart. prikaz br. 4.	- Način i uvjeti gradnje	1:2000

III PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

- A) Obrazloženje
- B) Izvod iz dokumenata uređenja šireg područja
- C) Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- D) Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi DPU-a
- E) Zahtjevi i mišljenja
- F) Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- G) Evidencija postupka izrade i donošenja UPU-a
- H) Sažetak za javnost

Knjiga 2

Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadrži:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

Članak 5. mijenja se i glasi:

“Urbanistički plan uređenja „ Sv.Kajo - Bunje 1 “ koristi neke pojmove koji su definirani planom višeg reda, kako slijedi:

visina građevine - definirana je Zakonom. Za veće građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi 300 m² visina se utvrđuje za svaku dilataciju.

otvoreni tip izgradnje - slobodnostojeća građevina - građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;

poluotvoreni tip izgradnje (dvojna građevina) - građevina čija se jedna strana nalazi na međi građevne čestice i na toj strani se naslanja na susjednu građevinu, a s ostalih strana ima neizgrađeni prostor. Minimalna dužina preklopa građevina je 50% duljine zida građevine na zajedničkoj međi. Maksimalna katnost dvojne građevine je Po+S+P+2K. Dvojne građevine moraju imati istu visinu i tip krova (ravni ili kosi).

građevina u nizu - građevna cjelina od najmanje tri a najviše pet međusobno prislonjenih građevina približno jednakih gabarita i oblikovanja, čija gradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja uvjetuje cjelovito rješenje građevne cjeline; maksimalna katnost građevine u nizu je Po+S+P+1K

pomoćna građevina - građevina koja namjenom upotpunjuje stambenu ili stambeno poslovnu građevinu (prostori za rad, garaže, spremišta i sl.), maksimalne visine 4,5m i katnosti Po (ili S)+P.

GBP1- građevinska (bruto) površina nadzemnih dijelova zgrade (bez podruma)

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

nadzemne etaže – su suteran (S), prizemlje (P), kat (1K, 2K) i potkrovlje (Pk)

manje stambene građevine - stambene građevine maksimalne katnosti podrum i četiri nadzemne etaže, građevinske bruto površine zgrade GBP do 400m² te s najviše 3 stambene jedinice i maksimalno 100 m² poslovnog prostora

višestambene građevine - stambene građevine nadzemne građevinske (bruto) površine GBP1 veće od 400m² i/ili građevine s 4 ili više stambenih jedinica. Višestambenom građevinom smatra se i dvojna građevina ukupne nadzemne (bez podruma, za obje građevine zbrojeno) građevinske (bruto) površine GBP1 veće od 600m² i/ili građevine s 7 ili više stambenih jedinica.”

Članak 4.

Članak 6. mijenja se i glasi:

“1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Uvjeti za određivanje korištenja površina javnih i drugih namjena su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja ovog dijela Grada Solina,
- valorizacija okolne postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- kvalitetno korištenje prostora i okoliša i unapređenje kvalitete života,
- planirani kapacitet prostora,
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- M1- mješovita namjena, pretežito stambena
- M2- mješovita namjena, pretežito poslovna
- Z- zaštitno zelenilo
- Kolne i pješačke prometnice

Mješovita namjena (M1) – Unutar zone mješovite namjene, pretežito stambene, moguća je gradnja građevina za stanovanje, te gospodarskih građevina, građevina javne i društvene namjene pod uvjetom

da ne prelaze 50% ukupne GBP svih građevina na jednoj građevnoj čestici (bez površina unutar građevina namijenjenih smještaju vozila u mirovanju i podrumskih dijelova koji nisu namijenjeni za boravak ljudi).

Mješovita namjena (M2) – Unutar zone mješovite namjene, pretežito poslovne, moguća je gradnja građevina za trgovačke, zanatske i uslužne djelatnosti i skladišta, te pratećeg stanovanja pod uvjetom da ne prelazi 15% ukupne GBP svih građevina na jednoj građevnoj čestici.

Zaštitno zelenilo (Z) – Površine označene kao zaštitno zelenilo su negradive površine u funkciji zaštite okoliša (nestabilne padine podložne eroziji, zaštita od buke, zaštita zraka).

Kolne i pješačke prometnice

U obuhvatu plana sve kolne površine planirane su za odvijanje dvosmjernog prometa. Planirana je jedna pješačka komunikacija na mjestu gdje radi strmog terena nije bilo moguće ostvariti i kolnu poveznicu.”

Članak 5.

Članak 7. mijenja se i glasi:

“Gospodarske građevine

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj građevina gospodarskih djelatnosti u izdvojenoj zoni. Gospodarski sadržaji mogu se smještati u zonama mješovite namjene M1 i M2.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti u zoni M1

1. Unutar građevinskog područja u zoni M1, osim primarne namjene – stanovanje, kao sekundarna namjena mogu se graditi i građevine namijenjene gospodarskoj djelatnosti. Gospodarski sadržaji mogu se realizirati korištenjem dijela građevine, zasebne građevine ili dijela građevne čestice, uz uvjet da ne prelaze 50% ukupne GBP svih građevina na jednoj građevnoj čestici (bez površina unutar građevina namijenjenih smještaju vozila u mirovanju i podrumskih dijelova koji nisu namijenjeni za boravak ljudi).

Poslovni sadržaji mogu se realizirati uz uvjet da radne aktivnosti ne stvaraju buku ni prašinu, ne zagađuju zrak i tlo iznad dozvoljenih vrijednosti, ne zahtijevaju teški transport (korištenje kamiona preko 7, 5 tona nosivosti), te ako postoje tehnički uvjeti.

Gospodarske građevine unutar građevinskog područja naselja mogu se namijeniti samo onim djelatnostima kojima se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja u naselju.

Sekundarnom namjenom smatraju se poslovni, radni i komunalni sadržaji, javna namjena, ugostiteljsko turistička namjena, šport i rekreacija.

Dopuštene djelatnosti sekundarne namjene uključuju:

- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljoprivredne strojeve, pojooprivredne potrepštine i sl.)
- ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, pansion i sl.)
- zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopirnica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije), mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, male uljare i sl.)
- ostalo (odvjetništvo, zdravstvene ordinacije, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva, intelektualne usluge i sl.)

Na području zone mješovite namjene, pretežito stambene, gospodarski sadržaji mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode).

U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja prostora za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- proizvodnja kemikalija i kemijskih proizvoda
- rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- proizvodnja piljene građe, furnira, šperploča, panel-ploča, građevinskih materijala, građevne stolarije i elemenata, namještaja, metalnih proizvoda, konstrukcija i strojeva.

U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja prostora za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- proizvodnja proizvoda od gume, plastičnih masa, stakla, keramike
- proizvodnja, prerada, obrada i konzerviranje prehrambenih proizvoda i bezalkoholnih i alkoholnih pića
- održavanje i popravak motornih vozila, motocikla i brodskih motora
- trgovina motornim vozilima
- trgovina na malo i veliko brutto izgrađene površine veće od 300 m², uz uvjet da je minimalna površina građevinske čestice 700 m² i maksimalna 2000 m²

2. Za poslovne, radne i trgovačke sadržaje koji se odvijaju u zasebnoj građevini, na dijelu čestice ili u dijelu građevine primjenjuju se uvjeti za stambene građevine.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti u zoni M2

3. Unutar građevinskog područja u zoni M2 mogu se graditi poslovne građevine (zanatske i uslužne djelatnosti, skladišta, trgovački, ugostiteljski, poslovni, uredski i sl sadržaji) koji bukom, mirisom ili otpadnim tvarima ne zagađuju okoliš iznad dozvoljenih vrijednosti i ne stvaraju velika opterećenja prometa (kamioni nosivosti do 7,5 t).

U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja prostora za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- proizvodnja kemikalija i kemijskih proizvoda
- rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- proizvodnja piljene građe, furnira, šperploča, panel-ploča, građevinskih materijala, građevne stolarije i elemenata, namještaja, metalnih proizvoda, konstrukcija i strojeva.

Udio stambene namjene je maksimalno 15 % ukupne građevinske (bruto) površine svih zgrada na jednoj čestici.

4. Minimalna površina građevne čestice je 700 m², a maksimalna 2000 m².
5. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice - kig je 0,3 (30%)
6. Maksimalna katnost građevine je Po+S+P+2K, maksimalna visina 10,5m
7. Minimalna udaljenost od granica čestice je 2/3 visine, a ne manje od 3,5 m.
8. Najmanje 20% površine građevne čestice je potrebno urediti kao zelenu površinu (travne kocke se ne smatraju zelenom površinom).
9. Parkiranje za radnike i posjetitelje rješava se na građevnoj čestici, s koje je potrebno osigurati direktni kolni pristup na prometnu površinu javne namjene minimalne širine kolnika 5.5 m za dvosmjerne ulice, odnosno 3,5 m za jednosmjerne ulice.
10. Dopusća se rekonstrukcija i zamjena svih postojećih građevina čija je namjena sukladna namjeni utvrđenoj ovim Planom do maksimalnog intenziteta izgradnje propisanog ovim Planom (kig, kis, BRP, katnost).

Ostali uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti u zonama M1 i M2

11. Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.
12. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje primjereni su namjeni, funkciji i tehnološkom procesu. Gospodarske građevine moraju se prilagoditi okruženju, naselju u cjelini i tipologiji krajolika. Dopušten je slobodan arhitektonski izražaj, ali se građevina mjerilom i oblikovanjem mora prilagoditi okolnim građevinama i uklopiti u ambijent naselja.
13. Broj parkirališnih mjesta osigurati unutar građevinske čestice prema dolje navedenim normativima. Parking površine treba zaštititi sadnjom drveća.

namjena	potreban broj PGM na 100m ² GBP2
gospodarska, zanatska	2

gospodarska, skladišna	1
poslovna, javna (banke, agencije, poslovnice,...)	4
poslovna, uredi	2
poslovna, trgovačka, do 200m ² prodajne površine	2/100m ² prodajne površine
poslovna, trgovačka, 200-500m ² prodajne površine	3/100m ² prodajne površine
poslovna, trgovačka, više od 500m ² prodajne površine	4/100m ² prodajne površine
ugostiteljska – restoran, kavana	6

Članak 6.

Članak 8. mijenja se i glasi:

1. Unutar građevinskog područja u zoni M1, osim primarne namjene - stanovanja, kao prateći sadržaji mogu se graditi sadržaji javne i društvene namjene, osim škole.
2. Prateći sadržaji stanovanja su: dječje jaslice i vrtići, ambulante, ljekarne i sl.
3. Za sve prateće sadržaje može se odrediti posebna građevina, dio čestice ili dio prostora u stambenoj građevini, pod uvjetom da ne prelaze 50% GBP svih građevina na jednoj građevnoj čestici.
4. Za smještaj društvenih i javnih djelatnosti u dijelu građevine, na dijelu čestice ili u zasebnoj građevini na istoj čestici primjenjuju se uvjeti za izgradnju stambenih građevina.
5. Broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevinske čestice prema dolje navedenim normativima:

namjena	potreban broj PGM na 100m ² GBP2
obrazovna, kulturna, vjerska	2
predškolske ustanove	1/grupi djece
zdravstvo	3
dom za stare	1

6. Potrebno je osigurati direktni kolni pristup na prometnu površinu javne namjene minimalne širine kolnika 5.5 m za dvosmjerne ulice, odnosno 3,5 m za jednosmjerne ulice.

Članak 7.

Članak 9. mijenja se i glasi:

“U obuhvatu UPU-a stambene građevine grade se u zonama mješovite namjene M1i M2

1. Stambenom građevinom smatra se manja stambena građevina i višestambena građevina.
2. Na građevnom području naselja moguća je izgradnja i rekonstrukcija stambenih slobodnostojećih, dvojnih ili građevina u nizu.
3. Građevinske čestice moraju imati prilaz u funkciji kolnog priključka. Minimalna širina kolnika novoplanirane prometne površine javne namjene s koje se kolno pristupa građevinskoj čestici je 3,5 m za jednosmjernu i 5,5 m za dvosmjernu prometnicu, uz obostrani nogostup minimalne širine 1,5 m. U izgrađenim djelovima građevinskog područja gdje zbog postojećih građevina nije moguće postići ove širine, minimalna širina kolnika dvosmjerne prometnice je 4,5 m uz proširenja za mimoilaženje automobila na svakih 100 m, odnosno 3,0 m za jednosmjerne, uz nogostup min.širine 1,5 m jednostrano.
4. U slučaju da se građevinska čestica nalazi na spoju prometnica različitog ranga, prilaz na građevinsku česticu s prometne površine mora se ostvariti s prometnice nižeg ranga.
5. U izgrađenim djelovima građevinskog područja, gdje drugačije nije moguće, dopušta se formiranje pristupne kolno-pješačke površine do prometne površine javne namjene, minimalne širine 3 m i maksimalne dužine 50 m, za najviše 2 građevinske čestice.

6. Minimalna širina ulične fronte građevinske čestice iznose:
 - za slobodnostojeću građevinu 16 m
 - za dvojnu građevinu 12 m
7. Minimalna površina građevne čestice stambene izgradnje iznosi:
 - za otvoreni tip izgradnje (slobodnostojeće građevine):
 - 500,0 m², u neizgrađenom dijelu građevinskog područja
 - 350,0 m² u izgrađenom građevinskom području.
 - za poluotvoreni tip izgradnje (dvojna građevina):
 - 400,0 m², u neizgrađenom dijelu građevinskog područja
 - 300,0 m² u izgrađenom građevinskom području.
8. Novu građevinsku česticu nije dopušteno formirati od dijela susjedne izgrađene građevinske čestice na način da se veličina susjedne čestice smanji ispod minimalnih površina utvrđenih ovim Planom, te da izgrađenost postane veća od dopuštene.
9. Dopušta se formiranje građevinske čestice čija je površina do 15% manja od minimalno propisane ovim odredbama ukoliko se ta površina koristi za formiranje puta.
10. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (za nadzemni dio građevine) iznosi:
 - za otvoreni tip izgradnje (slobodnostojeće građevine) 0,30 (30%)
 - za poluotvoreni tip izgradnje (dvojne građevine) 0,35 (35%)
11. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (samo nadzemne etaže) iznosi:
 - za otvoreni tip izgradnje (slobodnostojeće građevine) 1,2 (120%)
 - za poluotvoreni tip izgradnje (dvojne građevine) 1,4 (140%)
12. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za podzemne (potpuno ukopane) dijelove građevine koji se koriste isključivo za smještaj vozila na građevinskoj čestici može biti veća od nadzemne izgrađenosti ali ne veća od $k_{ig}=0,6$ (60%).
13. Kod slobodnostojećih građevina minimalna udaljenost podzemnog dijela građevine od susjednih građevinskih čestica je 2 m.
14. Minimalna udaljenost osnovne građevine od prometne površine u novoplaniranom uličnom potezu je 5,0 m. Udaljenost interpoliranih građevina od prometne površine u postojećem uličnom potezu potrebno je uskladiti sa građevinskim pravcem susjednih građevina, s tim da minimalna udaljenost građevina od prometne površine (regulacijskog pravca) ne može biti manja od 3 m.
15. Maksimalna visina građevine određuje se ovim Planom s dva pokazatelja od kojih oba moraju biti zadovoljena:
 - maksimalan broj etaža građevine
 - maksimalna visina građevine.
16. Maksimalna katnost građevine u otvorenom tipu izgradnje je Po+S+Pr+2K sa ravnim ili kosim krovom pri čemu je maksimalna visina 10,5 m.
17. Maksimalna katnost građevine u poluotvorenom tipu izgradnje je Po+S+Pr+2K, a visina 10,5 m
18. Korisni prostor ispod kosog krova (bez nadozida), koji se nalazi iznad posljednje pune etaže građevine može se planirati i kao zasebna stambena jedinica, uz korištenje krovnih prozora i terasa. U tom slučaju njegova površina ulazi u maksimalni koeficijent iskorištenosti.
19. Kod ravnih krovova dopušta se maksimalna visina ogradnog zida 1 m, mjereno od gornje kote stropne konstrukcije posljednjeg kata, koja se računa u maksimalnu dopuštenu visinu građevine.
20. Krov može biti kosi ili ravni. Preporučavaju se četverostrešni ili dvostrešni krovovi (sa sljemenom postavljenim po dužoj strani građevine, te paralelnim sa slojnicama na kosom terenu nagiba većeg od 10% kao i paralelnim s osi ulice).
21. Nagib kosog krova je od min. 18 -35⁰ uz mogućnost korištenja abaina i luminara koji mogu zauzimati do 50% dužine vijenca.
22. Za pokrov se preporuča kupa kanalica ili crijep sličnog izgleda.

23. Maksimalna dopuštena visina sljemena u odnosu na kotu vijenca je 3,5 m.
24. Varijacije nagiba krovnih ploha na jednoj građevini moraju biti minimalne (najviše do 3^0). Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati isti nagib. Nisu dopušteni skokovi u krovnoj plohi osim u slučaju nagiba terena građevinske čestice većeg od 10%.
25. Linija vijenca (presiječnica dominantne ravnine pročelja i ravnine krovne plohe) mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini (odstupanje je dopušteno jedino iznad stubišnog prostora).
26. Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova građevine (ortogonalna projekcija najistaknutijeg dijela građevine) od granica susjednih čestica je polovica visine građevine ($H/2$), ali ne manja od 3 m.
27. Minimalna međusobna udaljenost građevina na jednoj čestici jednaka je visini više građevine.
28. Kod ograđivanja građevinske čestice koristiti zelenilo i prirodne materijale, te transparentne metalne ograde.
29. Ogradu građevinskih čestica potrebno je izvesti na regulacijskoj liniji.
30. Maksimalna visina dijela ograde od čvrstog (netransparentnog) materijala je 1 m u odnosu na višu kotu terena.
31. Predvrtove formirane između ograde i građevine potrebno je kvalitetno hortikulturno urediti sadnjom visokog i niskog zelenila.
32. Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. Moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib terena i da se ne promjeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.
33. Uređenjem terena oko građevine ne može se iskopom ili nasipom visinski izmjeniti prosječna ploha prirodnog terena više od 1m.
34. Uz stambenu građevinu na istoj čestici može se odobriti gradnja pomoćnih (garaža, ljetna kuhinja i sl.) i manjih gospodarskih građevina (uslužnih, trgovačkih i zanatskih). Minimalna udaljenost pomoćne građevine od susjedne međe je 3 m ukoliko se izvode otvori, odnosno 2 m za građevine bez otvora prema međi. Omogućava se gradnja uz među uz suglasnost susjeda te uz uvjet da je granični zid izveden kao vatrootporni, da se na istom ne izvode otvori i da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj čestici.
35. Preporuča se rješavanje garaže u gabaritu osnovne građevine.
36. Garaža može biti smještena uz granicu susjedne čestice ako ne ugrožava uvjete stanovanja i korištenja susjedne čestice, što se dokazuje pisanom suglasnošću susjeda.
37. Svojim položajem garaža ne smije ugrožavati sigurnost odvijanja prometa.
38. Najmanje 25% površine građevinske čestice je potrebno urediti kao zelenu površinu (travne kocke ne smatraju se zelenom površinom).
39. Površine građevinske čestice obrađene kao nepropusne (ravni krovovi ili kosi, terase, staze obrađene kao nepropusne itd.) mogu biti maksimalno 60% površine građevinske čestice.
40. Za višestambene građevine čiji BRP1 prelazi 600 m^2 (uključujući i dvojne građevine čiji ukupni BRP1 zbrojeno za obje građevine prelazi 600 m^2) uvjet za izdavanje zakonom propisanih akata je izgrađeni sustav odvodnje (kanalizacije) odnosno nije dopušteno priključivanje ovih građevina na septičke jame.
41. Maksimalna bruto tlocrtna površina slobodno stojeće stambene ili stambeno poslovne građevine može biti 350 m^2 , za dvojne građevine 175 m^2 odnosno ukupno 350 m^2 .
42. Broj parkirališnih mjesta osigurati unutar građevinske čestice prema dolje navedenim normativima. Parking površine treba zaštititi sadnjom drveća.

namjena	potreban broj PGM na 100m² GBP2
stanovanje, manje stambene građevine s najviše 3 stambene jedinice	1,5
stanovanje, 4 i više stambenih jedinica na građevnoj čestici, višestambene građevine	2,5 ne manje od broja stambenih jedinica

43. Garažni prostor u višestambenim građevinama ne smije se prodavati odvojeno od stanova. Kupnjom stana vlasnik mora imati osigurano parking mjesto na građevnoj čestici (na terenu ili u građevini).
44. Postojeće garaže i parkirališta ne mogu se prenamjeniti u druge sadržaje osim ukoliko se na istoj građevnoj čestici osigurava propisani broj parkirališnih mjesta.
45. Na građevnoj čestici treba riješiti manipulativni prostor parkirališta. Nije dozvoljeno parkiranje na građevnoj čestici s direktnim pristupom parkirnom mjestu s prometnice.

Članak 8.

Iza članka 9. dodaje se podnaslov:

“Područja posebnih uvjeta gradnje (primjena čl. 62. ID PPUG Solina)”

i članak **9.a** koji glasi:

“1. Za područja substandardne izgradnje označena na kartografskom prikazu br. 3 – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, primjenjuju se slijedeći uvjeti:

uvjeti gradnje	stambene i stambeno poslovne građevine	poslovne građevine
minimalna površina građevne čestice	200 m ²	400 m ²
maksimalni kig	0,6	0,5
maksimalni kis (nadzemni)	2,0	2,0
maksimalna katnost	Po+S+P+2K	Po+S+P+2K
maksimalna visina	10,5 m	11,5 m
minimalna udaljenost od granica građevne čestice	1m	3 m

2. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati 1 parking mjesto, a za građevine s više od 6 stanova potrebno je osigurati najmanje 2 PM po stambenoj jedinici.
3. Udaljenost građevine od prometnice treba biti usklađena s građevnim pravcem u postojećem uličnom potezu.
4. Minimalno 20% površine građevne čestice mora biti vodopropusni teren.

Članak 9.

Iza članka 10. dodaje se podnaslov:

- Uređenje voda i vodnog režima

i članak **10. a** koji glasi:

“U slučaju plavljenja, ispiranja, podriavanja ili odronjavanja zemljišta i sličnih štetnih pojava ili poremećaja u vodnom režimu, te posredno ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih građevina, prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

U tu svrhu uz bujične vodotoke osigurava se inundacijski pojas minimalne širine 3m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Eventualnu mogućnost smanjenja inundacijskog pojasa potrebno je utvrditi vodopravnim uvjetima, za svaki objekt posebno.

Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili zemljišta smještenog uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka. Također ne smije izgradnjom građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka ili uzrokovati eroziju, a za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakav materijal u korito vodotoka.

U iznimnim slučajevima (os 4), u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, predviđa se regulacija – natkrivanje ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete ili oborinskog kolektora i na način koji će omogućiti što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim AB pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog nogostupa kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka potrebno je predvidjeti mostove ili propuste dovoljnih dimenzija za nesmetano propuštanje mjerodavnih velikih protoka. Os mosta ili propusta potrebno je postaviti što okomitije na uzdužnu os korita. Poprečni prijelaz linijskih infrastrukturnih objekata po mogućnosti izvesti u okviru konstrukcije mosta ili propusta.

Uljevi i izljevi novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta moraju se oblagati u minimalnoj dužini od 3m. Za eventualna upuštanja čistih oborinskih voda u korito vodotoka potrebno je izraditi tehnička rješenja usauglašena sa stručnim službama Hrvatskih voda.

Ne dopušta se polaganje objekata infrastrukture (vodovod, kanalizacija, eletro i telekomunikacijski vodovi) uzdužno, unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra.

Kod nereguliranih korita udaljenost infrastrukturnih vodova koji se polažu paralelno s koritom mora biti min. 3 m od gornjeg ruba korita, tj. ruba čestice javnog vodnog dobra, zbog osiguranja inundacijskog pojasa. U određenim slučajevima udaljenost se može smanjiti, što se mora utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima, za svaki objekt posebno.”

Članak 10.

U članku 11. dodaju se 2. stavak koji glasi:

“ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine oblikovane su primarno u funkciji zaštite okoliša (nestabilne padine podložne eroziji, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka, odvajanje posebnih gradskih funkcija i druge zaštitne zone).”

Članak 11.

Iza članka 14. dodaje se podnaslov:

“9.1. Mjere zaštite od požara”

i članak **14.a** i glasi:

“Posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara su slijedeći:

1. 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)
2. Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnim naglaskom na :
 - Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. 35/94, 142/03)
 - Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (N.N. 8/06)
 - 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, odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009
 - Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101/2009

- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101/2009
- Izlazne puteve iz objekata projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101/2009
- 3. Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.
- 4. Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m. Ova udaljenost može biti i manja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine
- 5. 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, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojima je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.
- 6. Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave splitsko – dalmatinske, te na osnovu njih izraditi elaborat zaštite od požara, koji će biti podloga za izradu na glavnog projekta.”

Članak 12.

U članku 15. briše se stavak 4. pod naslovom: “**10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**”

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja “Sv. Kajo – Bunje 1” sačinjen je u osam (8) izvornika i sadrži uvezani tekstualni i grafički dio Plana. Ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Solina i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Solina sastavni je dio ove Odluke. Uvid u izvornik elaborata Izmjena i dopuna UPU-a moguće je obaviti u Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti, gospodarstvo i upravljanje prostorom Grada Solina.

Članak 14.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti grafički dio (kartografski prikazi) i knjiga 2 (Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti) iz članka 2. Odluke o donošenju UPU-a “ Sv. Kajo – Bunje 1” (“Službeni vjesnik Grada Solina” broj 3/07).

Članak 15.

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

Klasa: 021-05/11-01/05
Urbroj: 2180-02-01-11-5

Solin, 15. lipnja 2011.god.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA:**

Doc.dr.sc. Kajo Bućan v.r.