

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a "Blaca 2" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 9/10) i članka 28. Statuta Grada Solina ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 7/09), Gradsko vijeće Grada Solina na 27.sjednici održanoj 7. prosinca 2011. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Blaca 2"

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Blaca 2" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 4/09) u daljnjem tekstu: UPU.

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

Članak 2.

Planirana gospodarska zona smještena je uz sjevernu granicu Grada Solina, u zaleđu, južno od autoceste A-1.

Sjevernim rubom obuhvata pruža se nekategorizirana prometnica, poljski put. Ova prometnica koristi se za ekstenzivan kamionski promet i održava se za potrebe osiguranja kolnog pristupa postrojenju asfaltne baze. Intenzivno je korištena tijekom izgradnje autoceste kao gradilišni put. Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana.

Područje obuhvata Plana iznosi cca 13,830 ha.

Članak 3.

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 I

1. Tekstualni dio

Odredbe za provođenje

2. Grafički dio

0. Postojeće stanje

M 1:1000

1. Korištenje i namjena površina

M 1:1000

2.1. Prometna mreža	M 1:1000
2.1.1. Karakteristični presjeci prometnica	M 1:1000
2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:1000
2.3. Telekomunikacijska mreža	M 1:1000
2.4. Vodovodna mreža	M 1:1000
2.5. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda	M 1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	M 1:1000

3. Obavezni prilozi

- A. Obrazloženje
- B. Izvod iz dokumenta 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 UPU-a
- E. Zahtjevi i mišljenja
- F. Izvješća o predhodnoj i javnoj raspravi
- G. Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- H. Sažetak za javnost

Knjiga II

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Provedba Urbanističkog plana uređenja «Blaca 2» temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje, te zaštita unutar područja obuhvata Plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

Članak 3. 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,
- valorizacija okolne postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- racionalno korištenje prostora i okoliša
- planirani kapacitet prostora,
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- I, K (gospodarska namjena; proizvodna i poslovna)

- I (gospodarska namjena: proizvodna)

– Prometne površine

– Infrastrukturni sustav

– Zelenilo u potezu

– TS - trafostanica

– I, K (gospodarska namjena; proizvodna i poslovna)

Predviđena gospodarska namjena (proizvodna i poslovna) planirana je unutar tri prostorne cjeline; R-2, R-3 i R-4, te kao takva definira prostor.

– I (gospodarska namjena; proizvodna)

Proizvodna gospodarska namjena planirana je unutar prostorne cjeline R-1

– Prometne površine

Predstavljaju sve površine za kolni i pješački promet.

– Infrastrukturni sustav

Predviđa se uređaj za pročišćavanje otpadnih voda i separator ulja i masti u sjeveroistočnom dijelu obuhvata Plana.

– Zelenilo u potezu

U porečnom profilu prometnica, unutar središnjeg dijela gospodarske zone, planirano je zelenilo u potezu.

– TS - trafostanica

Unutar granica Plana, planirane su dvije površine za gradnju trafostanica.”

Članak 5.

Članak 4. mijenja se i glasi:

“2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Gospodarske zone su područja koja se namjenjuju proizvodnim (industrijskim, zanatskim) ili poslovnim (trgovačkim, servisnim, skladišnim) djelatnostima koje zahtijevaju veće površine, posebnu prometnu i drugu infrastrukturu, te proizvode više nivoa buke i onečišćenja od onih prihvatljivih za miješanje sa ostalim funkcijama naselja.

Gospodarska zona “Blaca 2” obuhvaća prostor veličine cca 13,8300 ha, od čega proizvodnopolovna namjena (I, IK) zauzima cca 11,8540 ha, što čini 86% cijele zone. Ostatok čine; javno prometne površine i infrastrukturne građevine (trafostanice, pročišćivač, separator ulja i masti).

Osnovna namjena ove zone su gospodarske djelatnosti: proizvodne (I) imješovite, proizvodne i poslove (IK) uz temeljni uvjet da ne proizvode štetne utjecaje na okoliš koji predstavlja zonu stroge sanitarne zaštite izvorišta Jadrana.

Osnovna namjena uključuje:

a) Proizvodne djelatnosti (I)

– proizvodne i zanatske djelatnosti koje ne zagađuju okoliš iznad propisima utvrđenih vrijednosti, servise i skladišta,

b) Poslovne djelatnosti (K)

– poslovni prostori u koje spadaju trgovački prostori, trgovački centri, uslužni i sl. sadržaji

U ovoj zoni mogu se graditi i drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene (športske površine, ugostiteljski sadržaji i dr).

U ovoj zoni je isključena stambena namjena.

Temeljni kriterij prihvatljivosti neke proizvodne djelatnosti u ovoj zoni je poštivanje svih ograničenja koja slijede iz osjetljivosti zaštitne zone izvorišta rijeke Jadro.

Shodno pravilniku ("Narodne novine", broj 66/11) u ovoj zoni ne mogu se skladištiti nafta i naftni derivati i opasne tvari, niti graditi industrijska postrojenja opasna za kakvoću podzemne vode.

Namjenu prostora unutar vodozaštitnih zona potrebno je odrediti u skladu s odredbama Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarnih zaštita izvorišta ("Narodne novine", broj 66/11), a za zahvate i namjene površina koje su u suprotnosti sa rečenim odredbama treba se provesti mikrozoniranje, nakon čega se donosi odluka o (ne)prihvatljivosti konkretnog zahvata odnosno namjene prostora. U konkretnom slučaju to znači da je za primjerice industrijski pogon potrebno mikrozoniranje, dok za primjerice uredske sadržaje nije potrebno provoditi mikrozoniranje.

Urbana pravila

U obuhvatu plana formirane su 4 prostorne cjeline, na kartografskom prilogu br. 4 Način i uvjeti gradnje označene kao R-1, R-2, R-3 i R-4.

Prostorna cjelina R-1 planirana je za smještaj asfaltne baze i kompatibilnih proizvodnih sadržaja. Maksimalni broj čestica u ovoj cjelini je 2. U prostornim cjelinama R-2 i R-3 maksimalno se može smjestiti po 12, a u cjelini R-4 maksimalno 10 građevnih čestica.

Građevine se mogu graditi samo u otvorenom načinu gradnje, tj. kao slobodnostojeće (građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor, vlastitu građevnu česticu). Uz osnovnu građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.

Parcelacija

- Minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m² za poslovnu i 2000 m² za proizvodnu namjenu
- Maksimalna veličina građevne čestice istovjetna je površini pojedine prostorne cjeline omeđene planiranim prometnicama.

Visina građevina

- Maksimalna visina građevina je 9,5 m, uz iznimku tehnološki uvjetovanih dijelova i uređaja za potrebe proizvodne - industrijske djelatnosti (u kojima se ne može stalno boraviti) koji mogu biti i viši. Broj etaža se ne određuje.

Izgrađenost, iskorištenost i uređenje građevnih čestica

- Maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig) je 40%.
- Maksimalni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice za potpuno ukopanu etažu su 0,50.
- Minimalna udaljenost građevine od granice susjedne čestice je 4,5 m.
- Minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 5 m.
- Minimalno 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina (travne kocke se ne smatraju zelenom površinom), pri čemu obvezno treba ozeleniti rub čestice prema prometnoj površini.

Pristup građevnoj čestici i priključak na komunalnu infrastrukturu

- Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu javne namjene minimalne širine kolnika 5,5 m.

Parkiranje

Na građevnoj čestici treba osigurati smještaj vozilima u mirovanju prema sljedećim normativima:

Namjena građevine	Potreban broj PGM na 100 m ² GBP2
Gospodarska, industrija	1,5
Gospodarska, zanatska	2
Gospodarska, skladišna	1
Poslovna, javna (banke, agencije...)	4
Poslovna, uredi	2
Poslovna, trgovačka do 200 m ² prodajne površine	2/100 m ² prodajne površine
Poslovna, trgovačka 200-500 m ² prodajne površine	3/100 m ² prodajne površine
Poslovna, trgovačka više od 500 m ² prodajne površine	4/100 m ² prodajne površine

Pokazatelji za izgradnju po prostornim cjelinama

Prostorne cjeline	Površina prostorne cjeline (m ²)	Koeficijent izgrađenosti kig	max. tlocrtna površina	max. visina (m)
R-1	28949	0,4	11580	9,5
R-2	28028	0,4	11211	9,5
R-3	34238	0,4	13695	9,5
R-4	27327	0,4	10931	9,5
IS	1038	-	-	-
TS-8	42	-	-	-
TS-9	42	-	-	-
javno prometne površine	18637	-	-	-

- Navedena tablica pokazuje veličinu prostorne cjeline (čestice), sa prostornim pokazateljima
- Navedene površine su orijentacijske”

Članak 6.

U članku 7. stavku 1. brišu se riječi: “te prometnih pomoćnih objekata i uređaja”.

Stavak 2. mijenja se i glasi:

“Planom je prikazana primarna prometna mreža. Sekundarna mreža prometnica ovisna je o parcelaciji pojedinih prostornih cjelina i definirat će se kroz postupak ishođenja lokacijskih dozvola. Omogućava se priključivanje sekundarnih prometnica na sve prometnice u obuhvatu plana, uz zadovoljenje pravila struke i profila određenih ovim planom.”

Stavak 3. stavak 4. i stavak 12. brišu se.

U stavku 14. ispred riječi “javno-prometne” dodaje se riječ “primarne”. Riječ “parcela” zamjenjuje se riječju “čestica” u odgovarajućem broju i padežu.

Članak 7.

Članak 9. mijenja se i glasi:

“5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

U obuhvatu Plana nisu planirani trgovi obzirom na veličinu i karakter zone.”

Članak 8.

U Članku 10. stavak 2. mijenja se i glasi:

“Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kablsku kanalizaciju (N.N. 114/10) i Zakonom o elektroničkim komunikacijama (N.N. 73/08).”

Stavak 3. i stavak 8. brišu se.

Članak 9.

U članku 11. stavku 7. riječi “preporuča se” zamjenjuju se riječima “potrebno je”.

Članak 10.

U članku 12. stavak 1. mijenja se i glasi:

“Zelene poteze uz prometnice planirati sadnjom autohtonog drveća na travnatim površinama.“

Članak 11.

U članku 13. dodaje se stavak 2. i glasi:

“Ukoliko se prilikom izvođenja radova na čitavom području obuhvata UPU-a naiđe na ostatke koji ukazuju na postojanje arheološkog lokaliteta radove je potrebno odmah obustaviti te o pronalasku obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Splitu, u skladu s odredbom čl. 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. br. 69/99, 151/03, 157/03).”

Članak 12.

Članak 15. mijenja se i glasi:

“9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primijenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

U tom kontekstu poduzete su slijedeće mjere:

- usvojen je razdjelni sistem kanalizacije, kao optimalan i siguran.
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije.
- usvojen zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije, s pročišćavanjem otpadnih voda do čistoće zahtjevane za ispuštanje na području II. zone sanitarne zaštite.
- Osigurana kvalitetna vodoopskrba planiranog prostora.

Uvjeti za izgradnju komunalne infrastrukture i priključivanje objekata na komunalnu infrastrukturu

Predviđena je djelomično fazna (etapna) izgradnja, kao dio planirane izgradnje.

Otpadne vode objekata i manjih pogona bi se priključile na septik zatvorenog tipa sa osiguranim redovitim pražnjenjem. Sve otpadne vode pogona trebaju zadovoljiti kriterije za kućanske otpadne vode. Shodno pravilniku (“Narodne novine”, broj 66/11), ne mogu se skladištiti nafta i naftni derivati i opasne tvari, niti graditi industrijska postrojenja opasna za kakvoću podzemne vode.

Za prihvatanje oborinskih voda pojedinih čestica koristit će se upojni bunari na samoj čestici u koje će se upuštati čiste oborinske vode sa krovova, dok će se sa prometnih površina prethodno propustiti kroz separator ulja.

Idejnim rješenjem kanalizacijske mreže razmatranog područje, otpadne vode spojiti će se na planirani uređaj za biološko pročišćavanje, lociran na sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Sve sakupljene vode gravitiraju sjeveroistočnom dijelu kompleksa, te se

gravitacijski dovode do uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda sa higijenzacijom. Pročišćene vode odvesti će se u upojne bunare, locirane izvan plavnog područja, čijem dimenzioniranju trebaju prethoditi istražni hidrogeološki radovi.

Dopuštena je samo proizvodnja koja omogućava zatvoren i vodonepropusan sustav odvodnje. Prije priključenja na kanalizacijsku mrežu otpadne vode sa svake čestice moraju se prethodno pročistiti do nivoa gradskih otpadnih voda.

Ostale oborinske vode sa prometnih površina će se sakupiti planiranom mrežom kanala i dovesti do najniže točke kompleksa obuhvaćenog UPU-a, a dalje će se prolaskom kroz separator ulja odvesti u retenciju (lagunu), lociranu izvan plavnog područja. Na glavnom dovodnom kanalu predviđen je separator ulja i masti, prije planiranog ispusta u retenciju. Vode sa krovnih površina treba upuštati u zelene površine putem upojnih bunara i drenažnih kanala.

U I. fazi izgradnje predviđa se korištenje zatvorenih, vodonepropusnih septika za fekalne vode za objekte do 10 ES, odnosno korištenje upojnih bunara za čiste oborinske vode. Za objekte sa više od 10 ES omogućava se izgradnja individualnih uređaja za biološko pročišćavanje uz higijenzaciju fekalnih otpadnih voda i dispoziciju istih putem upojnih bunara uz zadovoljenje propisanih parametara ispuštanja za II. zonu sanitarne zaštite.

Detaljnijom razradom tehničke dokumentacije predvidjeti sve mjere zaštite podzemnih voda uz obavezno poštivanje svih odredbi, ograničenja i zabrana za II zonu utvrđenih Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta ("Narodne novine", broj 66/11).

Zaštita od požara

– U skladu sa danim posebnim uvjetima građenja, koje čine sastavni dio ovih odredaba za provođenje.

Zaštita prirode

– u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž.

– u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću vegetaciju, te ju ukomponirati u krajobrazno uređenje.

Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je u skladu s odredbama posebnih propisa koje uređuju ovo područje."

Članak 13.

U članku 16. stavak 2. pod naslovom "**10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**" briše se.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Blaca 2" sačinjen je u šest (6) 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 15.

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 "Blaca 2" ("Službeni vjesnik Grada Solina" broj 4/09).

Članak 16.

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

Klasa: 021-05/11-01/10
Urbroj: 2180-02-01-11-8

Solin, 7. prosinca 2011. god.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA SOLINA**

Doc.dr.sc. Kajo Bućan