

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

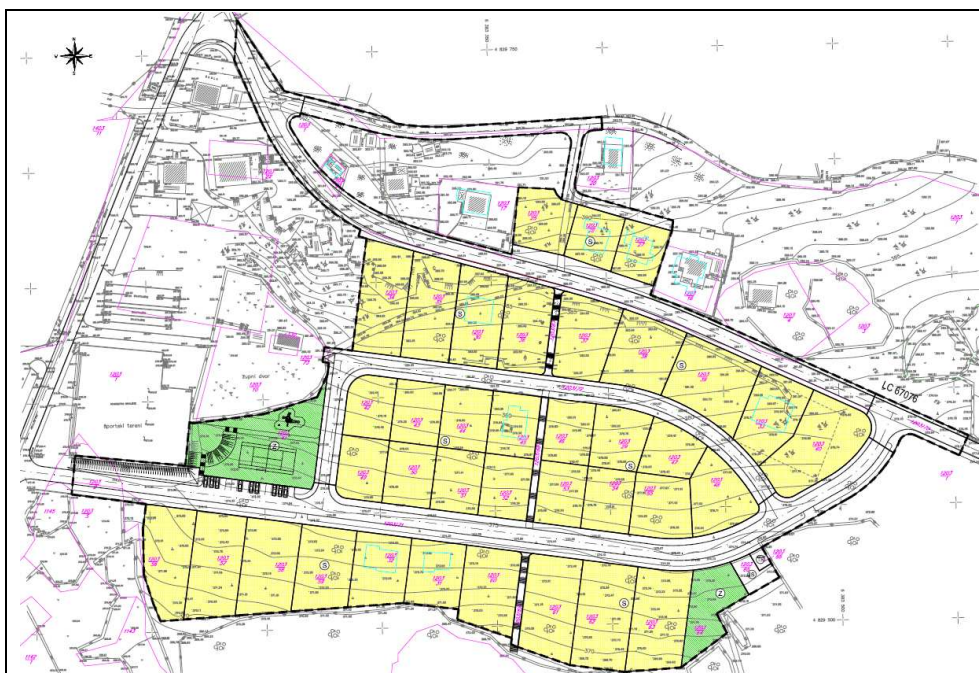
OPĆINA DUGOPOLJE



Naziv plana:

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA
STAMBENOG NASELJA KOPRIVNO**

- sažetak za javnost



Naručitelj:

OPĆINA DUGOPOLJE

Izrađivač:

ARCHING STUDIO d.o.o. Split

Direktor:

Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.

Split, srpanj 2020. god.

U V O D

Na temelju Odluke o izradi („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 2/20), utvrđena je obveza izrade Izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja Koprivno, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je pristupio pripremnim radovima na izradi Izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja Koprivno koji su uključivali analizu postavki iz PPU Općine Dugopolje za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu Izmjena i dopuna DPU-a, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedlog Izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja Koprivno za javnu raspravu.

Prijedlog Izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja Koprivno za javnu raspravu utvrdio je Načelnik Općine Dugopolje.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Općine izložen je utvrđeni prijedlog Izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja Koprivno, za javnu raspravu koji sadrži grafički i tekstualni dio plana sa sažetkom za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu Izmjena i dopuna DPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovnja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida na adresu:

Općina Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1, 21204 Dugopolje

Prije upućivanja Izmjena i dopuna DPU-a općinskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Predmetni obuhvat Plana prostire se na površini od 4,44 ha i isti je planiran planom višeg reda Prostornim Planom uređenja Općine Dugopolje, gdje je po namjeni predmetni plan proizvodna-poslovna zona.

2. Prostorno - razvojne značajke

Područje koje se razmatra ovim Planom nalazi se na domak gradu Splitu u području Općine Dugopolje naselje Koprivno, zapadno od ceste Split-Sinj.

Obzirom na relativno dobru prometnu povezanost već danas, a u doglednoj budućnosti još mnogo bolju, predstavlja idealan prostor za planiranje onih vrsta djelatnosti za koje u ovom trenutku postoji veliki interes. Detaljnim planom uređenja područje Koprivno urbanizira se neizgrađeni prostor od 4,44 ha.

3. Infrastrukturalna opremljenost

3.1. Cestovni promet

Prostor u obuhvatu Detaljnog plana, u naravi je teren u blagom padu prema jugu, prekriven niskim raslinjem, makijom. Sjevernom granicom plana proteže se lokalna cesta L-67076. U obuhvatu plana, izuzme li se lokalna cesta koja se proteže sjevernom granicom, nema izgrađene prometne infrastrukture. Na zapadnoj granici obuhvata planirana prometna mreža veže se na nekategoriziranu prometnicu koja se pruža u smjeru jug – sjever (postojeći kolni pristup sportskom centru.

Zahvati predviđeni planom odnose se na izvedbu nove prometne mreže prilagođene potrebama stambenog naselja s priključenjem na lokalnu cestu L-67076.

3.2 Elektroenergetika

Na području plana ima postojeća trafostanica 10/0,4 kV kao i mreža niskog napona iako u samoj blizini budućeg stambenog naselja ima individualnih objekata spojenih na niskonaponsku mrežu iz TS 10/0,4 kV Koprivno-1.

3.3. Elektroničke komunikacije

U navedenom području obuhvata Plana ima telekomunikacijskih instalacija.

Sa sjeverozapadne strane obuhvata Plana u Koprivnu postoji Udaljeni pretplatnički stupanj UPS.

Na području uz granicu obuhvata Plana je izgrađena telekomunikacijska infrastruktura uz lokalnu cestu.

Na trasi DTK postoje kabelski zdenci, a u najbližem zdencu je ostvareno spajanje na UPS Koprivno.

3.4. Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno planom, je komunalno opremljeno, glede vodosnabdijevanja i odvodnje.

Vodovod u sjevernoj prometnici naselja je glavni dovodni tranzitni cjevovod na koji nije predviđen priključak zbog nedovoljnog tlaka. Priključni vodovod za područje obuhvata DPU lociran je sa zapadne strane na kojeg je priključena planirana vodovodna mreža područja obuhvaćena DPU unutar koje će se formirati sekundarna mreža prstenastog tipa, čime se osigurava kvalitetno i sigurno snabdijevanje potrošnih mjesta i hidrantske mreže.

Kanalizacija je uglavnom izgrađena, a nakon izgradnje moći će se pustiti u pogon izgradnjom glavnog odvodnog kanala do priključka na kanalizaciju Dugopolja, odnosno kanalizacijskog kolektora Dugopolje–Solin.

Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti potrebna komunalna opremljenost, nužna za planirano i šire područje.

3.5. Zaštita kulturne baštine

Obzirom na planiranu namjenu posebnu pažnju ambijentalnih vrijednosti treba posvetiti izgradnji cjelokupne urbane infrastrukture i to kako slijedi:

- izgradnja mreže odvodnje
- izgradnja adekvatnog sistema prikupljanja otpadnih voda i odvodnje oborinskih voda s potrebnim separatorima
- oplemenjivanje prostora s planiranim objektima zelenim površinama. te kvalitetnim hortikulturalnim uređenjem nakon izgradnje građevina

U cilju zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti način izgradnje bit će potrebno prilagoditi krajobrazu, što znači ograničenje u pogledu visinskih gabarita građevine kao i izgradnja na većim građevinskim česticama što je regulirano Odredbama za provođenje u cilju postizanja rahle izgradnje u zelenilu.

4. Obveze iz planova šireg područja

4.1. Osnovna namjena prostora

Detaljna namjena površina utvrđena je na grafičkome prikazu broj 1 "Detaljna namjena površina".

Namjena površina u skladu je sa Prostranim Planom uređenja Općine Dugopolje (Službeni vijesnik općine Dugopolje 6/04, 6/07, 3/14, 4/14, 3/17, 7/17, 13/19, 14/19).

Na području Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Koprivno određene su slijedeće namjene:

- stambena zona (oznaka građevinskih čestica S1 do S36)
- javno prometne površine (oznaka građevinskih čestica 1-8)
- javna zelena površina (oznaka građevinske čestice Z1, Z2)
- trafostanica (oznaka građevinske čestice TS)
- infrastrukturni sustav, separator ulja i masti (oznaka građ. čestice IS)

Namjena građevina podrazumijeva sadržaj na građevinskoj čestici koji je u skladu s osnovnom namjenom površina.

Stambena zona

U okviru stambene zone moguće je na građevinskim česticama graditi slobodno stojeće obiteljske stambene građevine. U stambenim građevinama osim stanovanja mogu se predvidjeti trgovački, poslovni, uslužni i servisni sadržaji na svim građevinskim česticama, ali u okviru Planom danih gabarita i uz poštivanje zakonskih propisa zaštite okoline za stambenu zonu.

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni stanovanja mogu biti smještena osim stambene i druge građevine kao što su garaže i pomoćne građevine.

Javno prometne površine

Javno prometne površine moguće je ostvariti etapno, a prema dionicama koje čine funkcionalnu cjelinu.

Javna zelena površina

U okviru površine Z1 uz hortikulturno rješenje, predviđa se i gradnja sportskog igrališta (tenis) te dječje igralište. Na parceli radne oznake Z2, također je predviđen prostor za odmor i rekreaciju.

Trafostanica

U okviru predmetnog obuhvata predviđena je i trafostanica.

Infrastrukturni sustav

U okviru predmetnog obuhvata predviđena je čestica radne oznake IS-1 za infrastrukturne sustave kao što je separator ulja i masti.

5. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

5.1. Veličina i oblik građevinskih čestica

Oblik i veličina građevinske čestice prikazani su u grafičkom prikazu broj 4 "Uvjeti gradnje".

Građevinske čestice stambene namjene označene su slovima od S1 do S36.

Izgrađenost građevinskih čestica stambene namjene iznosi 0,30 za slobodnostojeće, a za dvojne iznosi 0,35.

Iskorištenost građevinskih čestica u ovoj zoni određena je sa koeficijentom iskorištenosti 0.751,0 za slobodnostojeće i dvojne.

Planom su utvrđene površine javne namjene a to su vanjski prostori namijenjeni svim građanima i u funkciji građana.

Površine javne namjene smatraju se kolne, kolno pješačke i pješačke površine te javna parkirališta, zelene površine.

Građevinske čestice za izgradnju trafo stanica i infrastrukturnog sustava-separator ulja i masti također su utvrđene ovim Planom.

Granice građevinskih čestica ne mogu se mijenjati bez izmjene Plana, ali se mogu planirati dvojne građevine za koje vrijede gore navedeni parametri, a u izračun u tablici se uzela u obzir očekivana izgradnja slobodnostojećih građevina.

1 Oznaka parcele	2 Površina građevne čestice	3 Površina zemljišta pod građevinom (max)	4 Ukupna površina građevine (btto max)	5 Koeficijent izgrađenosti (max) kg $\frac{3}{2}$	6 Koeficijent iskorištenosti (max) kg $\frac{4}{2}$
S-1	1000	300	1000	0,30	1,0
S-2	950	285	950	0,30	1,0
S-3	883	265	883	0,30	1,0
S-4	819	246	819	0,30	1,0
S-5	866	260	866	0,30	1,0
S-6	880	264	880	0,30	1,0
S-7	1087	326	1087	0,30	1,0
S-8	1199	360	1199	0,30	1,0
S-8a	837	251	837	0,30	1,0
S-9	545	163	545	0,30	1,0
S-10	570	171	570	0,30	1,0
S-11	570	171	570	0,30	1,0
S-12	576	173	576	0,30	1,0
S-13	565	170	565	0,30	1,0
S-14	624	187	624	0,30	1,0
S-15	528	158	528	0,30	1,0
S-16	557	167	557	0,30	1,0
S-17	570	171	570	0,30	1,0
S-18	570	171	570	0,30	1,0
S-19	578	173	578	0,30	1,0
S-20	562	169	562	0,30	1,0
S-21	570	171	570	0,30	1,0
S-22	689	207	689	0,30	1,0
S-23	747	224	747	0,30	1,0
S-24	927	278	927	0,30	1,0
S-25	1000	300	1000	0,30	1,0
S-26	973	292	973	0,30	1,0
S-27	862	259	862	0,30	1,0
S-28	741	222	741	0,30	1,0
S-29	678	203	678	0,30	1,0
S-30	856	257	856	0,30	1,0
S-31	1024	307	1024	0,30	1,0

S-32	1103	331	1103	0,30	1,0
S-33	1050	315	1050	0,30	1,0
S-34	623	187	623	0,30	1,0
S-35	505	151	505	0,30	1,0
S-36	498	149	498	0,30	1,0
1	5373	-	-	-	-
2	2481	-	-	-	-
3	560	-	-	-	-
4	124	-	-	-	-
5	162	-	-	-	-
6	117	-	-	-	-
7	3710	-	-	-	-
8	1163	-	-	-	-
Z-1	1696	-	-	-	-
Z-2	676	-	-	-	-
TS	50	50	50	1,00	1,00
IS	185	185	185	1,00	1,00
ukupno	44479	8689	228417		

5.2. Veličina i površina građevina

Površina zemljišta pod građevinom, odnosno koeficijent izgrađenostiza slobodnostojeće građevine iznosi 0,30, a za dvojne građevine dozvoljava se 0,35.

Koeficijent iskorištenosti za slobodnostojeće građevine 0,75, a za dvojne 1.00.

Površina podruma ne ulazi u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na parceli osim septičkih jama i cisterni koje su ukopane.

Dopuštena katnost građevine iznosi $Po(S)+Pr+2$

Dopušta se pokrivanje kosim krovovima.

5.3. Namjena građevine

U građevinama stambene namjene osim stanovanja mogu se predvidjeti trgovački, poslovni, uslužni i servisni sadržaji na svim građevinskim česticama, ali u okviru Planom danih gabarita i uz pošivanje zakonskih propisa.

U obuhvatu DPU-a ne smiju se graditi građevine i sadržaji koji bi svojom funkcijom ili oblikom, neposredno ili potencijalno ugrožavali život i zdravlje ljudi, te ugrožavali okoliš.

5.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

U grafičkom prikazu broj 4 "Uvjeti gradnje" označeno je crtkano "granica površine unutar koje se može graditi", uključujući istake građevina.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevina u stambenoj zoni od granica susjedne građevinske čestice je 4,5 m, udaljenost od javno prometne površine je 5,0 m, odnosno 15,0 m od lokalne ceste (zaštitni pojas) , ukoliko Planom nije drukčije određeno.

Građevine se mogu graditi kao slobodno stojeće, dvojne, građevine u nizu ili u bloku. Ukoliko se rade dvojne građevine, nizovi ili blokovi obvezna je izrada jedinstvenog idejnog arhitektonskog rješenja na temelju kojeg će se utvrditi moguće faze za dobivanje građevinske dozvole.

Uz građevinu (obiteljsku kuću, stambenu i višestambenu građevinu) na istoj čestici može se odobriti gradnja garaža, pomoćnih, gospodarskih i manjih poslovnih građevina.

Pomoćne građevine moguće je graditi na građevinskim česticama za izgradnju stambene građevine.

Ukoliko se grade kao slobodnostojeće građevine ne smiju se pogoršavati uvjete stanovanja u susjednim stambenim građevinama.

Najveća dopuštena visina pomoćnih građevina iznosi jednu etažu (3,0 m). Ukoliko se grade uz granicu građevinske čestice pomoćne građevine ne smiju imati otvore na graničnom pročelju.

5.5. Oblikovanje građevina

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina, kao ni vrsta krova, nagib krovnih ploha i vrsta pokrova ne propisuju se izrijekom, dozvoljavaju se slobodne kreacije, ali se građevina mjerilom i oblikovanjem mora prilagoditi postojećem ambijentu naselja u cjelini, konfiguraciji terena i tipologiji krajolika.

5.6. Uređenje građevinskih čestica

Parkiranje riješiti u okviru parcele kao garažiranje ili otvoreno parkiralište, a prema veličini građevine. Za stanovanje 1 stan 1 parkirno mjesto, poslovni prostori 70 m² bruto površine 1 parking mjesto, odnosno prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji objekata.

Na ovako izračunati broj parkirnih mjesta za čestice, odnosno građevine stambene namjene potrebno je dodati 20% parkirališnih mjesta za posjetitelje.

Preporuča se izvedba parkirališnih površina od prefabriciranih betonskih elemenata koji omogućavaju upijanje oborinskih voda (travnata rešetka).

Površina građevnih čestica obrađena kao nepropusna (uključujući i građevine) ne može biti veća od 50% njihove ukupne površine, osim za čestice prometnih površina.

Kolni pristup (mjesto priključenja na javno prometnu površinu) građevnim parcelama prikazan je na kartografskom prikazu br.4. Svaka građevna čestica ima izravan priključak na prometnu površinu. Njegov položaj je moguće pomicati unutar iste strane građevne čestice vodeći računa o sigurnosti i efikasnosti prometa (isto se može potvrditi u konzultaciji sa nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima).

Ograda građevnih čestica izvesti punu do 1 metra visine, a do ukupne visine od 1,80 m riješiti transparentno- jednostavnim metalnim ogradama.

Potrebno je vrtove hortikulturno urediti.