

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

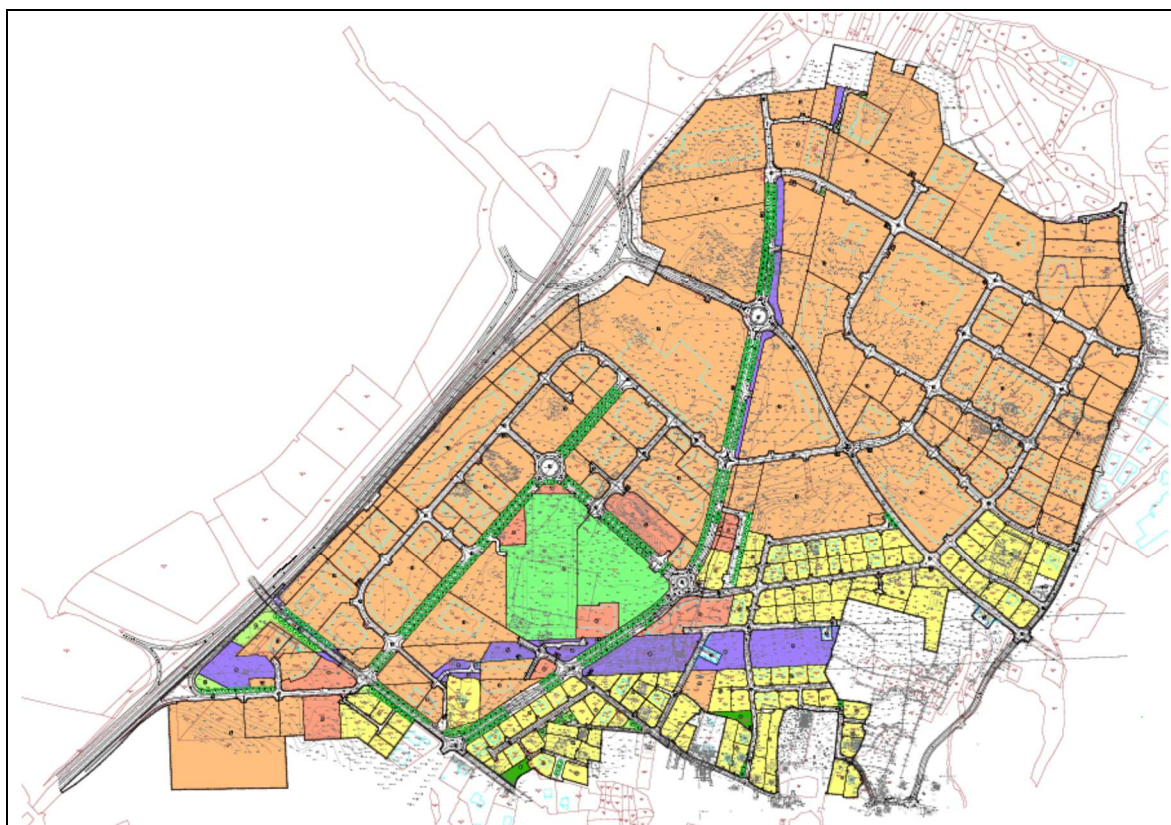
OPĆINA DUGOPOLJE



Naziv plana:

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODI
NA PODRUČJU OPĆINE DUGOPOLJE**

- sažetak za javnost



Naručitelj: **OPĆINA DUGOPOLJE**
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, studeni 2022. god.

U V O D

Na temelju Odluke o izradi („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 4/22), utvrđena je obveza izrade Izmjena i dopuna DPU Podi na području Općine Dugopolje, 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 Podi na području Općine Dugopolje 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 Podi na području Općine Dugopolje za javnu raspravu.

Prijedlog Izmjena i dopuna DPU Podi na području Općine Dugopolje Podi 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 Podi na području Općine Dugopolje, 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 očitovanja, 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 102,1 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 kao i na važnom prometnom pravcu od obale prema unutrašnjosti. Obzirom na relativno dobru prometnu povezanost već danas, a u doglednoj budućnosti još mnogo bolje, predstavlja idealan prostor za planiranje onih vrsta djelatnosti za koje u ovom trenutku postoji veliki interes a za koje na području grada Splita više nema dovoljno raspoloživog prostora.

Granica obuhvata Plana određena je:

- sa zapada zaštitnim pojasom dionice državne ceste br.1 Split - Sinj
- sa sjevera granicom građevinskog područja mješovite namjene, i sjevernim rubom novoplaniranih građevinskih čestica u proizvodno poslovnoj zoni Podi-Dugopolje.
- sa istoka zapadnom granicom DPU radne zone Krč
- sa juga sjevernim i zapadnim rubom zaštitnih pojaseva 400 i 110 kv dalekovoda i granicom novoplaniranih parcela za stambenu i proizvodno poslovnu namjenu, a sve u skladu sa grafičkim prilogom Detaljnoga plana uređenja.

Izmjenama i dopunama DPU Podi na području Općine Dugopolje urbanizira se prostor od cca 102,1 ha, koji u cjelosti gledano čini neplodni kamenjar s rijetkim biljnim pokrovom uglavnom makijom koji je djelomično neizgrađen

3. Infrastrukturna opremljenost

3.1. Cestovni promet

Područje Podi u Dugopolju svojim prirodnim i geografskim određenjem u svim povijesnim epohama nalazi se na trasi glavnih kopnenih komunikacija koje su prošle svoju evoluciju od karavanskih staza, preko rimskih i napoleonskih do suvremenih asfaltnih cesta. Predmetnim područjem danas prolazi većim dijelom izgrađena autocesta Zagreb-Split-Dubrovnik sa sjeverne strane, te državna cesta br. 1 koja je dio cestovnog pravca Knin - Sinj - Solin - Split. Nešto sjevernije na ovaj cestovni pravac priključuje se državni pravac Sinj - Trilj - Kamensko (BiH). Upravo magistralni pravci od izuzetnog su prometnog značaja ne samo za grad Split već i širu regiju. Njihov prometni značaj podjednak je kako za putničke tako i za teretne prometne tokove čije je ishodište-odredište u sjevernim područjima Hrvatske i susjednoj Republici BiH. Ujedno dionica ceste Split - Sinj ovog magistralnog pravca ima nezamjenjivu ulogu u ostvarivanju regionalnih putničkih i robnih tokova.

Područje obuhvaćeno Planom sa svoje zapadne strane graniči sa državnom cestom br.1, koja južnom dijelu zahvata ovog Plana ostvaruje križanje sa lokalnom cestom (oznake 38503), lokalnog prometnog značaja i cestovnog pravca Konjsko - Koprivno - Dugopolje. Trasa ove lokalne ceste prostire se središtem zone razmatranja ovog Plana i predstavlja glavni kolni priključak naselja Dugopolje na širu cestovnu mrežu.

Trase, stanje izgrađenosti, te međusobna povezanost prethodnih prometnica određuju da je područje razmatranja ovog Plana izuzetno povoljno prometno određeno, a što upućuje na značajni gospodarski potencijal. Ujedno, postojeće prometnice omogućavaju etapnu realizaciju kako planirane mreže prometnica (prvenstveno autoceste Zagreb-Split-Dubrovnik), tako i budućih sadržaja predmetne zone.

Područje obuhvaćeno Planom, djelomično je komunalno opremljeno, glede vodosnabdijevanja i odvodnje. Vodovodni prsten zatvaraju vodovod u istočnoj prometnici za područje radne zone Krč u kontaktnoj zoni, vodovod u pristupnoj prometnici za Dugopolje, odnosno u jugozapadnoj prometnici, koja je na granici razmatranog područja, te cjevovod kroz naselje. Na ovaj prsten nadograđuje se planirana i izgrađena vodovodna mreža područja obuhvaćena DPU unutar koje će se formirati sekundarna mreža.

3.2 Elektroenergetika

Područje obuhvata Plana sa stanovišta elektroenergetskog sustava, a prema svojoj lokaciji spada u prigradski konzum. Osim toga područje DPU-a Podi je s aspekta elektroenergetskog sustava smješteno otprilike na raskrižju pravaca koji povezuju tri važna energetska težišta. Na zapadu je trafostanica 400/220/110 kV "Konjsko" koja je objekt od državnog značaja i najvažniji objekt prijenosnog sustava na području županije. Južno od područja općine Dugopolje nalazi se grad Split kao drugi najveći konzum električne energije u državi, a istočno su smještene hidroelektrane "Zakućac" i "Đale".

Zbog svog centralnog položaja u odnosu na prije spomenute elektroenergetske subjekte područje obuhvata Plana je ispresijecano elektroenergetskim vodovima 400, 110, 35 i 10 kV što svakako treba uzeti u obzir prilikom izrade ovog plana. Kako je na području obuhvata Plana planirana značajna izgradnja kako u radnoj tako i u stambenoj zoni to će sigurno biti potrebno izvršiti i veće zahvate u elektroenergetskom sustavu.

Zbog naglog porasta konzuma unutar područja razrade ovog plana, ali i susjednih planova na području cijele općine Dugopolje bilo je potrebno izgraditi trafostanicu 110/20(10) kV, instalirane snage 2x20 MVA. Trafostanica je locirana u sjevernom dijelu područja Podi, kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Osnovni cilj rešenja elektroenergetskog napajanja planiranog područja je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju električne mreže koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača.

Planiranim područjem u gotovo ortogonalnoj shemi prolaze 110 kv i 400 kv dalekovodi oko kojih je bilo nužno osigurati zaštitne pojaseve radi planiranja moguće nove izgradnje a u cilju zaštite života i zdravlja ljudi, drugih živih bića i materijalnih dobara kao i osiguranja normalnog tehničkog funkcioniranja visoko naponskih instalacija.

Prilikom izgradnje trafostanice 110/20(10) kV Dugopolje, planirano je i izvršeno kabliranje 110 kV dalekovoda na koji se priključuje spomenuta trafostanica. Time je dobivena velika korisna površina unutar zaštitnog koridora dalekovoda.

3.3. Elektroničke komunikacije

Na području obuhvata Plana postoji DTK infrastruktura.

Organizacija telekomunikacijske mreže je hijerarijskog tipa koncipirana tako da omogući i najudaljenijim stanovnicima telefonski priključak. U mreži postoji više telefonskih centrala međusobno povezanih, sa dislociranim stupnjevima u područjima veće koncentracije pretplatnika. Područje planiranog zahvata sa stajališta telekomunikacijske mreže predstavlja sastavni dio mjesne telekomunikacijske mreže udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS) Dugopolje sa matičnom telefonskom centralom Solin. Cjelokupna mreža je digitalizirana, što omogućava korištenje brojnih dodatnih mogućnosti ili pak novih vrsta pretplatničkih usluga.

Kako se područje zahvata proteže kao jedinstvena cjelina uz već izgrađenu autocestu na tom području relativno dislociran od UPS Dugopolje to su sadašnji rijetki telefonski pretplatnici u okolišu planiranog zahvata povezani preko kableske telefonske mreže sa korištenjem pretplatničkih kabela uvučenih u kabelsku kanalizaciju. Trasa kableske kanalizacije prolazi postojećim putem kojim se sa državnog pravca Split-Sinj povezuje mjesto Dugopolje.

3.4. Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno Planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je u Dogopoljskoj kotlini, odnosno u težištu važnih vodnogospodarskih točaka–pravaca i nalazi se unutar zaštitne sanitarne zone izvorišta rijeke Jadro, iz koje se snabdijeva vodom grad Split sa okolnim gradovima.

Sjeverno od obuhvata Plana lociran je glavni tranzitni cjevovod Sinj–Dugopolje–Koprivno, koji se nastavlja dalje prema naseljima na zapadu. Na ova cjevovod priključena je vodosprema "Vučpolje" iz koje se snabdijeva naselje Dugopolje i predmetna proizvodno-poslovna zona Podi, čije područje obuhvaća ovaj DPU. Južno od razmatranog područja, izgrađen je sabirni kanalizacijski kolektor za fekalne vode Dogopoljske kotline, koje se dalje sistemom kanala i crpnih stanica prebacuju u kanalizacijski sustav Split–Solin, što upotpunjuje posebnost i značaj područja unutar obuhvata Plana.

3.5. Zaštita kulturne baštine

U okviru ovog Plana nema posebno zaštićenih navedenih vrijednosti. Ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu obavijestiti nadležno tijelo.

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 hortikulturnim 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 1.1-1.2 *Namjena površina*.

Namjena površina u skladu je sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom, tj. u skladu sa Prostornim planom uređenja Općine Dugopolje (Službeni vjesnik Općine Dugopolje, broj 6/04, 6/07, 3/14 i 4/14 – pročišćeni tekst).

Na području Detaljnog plana uređenja Podi na području Općine Dugopolje određene su slijedeće namjene:

- proizvodno-poslovna (oznake građevinskih čestica **R2 – R101**),
- poslovna
 - ugostiteljsko-turistička (oznake građevinskih čestica **K1, K2, K2a, K7**),
 - poliklinika sa jedinicama za smještaj i stanovanje (oznaka građevinske čestice **K4**),
 - benzinska postaja (oznaka građevinske čestice **K5**),
 - centar za posjetitelje (oznaka građevinske čestice **K6**),
 - tržnica (oznaka građevinske čestice **K8**),
 - autopraonica (oznaka građevinske čestice **K9**),
 - punionica električnih automobila (oznaka građevinske čestice **K10**),
 - autobusni terminal sa pratećim sadržajima (oznaka građevinske čestice **AT1**).
- športsko-rekreacijska (oznake građevinskih čestica **Š2, Š3**),
- stambena (oznake građevinskih čestica **S1 – S121**),
- javna i društvena (oznaka građevinske čestice **D**),
- infrastrukturne površine
 - javno-prometne površine (oznake građevinskih čestica **1 – 26**),
 - trafostanice (oznake građevinskih čestica **TS1 – TS21, TS35 i TS 110/10-20kV**),
 - generatori (oznake građevinskih čestica **G1 – G3**),
 - separatori ulja (oznake građevinskih čestica **SU1 – SU3**),
 - zaštitni pojas dalekovoda i ostale infrastru. (oznake građevinskih čestica **D**),
- zelene površine
 - dječije igralište (**Z2**)
 - zaštitne zelene površine (oznake građevinskih čestica **Z**),
- gustirna.

Proizvodno-poslovna zona

U zonama proizvodno poslovnih sadržaja moguća je izgradnja građevina namjenjenih skladištima, servisima, ekološki čistim pogonima, veletrgovinama, trgovinama, prodajnim i izložbenim salonima, ostalim poslovnim sadržajima, zabavnom centru, uz prateće usluge kao što su hotelski (motelski) i ugostiteljski ili trgovačko uslužni sadržaji na svim građevinskim česticama a u okviru granica

površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine. To ne isključuje i druge poslovne sadržaje uz uvjet poštivanja svih pozitivnih zakona i propisa te posebno onih traženih uvjeta u Studiji utjecaja na okoliš planirane izgradnje na području Dugopolja.

U središnjem dijelu naselja uz postojeću prometnicu prema Dugopolju planirana je izgradnja poslovno ugostiteljsko-turističke građevine (oznake K1). U ovoj građevini moguće namjene podrazumijevaju sve vrste poslovnih, trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih i uslužnih djelatnosti.

Također su planirane još tri građevinske čestice na kojima se planira izgradnja objekata poslovne – ugostiteljsko-turističke namjene (oznaka K2, K2a i K7).

Planirano je još sedam građevinskih čestica na kojima se planira izgradnja objekata poslovne namjene (oznaka K4 - K6, K8, K9, K10 i AT1), od kojih se na jednoj od njih planira izgradnja poliklinike sa jedinicama za smještaj i stanovanje (oznake K4), na drugoj benzinska postaja (oznake K5), na trećoj centar za posjetitelje (oznake K6), na četvrtoj tržnica (oznake K8), na petoj autobusni terminal sa pratećim sadržajima (oznake AT1), na šestoj autopraonica (oznaka K9), a na sedmoj punionica za električna vozila (oznaka K10).

Športska zona

U okviru športske zone, odnosno građevinskih čestica oznaka Š2 i Š3 moguća je izgradnja nogometnog igrališta s gledalištem, tenis terena, športske dvorane i bočališta, klupskih prostora, svlačionica, sanitarnih čvorova, te pratećih sadržaja (ugostiteljstva, trgovina, skladišta športske i druge opreme, manjih smještajnih kapaciteta tipa motela, trgovačko poslovne građevine), te zelenih i rekreacijskih površina. Moguća je izgradnja bazena i sunčališta, kao i sadržaja odgojno-obrazovne namjene.

Na mjestu današnjeg travnatog nogometnog igrališta planira se izgradnja novog (oznaka Š2), s tim da se izgradnja novoplaniranog igrališta predvidi s dužom osi u smjeru sjever - jug. Uz nogometno igralište predviđena je izgradnja gledališta sa zapadne strane. U prostoru pod gledalištem moguća je izgradnja prvenstveno sadržaja u funkciji nogometnog igrališta kao što su svlačionice, sanitarni čvorovi, klupske prostorije i sl. te pratećih ugostiteljsko, trgovačkih i poslovnih sadržaja.

Planom je predviđena izgradnja 9 tenis terena na građevinskoj čestici oznake Š3. Planom se predviđa mogućnost izgradnje jednoga tenis terena sa gledalištem kao i njegovo natkrivanje.

Kolno pješačke i zelene rekreacijske površine unutar športskog centra uredit će se na temelju idejnog rješenja uređenja terena. Unutar zelenih rekreacijskih površina oznake građevinskih čestica Š2 moguće je na temelju idejnog rješenja uređenja terena izgraditi manje rekreacijske površine i površine za igru djece, manje športsko igralište, biciklističke staze, trim staze, terene za mini golf i sl.

Stambena zona

U okviru stambene zone moguće je na građevinskim česticama graditi slobodnostojeće i dvojne 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 kao i ograničenja Studije utjecaja na okoliš planirane izgradnje na području Dugopolja. Na jednoj građevinskoj čestici u zoni stanovanja mogu biti smještena osim stambene i druge građevine kao što su garaže i pomoćne građevine.

Osim slobodnostojećih i dvojnih obiteljskih stambenih građevina moguća je izgradnja i višestambene građevine.

Uz jugoistočnu granicu športsko rekreacijske zone predviđena je izgradnja poliklinike sa jedinicama za smještaj i stanovanje, te drugim pratećim sadržajima.

Javna i društvena zona

U južnom dijelu zone uz postojeći dalekovod 400kV planirana je izgradnja objekta javne i društvene namjene (oznake D).

Infrastrukturne površine

Unutar ovih površina moguće je graditi javno prometne površine, trafostanice i separatore ulja, kao i ostalu infrastrukturnu mrežu. Javno prometne površine tretiraju se kao građevinske čestice unutar kojih je dozvoljena izgradnja prometnica, javnih parkirališta i kamionskoga terminala sa svom planiranom infrastrukturom.

Zelene površine

Zelene površine su površine javnog i zaštitnog zelenila koje se koriste za pasivnu rekreaciju stanovnika. Na ovim površinama moguća je izgradnja parkova sa manjim površinama za igru djece, staze za vožnju biciklom, manja dječja igrališta, boćališta i sl.

Na zapadnom dijelu plana je definirana površina postojeće gustirne, na kojoj se ne dopušta nikakva gradnja, osim eventualne rekonstrukcije iste uz suglasnost i nadležnost relevantnih službi.

4.2. Veličina i oblik građevinskih čestica

Građevinske čestice proizvodno poslovnih sadržaja označene su slovima od R2 – R101. Planom su utvrđene granice građevinskih čestica proizvodno poslovne namjene. Izgrađenost građevinskih čestica proizvodno-poslovne namjene iznosi pretežno 0,40, a iskorištenost građevinskih čestica u ovoj zoni određena je pretežno sa koeficijentom iskorištenosti 1,20, osim ako nije drugačije prikazano u slijedećoj tablici. Omogućava se izgradnja podrumске etaže građevine.

Predviđene su građevinske čestice za izgradnju poslovnih – ugostiteljsko-turističkih građevina, koje su označene oznakama K1, K2, K2a i K7. Najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti (kig) za česticu radne oznake K1 je 0,80, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za istu je 4,00, dok je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za česticu radne oznake K2=0,40, a koeficijent iskorištenosti 0,60, dok je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za česticu radne oznake K3=0,60, a koeficijent iskorištenosti (kis) za istu je 1,70. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za česticu radne oznake K7=0,40, a koeficijent iskorištenosti (kis) za istu je 2,20.

Između građevinskih čestica oznaka K1 i Š3 se dozvoljava izgradnja pješačkog nathodnika.

U Planu je definirana čestica za izgradnju poliklinike K4 sa jedinicama za smještaj i stanovanje, kao i drugim pratećim sadržajima, a najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za istu je 0,70, dok je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis)=2,60, te je isto tako definirana čestica za izgradnju benziske postaje K5, na kojoj je najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti (kig)=0,80, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,80. Također je definirana čestica za izgradnju centra za posjetitelje K6, a najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za istu je 0,40, dok je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis)=0,80, te je isto tako definirana čestica za izgradnju tržnice K8, kao i čestica za izgradnju autopraonice K9, na kojima je najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti (kig)=0,60, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,60. U Planu je definirana čestica za izgradnju punionice za električna vozila K10, a najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za istu je 0,80, dok je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) također 0,80.

Planom su utvrđene granice građevinskih čestica za izgradnju sportskih građevina i uređenje površina u sportskoj zoni. Građevinske čestice za izgradnju sportskih građevina u sportskoj zoni označene su oznakama Š2 i Š3. Izgrađenost (kig) građevinskih čestica sportske namjene radnih oznaka Š2 i Š3 iznosi 0.80, a iskorištenost (kis) građevinskih čestica oznaka Š2 i Š3 iznosi 2.0.

Građevinske čestice za izgradnju obiteljskih stambenih i višestambenih građevina označene su u Planu oznakama S1 do S121. Planom su utvrđene granice građevinskih čestica za izgradnju obiteljskih stambenih građevina. Najveća dopuštena izgrađenost (kig) građevinskih čestica za izgradnju obiteljskih stambenih građevina određena je koeficijentom 0.25, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevinskih čestica za izgradnju obiteljskih, stambenih i višestambenih građevina iznosi 0.75, osim ako nije drugačije prikazano u slijedećoj tablici. U sljedećoj tablici, iskazani koeficijent iskorištenosti (kis) je obračunat bez suterena, a u slučaju da se u sklopu građevina planira izgradnja suterena, tada se ukupni koeficijent iskorištenosti (kis) može povećati za 0,25. U slučaju da je teren na određenoj građevinskoj čestici niži za 2,50 m od nivelete prometnice na lokaciji izlaska sa građevinske

čestice na dotičnu prometnicu, tada se na građevini koja se planira izgraditi na takvoj građevinskoj čestici dopušta izgradnja još jedne pune etaže, a radi postizanja kontinuirane visine vjenca planirane građevine sa okolnim građevinama, te se u tom slučaju dozvoljava povećanje koeficijenta iskorištenosti (kis) za dodatnih 0,25.

U Planu je utvrđena čestica za izgradnju objekta javne i društvene namjene oznake D. Izgrađenost građevinske čestice javne i društvene namjene iznosi 0.40, a iskorištenost građevinske čestice javne i društvene namjene iznosi 1.0.

Građevinske čestice za izgradnju javno-prometnih površina oznaka od 1 do 25, trafostanica oznaka od TS1 do TS21, TS35 i 110/10-20kV, generatora oznaka od G1 do G3, kao i separatora ulja oznaka od SU1 do SU3, također su utvrđene ovim Planom.

U proizvodno poslovnoj zoni osim spomenutih, Planom je utvrđena i granica građevinskih čestica za izgradnju centra za posjetitelje oznake K6 i autobusnog terminala sa pratećim sadržajima oznake AT1, na kojima je najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti (kig)=0,40, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis)=0,80.

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, dječije igralište označeno oznakom Z2, zaštitne zelene površine označene oznakom Z, kao i površine zaštitnih pojaseva dalekovoda označene oznakom D i prometnica.

Granice građevinskih čestica prema javno prometnim površinama, kao ni granice građevinskih čestica između susjednih građevinskih čestica ne mogu se mijenjati bez izmjene Plana, osim za građevinsku česticu oznake K1.

2.3. Veličina i površina građevina

U proizvodno poslovnoj zoni najviša dozvoljena kota vjenca planirane građevine je 11,0 m, osim ako nije drugačije prikazano u slijedećoj tablici. Također se dopušta izgradnja aneksa na građevinskoj čestici oznake R12, uz uvjet da pročelje aneksa prema brzjoj cesti treba biti minimalno pokriveno sa 60% staklenih površina.

Najveća dozvoljena katnost poslovne – ugostiteljsko turističke građevine na građevinskoj čestici oznake K1 je Po+P+7, a najviša dozvoljena kota vjenca je 29,0 m od najniže kote uređenog terena. Najveća dozvoljena katnost na građevinskoj čestici oznaka K2 je P+1, a najviša dozvoljena kota vjenca za istu je 7,0 m od najniže kote uređenog terena. Najveća dozvoljena katnost građevine na građevinskoj čestici oznake K7 je Po+S+P+4, a najviša dozvoljena kota vjenca je 20,0 m od najniže kote uređenog terena.

Najviša dozvoljena kota vjenca objekta poliklinike K4 je 27,0 m od najniže kote uređenog terena, a najveća dozvoljena katnost objekta benzinske postaje K5 je Prizemlje, a najviša dozvoljena kota vjenca je 6,0 m od najniže kote uređenog terena. Najviša dozvoljena kota vjenca objekata u sklopu centra za posjetitelje K6 i autobusnog terminala je 16,0 m od najniže kote uređenog terena. Najveća dozvoljena katnost objekata na tržnici K8, kao i autopraonice na K9 je P, a najviša dozvoljena kota vjenca je 4,0 m od najniže kote uređenog terena.

Najviša dozvoljena kota vjenca unutar športske zone na građevinskim česticama oznaka Š2 i Š3 je 20,0 m

Najveća dopuštena katnost stambenih građevina je Po+S+P+2, a maksimalna visina do vjenca za iste je 10,5 m mjereno od mjerodavne kote (zamišljena točka od koje se mjeri visina građevine), dok se iznimno određenim česticama dozvoljava najveća katnost od Po+S+P+3 (maksimalna površina posljedne etaže može zauzimati najviše 60% karakteristične etaže (izričito 80% za česticu oznake S91) ili se može izgraditi kao puna etaža potkrovlja do maksimalne nadozide od 1,2 m, pa je maksimalna visina do vjenca građevine 13,5 m ili 11,7m (ako se planira potkrovlje) mjereno od mjerodavne kote (zamišljena točka od koje se mjeri visina građevine). Kao najniža kota uređenog terena uz građevinu se ne obračunava rampa za ulaz u podrum (garažu) objekta. Kao mjerodavna kota uzima se niža od slijedećih kota:

- 2,0 m od najniže kote prirodnog terena u neposrednom kontaktu s građevinom, ili
- 0,5 m od najviše kote prirodnog terena u neposrednom kontaktu s građevinom.

U slučaju da je teren na određenoj građevinskoj čestici niži za 2,50 m od nivelete prometnice na lokaciji izlaska sa građevinske čestice na dotičnu prometnicu, tada se na građevini koja se planira izgraditi na takvoj građevinskoj čestici dopušta izgradnja još jedne pune etaže, a radi postizanja kontinuirane visine vjenca planirane građevine sa okolnim građevinama, te u tom slučaju katnost ne može biti veća od Po+S+P+3, a maksimalna visina do vijenca građevine je 13,5 m mjereno od mjerodavne kote (zamišljena točka od koje se mjeri visina građevine).

Najveća dopuštena katnost objekta javne i društvene namjene je Po+P+2, a najviša dozvoljena kota vijenca je 10,0 m od najniže kote uređenog terena.

Najveća dozvoljena katnost za trafostanice je Prizemlje, a najviša dozvoljena kota vijenca je 3,0 m od najniže kote uređenog terena, osim za česticu na kojoj se planira izgradnja trafostanice TS 110/10-20kV „Dugopolje“, na kojoj je najviša dopuštena kota vijenca 11,0 m.

Ukupna tlocrtna površina garaža i pomoćnih građevina ne može biti veća od 50,0 m², a najveća dozvoljena visina pomoćnih građevina je Prizemlje.

2.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

Najmanja dozvoljena udaljenost građevina u proizvodno poslovnoj zoni od granica susjedne građevinske čestice i javnoprometne površine je 8 m ukoliko u grafičkome dijelu Plana nije drukčije određeno. Građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće ili dvojne. Ukoliko se rade dvojne građevine, obvezna je izrada jedinstvenog idejnog arhitektonskog rješenja na temelju kojeg će se utvrditi moguće faze za dobivanje građevinske dozvole. Također, unutar granica površine u kojima se može graditi dozvoljava se izgradnja i dva objekta na istoj građevinskoj čestici, te nadstrešnice nad ulazom u građevinu, koja se ne uračunava u izgrađenost građevinske čestice, ali ista ne može biti veća od 25 m². Između čestica radnih oznaka R54 i R79 se dozvoljava koridor, unutar kojega se dozvoljava izgradnja transportne trake, a koja bi premostila prostor između dva ili više objekta, te bi ispod iste bio omogućen prolaz vozilima. Između čestica radnih oznaka R40 i R40a se dozvoljava izgradnja nastrešnica i na samom rubu čestice uz obveznu suglasnost vlasnika susjedne čestice U slučaju da je nadstrešnica veća od 25 m², tada se ista uračunava u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Površina za građenje športske dvorane definirana je u grafičkom prikazu broj 8.1. Uvjeti gradnje. Najmanja dozvoljena udaljenost unutar športske zone od granica susjedne građevinske čestice i javnoprometne površine je 5 m ukoliko u grafičkom dijelu Plana nije drukčije određeno.

Najveća dozvoljena površina za građenje poslovno ugostiteljsko-turističke građevine oznake K1 utvrđena je Planom kao i obvezni građevinski pravac prema prometnici sa sjeverozapadne strane.

U zoni stambene izgradnje osim slobodno stojećih moguće je graditi i dvojne građevine uz uvjet poštivanja drugih Planom zadanih ograničenja (udaljenosti od granice građevinske čestice, postotka izgrađenosti i sl.) i poštivanja zakonskih propisa. Ukoliko se grade dvojne građevine građevinska dozvola utvrdit će se na temelju jedinstvenog projekta za dvojni objekt u kojem će biti naznačene moguće faze izgradnje. Najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica susjedne građevinske čestice iznosi 6,0 m, osim ako u grafičkom dijelu Plana nije drukčije određeno. Udaljenost građevine od javnoprometne površine također iznosi najmanje 6,0 m, osim ako Planom nije drugačije određeno i ne može se mijenjati. Građevinska linija stambene građevine najmanje je udaljena od javnoprometne površine 6,0 m ali se ta udaljenost može i paralelno pomicati prema unutrašnjosti građevinske čestice što ne znači da djelovi građevine u svom arhitektonskom izrazu ne mogu imati zaobljene djelove ili djelove pod kutom. Garaže u pravilu moraju biti građene kao sastavni dio stambene građevine. Sve građevinske čestice za izgradnju stambenih građevina priključuju se na javnoprometnu površinu kako je prikazano u grafičkom djelu Plana.

U grafičkom prikazu broj 8.1. - 8.2. Uvjeti gradnje označeno je crtkano "granica površine unutar koje se može graditi", koja uključuje istake građevina.

U fazi izgradnje kanalizacijskog sustava Dugopolje-Solin i Split-Solin, te stavljanje u funkciju tih sustava, dozvoljava se upotreba zatvorenih nepropusnih septičkih jama sa redovitim čišćenjem. Moguća je podzemna izgradnja septičkih jama izvan granice obuhvata gradivog dijela čestice, ali najviše do 3.0m udaljenosti od granice sa susjednim parcelama.

U slučaju rekonstrukcije (dogradnja i/ili nadogradnja) ili zamjene postojećih građevina na česticama radnih oznaka R5, R6, R7, R9, D (vrtić), S86, S87, S88 i S89, a koje su manjim dijelom izgrađene unutar zaštitnog pojasa 400kV dalekovoda, u tome slučaju dograđeni i/ili nadograđeni dijelovi,

kao i nova zamjenska građevina se moraju udaljiti minimalno 35,0 m od osi dalekovoda. Rekonstrukcija postojećih ili izgradnja novih građevina na česticama radnih oznaka R6a, R6b, R7a, R9a, R10a, R100, K8, K9, SU1, SU2 i SU3, a koje su većim dijelom ili cijele izgrađene unutar zaštinog pojasa 400 kV dalekovoda, može se vršiti samo uz suglasnost nadležnog operatera za elektroprijenosne objekte na tom području.

S obzirom da se u katastarskoj općini Dugopolje nalaze vodnozaštitna područja II. i III. stupnja, te su samim time ista obuhvaćena Planom Izmjena i dopuna DPU-a Dugopolje-Podi, obvezuju se investitori u fazi izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu tražiti vodopravne uvjete od strane Hrvatskih voda, a prije ishođenja građevinske dozvole na projektnu dokumentaciju tražiti suglasnost od strane Hrvatskih voda.

2.5. 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, konfiguraciji terena i tipologiji krajolika.

Oblikovaje građevina u proizvodno poslovnoj zoni prepušta se slobodnom arhitektonskom izrazu uobičajenom za ovakvu vrstu građevina što podrazumijeva upotrebu suvrenenih materijala primjerenih namjeni građevine. Preporuča se izvedba ravnih krovova ili kosih krovova blažega nagiba skrivenim u krovnim nadozidima. Preporuča se odgovarajuća polikromatska obrada pročelja. Na građevinskoj čestici oznake R4, objekt se mora izvesti kaskadno.

Kod oblikovanja stambenih građevina, preporuča se isto uskladiti sa, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje na širem području kako u pogledu arhitektonskoga izraza tako i u pogledu upotrebe građevinskih materijala.

2.6. Uređenje građevinskih čestica

U okviru svih građevinskih čestica potrebno je obvezno ozeleniti dio čestice koji je orijentiran prema javnoprometnim površinama. Ostale neizgrađene površine unutar građevinskih čestica također je potrebno ozeleniti visokim i niskim raslinjem. Na svim otvorenim parkiralištima također je potrebno zasaditi visoko raslinje. Obavezno je da se minimalno 10% svake građevinske čestice (neovisno o namjeni) hortikulturno uredi i ozeleni, osim za građevinsku česticu oznake K1.

Prijedlog biljnih vrsta za sadnju je:

- U prvom redu od stablašica biti će koščela, koprva - *CELTIS AUSTRALIS*. Autohtona biljka krša. Stablašica ima u rasadnicima. I u ovakvim skromnim uvjetima zna narasti do 20 m.
- Druga također autohtona i skromna biljka je hrast medunac *QUERCUS PUBESCENS*. Naraste i preko 20 m. Izuzetno je zahvalan, ali je teže naći sadnice na tržištu.
- Zatim to su i druge stablašice manje visine kao *FRAXINUS ORNUS*, crni jasen, *CARPINUS ORIENTALIS*, grab *CERCIS SILIQUASTRUM* - judić.
- Od četinjara dobre rezultate pokazuje bilobor - *PINUS HALEPENSIS* i čempres *CUPRESSUS* sp. Ostale vrste koje bi ovdje mogle uspjevati glede klimatskih razloga ograničene su pedološkim svojstvima tla, koja se praktički ne mogu popraviti.
- Za očekivati je ovdje, u koliko nađe u pukotinama zemlju, dobar uspjeh *CEDRUS ANTLANTICA*, atlanskog cedra, *PINUS NIGRA*, crnog bora, a od lišćara *AESCULUS HIPPOCASTANUM*, divlji kesten, *ROBINA PSEUDOACACIA* - bagrem, *Q. CERIS*, cer.
- Grmova je velik izbor. Zapravo svi submediteranski i gotovo svi kontinentalni grmovi ovdje mogu dobro uspjevati u koliko im se osigura plodna zemlja primjerice: *JUNIPERUS* sp. razne borovnice, *THUJA* sp. - razne tuje, *BERBERIS* sp. - žutike, *BUXUS SEMPERVIRENS* - šimšir, *CORNUS* sp. - drijenovi, *CRATEGUS* sp. - glogovi, *ELAEAGNUS* sp. - dafine, *ERICA* sp. - vrijesovi, *ERIOBITRYA JAPONICA*, nešpule, *EVONYMUS* sp. - japanske kurike, *FORSYTHIA VIRIDISSIMA*, forzicija, *ILEX* sp. - božikovine, *LABURNUM ANAGIROIDES* - zlatna kiša, *LIGUSTROM* sp. - kaline, *RUSCUS* sp. - veprine, *SPIREA* sp. - suručice, *SYRINGA VULGARIS* - jorgovan, *TAMARIX* sp. - tamarini, itd.

Sve građevinske čestice u proizvodno poslovnoj zoni mogu se ograđivati. Preporuča se rješenje ograda prema javnoprometnoj površini uskladiti u pogledu izbora materijala, visine i oblikovanja sa rješenjem na susjednim građevinskim česticama. Nogometno igralište i tenis tereni ograđeni su žičanom ogradom. Građevinske čestice za izgradnju stambenih građevina mogu se ograđivati. Poželjno je prema javnoprometnoj površini ograde riješiti jedinstveno za cjelu dužinu ulice. U sklopu ograde parcela moguće je i postavljanje reklamnih panoa, jednobrazne veličine i oblikovanja. Maksimalna visina ogradnog zida ne može biti veća od 2,0 m, s tim da maksimalno 1,5 m može biti visina punog zida, a ostatak prozirna ograda.