

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

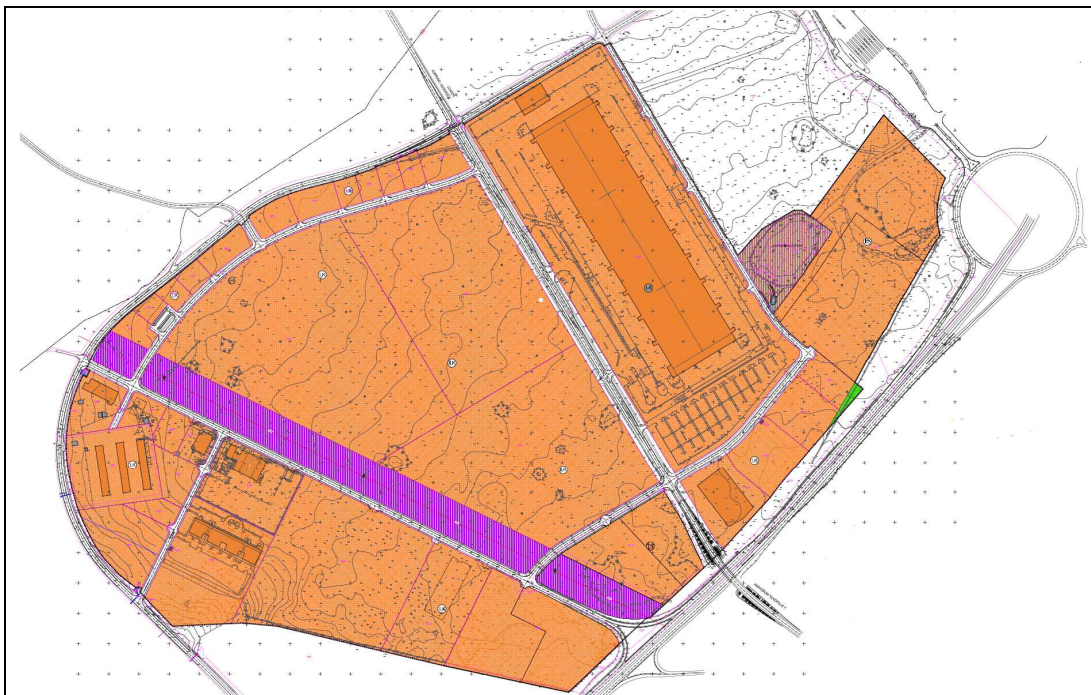
OPĆINA DUGOPOLJE



Naziv plana:

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
PROIZVODNO - POSLOVNE ZONE PODI
ZAPAD NA PODRUČJU OPĆINE
DUGOPOLJE**

- SAŽETAK ZA JAVNOST



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

Split, rujan 2023. god.

U V O D

Na temelju Odluke o izradi („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 3/23), utvrđena je obveza izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad na području Općine Dugopolje, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu topografsko - katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Pribavljanjem ulaznih podataka za izradu Plana definirani su osnovni ciljevi izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad na području Općine Dugopolje:

- sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenog prostora jedne namjene
- nova izgradnja mješovite namjene-pretežito stambene
- zamjena postojećih građevina
- uređivanje javnih prostora s naglaskom na uličnu mrežu
- urbana transformacija kojom će se osigurati infrastrukturno opremanje i primjereni uvjeti rada.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je u svibnju 2023. godine pristupio pripremnim radovima na izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad na području Općine Dugopolje, A 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 UPU-a, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad na području Općine Dugopolje za prethodnu raspravu.

Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad za javnu raspravu utvrdio je Načelnik Općine Dugopolje.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi gradske uprave izložen je utvrđeni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno-poslovne zone Podi zapad, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost .

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu Izmjena i dopuna UPU-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 UPU-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 UPU-a proizvodno poslovne zone Podi-zapad nalazi se u Općini Dugopolje. Općina Dugopolje prostire se na površini od 63,46 km² .

Predmetni obuhvat UPU-a je planiran planom višeg reda Prostornim Planom uređenja Općine Dugopolje, gdje je po namjeni predmetni plan proizvodna-poslovna zona.

2. Prostorno - razvojne značajke

Predmet ovog UPU-a je zona Podi – zapad koja je smještena sjeverozapadno od trase državne ceste D-1 na platou površine cca 943 000 m².

Zona kao cjelina ima u prometnom smislu izuzetan položaj. Locirana je uz čvorište Dugopolje, najfrekventniji cestovni prometni čvor u južnoj Hrvatskoj. Preko čvora Dugopolje i čvora Podi, Split i zona Podi-zapad ostvaruju priključak na autocestu A-1 (Zagreb – Split – Dubrovnik).

3. Infrastrukturna opremljenost

3.1. Cestovni promet

Zonu Podi-zapad presjeca državna cesta D-1 (Split – Zagreb). Dionica Solin – Klis - Dugopolje, duljine 12 km povezuje autocestu i gospodarsku zonu sa gospodarskim središtem Splitom. Planiranim zahvatima rekonstrukcije na ovoj dionici ostvarit će se profil brze četvertračne ceste s razdvojenim kolnicima na cijeloj njenoj duljini i visokom razinom prometne uslužnosti.

Osim navedenih cestovnih pravaca težištem zone Podi-istok prolazi županijska cesta, koja će planiranim zahvatima na cestovnoj mreži postati dio cestovnog pravca čvor Grlo – zona Podi – Bisko – Šestanovac, odnosno dio zaobalne longitudinalne državne prometnice D-62.

Okomito na državnu cestu, a težištem planirane gospodarske zone Podi-zapad, proteže se lokalna cesta L-67076 (Dugopolje – Koprivno).

Čitav prostor veliko je gradilište prometne infrastrukture.

Koncepcija prometne mreže gospodarske zone Podi – zapad usklađena je sa:

- realiziranim čvorom Dugopolje na autocesti Zagreb-Split-Dubrovnik,
- realiziranom dionicom autoceste A-1, Prgomet – Dugopolje,
- planiranim zahvatima na glavnoj trasi i zamjenskim cestama na dionici autoceste Dugopolje – Bisko (glavni projekt IGH PC Split),
- planiranim zahvatima na rekonstrukciji (izmještanje) državne ceste D-1 na dionici Podi – Križice (glavni projekt IGH PC Split, U0053/04-31-1),
- planiranim zahvatima na zamjenskoj mreži cesta (os 2) u zahvatu rekonstrukcije (izmještanja) državne ceste D-1 na dionici Podi – Križice (glavni projekt IGH PC Split, U0053/04-31-1),
- planiranim zahvatima na rekonstrukciji državne ceste D-1 na dionici čvor Grlo – čvor Podi (glavni projekt IGH PC Split, U 0001/04-31),
- planiranim zahvatima na zamjenskoj mreži cesta (osi 12, 13 i 14) u zahvatu rekonstrukcije državne ceste D-1 na dionici čvor Grlo – čvor Podi (glavni projekt IGH PC Split, U 0001/04-31-1),
- prometnom mrežom gospodarske zone Podi,
- prometnom mrežom gospodarske zone Bani – sjever,
- prometnom mrežom gospodarske zone Bani,
- prometnim prstenom koji povezuje lokalnu cestu L67076 sa državnom cestom D-1 nadvožnjakom preko spojne ceste čvora Dugopolje.

Područje presijeca lokalna cesta Koprivno-Dugopolje i koridor dalekovoda 400 kV Konjsko-Mostar.

3.2 Elektroenergetika

Područjem UPU-a prolazi dalekovod 400 kV Konjsko-Mostar. Za DV 400 kV potrebno je osigurati zaštitni koridor širine 60 m. Na samom područje plana izgrađene su tri trafostanice 20(10)/0,4 kV i pripadna mreža niskog napona.

Na sjeverno-zapadnoj strani zone, postoji trafostanica 10/0,4 kV TS Jadro-1, koja je tipa "tornjić", instalirane snage 250 kVA, izgrađena za potrebe poduzeća Jadro i nije distribucijska trafostanica. Iz nje je kabelski napojena nova TS 20(10)/0,4 kV Podi-32, instalirane snage 1000 kVA, a u istočnom dijelu zone je izgrađena TS 20(10)/0,4 kV Podi-23 (Konzum), instalirane snage 3x2000 kVA za napajanje centralnog skladišta Konzuma. TS Podi-23 se napaja iz TS 35/10 kV Klis, kabelom 20 kV na koji je trenutno priključena i zona Bani-sjever.

Za napajanje ostalih planiranih potorašača na području UPU-a, potrebno je planirati nove trafostanice o čemu će više biti rečeno u poglavlju o planiranoj mreži.

Na području obuhvata UPU-a samo je djelomično izgrađena javna rasvjeta.

3.3. Elektroničke komunikacije

Područje radne zone Podi-zapad nalazi se u općini Dugopolje, a smješteno je lijevo od ceste Split-Sinj.

Područje presijeca lokalna cesta Koprivno-Dugopolje i koridor dalekovoda 400 kV Konjsko-Mostar.

U istočnoj radno-stambenoj zoni Podi je predviđen udaljeni pretplatnički stupanj UPS Podi.

Sa zapadne strane obuhvata postoji udaljeni pretplatnički stupanj UPS Koprivno.

Prethodnim planovima su područja oko navedenih UPS-a rješavani lokalno.

Planiranu zonu Podi-zapad je moguće vezati na navedena dva UPS-a, a prvenstveno na UPS Podi.

3.4. Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno planom, komunalno je opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima. Osnovni vodovodni prsten izgrađen je sa vezom na vodovod u planiranoj prometnici sa zapadne strane, te u prometnici Dugopolje Koprivno, na koji će se formirati sekundarna mreža.

Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti sva potrebna komunalna opremljenost.

3.5. Zaštita kulturne baštine

U sklopu obuhvata plana, na česticama radne oznake R1, R5 i R29, postoji trasa rimske ceste, za koju su dane konzervatorske smjernice "Uprave za zaštitu kulturne baštine -Konzervatorski odjel u Splitu" a temeljem Klase: 612-08/00-05/52 i Urbroj: 532-04-15/11-05-8, a koje glase:

1. Na području parcela R1 i R5 u proizvodno poslovnoj zoni Podi -zapad, lijevo i desno od ruba trase rimske ceste treba ostati sačuvana zona od po 5 metara.
2. Segment rimske ceste ne smije se presijecati niti uništavati izgradnjom puta, nego se u tom slučaju rimska cesta treba premostiti.
3. Rimska cesta treba biti dolično prezentirana u okviru poslovnih objekata koji će biti sagrađeni.
4. Konzervatorski odjel u Splitu vršit će monitoring i kontrolu tijekom izgradnje objekata u cilju sprječavanja devastacije kulturnog dobra.

4. Obveze iz planova šireg područja

4.1. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena definirana je kroz kartografske prikaze, a vidljivo je da je osnovna namjena gospodarska (proizvodna i poslovna). Obzirom da se neki budući korisnici i znaju, to je dijelom omogućilo da se planiranje zone, radnih oznaka R1- R40, u praksi pokažu kao buduće građevinske čestice.

Područj za razvoj zone planirano je prostorno planskom dokumentacijom višeg reda Izmjenama i dopunama PPUO Dugopolje.

4.2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 94,39 ha, a od toga na osnovnu gospodarsku namjenu 80,98 ha, što iznosi 85,66 % cijele zone. Ostatak površine su javne prometne površine, te zaštitni pojas dalekovoda.

Prostorni pokazatelji, koji su diktirani Prostornim planom uređenja općine Dugopolje prenose se i na predmetni plan te idu kako slijedi:

- najmanja veličina parcele iznosi 600 m²
- koeficijent izgrađenosti ne smije prelaziti 0,40
- koeficijent iskorištenosti 1,2
- najveća dopuštena visina građevine za građevinske čestice veličine do 5000 m² iznosi 11,0 m, osim što na građevinskoj čestici radne oznake R31 najveća dopuštena visina građevine može iznositi 14,0 m, za građevinske čestice veličine od 5000 m² do 15000 m² iznosi 13,0 m, te za građevinske čestice veće od 15000 m² iznosi 17,0 m, a visina građevine se mjeri od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

5. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Uvjeti određivanja i razgraničenja javnih prometnih površina, površina određenih za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti, zaštitnog pojasa dalekovoda, te zelenih površina vidljivi su iz kartografskog plana.

6. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Cijela proizvodna poslovna zona Podi - zapad planirana je gospodarskom namjenom. Zona je definirana sa trideset i šest prostornih cjelina, koje mogu biti i parcele budućih čestica.

Gospodarska namjena I i K

Proizvodna namjena - I :

- industrijski pogoni (laka industrija koja ne skladišti, koristi ili proizvode otpadne tvari i nema tehnološke štetne otpadne vode), skladišni prostori, te zanatski, obrtnički i gospodarski pogoni;
- poslovni, uredski i trgovački sadržaji koji upotpunjuju osnovnu proizvodnu djelatnost

Poslovna namjena - K :

- poslovni, upravni, uredski, trgovački, uslužni i komunalno-servisni sadržaji te poslovni hoteli
- prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu:

- komunalne građevine i uređaji, te prometne građevine i javne garaže;
- športsko-rekreacijski sadržaji;
- javne i zaštitne zelene površine, te rasadnici;
- istraživački centri i škole vezane uz gospodarske djelatnosti i drugi sadržaji koju upotpunjuju osnovnu namjenu
- benzinske postaje

U sklopu obuhvata plana, u zoni čestice R3, nalaze se prostori bivših peradarnika, koji su dijelom prenamjenjeni u proizvodnu djelatnost, te je i ovim planom planirana, prenamjena, rekonstrukcija i nadogradnja iste, uz odredbe dane ovim Planom.

Planirane namjene imat će ograničenje da ne skladište, koriste ili proizvode opasne tvari, te nemaju tehnološke štetne otpadne vode uključujući i rashladne, da ne zagađuju zrak, ne prouzrokuju veću buku od dozvoljene te ne ispuštaju opasne tvari u plinovitom ili krutom stanju, jer se zona nalazi u III. zoni sanitarne zaštite. To znači da treba poticati izgradnju objekata sa tzv. čistim tehnologijama a sve ostale zabranjivati, strogo propisati način rješavanja otpadnih voda, zabraniti nekontrolirano deponiranje svih vrsti otpada na vlasničkim parcelama kao i na divljim deponijama, iznači načine kontroliranja uporabe umjetnih gnojiva na poljodjeljskim površinama i tome slično.

Urbana pravila za gradnu građevina unutar proizvodne-poslovne zone Podi-zapad:

- koeficijent izgrađenosti ne smije prelaziti 0,40
- koeficijent iskorištenosti 1,2. Omogućava se izgradnja podrumске etaže građevine. U slučaju da se u sklopu građevine planira izgradnja podruma maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) za isti je 0,80, te se u tom slučaju ukupni koeficijent iskorištenosti (kis) može povećati za 0,80. Dopušta se izgradnja više od jedne podrumске etaže, ako se ostale podrumске etaže koriste kao garaže za parkiranje vozila.
- najveća dopuštena visina građevine za građevinske čestice veličine do 5000 m² iznosi 11,0 m, osim što na građevinskoj čestici radne oznake R31 najveća dopuštena visina građevine može iznositi 14,0 m, za građevinske čestice veličine od 5000 m² do 15000 m² iznosi 13,0 m, te za građevinske čestice veće od 15000 m² iznosi 17,0m, a visina građevine se mjeri od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- udaljenost gradivog dijela građevine od granice građevne čestice je 8 m, osim ako planom nije drugačije naznačeno
- min. 10% površine parcele urediti sa zelenilom
- na području parcela R1, R5 i R29 u proizvodno poslovnoj zoni Podi -zapad, lijevo i desno od ruba trase rimske ceste treba ostati sačuvana zona od po 5 metara. Segment rimske ceste ne smije se presijecati niti uništavati izgradnjom puta, nego se u tom slučaju rimska cesta treba premostiti.

Rimska cesta treba biti dolično prezentirana u okviru poslovnih objekata koji će biti sagrađeni.

Konzervatorski odjel u Splitu vršit će monitoring i kontrolu tijekom izgradnje objekata u cilju sprječavanja devastacije kulturnog dobra.

Za izgradnju građevina gospodarske, javne i društvene namjene, te športsko-rekreacijske namjene potrebno je utvrditi potrebu osiguranja parkirališnih mjesta prema slijedećim normativima:

namjena građevine	broj mjesta na	potreban broj mjesta
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,45
Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	40
Banka, pošta, usluge	1000 m ² korisnog prostora	40

Ugostiteljstvo i turizam	1000 m2 korisnog prostora	15
Višenamjenske dvorane	1 posjetitelj	0,15
Športske građevine	1 posjetitelj	0,20
Društvene djelatnosti	1000 m2 korisnog prostora	20

Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati u sklopu parcele, na zasebnoj građevinskoj čestici ili uz prometnicu.

Moguća je podzemna izgradnja izvan gabarita zgrade kao proširenje podrumске etaže ili neovisno o podrumskoj etaži, ali najviše do 2.0 m od granice parcele prema javnoprometnoj površini i najviše 1.0 m prema ostalim granicama parcele. Namjena tog dijela može biti pomoćni prostor osnovne poslovne namjene, parking /garažni prostor ili u funkciji drugih namjena prema DPU-u ili UPU-u kao trgovačkih, poslovnih, uslužnih i servisnih sadržaja. Krov tih površina treba biti ravan. Završno uređenje površine iznad proširenog podrumskog dijela građevine može se izvesti kao hortikulturno uređenje, asfalt-betonski ili betonski zastor, kao i njihovim kombinacijama ovisno o arhitektonskom oblikovanju parcele.

U slučaju da se podrumска etaža namjeni za parkiranje (garaža), te se ulaz u garažu vrši preko rampe, ista ulazi u gabarite podrumске etaže, te time za rampu vrijede isti uvjeti kao kod podzemne izgradnje.

U zaštitnom pojasu lokalne ceste radne oznake OS1, dozvoljava se izgradnja manjih uslužnih objekata (fast food, kiosk i slično) maksimalne tlocrtnе površine do 50m² i uz mogućnost gradnje natkrivene terase uz isti maksimalne površine do 25 m², te maksimalne katnosi Prizemlje, kao i maksimalne visine do vijenca 4,0 m.

Tabela 1. iskaz prostornih pokazatelja za prozorne cijeline (parcele) unutar proizvodno poslovne zone Dugopolje Podi zapad

Navedena tablica pokazuje veličinu planirane zone (parcele), sa prostornim pokazateljima:

1	2	3	4	5	6
Oznaka parcele	Površina građevne čestice	Površina zemljišta pod građevinom (max)	Ukupna površina građevine (btto max)	Koeficijent izgrađenosti (max) kig	Koeficijent iskorištenosti (max) kis
R1	32932	13173	39518	0,40	1,20
R2	18350	7340	22020	0,40	1,20
R3	17029	6812	20435	0,40	1,20
R4	174876	69950	209851	0,40	1,20
R5	8163	3265	9796	0,40	1,20
R6	9470	3788	11364	0,40	1,20
R7	11670	4668	14004	0,40	1,20
R8	80015	32006	96018	0,40	1,20
R9	12602	5041	15122	0,40	1,20
R10	56650	22660	67980	0,40	1,20
R11	3087	1235	3704	0,40	1,20
R12	3070	1228	3684	0,40	1,20
R13	2576	1030	3091	0,40	1,20
R14	1497	599	1796	0,40	1,20

R15	1792	717	2150	0,40	1,20
R16	1839	736	2207	0,40	1,20
R17	3544	1418	4253	0,40	1,20
R18	3458	1383	4150	0,40	1,20
R19	3643	1457	4372	0,40	1,20
R20	1716	686	2059	0,40	1,20
R21	1751	700	2101	0,40	1,20
R22	1908	763	2290	0,40	1,20
R23	2052	821	2462	0,40	1,20
R24	4316	1726	5179	0,40	1,20
R25	27980	11192	33576	0,40	1,20
R26	16561	6624	19873	0,40	1,20
R29	5045	2018	6054	0,40	1,20
R30	12050	4820	14460	0,40	1,20
R31	2357	943	2828	0,40	1,20
R32	4575	1830	5490	0,40	1,20
R33	3013	1205	3616	0,40	1,20
R34	6886	2754	8263	0,40	1,20
R35	20044	8018	24053	0,40	1,20
R36	79998	31999	95998	0,40	1,20
R37	106663	42665	127996	0,40	1,20
R38	30704	12282	36845	0,40	1,20
R39	10061	4024	12073	0,40	1,20
R40	16679	6672	20015	0,40	1,20
JP	72946	-	-	-	-
DAL	55404	-	-	-	-
DEP	13798	-	-	-	-
ukupno	942770	320249	960746	0,40	1,20

**** Navedene površine su orijentacijske

7. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

8. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja stambenih građevina.