

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu plana

Predmetni obuhvat plana je veličine cca 0,3 ha. Nalazi se u predjelu Gripe.

Predmetni prostor se nalazi unutar granica zaštite spomeničke zone Split (Rješenje Zavoda za zaštitu spomenika Kulture broj 21-27/92 od 9. studenog 1992. god.), za koje je prema odredbama GUP-a Split obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Za predmetni prostor Generalnog urbanističkog plana Splita iz 1978 i 1983 godina, te izmjenama i dopunama (sl. glasnik općine Split br. 13/78, 14/83, 22-I/87, 6-II/90, 9/91, 2/93, 4/94, 6/95, 6/97, 8/98, 16/98, 17/01), određena je namjena "stanovanje srednje gustoće", u kojem se osim objekata stanovanja mogu smještati objekti poslovnih i društvenih djelatnosti.

U područjima namijenjenim stanovanju na 1 ha površine može se izgraditi maksimalno 10.000 m² bruto razvijene površine objekta.

Mreža prometnica na području obuhvata ovog plana je definirana i u potpunosti izgrađena, te ujedno čine i granicu obuhvata.

Granica obuhvata DPU-a:

- na istoku: potporni zid između ulice Vidilica i ulice Slobode; sjeverna i istočna granica ulice Vidilica do č.z.9326/1: južna granica č.z. 9326/1, istočna granica č.z. 9326/1 do vanjskog ruba sjevernog nogostupa Glagoljaške ulice
- na sjeveru: vanjski rub sjevernog nogostupa Glagoljaške ulice; križanje Glagoljaške ulice, Kvaternikove ulice i ulice Vidilica
- na zapadu: zapadna i južna granica ulice Vidilica do potpornog zida između ulice Vidilica i ulice Sloboda

Kolni pristup parceli PBZ predviđen je s južne strane, s ulice Vidilica koja je preko Glagoljaške ulice spojena na Ulicu Slobode.

Zapadni dio terena je u padu, smjer istok-zapad, visinske razlike cca 4,0 m, dok je južni dio plana ulica Vidilica u odnosu na zapadni dio plana (zgrada PBZ) se penje u smjeru zapad-jug, visinske razlike cca 6,5m.

Promatrano područje DPU-a je sastavni dio gradske urbane površine sa izgrađenom elektroenergetskom infrastrukturom. Postojeći sadržaji kako poslovni prostori tako i objekt za stanovanje imaju riješene elektroenergetske i telekomunikacijske priključke zadovoljavajuće kvantitete i kvalitete. Za nove sadržaje sagledati će se potrebe za elektroenergetikom i telekomunikacijama, te će se na osnovu njih predložiti eventualna nova rješenja kojima će se zadovoljiti ukupne trenutne i buduće potrebe

Područje obuhvaćeno planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je na jugozapadnom dijelu splitskog poluotoka, odnosno izvan težišta vodnogospodarskih pravaca.

Zapadno od obuhvata plana, a istočno uz tunel željezničke pruge lociran je postojeći armirano-betonski glavni gravitacijski kolektor, okruglog presjeka 2000 mm, mješovitog tipa kanalizacije (fekalna i oborinska), na koji je ovaj razmatrani kompleks priključen. Ovaj kanalizacijski kolektor je sastavni dio Kanalizacijskog sustava Split-Solin, Južni sliv, odnosno podsliv Kolektora uz ukop pruge

Istočno u ulici Slobode lociran je vodovod visoke zone koji je dio sustava vodospreme Visoka i vodovod niske zone kao dio sustava vodospreme Gripe, na

kojeg se formira postojeća i planirana vodovodna mreža, što upotpunjuje posebnost i značaj područja unutar obuhvata plana.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Osim prirodnih vrijednosti, ne postoji druge strukturne ili ambijentalne vrijednosti koje bi trebalo valorizirati.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

promet

Prostor u obuhvatu Detaljnog plana ima izgrađenu kolnu prometnu mrežu koja zadovoljava prometne potrebe zone. Postojeća mreža i lokacije kolnih prilaza građevinama u zahvatu plana zadržavaju se.

Telekomunikacije

Postojeća telekomunikacijska mreža prikazana je na grafičkom prilogu br. 2.2.

Priključak poslovnog prostora PBZ na TK mrežu izведен je u TK betonskom zdencu. Priključni kabel položen je kroz kabelsku kanalizaciju. Razvod instalacije unutar objekta PBZ počinje iz razvodnog kučnog ormara UKO.

U zelenoj površini između zgrade PBZ i nogostupa ulice Slobode položen je telekomunikacijski kabel za priključak stambene zgrade smještene izvan granice obuhvata predmetnog Detaljnog plana uređenja. Na jednom dijelu trase kabel je slobodno položen bez propisane zaštite.

Elektroenergetika

Neposredno uz granicu obuhvata plana predmetnog područja sa njegove zapadne strane nalazi se TP 10/0.4 kV "Gripe 1". Iz nje se vrši napajanje električnom energijom postojećeg objekta Privredne banke Zagreb preko dva zasebna 1 kV kabela, što je prikazano na grafičkom prilogu br. 2.4. Kabelski razdjelni ormar KRO br. 643 iz kojeg se napaja objekt PBZ povezan je kabelom PP 41 A 4 x 150 mm² sa TP "Gripe 1". Predmetni objekt, odnosno njegov kabelski razdjelni ormar, povezan je dodatno kabelom PP 41 A 4 x 150 mm² i sa TP 10/0.4 kV "Gripe 17". Ovakvim raspletom 1 kV niskonaponske mreže predmetnog područja omogućeno je dvosmjerno napajanje potrošača što znatno povećava sigurnost napajanja električnom energijom istih.

Pored toga trafopostaje 10/0.4 kV "Gripe 1" i "Gripe 17" povezane su međusobno i 10(20) kV kabelom. Obje trafopostaje napajaju se preko mreže 10(20)kV iz TP 35/10 kV "Gripe" s mogućnošću rezervnog napajanja iz TP 35/10 kV "Dobri". Navedene TP 35/10 kV praktično su iskorištenih kapaciteta i u planu su za povećanje snage. U završnim pripremama je izgradnja nove TP 110/10(20) kV "Dobri" čime će se omogućiti zadovoljavanje potreba kako postojećih tako i novih potrošača. U prelaznom periodu HEP Elektrodalmacija Split preko mreže 10(20) kV preraspodijelila je električno opterećenje oko promatranog područja sa navedenih TP 35/10 kV na TP 110/35/10 kV "Sućidar" koja je u mogućnosti prihvatiti nove potrošače.

Trafopostaja 10/0.4 kV "Gripe 1" je tipa gradska i njena instalirana snaga iznosi 630 kVA. Do sada je ostvarila vršno opterećenje od 570 kVA. Izvedba same trafopostaje omogućava povećanje snage transformatora na 1000 kVA.

U okviru granica obuhvata predmetnog DPU-a izgrađena je javna rasvjeta koja u potpunosti zadovoljava postavljene zahtjeve prilikom projektiranja.

komunalna opremljenost

Područje obuhvaćeno planom, komunalno je opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je

zacrtana GUP-om i ostalim planskim dokumentima. Osnovni vodovodni prsten je izgrađen sa vezom na glavni cjevovod u ulici Slobode, odnosno na ulicu kneza Višeslava i Kvaternikovu ulicu unutar kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža

Kanalizacija je izgrađena za širi kompleks područja sa priključkom na kanalizacijski kolektor u ulici kneza Višeslava i dalje na kolektor uz prugu.

Urbanizacijom razmatranog područja, upotpuniti će se komunalna opremljenost, za planirano i šire područje.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Ovaj Detaljni plan uređenja temelji se na osnovnim postavkama Generalnog urbanističkog plana Splita iz 1978 i 1983 godina, te izmjenama i dopunama (sl. glasnik općine Split br. 13/78, 14/83, 22-I/87, 6-II/90, 9/91, 2/93, 4/94, 6/95, 6/97, 8/98, 16/98), određena je namjena "stanovanje srednje gustoće", u kojem se osim objekata stanovanja mogu smještati objekti poslovnih i društvenih djelatnosti.

U područjima namijenjenim stanovanju na 1 ha površine može se izgraditi maksimalno 10.000 m² bruto razvijene površine objekta.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Današnje stanje ovog prostora pokazuje da je uglavnom definirano postojećom izgradnjom, kako objekata, tako i prometnicama.

Od postojećih objekata

- objekt na č.z. 9326/1, 9326/4, 9326/5, se jednim dijelom zadržava i to zapadni dio uz mogućnost rekonstrukcije i adaptacije, a istočno dio bi se srušio i izgradila nova građevina, katnosti Po+Pr+1(2)

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Program gradnje čini rekonstrukcija građevine namijenjene za poslovanje. U obuhvatu plana se nalazi postojeća infrastruktura, koja se ovim planom ne rekonstruira. Plan predviđa manju korekciju geometrije priključnog radiusa na južnom privozu raskrižja. Veličina i izgrađenost postojećih parcele ostaje ista. Tlocrtni gabarit objekta se zadržava u najvećoj mjeri. Nije predviđena izgradnja novih javnih prometnih površina, a u sklopu parcela će se riješiti prostor za parkiranje.

2.2. Detaljna namjena površina

Poštujući osnovne postavke GUP-a kao plana višeg reda prostor obuhvata plana po namjeni je "stanovanje srednje gustoće", u kojem se osim objekata stanovanja mogu smještati objekti poslovnih i društvenih djelatnosti.

Detaljnom razradom (vidjeti grafički prilog br. 1 Detaljna namjena površina) izdvajamo dvije građevinske parcele:

- poslovna namjena
- javna prometna površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu , način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Područje	Poslovna/veličina građ. čest. Poslovna/ukupna površina građevine, bruto max	Prometne površine
0,3094	0,1656 0,2051	0,1438

Namjena je definirana na kartografskom prikazu br. 1 Detaljna namjena površina.

2.3. Prometna , ulična , TK i komunalna infrastrukturna mreža

Zahvat DPU-a sa sjevera omeđuje Ulica slobode (brza gradska prometnica), sa zapada Glagoljaška ulica (sekundarna prometna mreža, sabirna prometnica), te s istoka i juga Ulica Vidilica (kolno-pješačka pristupna prometnica).

Glagoljaška ulica i Ulica Vidilica, uključujući njihovo raskrižje, u zahvatu su DPU-a.

Prometni profil Glagoljaške ulice sastoji se od dvosmjernog kolnika s asfaltbetonskim kolničkim zastorom ukupne širine 5.0 m, s obostranim pješačkim pločnicima širine 1.50 m. U postojećim prostornim uvjetima (postojeći ogradni zidovi, položaj podrumске etaže objekta Privredne banke) nije moguće izvršiti korekciju poprečnog profila prometnice.

Ulica Vidilica, na dijelu u zahvatu DPU-a, koristi se kao kolnopješački pristup objektima s kolnikom ukupne širine cca 6.00 m. Profil prometnice definiran je visokim ogradnim zidovima koji se s obje strane prometnice pružaju na cijeloj duljini zahvata. Prometnica se koristi za dvosmjerni promet.

Prometna mreža zadovoljava potrebe zone, kako postojećih, tako i planiranih sadržaja.

Postojeća prometna infrastruktura zadržava se.

Plan predviđa manju korekciju geometrije priključnog radijusa na južnom privozu raskrižja, te osiguranje profila pješačkog pločnika na duljini priključne krivine.

Doprinos ovog plana je u rješavanju prometa u mirovanju u zoni obuhvata plana izgradnjom parkirališnih površina.

Planirano TK uređenje

Ovim planom predviđa se pravilno ukopavanje postojećeg kabela telekomunikacijske mreže koji je na jednom dijelu trase slobodno položen u zelenoj površini između objekta PBZ i nogostupa ulice Slobode. Polaganje se predviđa istom trasom unutar PEHD kabelskih kanalizacijskih cijevi promjera $\Phi 75$ mm na propisnoj dubini.

Elektroenergetika

Podlogu za izračun vršnog elektroenergetskog opterećenja na promatranom području čine podaci o postojećim i planiranim urbanističkim kapacitetima, odnosno budući konzum. Postojeći i planirani potrošači na promatranom području sastoje se od objekta sa poslovnim prostorima i to u količinama kako je navedeno u nižoj tabeli.

Postojeće jedinično opterećenje poslovnog prostora PBZ izračunato je iz njegovog dosadašnjeg vršnog opterećenja i iznosi $86,5 \text{ W/m}^2$ (ostvareno u ekstremnim zimskim uvjetima sa maksimalnom potrošnjom električne energije).

Za izračunavanje planiranog vršnog opterećenja postojećih i novih potrošača PBZ uzeta je vrijednost od 100 W/m^2 .

Potrošač	Postojeći	Planirani	Vršno opterećenje (kW)	
			Postojeće	Planirano
Poslovni prostor (m^2)	1040	1011	90	205,1

S obzirom da planirano povećanje konzuma obuhvaćenog predmetnim DPU-a iznosi cca 115 kW, ovim planom se predviđa rekonstrukcija predmetne trafopostaje na način da se postojeći transformator snage 630 kVA zamjeni novim snage 1000 kVA, što ne zahtjeva promjenu vanjskih gabarita građevine. Pored toga ovim planom se predviđa polaganje još jednog napojnog kabela iz predmetne trafopostaje "Gripe 1" do KRO 643, odnosno do zgrade PBZ.

Kanalizacija

Područje obuhvaćeno DPU-om ima izgrađenu kanalizaciju, odnosno izvedena je odvodnja novoizgrađenih prometnica i glavni kanalizacijski kolektor, kojim se skupa fekalne i oborinske vode gravitacijski odvode do kišnog preljeva Pazar, odnosno do podmorskog ispusta na Katalinića brigu.

Za razmatrano područje usvojen je mješoviti sistem kanalizacije sa skupnim odvođenjem fekalnih i oborinskih voda.

Sve sakupljene vode se u konačnom rješenju predviđaju dalje prepumpavati na centralni uređaj STUPE u Stobreču, koji je lociran sjeverno od TTS-a. Nakon uređaja pročišćene vode će se ispuštati u priobalno more Bračkog kanala, izgradnjom dugog podmorskog ispusta sa difuzorom.

Postojeći planirani kanali locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu cca 1,50 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. S obzirom na planirane nivelete razmatranog kompleksa svi kanali odvode sakupljene otpadne vode gravitacijski. Planirani kanali su okruglog presjeka, koji se polažu na betonsku posteljicu odgovarajućeg kuta nalijeganja, a zatravljaju se sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, minimalnog svjetlog otvora $100 \times 100 \text{ cm}$, koji se pokrivaju armirano-betonskom pločom sa otvorom okruglog presjeka 600 mm, iznad kojeg dolazi lijevano-željezni poklopac radi silaza u okno pri kontroli pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala, te je potrebno unutar okna ugraditi lijevano-željezne penjalice za silaz.

Vodovod

DPU-om obuhvaćeno područje u topografskom smislu, pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom Grada Splita, odnosno zoni ispod kote 50,00 m.n.m. Ova zona snabdijeva se iz vodoopskrbnog sustava crpne stanice "Kopilica" vodosprema "Gripe" i iz vodoopskrbnog sustava : crpna stanica "Ravne Njive" – vodosprema "Visoka" sa pripadajućom vodovodnom mrežom.

Potrebnu količinu vode, koja će se distribuirati prema budućim potrošačima, moguće je osigurati već izgrađenom vodospremom "Gripe" i "Visoka", te postojećim cjevovodom

Kota hidrauličke linije na cjevovodu, odnosno dovodu iz vodospreme Gripe iznosi cca 54,00 m n.m. odnosno cca 95,00 m n. m. Raspoloživi tlak u uličnoj mreži zadovoljava, te za objekte ne treba ugrađivati uređaje za podizanje tlaka na unutarnjoj hidrantskoj mreži, radi zadovoljenja vrijedećih pravilnika o protupožarnoj zaštiti. Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na vanjskoj vodovodnoj mreži, predviđena je na međusobnom razmaku od cca 80,00 m, a raspoloživi tlak zadovoljava, odnosno osigurana je potrebna količina vode.

Usvojena prstenasta vodovodna mreža, osigurava kvalitetnije napajanje potrošnih mjesta i sigurniju opskrbu protupožarnih hidranata, a nadovezuje se u čvorovima B C na postojeću mrežu visoke zone snabdijevanja sanitarnom vodom grada Splita.

Trase vodovoda locirane su u kolniku postojećih prometnica, sa dubinom ukopavanja iznosi cca 1.20 m, računajući od tjemena cijevi do nivele prometnice.

U čvorovima su predviđene betonske šahte sa lijevano-željeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada potrebnih za montažu samog čvora.

Cijevi su okruglog presjeka klase "C" za izradu priključaka radi montaže novih nadzemnih protupožarnih hidranata.

2.4. Uvjeti korištenja , uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Sam teren, mreža prometnica, kao i već postojeći objekti uvjetovali su u velikoj mjeri korištenje građevinskih površina, kao i način njihovog uređenja.

Prilikom formiranja veličine i visine objekata pored strukture i veličine čestice , prihvaćeni su sljedeći principi:

Katnost građevine PBZ u dijelu koji se rekonstruira zadržava se ista (Po+Pr+2), a u dijelu zgrade koji se ruši, katnost novog dijela objekta će biti Po+Pr+1(2), odnosno u jednom dijelu samo 1 kat.

Najmanja udaljenost površine unutar koje se može razviti tlocrt novog dijela objekta od susjedne građevinske parcele iznosi 4,5m (iznimno može biti i manja ukoliko udaljenost između susjednih objekata iznosi H1/2+H2/2 : H=visina objekta). Udaljenost od javno-prometnih površina je definirana samim položajem postojećeg objekta.

Postojeći objekti imaju izravan kolni pristup sa pristupne prometnice Vidilice, uz propisani broj parking mjesta u odnosu na ukupnu predviđenu bruto površinu objekta .

Na osnovu ovih principa na kartografskom prikazu br.4 Uvjeti gradnje dat je prikaz planirane građevinske čestice.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Obzirom na postojeću namjenu prostora nema posebnih ambijentalnih vrijednosti koje bi trebalo zaštitit, osim da se prostor oplemeni zelenim površinama, te kvalitetnim hortikulturnim uređenjem.

2.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

S obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja komunalnog sustava na okoliš, objekt spomenutog sustava je zatvorenog tipa i uz redovito i kvalitetno održavanje, može se postići kvalitetna zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš.