REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT

GRADONAČELNIK

KLASA: 350-01/15-01/00049
URBROJ: 2181/01-01-16-0003
Split, 12. siječnja 2016. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA SPLITA
n/r predsjednika mr.sc. Borisa Ćurkovića, dipl. iur.
- ovdje-

PREDMET: Prijedlog Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana

Na temelju članka 52. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita" broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13 i 46/13 – pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Splita dana 12. siječnja 2016. godine, utvrdio je

Prijedlog Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana

te je prosljeđuje Gradskome vijeću Grada Splita na raspravu i donošenje.

Za izvjestiteljicu na sjednici Gradskoga vijeća Grada Splita određuje se Ružica Batinić Santro, pročelnica Službe za prostorno planiranje i zaštitu okoliša.

GRADONAČELNIK

Ivo Baldasar

U prilogu: Prijedlog odluke...

DOSTAVITI:
1. Gradskome vijeću Grada Splita, ovdje
2. Službi za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, pročelnici Ružici Batinić Santro, ovdje
3. Pismohrani, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

Služba za prostorno planiranje
I zaštitu okoliša
Klasa: 350-01/15-01/00049
Urbroj: 2181/01-19-01/05-16-2
Split, 07.01.2016. godine

GRADONAČELNIKU GRADA SPLITA
- ovdje -

PREDMET:	Nacrt prijedloga Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana
PRAVNI TEMELJ:	Na temelju članka 86. Zakona („Narodne novine“ broj 153/13) i članka 36. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“ broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13, 46/13-pročišćeni tekst), članka 106. Odluke o Donošenju Generalnog urbanističkog plana Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14 -pročišćeni tekst)
STRUČNA OBRADA:	Služba za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
NADLEŽNOST:	Gradsko vijeće
PROCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE AKTA	Proračun Grada Splita za 2016. godinu, razdjel 17/1 Program prostorno uređenje , pod program Prostorno planiranje
IZVJESTITELJ:	Ružica Batinić Santro,dipl.ing.arh.

IZRAĐIVAČ AKTA

Katarina Puljić, dipl.ing.arh.

PROČELNICA

Ružica Batinić Santro,dipl.ing.arh.

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13) i članka 36. Statuta Grada Splita (“Službeni glasnik Grada Splita” broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13 i 46/13 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Splita na __. sjednici, održanoj __. _____2016. godine, donosi

ODLUKU O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OKO CRKVICE GOSPE OD ŽNJANA

Članak 1.

(1) Donosi se Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana(„Službeni glasnik Grada Splita“ broj 1/08 i 32/11) u daljnjem tekstu:„Odluka“.

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA DPU-a

Članak 2.

(1) Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13), Statut Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 17/09, 11/10,18/13 i 46/13-pročišćeni tekst), članak 106. Generalnog urbanističkog plana Splita(„Službeni glasnik Grada Splita“, broj 1/06, 15/07, 03/08 , 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14 – pročišćeni tekst) i ova Odluka.

OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 3.

(1) Obuhvat izmjena i dopunaodnosi se na građevinsku česticu61 i česticuzahvata 64b iz predmetnog Plana. Izmjene i dopune DPU-a izraditi će se u tekstualnom i grafičkom dijelu vezano za prije navedene čestice.

SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

Članak 4.

(1) Namjena građevinske čestice broj 61 je ugostiteljsko-turistička – hotel (T1), a čestice zahvata 64b je javna zelena površina (Z5). Na građevinskoj čestici broj 61 planirana je gradnja hotela kao složene građevine podijeljene na tri volumena - na gabaritnoj platformi Po+S+P+1K/2K planirana su dva volumena („tornja“) visine Po+S+P+6K.Priključenje na javnu površinu se propisuje preko čestice zahvata 64b, a interventni kolni pristup s javne kolno – pješačke površine na čestici 62.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 5.

(1) Primjena navedenih uvjeta oblikovanja po kojima su dva volumena visine Po+S+P+6K rezultira neracionalnim i nefunkcionalnim rješenjem građevine hotela, a planirano priključenje na javnu površinu ne omogućuje pristup autobusima.Propisi koji određuju uvjete i smjernice za izgradnju hotela visoke kategorije ukazuju na potrebu promjene uvjeta za oblikovanje na način da se umjesto dva volumena višeg smještajnog dijela hotela visine 6 etaža iznad gabaritne platforme planira jedan visoki volumen većeg broja etaža, te da se omogući pristup autobusima.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 6.

(1) Osnovni cilj izrade Izmjena i dopuna predmetnog DPU-a je izvedba kvalitetnog i funkcionalnog hotela visoke kategorije na istaknutoj lokaciji koja će formirat sliku grada s mora, te dobivanje boljeg prostornog odnosa prema crkvici Gospe od Žnjana uz zadržavanje svih prostornih pokazatelja (koeficijent izgrađenosti (nadzemni i podzemni), koeficijent

iskorištenosti, građevinska bruto površina (nadzemna)) propisanih važećim DPU-om, osim katnosti i ukupne visine građevine.

POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 7.

(1) Za potrebe izrade Izmjena i dopuna nisu potrebne i neće se pribavljati posebne stručne podloge.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 8.

(1) Podaci, planske smjernice, zahtjevi i drugi propisani dokumenti, koje za potrebe izrade Izmjena i dopuna Plana osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, pribavit će se sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju.

(2) Izrađivač Plana temeljem ove Odluke, zakona i propisa iz pojedinih područja koji se primjenjuju na planska rješenja, te pribavljenih zahtjeva iz stavka 1. ovog članka, izrađuje stručna rješenja Plana.

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 9.

(1) U izradi Izmjena i dopuna Plana, u smislu davanja zahtjeva (podataka, planskih smjernica, propisanih dokumenata) sudjelovat će:

- Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Splitu
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko - dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje
- Hrvatske vode, VGO Split
- HAKOM, Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije,
- HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektrodalmacija Split
- JP Vodovod i kanalizacija
- EVN Croatia
- Grad Split, upravni odjeli i službe

Članak 10.

(1) Javnopravnim tijelima iz članka 9. Nositelj izrade dostavit će ovu Odluku, s pozivom da mu u roku od 8 dana od dana dostave, daju zahtjeve za izradu izmjena i dopuna Plana. Ukoliko navedena javnopravna tijela ne dostave svoje zahtjeve u navedenom roku, smatrat će se da ih nemaju.

PLANIRANI ROKOVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA, ODNOSNO POJEDINIH FAZA I ROKOVI ZA PRIPREMU ZAHTJEVA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA

Članak 11.

(1) Za izradu Izmjena i dopuna Plana utvrđuju se sljedeći rokovi:

- za dostavljanje zahtjeva iz članka 9.: 8 dana;
- za izradu Nacrta prijedloga: 15 dana od dana dostave zahtjeva javnopravnih tijela iz članka 9. ove Odluke;
- javna rasprava će se provesti u trajanju od 8 dana;
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga: 8 dana od dana izrade Izvješća o javnoj raspravi;

- za izradu Konačnog prijedloga Plana: 3 dana nakon utvrđivanju Konačnog prijedloga;
- za dostavu izvornika plana: 8 dana od dana objave Odluke o donošenju plana u „Službenom glasniku Grada Splita".

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 12.

(1) Izrada Odluke o stavljanju izvan snage financirat će se iz Proračuna Grada Splita za 2016. godinu, razdjel 17/1 Program: prostorno uređenje , pod program: Prostorno planiranje.

Članak 13.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Splita".

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
mr.sc. Boris Ćurković,dipl. iur.

Dostaviti:

1. Službi za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Ružici Batinić-Santro, ovdje
2. Odsjeku za pripremu prostorno planske dokumentacije i zaštitu okoliša, ovdje
3. Uredništvu „Službenog glasnika Grada Splita", ovdje
4. Pismohrana - ovdje

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV:

Članak 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine", broj 153/13) i članka 36. Statuta Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13 i 46/13 - pročišćeni tekst) i članak 106. Generalnog urbanističkog plana Splita („Službeni glasnik Grada Splita", br. 1/06, 15/07, 03/08 , 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14 – pročišćeni tekst).

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Detaljni plan uređenja područja oko crkvice Gospe od Žnjana donesen je 2008.godine (Službeni glasnik Grada Splita, br. 1/08), nakon čega su donesene Izmjene i dopune 2011.godine(Službeni glasnik Grada Splita", broj 32/11).

Područje obuhvata DPU-a, veličine cca 8,1 ha, nalazise u južnom, priobalnom dijelu pretežito izgrađenog dijela aglomeracije grada Splita.
Namjena površina područja obuhvata DPU-a utvrđena je važećim GUP-om Splita kao zona stanovanja i turizma. Dio planiranih sadržaja je realiziran, a veći dio prostora nije priveden namjeni određenoj DPU-om.

Inicijativa za izmjenu DPU-a odnosi se na građ.čest.61 ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1) i na zahvat 64 b na kojem je planirana javna zelena površina (Z5) sukladno kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina (prilog 1).
Na građ.čest. 61 površine cca 4582,00 m2 planiran je hotel kao složena građevina podijeljena na tri volumena – na gabaritnoj platformi katnosti Po+S+P+1K/2K su dva volumena „tornja" katnosti Po+S+P+6K sukladno kartografskom prikazu 4. Uvjeti gradnje (prilog 2).

Maksimalni planirani prostorni pokazatelji su:

- nadzemni koeficijent izgrađenosti (kigN) 0,7, iz čega proizlazi površina zemljišta pod nadzemnim dijelom građevine 3207,00 m2;
- podzemni koeficijent izgrađenosti (kigP) 0,7;
- koeficijent iskorištenosti 3,73, iz čega proizlazi građevinska bruto površina građevine 17090,00 m2;
- građevinska bruto površina nadzemna (GBPN) 11800,00 m2;
- broj etaža i ukupna visina građevine Po+S+P+1 - 8,50m; Po+S+P+2K – 11,50m; Po+S+P+6K – 24,00m.

Priključenje na javnu površinu se propisuje preko čestice zahvata 64b, a interventni kolni pristup s javne kolno – pješačke površine na čestici 62.

Vlasnik zemljišta i investitor planiranog hotela na građ.čest. 61, DAL-KON ING doo iz Splita, podnio je u prosincu 2014.g. inicijativu, te u siječnju i veljači još dvije dopune i pojašnjenja, za izmjenu predmetnog DPU-a.

U svojim dopisima traži:
- mogućnost jednog, umjesto dva „tornja" na gabaritnoj platformi katnosti Po+S+Pr/1/2K uz povećanje katnosti tornja P+S+Pr+8 (prilog 3), bez promjene koeficijenta izgrađenosti, koeficijenta iskorištenosti, bruto razvijene površine (podzemne i nadzemne) iz DPU-a na snazi, te redefiniranje maksimalno dozvoljene ukupne visine svakog pojedinog volumena planiranog hotela;

- broj vozila u mirovanju za predmetnu namjenu i građevinu propisati sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „Hoteli";
- redefiniranje kolnog pristupa predmetnoj građ.čest. na način da se omogući pristup autobusima sukladno pravilima struke i odredbama Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „Hoteli";
- da se uvjeti za gradnju balkona s južne, istočne i zapadne strane za građevinu hotela propišu kao i za građevine mješovite, pretežito stanovanje, te javne i društvene namjene:
- da se definicija prizemlja ukloni iz DPU-a i uskladi sa Zakonom, odnosno da se suteren računa kao podzemna etaža.

Komisija za urbanizam Gradskog vijeća Grada Splita je tri puta na sjednicama imala na dnevnom redu predmetnu inicijativu.
Zaključak Komisije za urbanizam je da se udovolji inicijativi za izmjenom DPU-a u dijelu gdje izmjena nije u suprotnosti sa zakonskim i podzakonskim aktima (GUP Splita), a to je da se udovolji traženju (prije navedeno) pod stavkama 1 i 3.

Razlog za pokretanje izmjena Plana je da primjena navedenih uvjeta oblikovanja po kojima su dva volumena visine Po+S+P+6K rezultira neracionalnim i nefunkcionalnim rješenjem građevine hotela.Propisi koji određuju uvjete i smjernice za izgradnju hotela visoke kategorije ukazuju na potrebu promjene uvjeta za oblikovanje na način da se umjesto dva volumena višeg smještajnog dijela hotela visine 6 etaža iznad gabaritne platformeplanira jedan visoki volumen većeg broja etaža. Također, prihvatljiv je zahtjev redefiniranje kolnog pristupa predmetnoj građ.čest. na način da se omogući pristup autobusima sukladno pravilima struke i odredbama Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „Hoteli".

Stoga, obuhvat izmjena i dopuna je građevinska čestica 61 i čestica zahvata 64b iz predmetnog Plana.

Osnovni cilj izrade Izmjena i dopuna predmetnog DPU-a je izvedba kvalitetnog i funkcionalnog hotela visoke kategorije na istaknutoj lokaciji koja će formirat sliku grada s mora, te dobivanje boljeg prostornog odnosa prema crkvici Gospe od Žnjana uz zadržavanje svih prostornih pokazatelja (koeficijent izgrađenosti (nadzemni i podzemni), koeficijent iskorištenosti, građevinska bruto površina (nadzemna)) propisanih važećim DPU-om, osim katnosti i ukupne visine građevine.

GRANICA OBUHVATA DPU-a

GRANICE NOVIH GRAĐEVNIH ČESTICA I OBUHVATA ZAHVATA

M1 MJEŠOVITA NAMJENA, PRETEŽITO STAMBENA

D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D7 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA, VJERSKA

T1 UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL

IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Z5 JAVNE ZELENE POVRŠINE

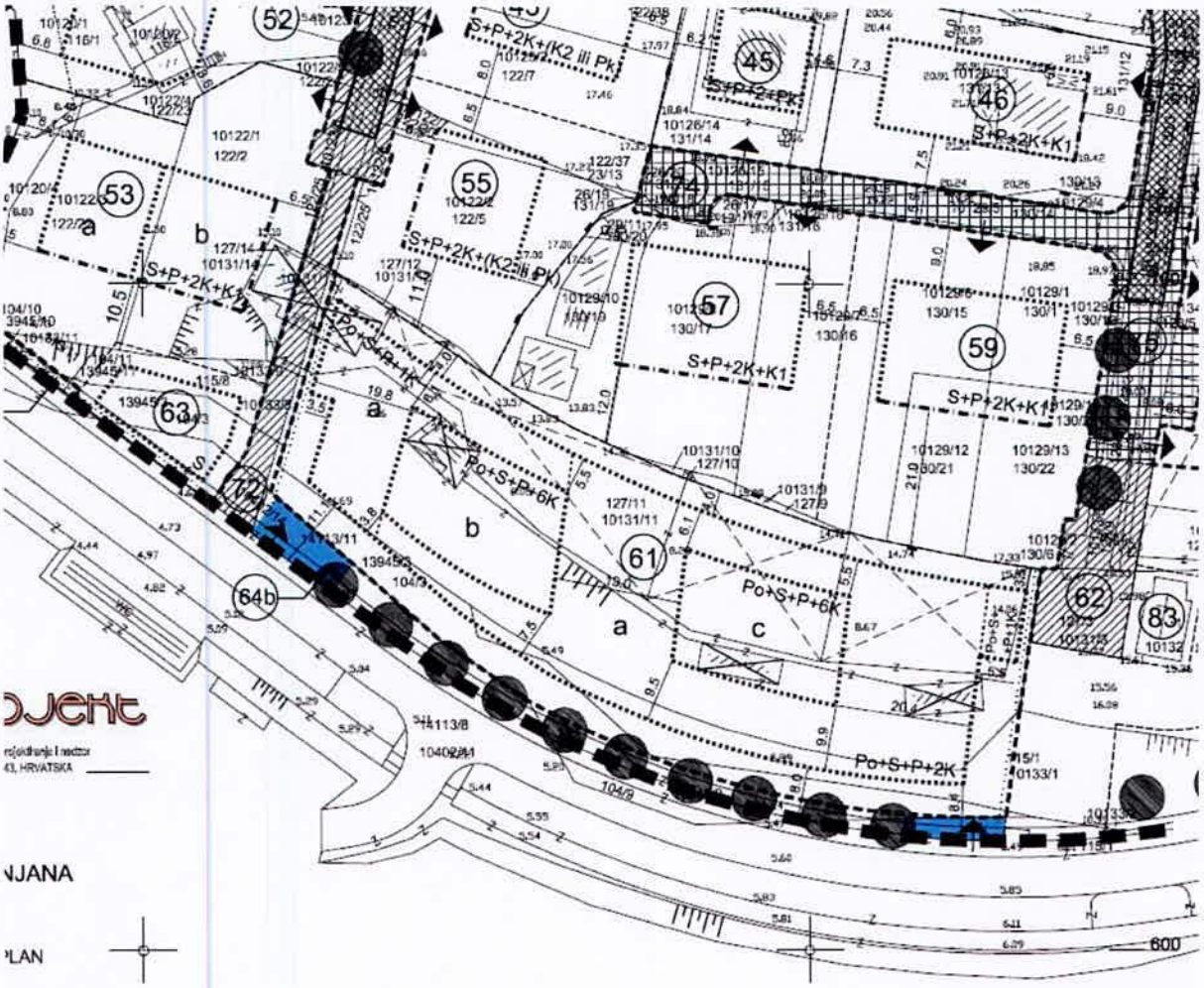
PJEŠAČKE POVRŠINE

KOLNE POVRŠINE

KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE

JAVNO PARKIRALIŠTE

Prilog 1. Kartografski prikaz: 1.Detaljna namjena površina



GRANICA OBUHVATA DPU-a

GRANICE POSTOJEĆIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA

GRANICE PLANIRANIH GRAĐEVNIH ČESTICA I OBUHVATA ZAHVATA

REGULACIJSKA LINIJA

OBVEZNI GRAĐEVNI PRAVAC

GRANICA GRADIVOG DIJELA ČESTICE ZA NADZEMNI DIO GRAĐEVINE

PRIKLJUČAK NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU

POVRŠINA UNUTAR KOJE ĆE SE SMJESTITI PRIKLJUČAK NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU (u okviru namjene Z5)

S+P+2 MAKSIMALNI BROJ ETAŽA

(11) BROJ GRAĐEVNE ČESTICE ILI OBUHVATA ZAHVATA

UKLANJANJE POSTOJEĆE GRAĐEVINE

POTPORNI ZID

DRVORED

PJEŠAČKE POVRŠINE

KOLNE POVRŠINE

KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE

JAVNO PARKIRALIŠTE - POPREČNO

JAVNO PARKIRALIŠTE - UZDUŽNO

Prilog 2. Kartografski prikaz: 4.Uvjeti gradnje

PoSiPr3
PoSiPr2
PoSiPr1
PoSiPr4