OBRAZLOŽENJE

Uvod

Mogućnost izrade Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja mješovite - pretežito poslovne zone, Trnovača - Sinj (u daljnjem tekstu: Plan),određena je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13), Generalnim urbanističkim planom Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 02/07, 1/09, 6/16; u daljnjem tekstu: GUP Sinja) te Odlukom o izradi Izmjena i dopuna predmetnog plana („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 04/16).

Planom je obuhvaćeno područje Plana određeno GUP-om Sinja.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta Izmjena i dopuna Plana su omogućavanje korištenja prostora provedbom plana, (nova investicijska ulaganja, otvaranje novih radnih mjesta), u skladu sa važećim zakonima i propisima.

Osnovni razlozi za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Plana su:
- zahtjevi zainteresiranih vlasnika u svrhu namjeravanih investicijskih ulaganja
- zahtjevi javno pravnih tijela

Izrada Izmjena i dopuna Plana odvija se u sljedećim fazama:
I. Prethodni radovi
II. Programsko analitički dio (radni sastanci)
III. Nacrt prijedloga Izmjena i dopuna Plana
IV. Prijedlog Izmjena i dopuna Plana (javna rasprava)
V. Nacrt Konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana
VI. Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Plana
VII. Završna obrada Izmjena i dopuna Plana

Izrada Izmjena i dopuna Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13),

Generalni urbanistički plan Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 02/07, 1/09, 6/16)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele.

Obrazloženje

Izmjene i dopune odnose se na poglavlje 2. Plan prostornog uređenja. U Obrazloženju nisu obrađena poglavlja 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti i 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, jer u tom dijelu Plana nije bilo izmjena.

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljiišta

Izmjenama i dopunama nije se utjecalo na osnovni program gradnje i uređenja površina. Zbog manjih izmjena u prometnoj mreži, izmijenjen je bilans površina unutar obuhvata. U skladu s odredbama GUP-a, izmjenjeni su i dopunjeni prostorni pokazatelji i uvjeti gradnje za građevne čestice.

2.2. Detaljna namjena površina

Tabela 1. Detaljna namjena površina

NAMJENA POVRŠINA	Površina	
	ha	%
1. MJEŠOVITA - PRETEŽNO STAMBENA **M1**	1,01	20,8
2. MJEŠOVITA - PRETEŽNO POSLOVNA **M2**	1,77	36,5
3. POSLOVNA - PRETEŽNO TRGOVAČKA **K2**	0,75	15,5
4. KOMUNALNO SERVISNA **K3**	0,57	11,8
5. POVRŠINA INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA **IS**	0,01	0,2
6. PROMETNE POVRŠINE	0,74	15,3
UKUPNO	**4,85**	**100,0**

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

Tabela 2. Detaljni iskaz prostornih pokazatelja

namjena	oznaka građevne čestice	površina građevne čestice (m2)	max. koeficijent izgrađenosti **Kig**	max. koeficijent iskorištenosti **Kis**	maksimalna katnost građevine	max. visina građevine (m)
M1	**2**	6710	0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	9	1475	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	10	1894	0,3	2,5	Po+P(S)+4	16,0
M2	**4**	914	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2

	5	430	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	6	6013	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
			0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	7	2045	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
			0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	8	1201	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	11	2543	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	12	1276	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	13	663	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	14	976	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	16	1137	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	17	160	postojeće			
	18	152	postojeće			
	19	199	postojeće			
K2	**3**	7517	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
K3	**1**	3609	0,4	2,5	Po+P(S)+2	10,0
	15	2004	0,4	0,8	P+1	7,0
IS	**20**	81	prema uvjetima iz poglavlja 3.4.			
	21	40	prema uvjetima iz poglavlja 3.4.			
Promet	**22**	907	-	-	-	-
	23	2208	-	-	-	-
	24	2159	-	-	-	-
	25	2057	-	-	-	-

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Planom je, u skladu s obvezom propisanom GUP-om Sinja, osiguran smještaj javnog parkinga i to kapaciteta 10% od planiranog broja parkirališnih mjesta uz građevine stambene namjene. Osigurano je 63 mjesta+4 mjesta za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, odnosno ukupno 67 mjesta.

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

1. PRETEŽNO STAMBENA M1 – građ. čest. br. 2, 9 i 10

- na građevnim česticama broj 2, 9 i 10 predviđena je izgradnja pretežno stambenih objekata sa više od 50% građevinske bruto površine građevine stambene namjene te s nestambenim sadržajima u prizemlju (poslovni, javni i društveni sadržaji, garaže i sl.)
- **na građevnoj čestici broj 2** površina unutar koje je predviđen smještaj

objekata je „L“ oblika te prati vodotoke Gorućica i Pavijak.
- između vodotoka Gorućica i buduće građevine stambene namjene obavezan je pješački pravac sa pripadajućom uređenom zelenom površinom te drvoredom.
- moguće je uređenje odmorišta, postavljanje klupa i drugih elemenata urbane opreme
- obavezno je uređenje dječjeg igrališta unutar građevne čestice u sklopu uređenih zelenih površina kao i uređenje pješačkih površina
- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao zaštitne zelene površine sa pripadajućim drvoredima unutar kojih je moguće uređenje potrebnih pješački površina
- **na građevnim česticama broj 9 i 10** predviđena je zamjena, dogradnja ili obnova postojećih građevina unutar predviđenih parametara K_{ig} – a i K_{is} – a
  obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućim drvoredima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice

2. PRETEŽNO POSLOVNA M2 – građ. čest. br. 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 i 19

- na građevnim česticama predviđena je izgradnja pretežno poslovnih objekata koji imaju više od 30% građevinske bruto površine građevine poslovne namjene
- stanovanje se omogućava na višim etažama
- predviđena je zamjena, dogradnja ili obnova postojećih građevina unutar predviđenih parametara K_{ig} – a i K_{is} – a (tablica 2)
- moguća je rekonstrukcija u postojećim gabaritima do izgradnje planirane pristupne ceste
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućim drvoredima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice
- naglašava se važnost drvoreda uz glavnu mjesnu ulicu koja prilazi sjevernim rubom obuhvata (cesta Miljenka Buljana) te uz sabirnu ulicu unutar obuhvata

3. PRETEŽNO TRGOVAČKA K2 – građevna čest. br. 3

- **na građevnoj čestici broj 3** predviđena je izgradnja trgovačke namjene
- riječ je o robnoj kući sa parkirališnim podzemnim etažama i hotelskim smještajem na višim etažama (maksimalni kapacitet hotelskog smještaja je 200 ležajeva)
- dio parkirališta (24 PM) je predviđen uz unutrašnju sabirnu cestu dok je od objekta trgovačke namjene odvojen zelenom površinom
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućim drvoredima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- u sklopu uređenih zelenih površina moguće je uređenje odmorišta, postavljanje klupa i drugih elemenata urbane opreme
- obavezno je osigurati neometanu pješačku komunikaciju unutar građevne čestice kao i uređenje pješačkih površina

- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice

4. POSLOVNA - KOMUNALNO SERVISNA K3 – građevna čest. br. 1 i 15

- **na građevnoj čestici broj 1** predviđena je izgradnja **stanice za tehnički pregled vozila**
- moguće je uređenje pratećih sadržaja u sklopu stanice za tehnički pregled vozila kompatibilnih sa osnovnom namjenom (uredi, autopraonica, skladišni prostori, ugostiteljski i trgovački sadržaji i sl.)
- obavezno je osigurati samostalni i protočni kolni pristup objektu sa mogućnošću parkiranja vozila unutar građevinske čestice, unutar označene manipulativne površine kao što je prikazano na grafičkom prikazu broj 4.
- između potoka Gorućica i buduće stanice za tehnički pregled vozila predviđen obavezni pješački pravac sa pripadajućom uređenom zelenom površinom te drvoredom.
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućim drvoredima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- **na građevnoj čestici broj 15** predviđena je izgradnja **benzinske postaje**
- obavezno je osigurati kolni pristup čestici odnosno ulaz i izlaz sa buduće benzinske postaje
- obavezno je poštivanje tehničkih standarda zaštite okoliša
- moguće je uređenje prodavaonice te ugostiteljskih sadržaja u sklopu benzinske postaje
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućim drvoredima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice