

## Uvod

---

Mogućnost izrade Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja mješovite - pretežito poslovne zone, Trnovača - Sinj (u dalnjem 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 dalnjem 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 mesta), 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. Programsко 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.

## Sažetak

---

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.

**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
<b>UKUPNO</b>	<b>4,85</b>	<b>100,0</b>

**Tabela 2. Detaljni iskaz prostornih pokazatelja**

namjena	oznaka građevne čestice	površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti <b>Kig</b>	max. koeficijent iskorištenosti <b>Kis</b>	maksimalna katnost građevine	max. visina građevine (m)
<b>M1</b>	<b>2</b>	6710	0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	<b>9</b>	1475	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>10</b>	1894	0,3	2,5	Po+P(S)+4	16,0
<b>M2</b>	<b>4</b>	914	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>5</b>	430	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>6</b>	6013	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
			0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	<b>7</b>	2045	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
			0,3	3,0	Po+P(S)+5	18,0
	<b>8</b>	1201	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>11</b>	2543	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>12</b>	1276	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>13</b>	663	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2

	<b>14</b>	976	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>16</b>	1137	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
	<b>17</b>	160		postojeće		
	<b>18</b>	152		postojeće		
	<b>19</b>	199		postojeće		
<b>K2</b>	<b>3</b>	7517	0,4	2,5	Po+P(S)+3	13,2
<b>K3</b>	<b>1</b>	3609	0,4	2,5	Po+P(S)+2	10,0
	<b>15</b>	2004	0,4	0,8	P+1	7,0
<b>IS</b>	<b>20</b>	81		prema uvjetima iz poglavlja 3.4.		
	<b>21</b>	40		prema uvjetima iz poglavlja 3.4.		
<b>Promet</b>	<b>22</b>	907	-	-	-	-
	<b>23</b>	2208	-	-	-	-
	<b>24</b>	2159	-	-	-	-
	<b>25</b>	2057	-	-	-	-

## 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 drvoreddima unutar kojih je moguće uređenje potrebnih pješačkih 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 drvoreddima 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 pripadajućimdrvoredima 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 pripadajućimdrvoredima 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 trgovacički 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 tedrvoredom.
- obavezno je uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice kao uređene zelene površine sa pripadajućimdrvoredima 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 drvoređima u sklopu koje je moguće uređenje pješačkih površina
- obavezno je osigurati potrebna parkirališna mjesta unutar građevne čestice

### **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.