

NARUČITELJ:

REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA

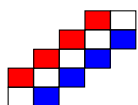
OPĆINA SUTIVAN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MAJAKOVAC

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA PLANA

KNJIGA 2

IZVRŠITELJ:



Project Management Consulting d.o.o. Rijeka

SUTIVAN – STUDENI 2011.

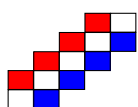
NARUČITELJ:

REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA SUTIVAN

IZVRŠITELJ:



Project Management Consulting d.o.o. Rijeka

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANA: ZLATKO KRAJAČEVIĆ DIPL.ING.ARH.

RADNA SKUPINA:	ZLATKO KRAJAČEVIĆ	DIPL.ING.ARH.
	INGRID TOMŠIĆ COFEK	DIPL.ING.GRAĐ.
	MR. OEC. MIRAN COFEK	DIPL.ING.STROJ.

DIREKTOR PROJECT MANAGEMENT CONSULTING d.o.o.:	MR. OEC. MIRAN COFEK	DIPL.ING.STROJ.
---	-----------------------------	------------------------




BROJ EVIDENCIJE PROJEKTA:	PROJECT MANAGEMENT CONSULTING D.O.O. 2/10
BROJ UGOVORA:	A-04-0/09

RIJEKA – STUDENI 2011.



OPĆINA SUTIVAN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MAJAKOVAC

Broj evidencije plana: <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2/10</div>	Datoteka: <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2/10</div>
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službeni glasnik Općine Sutivan br. 07/06	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Sutivan br. 07/11
Datum objave javne rasprave: 21. 01. 2011.	Javni uvid održan: Od: 21. 01. 2011. Do: 21. 02. 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">M.P.</div>	Odgovorna osoba: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">Petar Vladislavić, die</div>
Suglasnost na plan prema članku 98 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11) Suglasnost: klasa: 350-01/11-01/0273 urbroj: 2181/1-11-11-02 datum: 18. 11. 2011.	
Pravna osoba koja je izradila plan: Project Management Consulting d.o.o. 51000 Rijeka, A. Medulića 6/II kat, Tel.(0)51 338 683,GSM 098 472 730, Fax.227 530 www.pmc-sailing.com E-mail: pmc@ri.htnet.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	Odgovorna osoba: Mr. oec. Miran Cofek dipl. ing. stroj. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>
Odgovorni voditelj plana: ZLATKO KRAJAČEVIĆ, DIPL.ING.ARH <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	
Stručni tim u izradi plana: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">ZLATKO KRAJAČEVIĆ, DIPL.ING.ARH.</div>	<div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> INGRID TOMŠIĆ COFEK, DIPL.ING.GRAĐ.MR. OEC. MIRAN COFEK, DIPL.ING.STROJ. </div>
Pečat predstavničkog tijela: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">M.P.</div>	Predsjednik predstavničkog tijela: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> Ante Lukšić vlastoručni potpis </div>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">M.P.</div>

OPĆI PRILOZI

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost Ministarstva za obavljanje djelatnosti
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata
- Rješenje o imenovanju odgovornog voditelja plana
- UPU Majakovac

KNJIGA 1**A. TEKSTUALNI DIO PLANA****ODREDBE ZA PROVOĐENJE****I. OOPĆE ODREDBE****II ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne i druge infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.
10. Mjere provedbe plana

III. ZAVRŠNE ODREDBE**B. GRAFIČKI DIO PLANA (KARTOGRAFSKI PRIKAZI)**

kart. prikaz br. 1 - Korištenje i namjena površina	1:1000
kart. prikaz br. 2.1 – Prometna mreža	1:1000
kart. prikaz br. 2.2 - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda	1:1000
kart. prikaz br. 2.3 - Elektroopskrba i telekomunikacije	1:1000
kart. prikaz br. 3 - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
kart. prikaz br. 4A - Način i uvjeti gradnje – Oblici korištenja	1:1000
kart. prikaz br. 4B - Način i uvjeti gradnje – Način gradnje	1:1000

KNJIGA 2**OBVEZNI PRILOZI**

Obrazloženje Plana

Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Sutivan

Popis sektorskih dokumenata i propisa

Zahtjevi i mišljenja nadležnih tijela i osoba (sukladno čl. 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09)

Očitovanja, mišljenja, primjedbe i prijedlozi nadležnih tijela i osoba (sukladno čl. 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09)

Izvješće o prethodnoj raspravi

Izvješće o javnoj raspravi

Evidencija postupka izrade i donošenja UPU-a

Sažetak za javnost

KNJIGA 3

Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

OBRAZLOŽENJE PLANA



SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA

1.1.	Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine.....	9
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	9
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke.....	9
1.1.3.	Infrastrukturalna opremljenost.....	10
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i cjeline.....	10
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja.....	10
1.1.6.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke i prostorne pokazatelje.....	11

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1.	Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....	11
2.1.1.	Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	11
2.1.2.	Prometna i komunalna infrastruktura.....	11
2.1.3.	Očuvanje prostornih posebnosti	13
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja	13
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora.....	13
2.2.2.	Unapređenje uređenja komunalne infrastrukture.....	14

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1.	Program gradnje i uređenja prostora.....	14
3.2.	Osnovna namjena prostora.....	14
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina.....	15
3.4.	Prometna i ulična mreža.....	16
3.5.	Komunalna i druga infrastrukturna mreža.....	17
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	23
3.7.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	29
3.8.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	30

OBRAZLOŽENJE

Uvod – projektni zadatak

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji utvrđeno je da Urbanistički plan uređenja (u daljnjem tekstu: UPU) utvrđuje podjelu područja na posebne prostorne cjeline, te područja i koncept urbane obnove naselja ili dijelove naselja, osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene, razmještaj djelatnosti u prostoru, osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture, mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina, zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje naselja i izradu detaljnih planova uređenja, uvjete uređenja i korištenja površina i građevina, te zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nezgoda. UPU detaljnije određuje prostorni razvoj naselja ili dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja. Isti se donosi obvezno za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu.

Cilj izrade UPU Majakovac jest:

- određivanje osnovne namjene površine
- određivanje osnove prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- određivanje mjera za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih vrijednosti, uređenju zelenih i ostalih zaštitnih površina,
- određivanje uvjeta za uređenje i korištenje površina i građevina i time stvaranje pretpostavke za izdavanje zakonskih akata kako bi se provela realizacija gradnje
- osiguranje planskih optimalnih priključaka na postojeću cestovnu mrežu,
- određivanju uvjeta uređenja i korištenja te omogućiti funkcioniranje zone u odnosu na krajobrazne vrijednosti predjela

ZAKONSKI OSNOV ZA IZRADU UPU MAJAKOVAC

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Prostorni plan uređenja Općine Sutivan
- Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja Majakovac

Člankom 41. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Sutivan utvrđena je obveza izrade UPU Majakovac, a u grafičkom dijelu definirane su granice zahvata plana.

ZAHVAT PLANA

Granice područja zahvata prikazane su na:

- kartografskom prikazu 3. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite u mjerilu 1 : 5000.
- na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja (izvan naselja), u mjerilu 1:5000

Zahvat plana je površina naselja Sutivan. Područje je neizgrađeno.

Općine Sutivan uz obvezno podizanje kategorije i kvalitete naselja Sutivan omogućuje izgradnju zone obuhvata UPU-a uz obvezno uređenje zelenih i parkovnih površina.

Sastavni dio ovog projektnog zadatka su:

1. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Majakovac
2. *Odluka o donošenju prostornog plana uređenja Općine Sutivan. Odluka je objavljena na internetskim stranicama Općine Sutivan www.Sutivan.hr, (grafički i tekstualni dio)*

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Majakovac u Općini Sutivan utvrđena je temeljem Odluke o donošenju PPU Općine Sutivan (članak 41.) i temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Sutivan (službeni glasnik 07/06.

Važeći dokument prostornog uređenja višeg reda je Prostorni plan uređenja Općine Sutivan (Odluka o donošenju u Službenom glasniku Općine Sutivan br. 7/06 od 3. 8. 2006. g.).

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Majakovac nalazi se na području Općine Sutivan sjeverno od buduće zaobilaznice Sutivana.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Majakovac nalazi se u naselju Sutivan, i u naravi je neizgrađeno građevinsko područje naselja Sutivan.

Ukupna površina zone obuhvata je 6,1206 ha.

Glavne karakteristike područja su: sredozemna klima sa izrazito mediteranskim utjecajima pod hladnim utjecajima kontinentalnog zaleđa, sa izraženim mikroklimatskim razlikama kroz godinu, povoljna orijentacija, pad terena prema sjeveru.

Izloženost vjetru je evidentna, i dobra je osunčanost. Vegetacija je minimalna, postoji kao trava te nisko i srednje raslinje. Okolni teren je blago neravan u padu prema moru a prema istoku i zapadu se prvo blago pa onda strmije uzdiže tako da je područje obuhvata pogodno za izgradnju.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Urbanistički plan uređenja i Majakovac izrađuje se temeljem Prostornog plana Općine Sutivan.

Prostornim planom uređenja su utvrđena građevinska područja naselja kao i izdvojeno građevinsko područje obuhvata ovog UPU-a Majakovac koje je planirano da se kompletira potrebnim sadržajima i namjenama u skladu sa odredbama ovog Plana.

Za razvoj zone naselja Majakovac postoje svi prostorni urbanistički, razvojni i gospodarski preduvjeti. Sama lokacija zone je povoljna ali je potrebno osigurati potrebnu komunalnu i drugu infrastrukturu, te razriješiti vlasničko-pravne odnose za infrastrukturne koridore za što su postavljeni preduvjeti PPU-om područja Općine Sutivan.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Zona Majakovac nije opremljena elementima i uređajima individualne i zajedničke komunalne potrošnje (telekomunikacijska, vodovodna, kanalizacijska i elektroopskrbna mreža) nego je potrebno izgraditi kompletno novu infrastrukturu uključivo i priključak na postojeću prometnu mrežu.

1.1.4. Zaštićene prirodne ,kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Područje unutar granica obuhvata ovog Plana nema posebno zaštićenih prirodnih kulturno-povijesnih cjelina ali se nalazi unutar zone zaštićenog obalnog pojasa (ZOP) koji prostori su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007, 38/2009) određeni kao zaštićeno obalno područje mora koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Zaštićeno obalno područje od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Mogućnosti i ograničenja uređenja isključivo su programske prirode ali isključivo u skladu sa uvjetima i mogućnostima danim odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/2007,38/2009) .

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti).

Važeći Prostorni plan uređenja Općine Sutivan je osnovni dokument prostornog uređenja kojim su određeni lokacija, površina, namjena i drugi elementi zone Majakovac relevantni za ovaj urbanistički plan uređenja.

Prostor u obuhvatu ovog UPU-a definiran je kao neizgrađeno građevinsko područje Naselja Sutivan.

Površina cijele zone Majakovac (ujedno i obuhvata plana) definirane je veličine na kopnu 6,1206, ha prema stanju iz službene geodetske podloge i prema granicama zone iz važećeg PPUO Sutivan.

Cijela zona sa granicom obuhvata je prikazana na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:1000 i kartografskom prikazu br. 2. „ Prometna, ulična i komunalna infrastruktura“ u mj. 1:1000.

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- Prostorni razvoj temeljen na potrebama stalnih i povremenih stanovnika (ove potrebe slijede iz demografskog razvoja temeljenog na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju odnosno povratku stanovnika koji su ove prostore napuštali u nedavnoj prošlosti, te boravku povremenih stanovnika i turista) i usklađen s nosivim kapacitetom prirodnog, kulturnog i socijalnog okoliša unutar obuhvata Plana.
- Zaštita vrijednih područja i krajolika, posebno dijelova obalnog pojasa
- Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama demografskog i gospodarskog razvoja.
- Osiguranje primjerenog razvoja, opremanja i uređivanja prostora, posebno javnih, te čuvanje elemenata posebnosti fizionomskih i morfoloških obilježja naselja Sutivan.
- Poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Raspoloživi neizgrađeni prostor koji je određen za razvoj naselja Sutivan ima ograničenja u razvoju zbog neriješenih vlasničkih odnosa i nedovoljnih postojećih preduvjeta prometnog i komunalnog opremanja zone ali su ovim Planom stvoreni preduvjeti razvoja ove zone uz prisustvo strožih elemenata zaštite prostora.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade Plana je formiranje područja naselja Sutivan na način da se kvalitativno i kvantitativno omogući razvoj naselja i postojeća turistička ponuda i omogući realizacija novih sadržaja u neizgrađenom dijelu naselja Sutivan.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Dugoročni razvitak se bazira na globalnim ciljevima politike gospodarskog razvitka Općine i Županije kao i mjera ekonomske politike koje će se na razini države donositi, koji moraju biti zasnovani na komparativnim prednostima koje proizlaze iz raspoloživih prirodnih i stvorenih resursa, te na potrebi osiguranja boljih uvjeta života stanovništva, imajući u vidu osiguranje održivog razvitka i očuvanje prostora za buduće generacije.

Globalni ciljevi te politike su povećanje proizvodnje roba i usluga, povećanje izvoza, podizanje produktivnosti rada (intelektualnog i izvršnog), povećanje profitabilnosti poslovanja i porast životnog standarda.

Ciljevi prostornog uređenja na toj razini, a koje treba posebno istaknuti su:

- skladno razvijati cjelokupni prostor u skladu sa potencijalima,
- stalan i stabilan rast životnog standarda i potpunije zadovoljavanje osobnih i zajedničkih potreba građana što postavlja zahtjev organizaciji prostora tako, da ukupna izgradnja i komunalna opremljenost prate dinamiku privrednog rasta,
- povećanje prihoda Općine
- temeljiti razvoj primarno na potencijalima domicilnog stanovništva, ali i šire, uz povećanje zaposlenosti,
- povećanje prihoda gospodarskih subjekata, pravnih i fizičkih osoba u Općini
- izgradnja na zemljištu u vlasništvu Općine

2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna i gospodarska struktura postavljena je okvirno Prostornim planom Općine Sutivan, međutim, kako precizni programi i prostorne potrebe u ovom trenutku nisu definirani, postojeće i planirane fizičke strukture trebaju biti organizirane na način da se omogući fleksibilno prilagođavanje broja i veličine građevnih čestica budućim konkretnim potrebama.

2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometnoj mreži na području obuhvata plana pristupa se preko postojeće i planirane prometne mreže. Unutar granice obuhvata Plana planira se preurediti postojeću prometnu mrežu na granici sa izgrađenim dijelom naselja. Priključak neizgrađenog dijela zone planira se sjeverno, istočno i zapadno sa preuređenjem dijela ceste koje vode iz izgrađenog dijela naselja Sutivan.

Telekomunikacijska mreža

Unutar granice obuhvata plana predviđa se izgradnja nove distributivne telekomunikacijske kableske kanalizacije (DTK) duž pločnika planiranih prometnica u neizgrađenom (istočnom) dijelu zone.

Priključak planirane mreže biti će na mjestu priključka koji odredi distributer.

Komunalna infrastrukturna mreža**Vanjska vodovodna mreža**

Planirana je kompletna nova vodovodna i hidrantska mreža uključujući protupožarni sustav sa vanjskim hidrantima.

Fekalna ,oborinska kanalizacija (s krovova i prometnica) i tehnološke vode

Planirana je kompletna nova separata fekalna i oborinska kanalizacija, uključivo tretman tehnoloških i oborinskih voda sa javnih prometnih površina sa potrebnim uređajem, za pročišćavanje vode do zahtjevnog stupnja i ispuštom u tlo. Oborinske vode sa krovnih površina upuštaju u tlo preko upojnih bunara in situ.

Planirana je izgradnja glavnog općinskog kolektora kanalizacije na koji se se planira priključenje sustava odvodnje cijele zone.

Elektroopskrba**Razvoj potrošnje**

Sve postojeće i planirane trafostanice 10-20 kV / 04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja.

Planirana trafostanica, kao slobodno stojeća (tipska-montažna) građevina, biti će na zasebnoj građevnoj čestici sa osiguranim kolnim pristupom za interventno vozilo i kamion sa dizalicom.

Pošto procjena vršne snage nije precizno napravljena (potreba od 1x630 kVA do 2x630 kVA instalirane snage) tipsko montažne betonske trafostanice za primjenu u promatranom području odabrati će se prema odabiru distributera HEP-a. Minimalna površina za smještaj TS 10(20)/0,4 kV je 7,0 x 8,0 m.

Visokonaponska mreža

Izvan granice obuhvata ovog Plana nalazi se postojeća srednje naponske mreže (kablirano), sa spojem na sustav naselja Sutivan iz TS1 10(20)/0,4 kV u obuhvatu plana - vidi grafički prilog 2.2. Elektroopskrba i telekomunikacije.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža koja će se graditi unutar zahvata plana, izvoditi će se isključivo podzemnim 0,4/1 kV kabelima tipiziranim od strane HEP-a (nadležne elektrodistribucije), iz niskonaponskog razdjelnika u trafostanici. Priključci građevina izvoditi će se također podzemnim kabelima.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta će se izvoditi zasebno, na metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima tip XP 41 A, presjeka do 4x35 mm². Rješenjem je predviđeno da se osvijetle sve prometnice i pješačke staze. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti će se iz zasebnog ormarića, napajanje kojeg će se osigurati iz predviđene trafostanice.

2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti

Urbanističkim planom uređenja su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

- a) krajobraznih vrijednosti i
- b) prirodnih vrijednosti;

Unutar granica obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno – povijesnih cjelina i građevina.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja

Dugoročni razvitak se bazira na globalnim ciljevima politike gospodarskog razvitka Općine i Županije kao i mjera ekonomske politike koje će se na razini države donositi, koji biti moraju zasnovani na komparativnim prednostima koje proizlaze iz raspoloživih prirodnih i stvorenih resursa, te na potrebi osiguranja boljih uvjeta života stanovništva, imajući u vidu osiguranje održivog razvitka i očuvanje prostora za buduće generacije.

Cilj uređenja je razvoj turističke ponude i doprinos razvoju gospodarstva općine Sutivan u skladu sa potencijalima prostora.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti uključuje:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza, posebno obalnog pojasa, kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajobraza i slikovitih pogleda (vizura);
- c) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih vrijednosti, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- d) Zadržavanje povijesnih trasa putova i suhozida (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih prosjeka);
- e) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta te očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih poljoprivrednih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- f) Očuvanje prirodnih značajki kontaktnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajobraz.

Područje posebnih ograničenja u korištenju povijesnih trasa putova i suhozida (pješačkih staza, poljskih dolaca) prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, u mjerilu 1: 1000.

Minimalno 30% površine građevnih čestica treba zadržati kao prirodni ili hortikulturno obrađeni teren koji funkcionira kao upojna površina. Na svakih 200m² ukupne površine građevne čestice obvezno je posaditi (ili zadržati postojeće) stablo neke od autohtonih vrsta koje dostižu prosječnu visinu cca 10m. Položaj i vrstu ovih stabala obvezno je prikazati u idejnom rješenju za lokacijsku dozvolu.

Unutar granica obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno – povijesnih cjelina i građevina.

2.2.2. Unapređenje uređenja komunalne infrastrukture

Samu izgradnju zone treba pratiti i izgradnja sve potrebne infrastrukture (prometnice vodovodna, kanalizacijska , telekomunikacijska i električna mreža) u zoni i posebno, izvan zone, kako bi se blagovremeno osigurali potrebni priključci za planiranu izgradnju.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja iznosi 6,1206 ha.

Područje Majakovac treba planirati sa sadržajima do kapaciteta u skladu s odredbama Prostornog plana uz obveznu visoku kategoriju i kvalitetu uređenja prostora tog dijela naselja Sutivan.

Potrebno je poticati zasnivanje svih pratećih sadržaja uz obvezno uređenje zelenih i parkovnih površina.

Temeljem prava proširenja građevinske zone naselja Sutivan, kada pokrivenost (iskorištenje) iste pređe 80 %, ista će se postepeno širiti do zaobilaznice naselja Sutivan.

3.2. Osnovna namjena prostora

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- Prostorni razvoj temeljen na potrebama stalnih i povremenih stanovnika (ove potrebe slijede iz demografskog razvoja temeljenog na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju odnosno povratku stanovnika koji su ove prostore napuštali u nedavnoj prošlosti, te boravku povremenih stanovnika i turista) i usklađen s nosivim kapacitetom prirodnog, kulturnog i socijalnog okoliša unutar obuhvata Plana.
- Zaštita vrijednih područja i krajolika, posebno dijelova obalnog pojasa
- Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama demografskog i gospodarskog razvoja.
- Osiguranje primjerenog razvoja, opremanja i uređivanja prostora, posebno javnih, te čuvanje elemenata posebnosti fizionomskih i morfoloških obilježja naselja Sutivan.
- Poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. 'Korištenje i namjena površina':

1. Stambena namjena - obiteljske kuće S1

2. Mješovita namjena - pretežito stambena, M1

3. Javna i društvena namjena – predškolska D



4. prometne površine, kolne SC1, kolno – pješačke C1 i pješačke površine

5. Infrastrukturne površine, TS1

Zone Stambene namjene - obiteljske kuće (S1) i Mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i Javne i društvene namjene (D) su neizgrađene.

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

SPECIFIKACIJA NAMJENE POVRŠINA

oznaka	NAMJENA POVRŠINA	površina (m ²)	%
S1	Stambena namjena - obiteljske kuće	19.537	31,92%
M1	Mješovita, pretežito stambena namjena	28.629	46,77%
D	Javna i društvena namjena	3.226	5,27%
	ukupna površina	51.392	83,97%
TS1	Elektroopskrba - trafostanica	56	0,09%
	ukupno površine infrastrukturnih sustava zone	56	0,09%
SC1, C1,	Prometne površine	9.758	15,94%
	ukupno površine javnih prometnih površina	9.758	15,94%
	ukupno površina zone	61.206	100,00%

Napomena: Minimalno 30% površine građevnih čestica treba zadržati kao prirodni ili hortikulturno obrađeni teren koji funkcionira kao upojna površina

Stambena namjena - obiteljske kuće S1

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S1) grade se:

- stambene građevine – obiteljske kuće
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja i uređenje športsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom - dječje igralište, bazen, igralište za tenis, košarku, odbojku i sl. u funkciji građevina osnovne namjene.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, manji ugostiteljski prostori, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Maksimalne veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi:

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m²
- za građevine u nizu osnovne namjene - 30 m²

Društveni i javni sadržaji mogu se realizirati korištenjem dijela građevine, zasebne građevine ili dijela građevne čestice ili cijele građevne čestice.

Mješovita namjena, pretežito stambena M1

Unutar područja mješovite namjene – pretežito stambene M1 mogu se graditi:

- stambene,
- stambeno-poslovne građevine,
- gospodarske ugostiteljsko – turističke građevine,
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

Unutar zona mješovite namjene, pretežito stambene M1 moguće je smjestiti i prateće poslovne sadržaje (trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji; uslužni, rekreacijski i slični sadržaji primarno u funkciji naselja).

Svi prateći (sekundarni) sadržaji mogu se realizirati samo korištenjem dijela građevine i to najviše do 50% GBP stambene građevine (bez površina unutar građevina namijenjenih smještaju vozila u mirovanju i podrumskih dijelova koji nisu namijenjeni za boravak ljudi).

Svi prateći poslovni sadržaji mogu se realizirati uz uvjet da radne aktivnosti ne stvaraju buku ni prašinu, ne zagađuju zrak i tlo te ne zahtijevaju teški transport (korištenje kamiona preko 5 tona nosivosti).

U zonama namjene M1 moguće je na građevnoj čestici graditi, uz poštivanje ukupne izgrađenosti građevne čestice, i pomoćne građevine (gospodarske, spremišta, kotlovnice te iznimno garaže kada to nije moguće u sklopu gabarita osnovne građevine ili u podrumskom dijelu građevine).

U zonama namjene M1 mogu se na građevnoj čestici (izvan gabarita građevina) graditi otvoreni sportski sadržaji: bazen, tenisko igralište i sl.

Javna i društvena namjena (D)

Na površini javne i društvene namjene (D) grade se javne i društvene građevine sa centralnim javnim i društvenim sadržajima kao što su: predškolske ustanove (jaslice, vrtić), građevine obrazovne namjene, građevine lokalne samouprave, vjerske građevine (crkve, samostani, prostor za vjeronauk, uredski župni ured i sl.), građevine za potrebe zdravstva, kulture, znanosti i socijalne djelatnosti (knjižnica, udruge, muzeji umirovljenički domovi), i druge potrebne javne i društvene građevine, te njihove pomoćne građevine i prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

Na površinama javne i društvene namjene (D) mogu se graditi uz građevine za javnu i društvenu namjenu i prateći sadržaji koji sa istima čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama, npr. športski ili rekreacijski sadržaji, parkovi, dječja igrališta i dr.



3.4. Prometna i ulična mreža

Pristup u obuhvat Plana planiran je sa sjeverne, istočne i zapadne strane granice obuhvata - vidi kartografski prikaz 2.1. Prometna mreža.

Prometnice u obuhvatu Plana granaju se na kolno pješačke prometnice od sjevera prema jugu.

Na području obuhvata Plana prometnice su svrstane (kategorizirane) na slijedeći način:

sabirne ulice SC1

kolno – pješačke prometnice C1 i

pješačke komunikacije.

Sabirne ulice predstavljaju temeljne kolne prometnice Plana, čija je uloga povezivanje lokalne mreže na prometnu mrežu šireg značaja. Građevne čestice smještene uz sabirne ulice mogu imati kolni pristup s njih, ukoliko nije moguć pristup na čestice sa stambenih ulica.

Stambene ulice predstavljaju mrežu osnovnih prometnica putem kojih je moguć neposredan pristup do planiranih građevnih čestica. Ove ulice su direktno povezane na kolnike sabirnih ulica.

Ulica oznake SC1 smještena je u koridoru ukupne širine 10.70 metara. Poprečni profil formiran je na slijedeći način: kolnik s dvije vozne trake ukupne minimalne širine 5.50 metara, za dvosmjerni promet vozila i obostrani pješački nogostupi, minimalne širine 1.60 metara i pojas zelenila uz cestu širine 1,00 m sa svake strane

Slijepe ulice završavaju okretištem minimalnih dimenzija 8,5 x 8,5 m. Okretište je obrađeno na isti način kao i pješačke površine. Uzdužni nagibi ovih ulica uvjetovani su geodetsko – topografskim uvjetima i geomorfologijom u prostoru.

Situacijski i visinski elementi trasa prometnica dani su u kartografskom prikazu br. 2.1. Prometna mreža. Moguća manja odstupanja kod izrade detaljnije tehničke dokumentacije neće se smatrati izmjenom plana.

Minimalne širine slobodnih profila kolno – pješačkih prometnica C1 iznose 5.50 metara a pješačkih 4.00 odnosno 3.50 metara. Na mjestima priključaka kolno – pješačkih odnosno pješačkih ulica na nogostup sabirne odnosno stambene ulice obvezna je gradnja zakošene pristupne rampe, zakošenje lica rubnjaka ili upuštanje rubnjaka u dužini potrebnoj za prolaz vozila.

Uzdužni nagibi niveleta kolno – pješačkih i pješačkih prometnica odnosno komunikacija s obzirom na namjenu i na način polaganja na terenu veći su i iznose do 15.0%.

Na prometnicama za isključivo kretanje pješaka kao i na uličnim križanjima, na mjestima pješačkih prijelaza, potrebno je primijeniti mjere protiv stvaranja urbanističko – arhitektonskih barijera.

Biciklističke staze

Na području obuhvata Plana nije predviđena mogućnost biciklističkog prometa na izdvojenim biciklističkim stazama.

Javni gradski prijevoz



Na području obuhvata Plana nije predviđen javni autobusni prijevoz.

Javna parkirališta i garaže

Javna parkirališta nisu predviđena unutar obuhvata plana.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Trgovi nisu predviđeni unutar obuhvata plana.

Na području obuhvata Plana, utvrđuje se trasa pješačkih putova kao i pješačkih stubišta korištenjem povijesnih trasa putova i suhozida (pješačkih staza, poljskih putova) što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 2.1. Prometna mreža, u mjerilu 1: 1000 i kartografski prikaz broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, u mjerilu 1: 1000.

Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s 3,00 m, i u njih je moguće ugraditi infrastrukturu.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Koridori komunalne infrastrukture planirani su unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Telekomunikacijska mreža

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica. Kabeli se polažu u kanale po sredini nogostupa, na suprotnoj strani kolnika u odnosu na elektroenergetske kabele. Na mjestima križanja vodova izvode se kabelski zdenci. Omogućeno je postavljanje kanala telekomunikacijske mreže u sve javne prometnice u obuhvatu, ovisno o potrebnom broju i prostornom rasporedu priključaka.

Na glavnim trasama između zdenaca predviđeno je polaganje četiri PHED cijevi 100 mm, a do ormarića za koncentraciju instalacija u objektu polažu se dvije PHED cijevi 50 mm.

Razmak između zdenaca određuje se na osnovi Uputstava o gradnji mjesnih kabelskih mreža. Tipovi kabelskih zdenaca biti će određeni glavnim projektom, a trebaju biti dimenzionirani za nosivost:

- zdenac ispod pješačkog hodnika na opterećenje od 50 kN odnosno 150 kN na sredini poklopca,
- zdenac ispod kolnika na najveće opterećenje od 5 kN/m² jednoliko raspoređeno po terenu u okolini zdenca i
- okvir i lijevano željezo poklopca moraju izdržati dinamičko opterećenje preneseno preko ploče i to 50 kN za okvir postavljen u pješačkom hodniku ili razdjelnoj površini zelenila.

U narednom planskom razdoblju razvoj telekomunikacija biti će usklađen sa zahtjevima tržišta. Tako je u planu dodavanje novih te pružanje IQ usluge inteligentne mreže kao nadgradnje osnovnim telekomunikacijskim uslugama. Intenzivan je i razvoj ISDN-a s osnovnim i primarnim pristupom te ADSL pristup koji korisnicima omogućuje još veću brzinu razmjene informacija.

Vanjska vodovodna mreža



Na kartografskom prikazu 2.2. Vodoopskrba i odvodnja prikazano je rješenje vodoopskrbe.

Područje Općine Sutivan, a posebno naselja Sutivan imaju izgrađen vodoopskrbni sustav koji zbog velikog i brzog povećanja potrošača nema zadovoljavajući kapacitet tijekom ljeta kada broj stanovnika i turista naglo poraste kao i potrošnja vode za druge namjene.

Sa izgradnjom novih objekata, naročito turističkih, u obuhvatu plana još će se povećati količina potrošnje vode, te je potrebno planirati rekonstrukciju i dogradnju vodoopskrbnog sustava naselja Sutivan i osigurati potrebne količine vode za ovo područje, a izgradnjom vodoopskrbne mreže i raspodjela vode potrošačima.

Područje obuhvata plana pripada vodoopskrbnom sustavu Općine Sutivan.

Sukladno prostornom planu Općine Sutivan potrebno je izgraditi dio obilaznog cjevovoda izvan obuhvata plana a koji je segment cjevovoda koji će biti postavljen u buduću zaobilaznicu Sutivana. Područje obuhvata plana opskrbiti će se preko spoja na navedeni novi cjevovod te na postojeći ACC cjevovod DN 100mm koji je smješten sjeverno od lokacije zone obuhvata plana.

Novoplanirane cjevovode planirano je polagati u koridorima svih cestovnih prometnica i javno prometnih površina u prvom podzemnom sloju. Na cjevovodima treba osigurati mogućnost odzračivanja i ispiranja.

Svaka građevna čestica mora imati direktni priključak na vodoopskrbu.

Protupožarna voda

Za gašenje požara objekata predviđa se količina vode od $Q=20,0$ l/s (jedan požar) u trajanju od tri sata što zahtijeva 72 m^3 požarne vode.

Za protupožarne svrhe koristi se isti cjevovod kao i za sanitarno tehnološku vodu.

Da bi se postigli potrebni protupožarni tlakovi od 2,5 bara na svim platoima unutar zone potrebno je ugraditi profil za radni tlak 10 bara \varnothing 100.

Dimenzioniranje vodovoda je provedeno na mjerodavnu protupožarnu količinu vode.

U funkciji osiguranja stalne i stabilne opskrbe te osiguranja obaveznog radnog tlaka za protupožarne potrebe, cjevovode treba, gdje god je to moguće, zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju, obavezno je izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda. U sklopu rješenja sustava vodoopskrbe obavezno je na propisanim razmacima predvidjeti hidrante. U pravilu hidrante treba izvesti kao nadzemne i izvan površina namijenjenih odvijanju nekog od vidova prometa (kolnik, pješački hodnik).

Odvodnja otpadnih voda

Predviđeni su zatvoreni kanali, okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahte – okna sa pokrovnom pločom na koju se ugrađuje ljevano-željezni poklopac, vidljiv na prometnoj površini sa istom kotom nivelete, kao prometnica.

Odvodni kanali su locirani u blizini osi prometnice, na dubini 1,50 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala. Dozvoljava se translatorno pomjeranje dionica kanala, ukoliko se ne remeti usvojenju



koncepciju, poštujući koridore ostale infrastrukture. Također detaljnijim hidrauličkim proračunom, dozvoljena su manja odstupanja usvojenih presjeka pojedinih dionica.

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Dimenzioniranje je uzeto prema količini potrošnje sanitarne i tehnološke vode: 12,94 l/s

Najmanji profil za glavni cijevovod sanitarne i tehnološke vode je $\varnothing 200$ mm. Kroz ovaj profil uz minimalni pad kanala od 0,2 % može proteći 17,15 l/s. S obzirom na dobivene količine gornjim proračunom može se konstatirati da planirani profil $\varnothing 250$ -315 mm zadovoljava sve dionice. Za kraće lokalne ogranke pojedinih potrošača može se koristiti i profil $\varnothing 200$ mm.

Poklopce revizijskih okana treba postavljati u sredini prometnog traka.

Na svim mjestima promjene nivelete u horizontalnom ili vertikalnom smislu, kao i na priključcima, potrebno je predvidjeti kanalizacijska revizijska okna, na razmaku ne većem od 40 m. Poklopci okana su min. otvora 600/600 mm, sa korištenjem poklopaca nosivosti koja je u skladu sa prometnim opterećenjem površine.

Izvedba lokalnih priključaka otpadnih voda treba biti usklađena sa tehničkim uvjetima koje propisuje nadležno komunalno društvo.

Kod priključaka objekata, potrebno je nivo kvalitete otpadnih voda dovesti na nivo sanitarnih otpadnih voda, te je tek nakon toga moguće obrađene otpadne vode priključiti na sustav javne odvodnje. Kod objekata koji imaju izražen pojačani udio masnoća u otpadnim vodama (npr. restorani) potrebno je prije priključka na javni sustav odvodnje ugraditi odgovarajući mastolov - gravitacijski sakupljač ulja.

Na kartografskom prikazu 2.2. Vodoopskrba i Odvodnja otpadnih voda prikazano je rješenje sustava odvodnje u mjerilu 1:1000.

Sustav javne odvodnje koncipiran je kao razdjelni:

Podsustav otpadne vode prihvaćati će sve kategorije otpadnih voda i transportirati ih prema centralnom uređaju za pročišćavanje sustava javne odvodnje naselja Sutivan.

Podsustav oborinske vode prihvaćati će oborinske vode sa svih javnih prometnih površina i upuštati ih u more preko prečištača oborinskih voda smještenog u obalnom djelu naselja Sutivan.

Za potrebe priključenja na sustav javne odvodnje naselja Sutivan planira se dogradnja i rekonstrukcija dijela kolektora koji se spaja na glavni obalni kolektor izvan obuhvata plana.

Cjevovode podsustava otpadne vode planirano je polagati u svim javno prometnim koridorima. Polaganje mreže cjevovoda predviđeno je vršiti tako da se osigura gravitacijski princip tečenja. S tim ciljem, a u skladu s konfiguracijskim karakteristikama terena, sabirni odvodni cjevovod biti će položen u koridoru sabirne ceste SC1 sa smjerom odvodnje prema sjeveru.

U skladu sa propisima građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi samo na uređenoj građevnoj čestici sa pristupom na građevnu česticu i riješenom odvodnjom otpadnih voda prema propisima.

Sustav odvodnje otpadnih voda je gravitacijski i spaja se na postojeći separator otpadnih voda izvan obuhvata Plana iz kojeg se nakon pročišćavanja, vode ispuštaju putem podmorskog ispusta u Jadransko more.

Tehnološke otpadne vode sa pojedinih parcela se prije upuštanja u kolektor moraju dovesti na nivo sanitarnih otpadnih voda. Kod objekata koji imaju izražen pojačani udio masnoća u otpadnim vodama (npr. restorani) potrebno je prije priključka na javni sustav odvodnje ugraditi odgovarajući mastolov - gravitacijski sakupljač ulja.

Na lokacijama gdje nije izvedena mreža odvodnje dopušta se, do izvedbe te mreže, rješenje odvodnje u propisnu sabirnu jamu samo za građevine do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika) odnosno najviše tri stana, a za veće građevine obavezna je gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. U slučaju rješenja odvodnje otpadnih voda u propisnu sabirnu jamu za građevine do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika) odnosno najviše tri stana, potrebno je dati prijedlog načina odlaganja mulja iz sabirne jame i s nadležnim komunalnim poduzećem sklopiti ugovor o odvozu na odlagalište određeno od strane nadležnog tijela. Nakon izgradnje javne kanalizacije sve građevine se obavezno priključuju na javni sustav.

Gradnja kanalizacijske mreže vršit će se prema tehničkim uvjetima koje će definirati nadležno komunalno društvo.

Preporučljivo je da cijevi okruglog presjeka budu izrađene od poliestera armiranog staklenim vlaknima. Spajanje treba vršiti naglancima s integriranom brtvom od elastomera čime će biti osigurana vodonepropusnost, trajnost te brza montaža i ugradnja. Cijevi koje budu korištene kod polaganja cjevovoda obavezno moraju imati provjereno dobra mehanička svojstva (vodonepropusnost, trajnost, nepropusni način spajanja, brza montaža i ugradnja) i ne smiju biti manjeg profila od 20 cm. Izgradnju cjevovoda javne odvodnje optimalno je vršiti iskopima ne velikih duljina poteza (12 do 24 m), a nakon polaganja cjevovoda potrebno je odmah zatrpati rov. Radove treba planirati u sušnim razdobljima godine. Poklopce revizijskih okana treba postavljati u sredini prometnog traka.

Na svim mjestima promjene nivelete u horizontalnom ili vertikalnom smislu, kao i na priključcima, potrebno je predvidjeti kanalizacijska revizijska okna, na razmaku ne većem od 40 m. Poklopci okana su min. otvora 600/600 mm, sa korištenjem poklopaca nosivosti koja je u skladu sa prometnim opterećenjem površine.

Izvedba lokalnih priključaka otpadnih voda treba biti usklađena sa tehničkim uvjetima koje propisuje nadležno komunalno društvo.

U slučaju da se tijekom gradnje pokaže nemogućnost priključenja pojedinog objekta ili grupe objekata na kanalizacijsku mrežu, bit će potrebno izgraditi lokalnu crpnu stanicu za prebacivanje otpadnih voda u mrežu gravitacijskih kolektora. Navedene crpne stanice potrebno je dimenzionirati na način da se predvide radna i rezervna crpka, a ovisno o veličini dotoka, crpna stanica će imati ugrađene crpke režima rada 1+1 ili 2+1.

Navedene crpne stanice potrebno je opremiti sigurnosnim preljevom za slučaj prestanka rada crpki, a ovisno o karakteristikama lokacije crpne stanice može se kao sigurnost u slučaju prestanka rada crpki predvidjeti mogućnost korištenja dizel agregata (stabilnog ili mobilnog) ili retencijskog bazena koji će prikupiti otpadnu vodu za vrijeme koje je potrebno da se kvar otkloni.

U slučaju nemogućnosti priključka objekta na javni sustav zbog neizgrađenosti istog, moguća je izvedba odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda II. stupnja pročišćavanja s dodatnim postrojenjem za higijenizaciju (dezinfekciju-UV zrake ili slican postupak) pročišćene vode prije upuštanja u more. Prije prolaza kroz postrojenje za higijenizaciju otpadna voda mora zadovoljavati uvjete prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08), a nakon prolaska kroz postrojenje za higijenizaciju broj fekalnih i koliformnih bakterija mora biti sveden na razinu da zadovolji kvalitetu vode prve vrste. U slučaju ugradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, potrebno je dati prijedlog načina odlaganja mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i s nadležnim komunalnim poduzećem sklopiti ugovor o odvozu na odlagalište određeno od strane nadležnog tijela. Korisnik uređaja za pročišćavanje otpadnih voda dužan je izraditi Pravilnik o radu uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, te predvidjeti obuku ljudi koji će raditi na održavanju uređaja, ili s isporučiteljem opreme ugovoriti održavanje istog.

Trajno rješenje zbrinjavanja sanitarno-potrošni, fekalnih i tehnoloških otpadnih voda planiranih sadržaja u obuhvatu Plana osigurati će se priključkom lokalne mreže na planirani javni sustav kanalizacije.

S obzirom na izniman značaj sustava javne odvodnje za zdravlje ljudi i zaštitu okoliša, svakako treba što prije pristupiti izgradnji sustava javne odvodnje.

Oborinska kanalizacija sa prometnica i krovnih ploha

Oborinske vode s krovova i pješačkih površina mogu se direktno upustiti u teren, dok se oborinske vode sa cesta i parkirno manipulativnih površina upuštaju u more nakon pročišćavanja na separatoru za ispuštanje u vode II kategorije.

Rješavanje oborinskih voda za svaku pojedinu parcelu biti će riješeno unutar iste.

Oborinske vode sa javnih cestovnih površina biti će pročišćene na jednom centralnom mjestu – prečistaču na obalnoj čestici u naselju Sutivan i ispuštene putem ispusta oborinske vode u more:

- Mjerodavni intenzitet je 400 l/s/ha.
- Minimalni promjer kolektora oborinskih voda usvojen je s 200 mm.
- Na pročišćavanje se odvodi samo prvi udarni val (cca 20%) .

Elektroopskrba

Na kartografskom prikazu 2.3. prikazano je rješenje elektroopskrbe

Razvoj potrošnje

Budući investitori iskazati će stvarne potrebe za vršnim opterećenjem na osnovu izrađenih projekata. U skladu sa potrebama za većom angažiranom snagom (cca 200 i više) na nekoj od parcela, potrebno je osigurati prostor za dogradnju/izgradnju trafostanice na toj parceli za tako iskazanu snagu. Idejnim rješenjem elektroenergetske mreže, predviđene ovim planom, osigurava se kvalitetno i sigurno napajanje za iskazana vršna opterećenja pojedinih građevnih čestica, uz mogućnost da prema potrebi ona bude i veća. Napajanje će se osigurati niskonaponskim kabelima iz budućih trafostanica.

Visokonaponska i srednjenaponska mreža



Elektroenergetska mreža na području obuhvata Plan sastoji se od distributivne mreže 10(20) kV i 0,4 kV.

Spoj na postojeću srednjenaponsku mrežu izvest će se kabelima XHE 49A 2x3x1x185 mm², ulaz – izlaz na KB 20 kV između GTS Sutivan 2 i Sutivan 5, to jest na TS „Bistrica“.

Elektroopskrba područja obuhvata plana osigurati će se niskonaponskim kabelima iz buduće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV. Planira se izgradnja 1 trafostanice 10(20)/0,4 kV kapaciteta 1x1000 kVA do 2x1000 kVA, s pripadajućim srednjenaponskim priključkom i niskonaponskom kabelskom mrežom. Nova trafostanica TS 1 - 10(20) 0,4 kV gradit će se na lokaciji načelno nacrtanoj u grafičkom dijelu plana. Mikro lokacija trafostanice TS 1 - 10(20)/0,4 kV odredit će se lokacijskom dozvolom, nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Moguće odstupanje od lokacije predviđene ovim planom, biti će posebno obrazloženo kroz dokumentaciju za ishodovanje lokacijske dozvole. Trafostanica će se graditi kao samostojeća građevina, za kableske priključke na srednjem naponu i kableske rasplete na niskom naponu, biti će na zasebnoj građevnoj čestici sa osiguranim kolnim pristupom za interventno vozilo i kamion sa dizalicom. Transformator treba biti preklopiv s 10 kV na 20 kV. Minimalna površina čestice za izgradnju transformatorskog postrojenja iznosi 7,0 m x 8,0 m.

Za kupca električne energije koji zahtijeva vršnu snagu višu nego što je predviđena ovim Planom, a koja se ne može osigurati iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV iz ovog plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Dalekovod 10kV na drvenim stupovima iz područja obuhvata UPU ukloniti na način da se od planirane TS1 položi KB 20kV do prvog BS izvan zahvata UPU u koridoru ceste SC1 – vidi grafički prilog 2.3.

Postojeći zračni dalekovod bit će u funkciji do kraja 2014. g. Do uklanjanja spomenutog dalekovoda 10 kV potrebno je poštivati zaštitni koridor, a sukladno važećim pravnim propisima i pravilnicima.

Vodove 10(20) kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

Trase podzemnih vodova 10(20) kV smjestiti će se uz rubove prometnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kabela od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža koja će se graditi unutar zahvata plana, izvoditi će se isključivo podzemnim 0,4/1 kV kabelima tipiziranim od strane HEP-a (nadležne elektrodistribucije), iz niskonaponskog razdjelnika u trafostanici. Priključci građevina izvoditi će se također podzemnim kabelima.

Točan položaj niskonaponskog kabelskog raspleta i kabelskih razvodnih ormarića utvrdit će se u odnosu na položaje budućih građevnih čestica.

Javna rasvjeta



Javna rasvjeta kolnih, pješačkih i parkirnih površina izvoditi će se na Fe stupovima. Odabir rasvjetnih armatura i izvora svjetlosti, tip stupova, njihove visine i razmještaj u prostoru te njeno napajanje i način rada – upravljanje, definirati će se kroz zasebnu projektnu dokumentaciju.

Napajanje javne rasvjete predviđeno je podzemnim 0,4/1 kV kabelima iz ormara javne rasvjete smještenog u blizini TS. Konceptcija novoprojektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom. Za rasvjetljavanje kolnih površina određena je klasa C3 (M4) za koju je srednja rasvjetljenost $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, a za pješačke hodnike klasa P4 i srednja rasvjetljenost $E_{sr} = 5 \text{ lx}$.

Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar prometnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvjetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora.

Izuzetno, kod cestovnih koridora većih širina gdje je uslijed visokih nasada zelenila moguća pojava tzv. "slijepih džepova", može se za postizanje zadovoljavajuće razine rasvjetljenosti koristiti obje strane koridora prometnice.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjetima korištenja površina određuje se način korištenja površina određenog namjenom.

Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene

Unutar područja Mješovite namjene - pretežito stambene (M1) mogu se graditi građevine gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene.

Gospodarske građevine ugostiteljsko-turističke namjene graditi će se na građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju funkcioniranje gospodarskog ugostiteljsko-turističkog sadržaja, bez štetnih utjecaja na okoliš.

Način gradnje gospodarskih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zonama Mješovita namjena –pretežito stambena (M1)

Izgradnja gospodarskih građevina ugostiteljsko-turističke namjene temeljem ovog Plana u zonama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) planira se uz slijedeće uvjete:

za slobodnostojeće građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{min}=500 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 16 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno (k_{igP}) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno (k_{isN}) iznosi najviše 0,90



- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+2$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi $V/2$, ali ne manje od 3m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za dvojne građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{min}=400 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 12 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,90
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+2$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prislanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za građevine u nizu

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{min}=200 \text{ m}^2$
- najveća površina građevne čestice iznosi $P_{max}=320 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 6 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,40
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,80
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+1$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prislanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

Najmanje 30% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao zelena površina sa otvorenim sportskim i rekreacijskim sadržajima koji mogu biti uklopljeni unutar prirodnog ili parkovnog zelenila.

Maksimalna površina pod jednom građevinom (nadzemnih dijelova ne uključujući podrum) je 500 m² za slobodnostojeće građevine, 150 m² za dvojne građevine i 400 m² ukupno za građevine u nizu. Maksimalna dužina građevine u nizu je 36 m.

Unutar zone mješovite namjene pretežito stambene M1, hoteli se mogu graditi samo kao slobodnostojeće građevine .

Ostali uvjeti smještaja i gradnje građevina gospodarskih djelatnosti iz ovog članka i članka 5., kao što su načini priključivanja na javnu prometnu površinu, osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta, uređenje građevne čestice, visina građevina, arhitektonsko oblikovanje i dr. određivat će se odgovarajuće prema odredbama poglavlja 4. Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno poslovnih građevina.



Uvjeti smještaja građevina društvene namjene

Način gradnje građevina društvenih djelatnosti u zonama Stambene namjene – obiteljske kuće (S1) i Mješovite namjene –pretežito stambene (M1)

Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi unutar zona Stambena namjena - obiteljske kuće (S1) i Mješovita namjena-pretežito stambena (M1).

Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi:

- ako se građevna čestica na kojoj će se graditi građevine nalazi uz već izgrađenu cestu ili drugu javno-prometnu površinu čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili ako je za javno-prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
- ako se na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu osigura odgovarajući prostor za parkiranje vozila;
- ako je udaljenost predškolskih ustanova od stambenih i drugih građevina najmanje $V/2$ više građevine, a od manjih gospodarskih građevina što onečišćuju okoliš najmanje 50 metara.

Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene unutar područja Stambene namjene - obiteljske kuće (S1) i Mješovite namjene - pretežito stambene (M1) (osim za građevine za koje je ovim odredbama drugačije određeno) su:

- Veličina građevne čestice za gradnju građevina iznosi najmanje 600 m²
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3.
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno k_{isN} iznosi 0,9.
- Najveći broj nadzemnih etaža je $E = P_o + P + 2$.
- Najveća visina (V) građevine mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine iznosi: 11,0 m osim za crkve

Udaljenost građevine od susjedne građevne čestice i ostali uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene iz ovog članka, kao što su načini priključivanja na javnu prometnu površinu, osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta, uređenje građevne čestice, visina građevina, arhitektonsko oblikovanje i dr. određivat će se odgovarajuće prema odredbama poglavlja „Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno poslovnih građevina“ osim odredbi o maksimalnoj površini zemljišta pod građevinom.

Ostali uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene prema sljedećim sadržajima su:

- Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)

Planira se standard od 20 polaznika u jednoj odvojenoj skupini, minimalno 5m² neto izgrađenog prostora i minimalno 20m² površine građevne čestice po djetetu.

Ukoliko se dječje ustanove grade u dijelu građevina druge namjene (pretežno stambene i stambeno-poslovne građevine) tada je obvezno osigurati na građevnoj čestici zasebni prostor od najmanje 5,0 m² po djetetu (otvoreni dio građevne čestice) za boravak i igru djece na otvorenom.

Uz predškolsku ustanovu potrebno je osigurati odgovarajući parkirališni prostor.

- Osnovne škole

Veličina zemljišta za gradnju osnovne škole mora osigurati površinu za osnovnu građevinu, prostor za odmor i rekreaciju, prostor za otvorene športske terene, prostor za zelene površine i drugo;

Planira se standard od maksimalno 100 polaznika u jednoj smjeni, minimalno 5m² neto izgrađenog prostora po učeniku u jednoj smjeni, i minimalno 30 m² površine građevne čestice po učeniku u jednoj smjeni.

Uz školu je potrebno osigurati odgovarajući parkirališni prostor.

- Šport i rekreacija

Najveća izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi zatvorena športska građevine iznosi 30%. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta. Maksimalna visina građevine je 10m (dvorana) od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca.

Športske građevine, u jednom dijelu mogu imati uređen poslovni, ugostiteljski i slični sadržaj koji nije suprotan osnovnoj namjeni građevine i nema štetne utjecaje na okoliš. Maksimalna visina ovih pratećih građevina je Po+P+1 odnosno 7,0m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca (8,0 m na kosom terenu).

- Vjerske građevine

Površina crkve je do 500 m² bruto razvijene površina. Uz crkvu je moguće graditi prostore za vjeronauk, uredski (župni) i stambeni prostor te drugi prostor potreban za rad župe.

Najveća izgrađenost građevne čestice na kojoj se gradi crkva s pratećim sadržajima je 30%. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati prostor za okupljanje vjernika najmanje 60% od površine izgrađenog dijela građevne čestice. Preostali prostor građevne čestice je potrebno hortikulturno urediti na temelju projekta što je sastavni dio lokacijske, odnosno građevne dozvole.

Za ostale vjerske građevine najveća izgrađenost građevne čestice je 30%. Na građevnoj čestici ili na javno-prometnoj površini je potrebno osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta.

- Zdravstvo – Domovi za starije i nemoćne osobe,

Planira se standard od minimalno 15 korisnika, minimalno 20m² neto izgrađenog prostora po korisniku i minimalno 30 m² površine građevne čestice po korisniku.

Broj i veličina, namjena i kvaliteta prostorija, te broj, veličina, namjena i kvaliteta uređaja i opreme, za Dom za starije i nemoćne osobe određuje se prema Pravilniku o mjerilima za razvrstavanje domova za starije i nemoćne osobe (NN 121/00)

Uz Dom za starije i nemoćne osobe potrebno je osigurati odgovarajući parkirališni prostor.

- Ostalo zdravstvo, znanost i socijalne djelatnosti

Građevine zdravstva, kulture, znanosti i socijalnih djelatnosti grade se unutar zona Stambena namjena - obiteljske kuće (S1) i Mješovita namjena-pretežito stambena (M1).

- Ostali sadržaji javnog interesa

Ostali sadržaji javnog interesa kao što su upravne funkcije na lokalnoj razini grade se unutar zona Stambena namjena - obiteljske kuće (S1) i Mješovita namjena-pretežito stambena (M1).

Način gradnje u zoni Javna i društvena namjena (D)

Oblik i veličina zone javne i društvene namjene (D) prikazan je na kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:1000.

Zona javne i društvene namjene (D) je neizgrađena.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina javne i društvene namjene iz ovog članka određivat će se odgovarajuće prema prethodnom poglavlju.

Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno – poslovnih građevina

Gradnja stambenih građevina predviđa se u zonama Stambena namjena - obiteljske kuće (S1), koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

Gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina predviđa se u zonama Mješovite namjene - pretežito stambene (M1), koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

Zone Stambene namjene - obiteljske kuće (S1) i Mješovite namjene - pretežito stambene (M1) su neizgrađene.

Načini i uvjeti gradnje prikazani su na kartografskim prikazima 4A Oblici korištenja i 4B Način gradnje.

Za građevnu česticu mora biti osiguran priključak na prometnu površinu, komunalnu i ostalu infrastrukturu što najmanje obuhvaća:

- neposredan pristup s prometne površine
- priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom
- priključak na javni vodovod
- priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Na lokacijama gdje nije izvedena mreža odvodnje dopušta se, do izvedbe te mreže, rješenje odvodnje u propisnu sabirnu jamu samo za građevine do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika) odnosno najviše tri stana, a za veće građevine obvezna je gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Neposredni pristup građevnim česticama ovim se Planom omogućava sa svih ostalih postojećih i planiranih prometnica (sabirna cesta SC1 i ostale nerazvrstane ceste C1 koje su ucrtane u kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična, komunalna i ostala infrastrukturna mreža, 2.1. Prometna mreža.

Priključak građ.čestice na javno-prometnu površinu mora biti isključivo na jednom mjestu, njegova najveća širina mora odgovarati širini kolnika ceste na koju se priključuje, maksimalno 30% ukupne duljine ulične fronte građevne čestice, ali ne više od 6m.

Ako je granica čestice na najmanje 2,0 m nižoj visinskoj koti u odnosu na susjednu javno-prometnu površinu, dopušta se formiranje otvorenog parkirališta uz rub čestice i neposredan pristup tom parkiralištu s javno-prometne površine.

Iznimno, neposredni pristup građevnim česticama s prometne površine ovim se Planom omogućuje i s drugih prometnih površina javne namjene ili prometnih površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica koje nisu ucrtane na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i ostala infrastrukturna mreža, 2.1. Prometna mreža.

Iznimno, neposredni pristup građevnim česticama s prometne površine se može osigurati i putem služnosti prolaza. Za potrebe utvrđivanje služnosti prolaza treba izraditi idejni projekt vanjskih prometnica za građevne čestice ili površine na kojoj je osnovano ili će se osnovati pravo služnosti prolaza do građevnih čestica koje nemaju neposredni pristup s prometne površine.

Parkirališne potrebe za sve sadržaje potrebno je osigurati na građevinskoj čestici prema normativima za određenu namjenu iz članka 19 ovih odredbi, osim ako to nije ovim odredbama drugačije propisano.



Osim u slučajevima gdje je drugačije određeno ovim odredbama, najmanja udaljenost građevine od ulice odnosno regulacijskog pravca uz sabirne i ostale kolne i kolno-pješačke prometnice 5,0 m.

Način gradnje stambenih građevina u zonama Stambene namjene - obiteljske kuće (S1)

Izgradnja stambenih građevina temeljem ovog Plana u zonama Stambene namjene - obiteljske kuće (S1), planira se uz slijedeće uvjete:

za slobodnostojeće građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=500 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 16 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,90
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=Po+P+1k+Pk$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi $V/2$, ali ne manje od 3m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za dvojne građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=400 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 12 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,90
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=Po+P+1k+Pk$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prisanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za građevine u nizu

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=200 \text{ m}^2$
- najveća površina građevne čestice iznosi $P_{\max}=320 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 6 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,40
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,80
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=Po+P+1$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prisanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m

- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

Površina građevne čestice može biti i do 20% manja od utvrđenih najmanjih vrijednosti ako postojeća čestica ima propisanu površinu, a njeno je smanjenje rezultat potrebe formiranja javno prometne površine.

Maksimalna površina pod jednom građevinom (nadzemnih dijelova ne uključujući podrum) je 250 m² za slobodnostojeće građevine, 150 m² za dvojne građevine i 400 m² ukupno za građevine u nizu. Maksimalna dužina građevine u nizu je 36 m.

Način gradnje stambenih i stambeno - poslovnih građevina u zonama Mješovite namjene - pretežito stambene (M1)

Stambene građevine - obiteljske kuće i stambeno – poslovne građevine u zonama Mješovite namjene – pretežito stambene (M1) grade se prema sljedećim uvjetima:

za slobodnostojeće građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=500 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 16 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,90
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+1k+Pk$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi $V/2$, ali ne manje od 3m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za dvojne građevine

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=400 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 12 m
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,30
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno ($k_{ig}P$) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno ($k_{is}N$) iznosi najviše 0,90
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+1k+Pk$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prislanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost balkona, terasa i otvorenih stubišta od granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

za građevine u nizu

- najmanja površina građevne čestice iznosi $P_{\min}=200 \text{ m}^2$
- najveća površina građevne čestice iznosi $P_{\max}=320 \text{ m}^2$
- širina građevne čestice mjerena na mjestu građevnog pravca min 6 m



- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,40
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice podzemno (k_{igP}) iznosi najviše 0,60
- udaljenost podrumskih etaža građevine (podzemne garaže) od susjednih međa najmanje 2,0m
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno (k_{isN}) iznosi najviše 0,80
- najveći broj etaža građevine iznosi $E=P_o+P+1$
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice na kojima se građevina ne prislanja iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m
- najmanje 40% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo

Površina građevne čestice može biti i do 20% manja od utvrđenih najmanjih vrijednosti ako postojeća čestica ima propisanu površinu, a njeno je smanjenje rezultat potrebe formiranja javno prometne površine.

Maksimalna površina pod jednom građevinom (nadzemnih dijelova ne uključujući podrum) je 250 m² za slobodnostojeće građevine, 150 m² za dvojne građevine i 400 m² ukupno za građevine u nizu. Maksimalna dužina građevine u nizu je 36 m.

Promjena namjene stambene građevine u stambeno- poslovnu ili stambeno-poslovne u stambenu (na površinama planske oznake M1) je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

Postojeće izgrađene građevinske čestice, sa slobodnostojećim građevinama, u neizgrađenom dijelu mješovite namjene – pretežito stambene (M1) mogu imati i manju građevinsku česticu, minimalno 250 m².

Parcelacija

Ne dopušta se formiranje građevne čestice na način da se:

- smanjuje površina susjednih izgrađenih građevnih čestica ispod minimalne veličine propisane ovim odredbama,

Izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica

Maksimalna izgrađenost potpuno ukopanih dijelova građevine na građevnoj čestici može biti maksimalno $k_{ig}=0,5$ (50%). Površina u kojoj se može razviti podzemni dio građevine mora biti udaljena od susjednih građevnih čestica najmanje pola visine građevine do vijenca, ali ne manje od 2m, osim ukoliko i nadzemni dio građevine, u skladu s ovim odredbama, nije na manjoj udaljenosti.

Omogućava se povećanje propisane iskorištenosti za 0,15 isključivo za izvedbu balkona i terasa iznad prizemlja.

Visina građevina

Maksimalna visina građevine određuje se ovim Planom s dva pokazatelja od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:

a) maksimalni broj etaža građevine E i

b) maksimalna visina do vijenca građevine V.



Visina građevina kao i izgrađenost građevne čestice moraju slijediti principe čuvanja vrijednih fizionomskih i morfoloških obilježja krajobraza i izgrađenih struktura naselja Sutivan.

Maksimalni broj etaža građevine može biti Po+P+2 s kosim ili ravnim krovom. Ukoliko je nagib prirodnog terena građevne čestice (uzevši u obzir najvišu i najnižu točku građevne čestice i njihovu udaljenost) manji od 10% (1:10) teren se smatra ravnim, a ukoliko je taj nagib veći teren se smatra kosim.

Na ravnom terenu prizemlje je etaža građevine čija je kota poda najviše 1,0 m iznad najniže kote uređenog terena uz građevinu. Na kosom terenu prizemlje je etaža građevine čija kota poda može biti najviše 2,0m iznad najniže kote uređenog terena uz građevinu (osim uz pristupne površine podrumu). Podrum je potpuno ukopana etaža. Omogućava se formiranje podrumске etaže koja ispod nadzemnog dijela građevine ima obilježja suterena u smislu da je dio zida pročelja otkopan. Dijelovi podrumске etaže izvan gabarita nadzemnog dijela građevine su potpuno ukopani.

Najveća visina (V) građevine mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine iznosi:

prizemnica (P) – 4,0 m (za kosi teren 5,0 m);

katnica (P+1k) – 7,0 m (za kosi teren 8,0 m);

katnica s potkrovljem (P+1k+Pk) – 8,2 m (za kosi teren 9,2 m);

dvokatnica (P+2k) – 10,0 m (za kosi teren 11,0m).

Vijenac građevine, u smislu ovih odredbi je gornja kota stropne konstrukcije najviše pune etaže građevine. Maksimalni nadozid potkrovlja je 1,2m i ne može biti veći bez obzira na ukupnu visinu građevine.

Maksimalna visina sljemena kod kosih krovista u odnosu na kotu vijenca građevine, za građevine tlocrtne površine do 100m² iznosi 2,00m, a za građevine veće tlocrtne površine 3,00m.

Pomoćne građevine

Omogućava se izgradnja pomoćnih građevina s prostorima za rad i poslovne sadržaje, garaže i druge pomoćne prostorije. Pomoćna građevina je visine najviše jedne etaže maksimalne visine 3,0m od najniže kote uređenog terena te uz mogućnost gradnje podruma i ravnog ili jednostrešnog krovista bez nadozida. Građevni pravac pomoćne građevine je u pravilu iza građevnog pravca osnovne građevine (osim za garaže gdje može biti i drugačije). Pomoćne građevine ulaze u maksimalnu dopuštenu izgrađenost.

U slučaju izgradnje potpornog zida prema ulici kao rezultat rješenja javno prometne površine ili zatečenog stanja omogućava se gradnja garaža i pomoćnih prostora iza potpornog zida. Ukoliko se gradi garaža njen ulaz mora biti udaljen najmanje 5m od ruba kolnika. U ulici ispred potpornog zida obvezna je minimalna širina nogostupa od 2,0m.

Na građevnoj čestici u pojasu širine 6,0m od regulacijskog pravca nije dopuštena gradnja iznad gornje kote ploče podrumskog dijela građevine.

Položaj građevina na građevnoj čestici

Minimalna udaljenost osnovne građevine od javno-prometne površine je 5,0m.

Minimalna udaljenost osnovne građevine od granica susjednih građevnih čestica je jednaka polovini visine do vijenca građevine, ali ne manje od 3,0m. Ukoliko se radi o građevinama na



istoj čestici međusobna udaljenost može biti i manja uz obvezu zadovoljenja uvjeta iz posebnih propisa.

Sadržaji na otvorenom (bazeni, sportski tereni i sl.) mogu se smjestiti na udaljenosti od 3,0 m od regulacijske linije odnosno susjedne čestice.

Minimalna udaljenost pomoćne građevine od susjedne međe je 3,0m ukoliko se izvode otvori, odnosno 2,0m za građevine bez otvora prema međi. Iznimno, omogućava se gradnja uz među uz uvjet da je granični zid izveden kao vatrootporni, da se na istom ne izvode otvori, te da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj čestici, te da je na susjednoj međi već izgrađena takova građevina ili ima uvjeta za izgradnju iste.

U dijelovima Plana u kojima se planira izgradnja potpornog zida prema ulici omogućava se izgradnja pomoćne građevine ili podrumске etaže osnovne građevine uz regulacijski pravac izvedbom kamenog podzida, pod uvjetima iz poglavlja 'Pomoćne građevine'.

Parkiranje

Obvezan minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta koja je potrebno osigurati na građevnoj čestici utvrđuje se na 100m² BRP (brutto izgrađene površine građevina osnovne namjene na jednoj građevnoj čestici bez površina unutar građevina namijenjenih smještaju vozila u mirovanju i podrumskih dijelova koji nisu namijenjeni za boravak ljudi) ovisno o namjeni prostora u građevini:

namjena	potreban broj PGM na 100m ² BRP
Stambena i stambeno poslovna, obiteljske stambene građevine (slobodno stojeće dvojne ili u nizu)	1.3
Stambena i stambeno poslovna, višestambene građevine	2
poslovna, zanatska, proizvodna i uslužna	1,5
poslovna, javna (banke, agencije, poslovnice,...)	3
poslovna, uredi	
poslovna, trgovačka	
ugostiteljsko turistička restoran kavana caffè	3
ugostiteljsko turistička hotel pension apartmani	2
javna i društvena, obrazovna, kulturna, vjerska	2
javna i društvena, zdravstvo	3
javna i društvena, dom za stare	1
sport i rekreacija, bez gledališta u zatvorenom	2
sport i rekreacija, s gledalištem	1

Moguća je primjena i drugačijih standarda (viših ili nižih), ukoliko se utvrde u PPUO Sutivana.

Prema stavku 3. članka 13. Odredbi PPUO Sutivan, minimalno 5% od propisanog ukupnog broja parkirališnih mjesta se rješava u okviru javnih prometnih površina, vidi kartografski prikaz broj 2.1. – Prometna mreža.

Ukupna površina građevinskog zemljišta bez prometnih površina i infrastrukture je $G = 51.392 \text{ m}^2$. KisN u obuhvatu plana je 0,60, 0,75 i 0,90 ovisno o građevinama.

Proračun 5 % ukupnog broja parkirališnih mjesta je napravljen na slijedeći način:

$$\frac{\text{površina } G \times \text{srednji KisN} \times \text{srednji PGM} / 100 \text{ m}^2 \times 5 \%}{100 \text{ m}^2} =$$

$$\frac{51.392 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 2 \times 5 \%}{100} = 39 \text{ PGM}$$

Na kartografskom prikazu broj 2.1. – Prometna mreža određena su 42 parkirališna mjesta (PM) na tri lokacije u sklopu javnih prometnih površina.

Za građevine sa dijelom građevine namijenjenim turističko-ugostiteljskim sadržajima obvezan minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta zasebno se računa za turističko-ugostiteljske sadržaje po normativu iz tablice.

Smještaj ovako izračunatog broja vozila u mirovanju preporuča se riješiti u garažnom prostoru u podzemnom (podrumskom) dijelu građevina ili u prizemnom dijelu građevine u okviru njenih osnovnih gabarita.

Garaža može biti i zasebna pomoćna građevina. Garaža može biti smještena i uz granicu susjedne čestice ako ne ugrožava uvjete stanovanja i korištenja susjedne čestice (ovo se dokazuje suglasnošću susjeda). Maksimalna visina slobodnostojeće garaže je 3,0 m. Svojim položajem garaža ne smije ugrožavati sigurnost odvijanja prometa.

Dopušta se smještaj otvorenog parkirališta na zasebnoj čestici, udaljenoj maksimalno 500m od građevine kojoj parkiralište služi.

Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba slijediti tradicijsku gradnju otočkih naselja uključujući i vrijedne lokalne specifičnosti. Građevine je preporučljivo oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, materijalima i načinima njihove završne obrade, posebno u kontaktnim područjima povijesnih cjelina. Arhitektonsko oblikovanje treba težiti jednostavnim i funkcionalnim volumenima uz umjereno korištenje elemenata horizontalne i vertikalne razvedenosti. Isto vrijedi i za krovne plohe. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti otvorenim površinama koje je potrebno hortikulturno urediti autohtonim biljnim vrstama visokog i niskog raslinja. Prilikom oblikovanja slobodnostojećih građevina preporuča se da duža strana građevine bude veća od visine građevine.

Krov može biti kosi ili iznimno isključivo ravni. Kosa krovišta se mogu izvoditi kao četverostrešna ili dvostrešna (sa sljemenom postavljenim po dužoj strani građevine te paralelnim sa slojnicama na kosom terenu nagiba većeg od 10% kao i paralelnim s osi ulice), nagiba između 18-35 o. Tradicijski pokrov je kupa kanalice odnosno crijep sličnog izgleda. Zabranjuje se uporaba lima ili



valovitog salonita za pokrivanje stambenih građevina. Krovni prepust na zabatu može biti maksimalno 0,20m, a maksimalna širina vijenca 0,30m.

Kod četverostrešnih krovova varijacije nagiba krovnih ploha na jednoj građevini trebaju biti minimalne. Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati približno isti nagib, bez skokova u krovnoj plohi. Linija vijenca (presiječnica dominantne ravnine pročelja i ravnine krovne plohe) mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini (odstupanje je prihvatljivo iznad stubišnog prostora).

Za građevine maksimalne visine P+2 ne dopušta se izgradnja stambenih potkrovlja s nadozidom iznad posljednje dopuštene etaže ni izgradnja luminara. Za građevine maksimalne visine P+1+Pk dopušta se izgradnja stambenih potkrovlja s nadozidom maksimalne visine 1,5 m te izgradnja luminara na maksimalno 40% dužine vijenca.

Oblikovanje dvojnih građevina i građevina u nizu treba biti usklađeno u smislu vrste i karakteristika krova (nagib, visina i dimenzije vijenca, pokrov), fenestracije, balkona (loggia) te korištenih materijala.

Za gradnju u sklopovima vrijedne tradicijske arhitekture ili u njihovoj neposrednoj blizini potrebno je koristiti karakteristične građevinske elemente i materijale od kojih su građeni susjedni stari objekti, te usklađivanje horizontalnih i vertikalnih gabarita s okolnom izgradnjom. Minimalno 30% površine građevnih čestica stambene i stambeno poslovne namjene treba zadržati kao prirodni ili hortikulturno obrađeni teren koji funkcionira kao upojna površina. Na svakih 200m² ukupne površine građevne čestice obvezno je posaditi (ili zadržati postojeće) stablo neke od autohtonih vrsta koje dostižu prosječnu visinu cca 10m. Položaj i vrstu ovih stabala obvezno je prikazati u detaljnijem planu uređenja ili u idejnom rješenju za lokacijsku dozvolu.

Kod ograđivanja građevne čestice koristiti zelenilo i prirodne materijale. Ogradu građevnih čestica potrebno je izvesti na regulacijskoj liniji. Ograda se sastoji od netransparentnog dijela maksimalne visine 1,0 m (na kosom terenu pojedini stepenasti dijelovi ograde mogu biti i viši), najbolje poluklesani kamen (npr. vez sa kontinuiranim horizontalama, može i različite visine redova, ne bunja) i transparentnog dijela (jednostavne metalne ograde tradicionalnih oblika) sa zelenilom, do ukupne visine oko 1,5 m. Predvrtove formirane između ograde i građevine potrebno je kvalitetno hortikulturno urediti sadnjom visokog i niskog zelenila.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled grada ili naselja, da prate nagib terena (dopušta se maksimalna korekcija kote prirodnog terena neizgrađenog dijela čestice za +/- 1m) i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Površine građevne čestice obrađene kao nepropusne (krovovi ravni ili kosi, terase, popločane staze itd.) mogu biti do 50% površine građevne čestice. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti kamenom, preporučljivo u maniri suhozida (ne bunjica).

Kod izgradnje građevina maksimalni volumen trajno iskopanog prirodnog terena na konačno uređenoj čestici iznosi $V=0,25 \times (\text{površina pod građevinom}) \times 3\text{m}$.

Javne zelene površine

Javne zelene površine određene ovim planom su: uređene zelene površine u sklopu površina - građevne čestice javnih prometnih i infrastrukturnih površina: SC1 i TS1.

Javne zelene površine koje su ovim Planom određene u funkciji oblikovanja prostora i zaštite, predviđaju se ozeleniti. Nova sadnja predviđena je pretežito stablašicama, i to kulturama čempresa i bora.

Površine zelenila u sklopu građevnih čestica i javnih prometnih i infrastrukturnih površina uređuju se sadnjom pretežno autohtonih vrsta stablašica i niskog raslinja. Na potezima uz ceste sade se drvoredi črnika ili sl. Uz potporne i ogradne zidove sade se penjačice i grupe višeg grmlja. Nasipi cesta se zatravnjuju. Sastavni dio tih površina su i elementi cesta: usjeci, nasipi, potporni i ogradni zidovi i objekti odvodnje oborinskih otpadnih voda. Tim površinama mogu se voditi i podzemni infrastrukturni vodovi.

3.7. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Područje unutar granica obuhvata ovog Plana nema posebno zaštićenih prirodnih kulturno-povijesnih cjelina ali se nalazi unutar zone zaštićenog obalnog pojasa (ZOP) koji prostori su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji NN 76/2007, 38/2009 (čl. 50, 51,52,53) određeni kao zaštićeno obalno područje mora koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Zaštićeno obalno područje od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Urbanističkim planom uređenja su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

- a) krajobraznih vrijednosti i
- b) prirodnih vrijednosti;

Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti uključuje:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza, posebno obalnog pojasa, kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajobraza i slikovitih pogleda (vizura);
- c) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih vrijednosti, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- d) Zadržavanje povijesnih trasa putova i suhozida (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih prosjeka);
- e) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta te očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih poljoprivrednih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- f) Očuvanje prirodnih značajki kontaktnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajobraz.

Područje posebnih ograničenja u korištenju povijesnih trasa putova i suhozida (pješačkih staza, poljskih dolaca) prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, u mjerilu 1: 1000.

Unutar granica obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno – povijesnih cjelina i građevina.

3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Temeljna mjera zaštite okoliša je izgradnja planirane komunalne infrastrukture i ukupno uređenje građevnih čestica odnosno okoliša građevina. Planiranom komunalnom infrastrukturom se negativni utjecaji na okoliš bitno umanjuju ili otklanjaju kroz slijedeće mjere i rješenja:

- usvojen je razdjelni sustav odvodnje,
- propisuje se ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije,
- usvojen je zatvoreni sustav odvodnje,
- osigurana je kvalitetna vodoopskrba područja obuhvata Plana.

Primjenom kabelaških (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova NN (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš. Trafostanice gradskog tipa izgraditi u obliku objekta adekvatno arhitektonski oblikovanog i uklopljenog u okoliš. Gradske trafostanice koje su locirane u drugim objektima ili njihovoj blizini treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.). Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

- Zaštita tla

Već prilikom odabira lokacije zone uvažavani su kriteriji zaštite okoliša.

Međutim, stroži kriteriji zaštite se uspostavljaju :

- jer je područje u globalu vrijedno i osjetljivo
- jer je gospodarstvo primarno okrenuto turizmu
- jer je obzirom na prostorne potrebe i jedinstvenost zone, potrebno u zoni definirati mogućnost organizacije različitih namjena u funkciji ugostiteljsko turističkih djelatnosti

- Zaštita zraka

Ta prostor u obuhvatu plana definira se obveza - cilj očuvanja prve kategorije kakvoće zraka-koja je karakteristična za cjelokupni prostor Općine Sutivan.

Taj cilj realizira se primarno uz obvezno provođenje mjera za sprječavanje onečišćenja zraka, u vrijednostima određenim za područje I. kategorije kakvoće zraka.

Osnovna je svrha zaštite kakvoće zraka:

- očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet, kulturne i materijalne vrijednosti,
- postići najbolju moguću kakvoću zraka,
- spriječiti ili barem smanjivati onečišćenja koja utječu na promjenu klime,
- uspostaviti, održavati i unapređivati cjeloviti sustav upravljanja kakvoćom zraka.

Lokacija ugostiteljsko - turističke zone nije udaljena od osjetljivijih područja (urbanih, prirodnih, mora, poljoprivrednih i sl) ali nema neposredne opasnosti od negativnog utjecaja u širem prostoru.

Mikroklimatski uvjeti pogoduju prirodnom prozračivanju prostora.

Urbanističkim planom uređenja ne planiraju se značajniji izvori onečišćavanja zraka, to jest tehnološki procesi s emisijama onečišćujućih tvari. Mjere zaštite zraka značajne su zato primarno zbog sadržaja i korisnika u samoj zoni.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

Nije dozvoljena gradnje izvora onečišćenja zraka. Potrebno je utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

Uz korištenje električne energije, obvezno je korištenje čistih energenata: ukapljenog naftnog plina, sunčeve energije, mora, vjetra i dr. u bilo kojoj učinkovitoj kombinaciji.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice potrebno je spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

- Zaštita voda

Unutar granica obuhvata Plana i okolnog prostora nema površinskih vodotokova.

Zaštita voda određena je primarno u funkciji zaštite podzemlja u koje bi se podzemnim tokovima eventualno moglo unositi onečišćenje.

Zaštita podzemnih voda, i posredno mora, provodi se primarno pravilnim zbrinjavanjem fekalnih, sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda.

Rješenjem odvodnje otpadnih voda (gradnjom kanalske mreže u zoni i uređaja za pročišćavanje) osigurava se zaštita podzemnih voda i okolnog područja od zagađenja već u prvoj etapi realizacije plana, prije povezivanja na sustav naselja. Oborinske vode u dijelovima sa većim prometnim i parkirnim površinama rješavaju se organiziranim sustavima i separatorima za masti i ulja prije upuštanja u teren. Odvodnja oborinskih voda na pojedinim građevnim česticama rješava se individualno, s obavezom tretmana preko separatora za masti i ulja na česticama koje svojom djelatnošću ili većim prometnim površinama mogu prouzročiti zagađenje. Fekalne i sanitarno-potrošne vode se separatnom kanalskom mrežom odvede u sustav naselja.

Svi korisnici prostora dužni su priključiti se na javni sustav odvodnje otpadnih voda, te djelatnošću ne ugrožavati pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl, onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Tehnološke otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje komunalnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za komunalne vode.

- Zaštita mora

Mjere za sprečavanje i smanjenje onečišćenja mora obuhvaćaju:



- izgradnju javnog sustava odvodnje otpadnih voda
- izgradnju sustava odvodnje oborinskih voda sa odgovarajućim tretmanom pročišćavanja tih voda (separatori, pjeskolovi i dr.)
- sustavni monitoring kakvoće mora
- proširenje ispitivanja kakvoće mora u zoni akvatorija

Radi sprečavanja onečišćenja mora uzrokovano pomorskim prometom potrebno je:

- izviđanje i obavješćivanje radi utvrđivanja eventualnog onečišćenja mora
- odrediti način servisiranja plovila na moru, kopnu i privezu

- Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Najveća dopuštena razina buke utvrđuje se prema propisanim vrijednostima za naselja.

Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke
- uređenjem planiranih javnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica

Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Sklanjanje ljudi

Prema odredbama "Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu" (N.N. br. 2/91) za naselja sa manje od 2000 stanovnika ne moraju se graditi skloništa niti drugi objekti za zaštitu stanovništva.

Zaštita od rušenja

Radi evakuacije ljudi i dobara ceste i ostale prometnice štite se od rušenja zgrada propisanom minimalnom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca od 5m. Obzirom da je najveća dopuštena visina građevina 10m, urušavanje se događa unutar granica građevinske čestice pojedine građevine a prometna površina ostaje nezakrčena.

Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara. Zaštita od požara provodi se planiranjem i uređivanjem vatrobranih pojaseva i požarnih zapreka (npr. ulice, parkovi, druge negradive površine).

S obzirom na gustoću izgrađenosti koja je manja od 30%, ne utvrđuju se pojačane mjere zaštite.

Posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara su slijedeći:



U slučaju da se u objektima stavlja u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (N.N. 108/95)

Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnim naglaskom na :

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. 35/94, 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (N.N. 8/06)

Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m. Ova udaljenost može biti i manja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine

Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2006. god)

Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.

Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.

Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave splitsko – dalmatinske, te na osnovu njih izraditi elaborat zaštite od požara, koji će biti podloga za izradu na glavnog projekta.

Zaštita od potresa

Planirane građevine moraju se projektirati u skladu sa važećom tehničkom regulativom koja određuje uvjete za potresna područja. Kod rekonstruiranja postojećih građevina izdavanje lokacijskih dozvola ili rješenja o uvjetima građenja treba uvjetovati ojačavanjem konstrukcije građevine sukladno važećim zakonima, propisima i normama.

Postupanje sa otpadom

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i propisa donesenih temeljem Zakona.

Osnovni ciljevi postupanja s otpadom određeni Zakonom su:

- izbjegavanje i smanjivanje nastajanja otpada i smanjivanje opasnih svojstava otpada čiji nastanak se ne može spriječiti,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe i njegovo obrađivanje prije odlaganja,
- kontrolirano odlaganje otpada,
- saniranje otpadom onečišćenog tla,
- razvijanje i utvrđivanje programa sustavne edukacije o otpadu.

S otpadom se mora postupati na način da se izbjegne:

- opasnost za ljudsko zdravlje,
- opasnost za biljni i životinjski svijet,
- onečišćavanje okoliša: voda, mora, tla, zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- nekontrolirano odlaganje i spaljivanje,
- nastajanje eksplozije ili požara,
- stvaranje buke i neugodnih mirisa,
- pojavljivanje i razmnožavanje štetnih životinja i biljaka te razvoj patogenih mikroorganizama,
- narušavanje javnog reda i mira.

U okviru obuhvata svake građevne čestice potrebno je predvidjeti prostor za privremeno odlaganje otpada. Preporuča se poticanje stanovništva na odvojeno sakupljanje otpada postavljanjem odgovarajućih spremnika na javne površine.

Građevinski otpad sa građevinskih čestica treba se odlagati na za to predviđenim lokacijama na otoku. Strogo se zabranjuje nasipanje obale građevinskim otpadom s građevnih čestica.