

## **OBRAZLOŽENJE**

### **1. POLAZIŠTA**

#### **1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada**

##### **1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru**

Obuhvat UPU-a Dekleva nalazi se u zapadnom dijelu Sutivan, u djelomično izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Površina UPU-a je 24,6 ha (246.107 m<sup>2</sup>) što čini 24 % ukupne površine građevinskog područja općine Sutivan (102,5 ha). Područje UPU-a zauzima prostor dužine od oko 750 m u smjeru istok-zapad te 500 m u smjeru sjever-jug. Teren je u padu od cca 11 % od juga prema sjeveru. Najviši dijelovi unutar obuhvata nalaze se na visinskoj koti od oko 45 m nm. Sjeverni (obalni) i istočni dio obuhvata UPU-a je izgrađen stambenim građevinama. Preostala površina je neuređena i neobrađena, djelomično obrasla niskim i visokim raslinjem.

##### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

Obuhvat UPU-a svojim smještajem unutar općine Sutivan predstavlja prostor za širenje građevinskog područja naselja prema sjeverozapadu. S obzirom na rubni položaj u odnosu na centar naselja te blizinu planirane rekreacijske i turističke zone zapadno od obuhvata Plana, predviđa se mješoviti stambeno-turistički karakter ovog područja. Na temelju planirane gustoće izgrađenosti i stanovanja, predviđa se maksimalni broj stalnih i povremenih stanovnika (neizgrađenog dijela UPU-a) oko 1750.

##### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

Prostor obuhvata UPU-a djelomično je infrastrukturno opremljen. Izgrađeni dio obuhvata opskrbljen je elektroenergetskom i vodovodnom mrežom, i samo djelomično mreža odvodnje otpadnih voda. Postojeću prometnu mrežu u izgrađenom dijelu obuhvata treba rekonstruirati u skladu sa zadanim kriterijima iz planova višeg reda te u skladu s mogućnostima u prostoru. Neizgrađeni dio obuhvata infrastrukturno je neopremljen.

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

Unutar obuhvata UPU-a nema zaštićenih prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina. Po ambijentalnim vrijednostima i posebnostima ne može se istaknuti samo određeni dio obuhvata. Čitav prostor može se promatrati kao područje velike ambijentalne vrijednosti i posebnosti. Očuvani krajolik, vizurna eksponiranost u ukupnoj slici naselja i neposredna blizina plaža su ambijentalne vrijednosti koje treba valorizirati i kojima se nova gradnja treba prilagoditi.

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

Važeći plan šireg područja su Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Sutivan (Sl. Glasnik br.). PPUO-om Sutivana određene su granice građevinskog područja te obveza izrade i granice obuhvata ovog Plana. UPU Dekleva nalazi se u području mješovite namjene M1.

Mješovita namjena PPUO-a Sutivan određena je za razvoj i uređenje naselja u kojoj prevladava stambena namjena s javnim i društvenim sadržajima, poslovnim te sadržajima turizma, športa i rekreacije, prometa i infrastrukture kao i sličnim sadržajima koji nisu suprotni prevladavajućoj namjeni.

Neizgrađeni dio građevinskog područja obuhvaća 40,10 % obuhvata UPU-a odnosno 9,87 ha (987.890 m<sup>2</sup>), a izgrađeni dio građevinskog područja 59,9 % obuhvata UPU-a odnosno 14,74 ha (147.407 m<sup>2</sup>).

Odredbama PPUO-a definirane su površine minimalnih građevinskih čestica u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, za obiteljske i višestambene građevine te maksimalni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti. Određeni su i ostali uvjeti i način gradnje te normativi za parkirališna mjesta.

U postupku izrade Plana treba primijeniti i Uredbu o zaštićenom obalnom području (ZOP-u). Sjeverni dio obuhvata Plana nalazi se u ZOP-u, u pojasu do 70 m od obalne crte. Namjena tog pojasa te način i uvjeti gradnje slijede iz Uredbe o ZOP-u.

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

Demografski razvoj naselja Sutivan ne zahtjeva površine za širenje naselja (stalno stanovanje) u veličini u kojoj su one predviđene, već je dio tih površina za širenje naselja predviđen i za zadovoljenje potražnje za sekundarnim stanovanjem (u formi vila ili apartmanskih građevina) kao i za izgradnju ugostiteljsko turističkih kapaciteta manjeg mjerila. Turistički razvoj kroz gradnju manjih obiteljskih hotela je poželjan oblik sudjelovanja lokalnih investitora u ukupnom razvoju mjesta.

Mogući problem je pretjerani rast kapaciteta za sekundarno stanovanje, pogotovo kada ne postoje mehanizmi koji čine da investitori takove izgradnje u potpunosti pokriju sve troškove komunalne infrastrukture. Stoga je i posebnim instrumentima od strane lokalne samouprave potrebno osigurati uvjete da se ovi troškovi ne prebace na teret općine, odnosno da se ne dogodi situacija djelomično i nekvalitetno opremljenog naselja koje će proizvoditi negativne učinke na okoliš.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja**

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

S obzirom na proračun kapaciteta stanovnika ovog područja temeljen na gustoći stanovanja i izgrađenosti proizlazi da se planiranom izgradnjom značajno utječe na demografski razvoj naselja Sutivan. Planirani maksimalni broj novih stanovnika (stalnih i privremenih) u obuhvatu Plana je oko 1750, dok je PPUO-om Sutivana za područje čitavog naselja do 2025. Planiran broj od 4000 ljudi, od toga 900 stalnih stanovnika.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Prostorna struktura obuhvata proizlazi iz prevladavajuće stambene namjene niske gustoće te iz prometne mreže koja definira smještaj građevina. Uvjeti za definiranje položaja i oblika prometne mreže, načina gradnje i gustoće izgrađenosti su očuvanje i zaštita ambijentalnih vrijednosti prostora i prilagođavanje postojećoj konfiguraciji terena. Planira se prometna mreža ulica položenih na terenu na način da prate slojnice u smjeru istok-zapad i pješačkih komunikacija položenih u smjeru sjever-jug, koje povezuju sve prostorne cjeline s dužobalnom šetnicom. Unutar prometne mreže se formiraju prostorne cjeline s jednim ili dva reda građevnih čestica. Ograničena je maksimalna površina pojedine građevine kako bi se osigurala ravnomjerna raspodjela volumena.

Od gospodarskih djelatnosti u Planu predviđa se smještaj ugostiteljsko-turističkih sadržaja. Gospodarske djelatnosti uglavnom predstavljaju prateće sadržaje prevladavajućoj, stambenoj namjeni. Gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti u samostalnim građevinama poslovne namjene ili u dijelu stambenih građevina. Ugostiteljsko-turistički sadržaji također se mogu smještati na dijelu čestice/građevine ili na čitavoj građevnoj čestici.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Planira se rekonstrukcija neadekvatne postojeće prometne i komunalne infrastrukture u izgrađenom dijelu Plana te opremanje neizgrađenih dijelova Plana prometnom mrežom, vodovodom, kanalizacijom, telekomunikacijskom i elektroopskrbnom mrežom i javnom rasvjetom.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Obuhvat UPU-a Dekleva ima tipične karakteristike otočkog priobalnog pejzaža, što mu, kao i čitavom naselju Sutivan, daje prostornu posebnost kao cjelini. Cilj je Plana uskladiti novu gradnju sa zatečenim pejzažem, zaštititi i oplemeniti priobalni dio obuhvata, slijediti principe čuvanja vrijednih fizionomskih i morfoloških obilježja krajobraza i izgrađenih struktura naselja Sutivan.

## **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Planski cilj uređenja ovog dijela naselja Sutivan je omogućiti ravnomjeran i uravnotežen proces širenja građevinskog područja naselja Sutivan, u prostornom i vremenskom smislu. Racionalno korištenje prostora ostvaruje se odabirom optimalnog koeficijenta izgrađenosti, kojim se, s jedne strane, sprječava prevelika gustoća naseljenosti, a s druge strane, formiranjem kompaktnog dijela naselja se izbjegava stvaranje „raspršenih“ građevinskih zona. Racionalnim korištenjem prostora izbjegava se i trošak opremanja komunalnom i prometnom infrastrukturom velikog dijela prostora za mali broj korisnika. Jedan od ciljeva prostornog uređenja je i očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora i posebnosti otočkog

krajolika, koji se planira postići definiranjem načina i uvjeta gradnje u skladu s karakterom okolnog prostora, izgrađenog i neizgrađenog.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

U dijelu obuhvata Plana koji spada u izgrađeno građevinsko područje, jedan od ciljeva Plana je unapređenje tog dijela naselja i komunalne infrastrukture. To se planira izvesti rekonstrukcijom postojeće i izgradnjom nove prometne infrastrukture, reguliranjem režima prometana pojedinim, prostorno osjetljivim područjima (dužobalna šetnica), izgradnjom kompletne komunalne infrastrukturne mreže, što će rezultirati većom kvalitetom življenja na ovom prostoru. Uvjetima gradnje definiranim Planom također se osigurava zaštita i unapređenje prostora u tom dijelu obuhvata.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U obuhvatu Plana planira se mješovita, pretežito stambena izgradnja niske gustoće s pratećim sadržajima. Planirano je formiranje građevinskih čestica koje svojom veličinom odgovaraju smještaju obiteljskih i višestambenih građevina s niskom gustoćom izgrađenosti i manjih površina pod građevinom. Ukupna planirana površina novoformiranih čestica iznosi 79.359 m<sup>2</sup>. Najveća nadzemna tlocrtna površina iznosi 18.800 m<sup>2</sup>. Najveći planirani broj stambenih jedinica je 443. Programom gradnje planira se i izgradnja građevina uslužnih i javnih i društvenih sadržaja za potrebe stalnih i povremenih stanovnika prostora unutar Plana, te građevina ugostiteljsko-turističke namjene. Programom gradnje obuhvaćena je i izgradnja prometne i komunalne infrastrukture u neizgrađenom dijelu Plana odnosno njena rekonstrukcija u izgrađenom dijelu.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora zadana je PPUO-om Sutivana i to mješovita, pretežito stambena namjena, M1. U ovom Planu to podrazumjeva izgradnju obiteljskih i višestambenih građevina za stalno i povremeno stanovanje te izgradnju građevina odnosno uređenje prostora s pratećim sadržajima. U obalnom području formira se uređena plaža, UP, u kojoj se planira uređenje postojeće kamenite obale, a u istočnom dijelu obuhvata je sportsko rekreacijski centar, R2.

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

NAMJENA	P(cca m <sup>2</sup> )	P (cca ha)	cca %
<b>MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA m1</b>	181.271	18,13	73,6
IZGRAĐENO	118.502	11,85	48
NEIZGRAĐENO	98.789	9,88	40
<b>SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R2</b>	5.5667	0,55	2
<b>UREĐENA PLAŽA R3</b>			<del>11</del>
KOPNENI I MORSKI DIO	28816	2,88	11,9
<b>JAVNE PROMETNICE</b>			
KOLNE, PJEŠAČKE, KOLNO-PJEŠAČKE	30.453	3,05	12,5
IZGRAĐENO	19.312	1,93	7,8
NEIZGRAĐENO	12.006	12,00	4,5
<b>UKUPNO</b>	246.107	24,61	100

#### 3.4. Prometna i ulična mreža

Postojeće i planirane prometnice na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja rekonstruirat će se, graditi i opremiti unutar utvrđenih prostornih koridora predviđenih za polaganje kolnih, kolno – pješačkih i drugih javno-prometnih površina.

Kartografskim prikazom br. 2.1. Prometna mreža u mjerilu 1:1000 koji je sastavni dio Plana određen je sustav prometnica prema značaju i funkcionalnim karakteristikama pri čemu su utvrđeni i njihovi karakteristični presjeci.

### **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

#### **Vodovod**

Planirani postojeći cjevovodi pripadaju sutavu niske zone vodoopskrbe naselja Sutivan, s vodospremom Sutivan, odnosno kotom dna 72,65 m.n.m.

Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na novoj vanjskoj vodovodnoj mreži, predviđena je na međusobnom razmaku od cca 150,00 m u skladu s Pravilnikom o protupožarnoj zaštiti. Raspoloživi tlak zadovoljava, odnosno biti će osigurana potrebna količina vode.

Planirana prstenasta vodovodna mreža, osigurava kvalitetnije napajanje potrošnih mjesta i sigurniju opskrbu protupožarnih hidranata. Trase vodovoda locirane su u kolniku planiranih prometnica, na udaljenosti 1,00 m od ivičnjaka. Dubina ukopavanja iznosi min. 1,10 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice.

U čvorovima su predviđene betonske šahte s ljevano-željeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada. Cijevi su okruglog presjeka klase „C“, koje se polažu na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

#### **Kanalizacija**

Područje obuhvaćeno UPU-om nema izgrađenu kanalizaciju osim kolektora u dijelu dužobalne šetnice, te je potrebno izgraditi mrežu s priključkom na postojeću kanalizaciju naselja Sutivan. Idejnim rješenjem kanalizacijskog sustava Sutivana, usvojen je razdijelni sustav kanalizacije s potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda. Otpadne vode će se sustavom crpnih stanica, tlačnih i gravitacijskih kanala odvesti do uređaja. Sve sakupljene otpadne vode će se pročišćavati na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda, koje će se nakon pročišćavanja, dugim podmorskim ispustom ispuštati u priobalno more Bračkog kanala. Sve sakupljene vode s područja obuhvaćenog UPU-om odvođe se gravitacijskim kanalima do postojećih kolektora na sjeveru, a manji dio crpne stranice „C.S. 3“ iz koje se dalje prepumpavaju na uređaj.

Planirani kanali locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu 1,50 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. S obzirom na planirane nivelete raznatranog kompleksa svi kanali odvođe sakupljene otpadne vode gravitacijski. Planirani kanali su okruglog presjeka, koji se polažu na pješčanu posteljicu, a zatrpavaju se sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, minimalnog svijetlog otvora 100x100 cm, koji se pokrivaju armirano-betonskom pločom s otvorima okruglog presjeka 600 mm, iznad kojeg dolazi ljevano-željezni poklopac radi silaza u okno pri kontroli pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala, te je potrebno unutar okna ugraditi ljevano-željezne penjalice za silaz.

Oborinske vode će se sakupljati planiranom mrežom uličnih kanala i slivnika s ispustom u more. Sa svih parkirališnih površina oborinske vode treba propustiti kroz separatore ulja, radi sprječavanja eventualnog onečišćenja mora.

### **Elektroenergetska mreža**

Područje obuhvata Plana samo je djelomično, u izgrađenom dijelu građevinskog područja, pokriveno elektroenergetskom mrežom. Programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10 kV mreže na 20 kV i to isključivo kabliranjem.

Na području obuhvata Plana trenutno postoje dvije trafostanice. Lokacije trafostanica odabrane su tako da imaju osiguran pristup vozilom radi izgradnje, održavanja i upravljanja.

Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti 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. Točan položaj niskonaponskog kabelskog raspjeta i kabelskih razvodnih ormarića utvrdit će se u odnosu na položaje budućih građevnih čestica.

## **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Najveći dio površina odnosi se na stambenu izgradnju unutar mješovite zone

Unutar površina mješovitog načina gradnje, omogućava se izgradnja stambenih individualnih, višestambenih, poslovnih i društvenih građevina na samostojeći, dvojni način i gradnju u nizu.

Mješoviti način izgradnje određen je pretežito za izgrađeni dio građevinskog područja unutar obuhvata Plana, gdje je već zatečena takva izgradnja velike i vrlo velik gustoće (od 80 do 100 st./ha). U neizgrađenim dijelovima na površinama mješovite pretežito stambene namjene predviđena je izgradnja građevina na samostojeći način i visine (Po+Pr+1+Pk) s manjom gustoćom izgrađenosti i stanovanja. Na rubnim neizgrađenim dijelovima naselja predviđeno je rezidencijalno stanovanje na prijelazu između gusto izgrađenog urbanog područja i negradivih površina okolnog krajobraza. To su površine predviđene za izgradnju pretežito

stambenih građevina na građevnim česticama većima od najmanje propisanih (najmanje površine 500 m<sup>2</sup>) sa značajnijim ozelenjenim površinama.

Poslovne sadržaje unutar mješovite pretežito stambene namjene predviđeno je pozicionirati u podrumskim i prizemnim etažama, a stambene sadržaje unutar mješovite pretežito poslovne namjene u katnim etažama građevine.

Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar mješovite zone isti su kao i oni koji su određeni za građevine namjene koja je pretežita u toj zoni, izuzev građevina športsko rekreativne djelatnosti.

### **3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

S obzirom da se o obuhvatu Plana u cjelini može govoriti kao prostoru prirodnih posebnosti i ambijentalnih vrijednosti, mjere zaštite prostora definirane su kroz uvjete i način gradnje građevina, uređenje građevnih čestica, namjenu prostora, prikladan položaj prometne mreže u odnosu na konfiguraciju terena. Odabir prostornih rješenja i prostornih pokazatelja kojima se izgradnja prvenstveno pokušava prilagoditi i uklopiti u ambijent, osnovna je mjera zaštite prirodnih vrijednosti u obuhvatu Plana.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

U većini zahvata nalaze se građevine stambene namjene koje nemaju posebnih negativnih utjecaja na okoliš. Stoga je temeljna mjera zaštite okoliša izgradnja planirane komunalne infrastrukture i ukupno uređenje građevnih čestica odnosno okoliša građevina. Planiranom komunalnom infrastrukturom se negativni utjecaj na okoliš bitno umanjuju ili otklanjaju.