

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKAŽUPANIJA
OPĆINA SUTIVAN

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE SUTIVANA –
BUNTA**

OBRAZLOŽENJE

312 arhitektonska radionica d.o.o. Split

Listopad 2021.

T.D. 293/19

I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta prostornog razvoja

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 povijesne jezgre Sutivana - Bunta (u daljnjem tekstu Plan) omeđen je slijedećim pravcima: sa istočne strane je ulica sv. Ivana, na sjevernoj strani je ulica Gorana Pavlova, na zapadu izgrađeni dio predjela Bunta istočno od ljetnikovca obitelji Kavanjin i nekadašnjeg pansiona Radmilović, te s južne strane u novije vrijeme izgrađene višestambene građevine.

Područje unutar obuhvata ovog Plana nalazi se u zoni B konzervatorske zaštite. U periodu između dva svjetska rata ovo područje je predstavljalo ekstenziju pansiona Radmilović i bilo povezano s plažom Bunta, na kojem su se nalazili prateći kopneni sadržaji (štekat restorana, plesni podij, bočalište), šumarak s borovima. Nakon drugog svjetskog rata u donjem, sjevernom dijelu, izgrađeno je igralište za mali nogomet, odnosno i sve ostale male sportove. Aktivnost igranja balota (boća) sačuvala se do danas.

2004. unutar obuhvata ovog Plana bile su donešene Izmjene i dopune DPU Obala, kojim se planirala dvorana za boćanje i stijena za penjanje te zadržalo postojeće nogometno igralište i zelenilo.

Visinski, zemljište je na krajnjem južnom dijelu uzdignuto u odnosu na sjeverni dio obuhvata uz ulicu Gorana Pavlova za cca 5,0 m.

U smjeru istok - zapad zemljište je u blagom nagibu prema zapadnoj strani cca 1,50 m.

Obuhvat Plana iznosi cca 7.845 m² gradskog građevinskog područja.

Plan obuhvaća katastarske čestice:

u cijelosti:1235/1 i 1235/2.

djelomično:1235/3.

Granice obuhvata Plana prikazane su u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz 0 – *Topografsko katastarski plan s granicom obuhvata* (M 1 : 500).

Unutar obuhvata Plana izgrađena je jedino trafostanica u njegovom jugoistočnom dijelu, u skladu s Izmjenama i dopunama DPU Obala za ovo područje. Plan više nije na snazi. Osim trafo stanice, privremeno je natkriveno i postojeće boćalište postavom šatoraste građevine na čeličnoj konstrukciji. Obzirom na njen izgled, tu privremenu građevinu ne treba zadržati u prostoru, a njen položaj je takav da ovaj prostor potpuno odvaja od njegove dubine, što je značajno za ovaj prostor i njegovu vezu s plažom Bunta.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostor koji obuhvaća ovaj Plan, značajan je i u fizičkoj i u mentalnoj slici Sutivana. Uvijek je to bio zeleni prostor kojim je plaža na Bunti dobivala dubinu i kopnene sadržaje. Uz nekadašnji pansion Radmilović to je bio prostor za štekati, ples i boćanje.

Na ovakvom prostoru, za stivanske prilike gotovo ravnom i podatnom za sportske aktivnosti, logično je bilo očekivati razvoj sporta. Igrališta za balote koji tu oduvijek postoje i malonogometnog igrališta s tribinama, koje mogu udomiti i druge male sportove poput rukometa, košarke odbojke, tenisa...a i druge aktivnosti tijekom ljetnih mjeseci.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometna opremljenost

Sa sjeverne strane, uz samu granicu obuhvata Plana, postoji asfaltirana kolno pješačka prometnica (ulica Gorana Pavlova). Isto tako, s istočne strane postojeća je asfaltirana ulica sv. Ivana. Osim ovih dviju prometnica, nedavno je izvedena jednosmjerna kolno pješačka prometnica čija se širina kreće od 3,70 m 4,40 m.

Na gornjem (južnom) dijelu parcele, improvizirano je parkiralište koje je nastalo zbog zabrane kolnog prometa kroz sutivansku povijesnu jezgru tijekom ljetnih mjeseci.

U ulicama Gorana Pavlova (sjeverna prometnica) i sv. Ivana (istočna prometnica) položena je javna vodoopskrbna mreža, profil cjevovoda je DN 100 mm.

Odvodnja sanitarno-tehnoloških otpadnih voda u Sutivanu je riješena kao razdjelni sustav. Glavni gravitacijski kolektor DN 250 s revizijskim oknima položen je u ulicu Gorana Pavlova (sjeverna prometnica). Uz istočnu (ulica sv. Ivana) i zapadnu granicu izgrađeni su sekundarni kolektori profila DN 250.

U jugoistočnom dijelu područja koje ovaj Plan obuhvaća izgrađena je trafostanica kojom se mogu opskrbljivati sve planirane građevine.

Postojeća TK instalacija je izvedena podzemno. S istočne i sjeverne strane postoji izgrađena DTK. Na čvornim mjestima su izvedeni kabelski zdenci iz kojih se vrši povezivanje korisnika s udaljenim pretplatničkim stupnjem TK operatera. Postojeća TK instalacija je izvedena podzemnim kabelima položenim u instalacionim cijevima. Na čvornim mjestima su predviđeni kabelski zdenci.

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

Unutar obuhvata ovog Plana, prema ID PPU općine Sutivan, nema zaštićenih prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

Ovo područje je ID PPU općine Sutivan i odlukom Ministarstva kulture unutar zone B zaštićene kulturno povijesne cjeline naselja Sutivan (Z-6546).

Također, u neposrednoj blizini se nalazi pojedinačno zaštićeni arheološki lokalitet kod crkve sv. Ivana s ranokršćanskom crkvom (Z-5001), tako da su i na ovom području mogući arheološki nalazi.

1.1.5 Obveze iz plana šireg područja

Važeći prostorno planski dokument za ovo područje su Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Sutivan u kojem je prostor Plana utvrđen kao zona R2 – športsko rekreacijska namjena – športsko rekreacijski centar (istočni dio Plana) i kao građevinsko područje naselja – neizgrađeno, pretežito stambeno, u zapadnom dijelu Plana. U zoni R2 Prostorni plan predviđa rekonstrukcije i dogradnje postojećih športskih terena na lokaciji u centru naselja. Također se planira izgradnja športske dvorane maksimalne tlocrtne površine 1200 m² i maksimalne visine 8 m do vijenca građevine.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, moguće je formirati građevinske parcele veličine od 500 m² do 1500 m².

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Sve intervencije na ovom prostoru moguće su isključivo uz posebne uvjete i suglasnost Ministarstva kulture konzervatorskog odjela u Splitu, obzirom na B zonu konzervatorske zaštite u kojoj se nalazi.

Ovaj prostor kroz svoju povijest je kontinuirano rekreacijski prostor. Nastavlja se prostorno na plažu Bunta i može ponuditi kopnene sadržaje koji se nastavljaju na aktivnosti na plaži u ljetnom periodu, tako da se površina igrališta za male sportove može višenamjenski koristiti.

Dvorana za boćanje sa svlačionicama treba se locirati na mjestu koje neće skratiti dubinu prostora i onemogućiti opći doživljaj ovog prostora kao zelenog prostora s visokim stablima.

Na zapadnom dijelu obuhvata Plana, izgradnjom prometne i komunalne infrastrukture omogućena je izgradnja novih građevina pretežito stambene

namjene u neizgrađenom građevinskom području naselja u skladu s konzervatorskim smjernicama za B zonu zaštite.

Postojeća prometna i komunalna infrastruktura je kvalitetna i u neposrednoj je blizini.

Teren je u blagom nagibu prema sjeveru, prema moru, što iziskuje posebni pristup projektiranju građevina zbog odnosa prema vizurama prema moru (sjever) i odnosu prema najkvalitetnijoj orijentaciji – jugu.

2. Ciljevi prostornog uređenja

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

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, spriječava 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.

S obzirom na proračun kapaciteta stanovnika ovog područja temeljen na gustoći stanovanja i izgrađenosti proizlazi da se planiranom izgradnjom značajno ne utječe na demografski razvoj naselja Sutivan.

2.1.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

U dijelu obuhvata Plana koji spada u neizgrađeno građevinsko područje, gotovo u samom središtu Sutivana, jedan od ciljeva Plana je unapređenje tog dijela naselja i komunalne infrastrukture. To se planira izvesti izgradnjom nove prometne infrastrukture, reguliranjem režima prometa na pojedinim, prostorno osjetljivim područjima (dužobalna šetnica), izgradnjom kompletne komunalne infrastrukturne mreže, što će rezultirati većom kvalitetom življenja na ovom prostoru.

Izgradnjom dvorane za boćanje i svega drugog potrebnog za sportsko – rekreacijski centar i uvjetima gradnje definiranim Planom također se osigurava zaštita i unapređenje prostora u tom dijelu obuhvata.

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, spriječava 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

Jedan od ciljeva Plana je unapređenje ovog dijela naselja i komunalne infrastrukture. To se planira izvesti rekonstrukcijom postojeće i izgradnjom nove prometne infrastrukture, reguliranjem režima prometa na 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.

2.2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Cestovna i ulična mreža

Područje Plana obuhvaća prostor omeđen sa sjevera ulicom Gorana Pavlova, s istoka Ulicom sv. Ivana. Obuhvat predmetnog Plana nalazi se u konsolidiranom području.

Planom se utvrđuje nova jednosmjerna prometnica na istočnom rubu neizgrađenog građevinskog područja naselja koje se ovim Planom definira kao zona M1 (mješovita zona pretežito stambena), kao pristupna ulica za planirane građevine. Ova prometnica počinje od ulice Gorana Pavlova, spaja se na parkiralište na krajnjem južnom dijelu područja koje Plan obuhvaća i tako spaja na ulicu sv. Ivana.

Vodopskrba

UPU-om obuhvaćeno područje pripada zoni snabdijevanja vodom VS Sutivan kote dna 72,7 m.n.m.. Za opskrbu vodom planiranog područja postoje opskrbni cjevovodi koji je potrebno dograditi za potrebe planiranog područja.

Za opskrbu područja potrebno je sa sjeverne, sjeveroistočne i jugoistočne strane položiti ulični cjevovod $\Phi 150$ mm.

Na planiranom cjevovodu predviđa se ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na odgovarajućem razmaku prema Pravilniku i osigurana je potrebna količina vode.

Planirana vodovodna mreža sustava osigurava napajanje građevina i sigurnu opskrbu protupožarnih hidranata.

Trasa vodovoda predviđena je kako je to prikazano na grafičkom prilogu, s dubinom ukopavanja koja iznosi cca 1.00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete terena.

Planirani cjevovodi predviđaju se od tlačnih duktilnih vodovodnih cijevi za radni tlak 16 bara s potrebnim fazonskim komadima.

Na cjevovodu se ugrađuje lijevanoželjezna armatura na prirubnicu, smještena u zasunskim oknima ili s ugradbenom garniturom pod lijevanoželjeznom kapom.

Za priključenje pojedinih objekata na cjevovodu se predviđaju odgovarajući fazonski komadi.

Na priključcima pojedinih objekata predviđaju se vodomjerna okna s vodomjerima i ventilima protiv povratnog toka.

U čvorovima su predviđena zasunska okna kao betonska okna s lijevanoželjeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada potrebnih za montažu samog čvora.

Cijevi su okruglog presjeka, koje trebaju zadovoljiti traženi tlak u mreži. Nakon ugradnje obvezno izvršiti tlačnu probu položenog cjevovoda.

Odvodnja

Koncept kanalizacijskog javnog sustava planiranog područja je mješoviti sustav odvodnje.

Unutar pojedine parcele predvidjeti razdjelni sustav odvodnje, odnosno odvojeno vođenje oborinskih i fekalnih otpadnih voda, s priključkom na mješoviti sustav.

Za prikupljanje oborinskih voda s većih parkirnih površina (moguća pojava ulja) potrebno je prije upuštanja u sustav odvodnje ugraditi odvajач ulja.

Kanalizaciju i sve kanalske priključke te slivnike i taložnice treba izvoditi vodonepropusno. Dubina polaganja kanala iznosi min 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. Duž trase planiranih kanala predvidjeti revizijska okna, radi održavanja pojedinih dionica kanala.

Maksimalni razmak revizijskih okana ne smije prijeći 40 m. Kanalizaciju i sve kanalske priključke te slivnike i taložnice treba izvoditi vodonepropusno, korištenjem fazonskih komada sustava «RDS» ili slično.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Obuhvat UPU-a Bunta 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.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U obuhvatu Plana, u njegovom zapadnom dijelu, planira se mješovita, pretežito stambena izgradnja (M1) niske gustoće s pratećim sadržajima. Planirano je formiranje 5 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 za mješovitu namjenu, pretežito stambenu, iznosi 3.355 m². Najveći mogući broj stambenih jedinica je 30.

U istočnom dijelu obuhvata Plana, planiran je sportsko-rekreacijski centar na površini od 3.954 m², u kojem bi se, osim postojećeg igrališta za male sportove, omogućila gradnja dvorane za bočalište.

Programom gradnje obuhvaćena je i izgradnja prometne i komunalne infrastrukture.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora je 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 Prostornom planu, ovaj dio je označen kao neizgrađeno građevinsko područje naselja.

U istočnom dijelu obuhvata ovog Plana, Prostornim planom je određena zona R2 sportsko rekreacijska – sportski centar.

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

Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone (m ² - cca)	Zastupljenost u postotku (%)
M1	Mješovita namjena – pretežito stambena	3.355	42,76
R2	Športsko rekreacijska namjena – športsko rekreacijski centar	3.175	40,47
IS	Površine infrastrukturnih sustava	1.259	16,04
Z	Zaštitne zelene površine	56	0,73
UKUPNO		7.845	100%

3.4. Prometna i ulična mreža

Postojeće prometnice, na sjeveru ulica Gorana Pavlova i s istoka ulica sv. Ivana, omogućavaju lako spajanje na prometnu mrežu Sutivana. Umetanjem jednosmjerne kolnopješačke prometnice između dviju zona ovog Plana, a koja počinje od ulice Gorana Pavlova, omogućen je kolni pristup do svih 5 planiranih građevinskih čestica pretežito stambene namjene. Njenim spajanjem na parkiralište koje je locirano na južnom dijelu obuhvata ovog Plana, omogućeno je nesmetano kretanje i poštivanje vatrogasnih propisa.

Kartografskim prikazom br. 2.1. Prometna mreža u mjerilu 1:500, koji je sastavni dio Plana, određena je ova prometnica prema značaju i funkcionalnim karakteristikama pri čemu je utvrđen i njen karakteristični presjek.

Uzdužni nagibi primijenjeni na nogostupima istovjetni su s uzdužnim nagibom kolnih površina prometnica i u skladu su s tehničkim zahtjevima pješačkog prometa koje propisuje mjerodavna regulativa.

Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa svim javnim površinama. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. Idejnim projektima za pojedine dionice ulica i njima pripadajućih pješačkih površina potrebno je definirati rješenja prihvatljiva za korištenje osobama smanjenje pokretljivosti. Obvezna je izvedba rampa za invalidska ili dječja kolica uza sve pješačke prijelaze. U provedbi Plana potrebno je primjenjivati će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

U provedbi Plana potrebno je primjenjivati propise, normative i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

Sve pješačke površine potrebno je rasvijetliti javnom rasvjetom i riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovod

Planirani postojeći cjevovodi pripadaju sustavu 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 optimalnom međusobnom razmaku, u skladu s Pravilnikom o protupožarnoj zaštiti. Raspoloživi tlak zadovoljava, odnosno biti će osigurana potrebna količina vode.

Planirana 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

Unutar područja obuhvaćenog ovim Planom izgrađena je kanalizacija koja se spaja na sjevernu stranu uz granicu obuhvata Plana, gdje je izgrađen glavni kolektor.

Rješenje kanalizacijskog sustava unutar zahvata predviđeno je kao razdjelni sustav kanalizacije s potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda.

Rješenjem kanalizacijskog sustava sve sakupljene otpadne fekalne vode gravitacijom dovode do dijela izgrađenog – postojećeg sustava fekalne odvodnje u sjevernoj prometnici (ulica Gorana Pavlova).

Unutar područja obuhvaćenog Planom, planirana je prometnica u kojoj je lociran planiran kanal za odvod fekalnih voda.

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

Unutar područja obuhvata ovog Plana postoji trafostanica 10(20)/0.4 kV, koja je dovoljna za opskrbu ovog područja.

Programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10 kV mreže na 20 kV i to isključivo kabliranjem.

Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove prometnica. 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 raspleta 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

Zapadni dio površina unutar obuhvata Plana odnosi se na pretežito stambenu izgradnju unutar mješovite zone M1.

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

Kako je riječ o neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na površinama mješovite pretežito stambene namjene predviđena je izgradnja građevina na samostojeći način i visine ($P_o+P_r+1+P_k$) s manjom gustoćom izgrađenosti i stanovanja. To su površine predviđene za izgradnju pretežito stambenih građevina na građevnim česticama većima od najmanje propisanih (najmanje površine 500 m²) 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.

Unutar zone športsko rekreacijske namjene – športsko rekreacijskog centra, omogućena je izgradnja dvorane za boćanje sa svlačionicom i gledalištem, ukupne površine maksimalno 1200 m². Njena visina je određena na maksimalno 7 metara.

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.

Odlukom Ministarstva kulture područje unutar obuhvata ovog Plana nalazi se u zoni B zaštićene kulturno povijesne cjeline naselja Sutivan (Z-6546). Također, u neposrednoj blizini se nalazi pojedinačno zaštićeni arheološki lokalitet kod crkve sv. Ivana s ranokršćanskom crkvom (Z-5001), tako da su i na ovom području mogući arheološki nalazi. Zbog svega toga, a u skladu s Člankom 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ako se pri izvođenju građevinskih radova na površini i ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili predmete od arheološkog značaja, izvođač radova je dužan prekinuti radove i o tome obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Splitu.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata ovog Plana nalaze se građevine stambene i športske 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.