

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i članka 32. Statuta Općine Sutivan ("Službeni glasnik Općine Sutivan" broj 7/13, 2/14, 6/14, 5/18, 2/20, 2/21, 2/22), Općinsko vijeće Općine Sutivan na 9. sjednici održanoj dana 30. lipnja 2022. godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAJAKOVAC**

#### **Članak 1.**

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja MAJAKOVAC (u daljnjem tekstu – ID UPU).

Elaborat ID UPU-a koji je izradila 312 arhitektonska radionica d.o.o. iz Splita je sastavni dio ove odluke.

#### **Članak 2.**

Elaborat ID UPU-a sastoji se od tekstualnog dijela, grafičkog dijela i obveznih priloga uvezanih u istoj knjizi.

### **I. TEKSTUALNI DIO**

Odredbe za provođenje

### **II. GRAFIČKI DIO**

kart. prikaz br. 1	- Korištenje i namjena površina	1:1000
kart. prikaz br. 2.1	- Uvjeti priključenja na prometnu, telekom. i komunalnu mrežu – Promet	1:1000
kart. prikaz br. 2.2	- Uvjeti priključenja na prometnu, telekom. i komunalnu mrežu – Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda	1:1000
kart. prikaz br. 2.3	- Uvjeti priključenja na prometnu, telekom. i komunalnu mrežu - Elektroopskrba i telekomunikacije	1:1000
kart. prikaz br. 3.1.	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Oblici korištenja	1:1000
kart. prikaz br. 3.2.	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Način i uvjeti gradnje	1:1000

### **III. OBVEZNI PRILOZI**

Obrazloženje

Izvod iz dokumenta šireg područja, koji se odnosi na obuhvat UPU-a

Zahtjevi i mišljenja

Izvešća o prethodnoj i javnoj raspravi

Evidencija postupka izrade i donošenja UPU-a

Sažetak za javnost

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena**

#### **Članak 3.**

Članak 3. mijenja se i sada glasi:

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u ID Urbanističkog plana 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. Mješovita namjena**

1. pretežito stambena, M1

površine infrastrukturnih sustava, trafostanica, kolne, kolno pješačke i pješačke površine, parkiralište

4. Javne zelene površine Z1 – javni park

### **Korištenje i namjena površina**

### **4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina**

#### **Članak 4.**

Članak 7. mijenja se i sada glasi

Stambene građevine mogu se graditi u zonama namjene M1.

Stambene građevine nadzemne brutto izgrađene površine GBPN (bez podruma) do 400m<sup>2</sup>, s najviše 3 stambene jedinice, maksimalne visine Po+P+1+Pk, ovim Planom se definiraju kao obiteljske stambene građevine.

Stambene i stambeno poslovne građevine nadzemne brutto izgrađene površine GBPN (bez podruma) veće od 400m<sup>2</sup> ili iste građevine s 4 najviše 6 stambenih jedinica definiraju se kao višestambene građevine.

Pod stambenim građevinama podrazumijevaju se i građevine sa dijelom namijenjenim sekundarnoj namjeni (društvene i javne djelatnosti, trgovački, turistički, ugostiteljski sadržaji, uslužni, zdravstveni, rekreacijski i slični sadržaji). Udio sekundarne namjene na pojedinoj građevnoj čestici može biti najviše do 50% GBP.

Površine namjene M1 prikazane su na kartografskom prikazu broj 4. 'Način i uvjeti gradnje'.

Prostor namjene M1 je neizgrađen.

Minimalna površina građevne čestice stambene, stambeno-poslovne, poslovne ili ugostiteljsko turističke namjene iznosi:

☒ za slobodnostojeće građevine:

	neizgrađeni dio GP	izgrađeni dio GP
obiteljske stambene građevine $E_{max}=P_0+P+1$	500m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
obiteljske stambene građevine $E_{max}=P_0+P+1+P_k$	500m <sup>2</sup>	350m <sup>2</sup>
višestambene građevine $E_{max}=P_0+P+1$	500m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>
građevine nestambene namjene	500m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>

☒ zadvojnegrađevine:

	neizgrađeni dio GP	izgrađeni dio GP
obiteljske stambene građevine $E_{max}=P_0+P+1$	400m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
obiteljske stambene građevine $E_{max}=P_0+P+1+P_k$	400m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>
višestambene građevine $E_{max}=P_0+P+1$	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
građevine nestambene namjene	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>

- za građevine u nizu 200 m<sup>2</sup>. Maksimalna površina pojedine građevne čestice za građevine u nizu je 320m<sup>2</sup>.

Minimalna građevna čestica može biti i do 20 % manja od utvrđene ovim Planom ukoliko je njeno smanjenje rezultat potrebe formiranja ili rekonstrukcije javno prometne površine utvrđene ovim Planom, a u skladu s čl. 10. ID PPU općine Sutivan. Ova odredba se primjenjuje u slučaju dogovora između vlasnika čestica i općine Sutivan o ustupanju potrebnog dijela čestice za formiranje javne prometne površine.

Građevina u nizu je građevna cjelina od najmanje tri međusobno prislonjenih građevina približno jednakih gabarita i oblikovanja, čija gradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja uvjetuje cjelovito rješenje građevne cjeline; maksimalna visina građevine u nizu je  $P_0+P+1+P_k$ .

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 3,0 m od najniže kote uređenog terena te uz mogućnost gradnje podruma i ravnog ili kosog krovništa bez nadozida. Zasebne pomoćne građevine ulaze u maksimalnu dopuštenu izgrađenost.

U slučaju kosog terena (nagiba većeg od 10 %) i izgradnje potpornog zida prema ulici kao rezultat rješenja javno prometne površine ili zatečenog stanja omogućava se gradnja

garaža i pomoćnih prostora iza potpornog zida što se računa kao podrumaska etaža (ukoliko se gradi garaža njen ulaz mora biti udaljen najmanje 5m od ruba kolnika). Maksimalna visina gornje kote ploče podrumske etaže je 3,0 m mjereno od srednje visinske kote nogostupa uz građevnu česticu.

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

Pomoćni prostori smješteni u visinskoj razlici terena (čija je krovna ploča u ravnini ili ispod visinske kote prometnice a pristupa im se s građevne čestice), unutar pojasa od maksimalno 6 m od regulacijskog pravca prometnice, ne ulaze u koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ). Na krovnoj ploči ovih pomoćnih prostora je moguće parkiranje vozila.

#### 4.1. Ostali uvjeti

##### Članak 5.

Članak 8. mijenja se i sada glasi:

##### Parcelacija

Ne dopušta se formiranje građevne čestice na način da se:

- smanjuje površina susjednih izgrađenih građevnih čestica ispod minimalne veličine propisane ovim odredbama, mijenjaju granice susjednih izgrađenih građevnih čestica pri čemu se udaljenost od nove granice čestice smanji ispod pola visine građevine do vijenca.
- građevne čestice namjenjene za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene su obvezujuće, a ostale prikazane građevne čestice su preporučene a ne obvezujuće.

##### Izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica

##### Članak 6.

Članak 9. mijenja se i sada glasi:

Građevna čestica na kojoj se može graditi stambena građevina ima ukupan postotak izgrađenosti, koji se određuje prema **Tablici I**:

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINE					KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE  kig		KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE  kis
OD	DO	NAJMANJA TLOCRTNA POVRŠINA		NAJVEĆA TLOCRTNA POVRŠINA		SREDNJ A TLOCRT NA POVRŠI NA			
M2	M2	Min	Max	Min	Max	M2	Min%	Max%	Max Koef.

<b>300</b>	<b>350</b>	51,17	108,36	59,50	<b>126,00</b>	<b>88,59</b>	0,17	0,35	1,2
<b>351</b>	<b>400</b>	52,65	119,34	60,00	<b>136,00</b>	<b>94,33</b>	0,15	0,34	1,2
<b>401</b>	<b>450</b>	52,13	128,32	58,50	<b>144,00</b>	<b>98,07</b>	0,13	0,32	1,1
<b>451</b>	<b>500</b>	54,12	135,30	60,00	<b>150,00</b>	<b>102,56</b>	0,12	0,30	1,1
<b>501</b>	<b>550</b>	55,11	140,28	60,50	<b>154,00</b>	<b>104,56</b>	0,11	0,28	1,0
<b>551</b>	<b>600</b>	55,10	148,77	60,00	<b>162,00</b>	<b>108,55</b>	0,10	0,27	1,0
<b>601</b>	<b>650</b>	60,10	156,26	65,00	<b>169,00</b>	<b>114,55</b>	0,10	0,26	0,9
<b>651</b>	<b>700</b>	65,10	169,26	70,00	<b>182,00</b>	<b>123,55</b>	0,10	0,26	0,9
<b>701</b>	<b>750</b>	70,10	175,25	75,00	<b>187,50</b>	<b>128,80</b>	0,10	0,25	0,9
<b>751</b>	<b>800</b>	75,10	180,24	80,00	<b>192,00</b>	<b>133,55</b>	0,10	0,24	0,8
<b>801</b>	<b>850</b>	80,10	184,23	85,00	<b>195,50</b>	<b>137,80</b>	0,10	0,23	0,8
<b>851</b>	<b>900</b>	85,10	187,22	90,00	<b>198,00</b>	<b>141,55</b>	0,10	0,22	0,8
<b>901</b>	<b>950</b>	90,10	189,21	95,00	<b>199,50</b>	<b>144,80</b>	0,10	0,21	0,7
<b>951</b>	<b>1000</b>	95,10	190,2	100,00	<b>200,00</b>	<b>147,55</b>	0,10	0,20	0,7
<b>1001</b>	<b>1050</b>	100,10	190,19	105,00	<b>199,50</b>	<b>149,80</b>	0,10	0,19	0,7
<b>1051</b>	<b>1100</b>	105,10	199,69	110,00	<b>209,00</b>	<b>157,05</b>	0,10	0,19	0,7
<b>1101</b>	<b>1150</b>	110,10	209,19	115,00	<b>218,50</b>	<b>164,30</b>	0,10	0,19	0,7
<b>1151</b>	<b>1200</b>	115,10	207,18	120,00	<b>216,00</b>	<b>165,55</b>	0,10	0,18	0,7
<b>1201</b>	<b>1250</b>	120,10	216,18	125,00	<b>225,00</b>	<b>172,55</b>	0,10	0,18	0,6
<b>1251</b>	<b>1300</b>	125,10	212,67	130,00	<b>221,00</b>	<b>173,05</b>	0,10	0,17	0,6
<b>1301</b>	<b>1350</b>	130,10	221,17	135,00	<b>229,50</b>	<b>179,80</b>	0,10	0,17	0,6
<b>1351</b>	<b>1400</b>	135,10	229,67	140,00	<b>238,00</b>	<b>186,55</b>	0,10	0,17	0,6
<b>1401</b>	<b>1450</b>	140,10	238,17	145,10	<b>246,50</b>	<b>193,30</b>	0,10	0,17	0,6
<b>1451</b>	<b>1500</b>	145,10	246,67	150,00	<b>255,00</b>	<b>200,05</b>	0,10	0,17	0,6

Za obiteljske stambene građevine koje se grade u izgrađenom dijelu građevinskog područja ovog Plana, a čija minimalna površina može biti 250 m<sup>2</sup>, ima postotak izgrađenosti koji važi za parcele veličine 300 m<sup>2</sup>.

Građevinska parcela na kojoj se može graditi građevina individualnog stanovanja kao dvojna zgrada i zgrada u nizu ima ukupan postotak izgrađenosti, koji se određuje prema **Tablici II**:

TABLICA II

Veličina parcele (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti građevne čestice			
	kig			
	Dvojna građevina		Građevina u nizu (ili interpolirana građevina)	
	min.	max.	min.	max.
do 300	0,20	0,50	0,25	0,60
300-400	0,18	0,40	0,20	0,50
401-500	0,15	0,30	-	-
501-600	-	-	-	-
601-700	-	-	-	-

Maksimalna izgrađenost potpuno ukopanih dijelova građevine (podruma) na građevnoj čestici može biti maksimalno kig=0,5 (50%). Površina u kojoj se može razviti podzemni dio građevine može dodirivati regulacijski pravac. Kod slobodnostojećih građevina ova površina mora biti udaljena od susjednih građevnih čestica najmanje 2 m, osim ukoliko i nadzemni dio građevine, u skladu s ovim odredbama, nije na manjoj udaljenosti.

## Visina građevina

### Članak 7.

Članak 10. mijenja se i sada glasi:

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+1+Pk s kosim odnosno P+1 s 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.

Maksimalni broj etaža građevina u nizu je Po+P+1+Pk.

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 etaža građevine za koju je na ravnom terenu ukopano najmanje 70 % vanjskih zidova a na kosom terenu više od 50 %.

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) 8,5m (za kosi teren 9,5m);

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.

## **Pomoćne građevine**

### **Članak 8.**

Članak 11. mijenja se i sada glasi:

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 ili višestrešnog krovišta 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 izgrađenosti iskorištenost.

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, na regulacijskoj liniji. Ukoliko se gradi garaža njen ulaz mora biti udaljen najmanje 6m od ruba kolnika. U ulici ispred potpornog zida obvezna je minimalna širina nogostupa od 1,5 m.

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

## **Pristup građevnoj čestici**

### **Članak 9.**

Članak 12. mijenja se i sada glasi:

Svaka nova formirana građevna čestica mora imati neposredan pristup s prometne površine.

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.

## **Položaj građevina na građevnoj čestici**

### **Članak 10.**

Članak 13. mijenja se i sada glasi:

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

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

Minimalna udaljenost osnovne građevine od granica susjednih građevnih čestica je jednaka polovini visine do vijenca građevine, ali ne manje od 3,0 m, a od javno-prometne površine 5 m. Ukoliko se radi o građevinama na istoj čestici međusobna udaljenost može biti i manja uz obvezu zadovoljenja uvjeta iz posebnih propisa.

Planirana stambena građevina građena na slobodnostojeći način građenja, mora biti udaljena od susjedne građevne čestice, zavisno od širine parcele, najmanje:

- 4,0 m za građevinske parcele šire od 20,0 m;
- 3,5 m za građevinske parcele od 14,0 do 20,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 12,0 do 14,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 8,0 m do 12,0 m, s obvezom vezivanja na jednu stranu (poluugrađeni način);
- za građevne parcele uže od 6,0 m obvezna je vezana gradnja.

Ako se na fasadi zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen min. 3,0 m od susjedne parcele.

Minimalna udaljenost osnovne građevine od javno-prometne površine u novoplaniranom uličnom potezu je 5 m. Udaljenost interpoliranih građevina od javno-prometne površine u postojećem uličnom potezu potrebno je uskladiti sa građevinskim pravcem susjednih građevina, s tim da minimalna udaljenost građevina od javno prometne površine (regulacijskog pravca) ne može biti manja od 3,0 m.

Minimalna udaljenost pomoćne građevine od susjedne međe je 3,0m ukoliko se izvode otvori, 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.

Ukoliko je visinska razlika terena na regulacijskom pravcu veća od 2,5 m omogućava se izgradnja pomoćne građevine na regulacijskom pravcu izvedbom podzida.

## Parkiranje

### Članak 11.

Članak 14. mijenja se i sada glasi:

Obavezan minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta koja je potrebno osigurati na građevnoj čestici utvrđuje se na 100m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRP
ugostiteljsko turistička restoran kavana caffe	3
ugostiteljsko turistička hotel pansion apartmani	2

Za obiteljske kuće i višestambene građevine određuje se broj parkirališnih mjesta na način da se mora izgraditi jedno parkirališno mjesto više od ukupnog broja stambenih jedinica.

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

Za građevine sa dijelom građevine namijenjenim turističko-ugostiteljskim sadržajima obavezan minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta zasebno se računa za turističko-ugostiteljske sadržaje po Pravilnicima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata.



Moguće je na građevnoj čestici smjestiti minimalno 50% od traženog broja vozila, uz uvjet plaćanja naknade, utvrđene odgovarajućom odlukom Općine Sutivan.

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. 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**

### **Članak 12.**

Članak 15. mijenja se i sada glasi:

Kao način tumačenja i mjera preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se kao tradicionalni i time nesporni u primjeni slijedeći oblici, mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, od jednostavnih pa četvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
- krov koji je logično povezan s tlocrtnom dispozicijom zgrade i strukturnom povezanosti te zgrade sa susjednim objektima bez «krovnih terasa»;
- ujednačen nagib krovišta koji se na cijelom otoku kreće između 23<sup>0</sup> i 35<sup>0</sup> odnosno 60 – 70 % a u starim sklopovima 45<sup>0</sup>;
- mali istaci krovnih streha, na vodoravnoj strehi 15–20 cm, na kosoj strehi odnosno učelcima 0-15 cm;
- kosi podgled vodoravne strehe
- zakrivljeni prijelaz nagiba krovne plohe na blaži nagib strehe;
- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, luminarija, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, malih balkona ,ograda, kamenih okvira itd.
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 80 – 100 (110) ,visine 100–130 (160) cm

Ovi se prozori uzimaju kao mjerodavna veličina tj. proporcijaska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja:

- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- suzdržanost u primjeni balkona. Manji konzolski istak balkona, do 110 cm, odnosno 120 cm;
- terase, ogradni zidovi terasa u ravnini lica pročelja;
- oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
  
- ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;
- poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- poravnate fuge bez isticanja u boji;

- primjena dvora u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- vrtovi i dvori prema ulici u području naselja;
- ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- materijal za pokrivanje krovova : kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče;

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i svoja arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući izravno oblike starije estetike, ostvaruju nove vrijednosti, koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

Minimalno 30 % površine građevnih čestica stambene i stambeno poslovne namjene u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja treba zadržati kao prirodni ili hortikulturno obrađeni teren koji funkcionira kao upojna površina. Na svakih 200m<sup>2</sup> ukupne površine građevne čestice obvezno je posaditi (ili zadržati postojeće) stablo neke od autohtonih vrsta.

Ogradu građevnih čestica potrebno je izvesti na regulacijskoj liniji. Ograda se sastoji od netransparentnog dijela maksimalne visine prizemlja građevine najbolje kamen (npr. vez sa kontinuiranim horizontalama, može i različite visine redova, ne bunja).

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 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 30 % površine građevne čestice.

Prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, moguće je na građevinskim parcelama unutar građevinskih područja, izgraditi bez građevinske dozvole:

- bazen najveće površine do 40 m<sup>2</sup>;
- slobodnostojeću ili sa zgradom konstruktivno povezanu nadstrešnicu, tlocrtnu površine do 15 m<sup>2</sup>, izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade.

## **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama**

### **5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže**

#### **Članak 13.**

Članak 16. mijenja se i sada glasi:

Pristup u obuhvat Plana planiran je sa sjeverne, istočne i zapadne strane granice obuhvata -

vidi kartografski prikaz 2.1. Prometna mreža.

Postojeće 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:

kolne prometnice

kolno – pješačke prometnice i

pješačke komunikacije.

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

Planom se predviđa gradnja i uređivanje osnovne ulične mreže, pješačkih putova i sl., tako da se osigura usklađen razvoj cestovnog i pješačkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora. Iznimno, osim prometnih građevina i površina prikazanih na kartografskom prikazu broj 2.1. – Prometna mreža, Planom je, po potrebi omogućena i gradnja drugih (ostalih) kolnih prometnica koje mogu biti u vlasništvu vlasnika građevnih čestica te prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, a u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Građevna čestica ulice može biti i šira od površine planiranog koridora ulice, zbog prometno - tehničkih uvjeta kao što su: formiranje križanja, prilaza križanju, podzida, nasipa, parkirališta, drvoreda i sl. Točne osi prometnica biti će određene idejnim projektom prometnica čija izrada mora prethoditi početku izgradnje na neizgrađenim dijelovima zemljišta. Na temelju idejnog projekta ulice omogućava se realizacija novih prilaza, pješačkih prijelaza i drugih elemenata ulice, a koji nisu ucrtani u grafičkom dijelu Plana.

Unutar koridora planiranih prometnica nije dozvoljena gradnja drugih građevina do ishođenja lokacijske dozvole za prometnicu i provedene parcelacije (ili njen dio na koji je orijentirana građevina).

Do jedne građevne čestice moguć je pristup i sa više prometnih površina u skladu s lokalnim uvjetima. Pristup građevnoj čestici s ulice može se planirati samo na mjestu koje zadovoljava uvjete preglednosti i sigurnosti odvijanja prometa u odnosu na postojeće križanje na način da se ne ugrožava rasplitanje prometnih tokova na privozu križanja.

Oborinske vode s ulica i drugih prometnih površina trebaju se, u funkciji učinkovitog spriječavanja onečišćenja okoliša, spojiti na javni sustav oborinske odvodnje, koji se mora redovito održavati.

Sustav prometnica u obuhvatu Plana zasniva se na prometnoj mreži a njihovi karakteristični poprečni profili su prikazani na kartografskom prikazu broj 2.1. – Prometna mreža.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju novih ulica unutar obuhvata Plana su:

-najmanja širina kolnika kolne prometnice iznosi 5,50 m

-najmanja širina sabirnih kolno-pješačkih prometnica iznosi 5,50m

-najmanja širina opskrbnih jednosmjernih kolno-pješačkih prometnica iznosi 3,5m

-najmanja širina pješačkog nogostupa iznosi 1,50 m.

Uzdužni nagib prometnica unutar zone se kreće do 12,0% izuzev dijela osi 2 gdje se pojavljuju veći nagibi (do 16%), a što je uvjetovano konfiguracijom postojećeg terena. Kolničke konstrukcije potrebno je predvidjeti za osovinsko opterećenje od 100 kN sa suvremenim asfaltbetonskim zastorom. Sve prometnice potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom, te javnom rasvjetom u funkciji osvjtljavanja pješačkih i kolnih površina.

Obzirom na postojeću izgrađenost te terenske karakteristike, tijekom izrade detaljnije projektne dokumentacije za pojedinu prometnicu, manja odstupanja kako u tlocrtnom tako i u visinskom smislu se neće smatrati izmjenom plana

## **Biciklističke staze**

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

### **5.1.1. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 14.**

Članak 17. mijenja se i sada glasi:

Predviđeno je javno parkiralište sa 7 parkirališnih mjesta u sjevernom dijelu jednosmjerne ulice os 8, u blizini njenog spoja s ulicom os 2.

## **5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

### **5.3.2. Vodnogospodarski sustav**

#### **5.3.2.1. Vodoopskrba**

#### **Članak 15.**

Članak 21. mijenja se i sada glasi:

Na kartografskom prikazu 2.2.Vodoopskrba i odvodnja prikazano je rješenje sustava vodoopskrbe u mjerilu 1:1000.

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.

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).

Svaka građevna čestica mora imati direktni priključak na vodoopskrbu.

Prilikom izgradnje ili rekonstrukcije vodovodne mreže potrebno je osigurati najmanji propisani profil hidrantske mreže, potrebnu opremu i materijal i protupožarnu zaštitu sukladno propisima.

Daljnjoj izgradnji novih kapaciteta (naročito turističkih) može se pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe, a što će se konstatirati u suradnji s „Vodovodom“ Brač.

## **6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina**

### **6.1. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina Z**

#### **Članak 16.**

Članak 24. mijenja se i sada glasi:

Javna zelena površina određena ovim planom su: uređene zelene površine u sklopu površina - građevne čestice javnih prometnih i infrastrukturnih površina: i javni park.

Unutar područja javne zelene površine - javni park (Z1) moguće je osim hortikulturnih rješenja u kombinaciji s javnim prostorom, planirati i gradnju dječjeg igrališta, fontana, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme.

Površine zelenila u sklopu građevnih čestica i javnih prometnih i infrastrukturnih površina uređuju se sadnjom niskog raslinja. Uz potporne i ogradne zidove sade se penjačice i grupe višeg grmlja

## **9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

#### **Članak 17.**

Članak 27. mijenja se i sada glasi:

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,
- usvojen je zatvoreni sustav odvodnje,
- osigurana je kvalitetna vodoopskrba područja obuhvata Plana.

Primjenom kabljskih (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 граниčnim 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 obvezom 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 pročistiti do razine onečišćenja dozvoljenog za komunalne vode.

#### **- 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

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 18.**

Elaborat ID UPU-a sačinjen je u 6 izvornika i u digitalnom obliku.

Ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Sutivan i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, čuva se u jedinstvenom upravnom odjelu Općine Sutivan i u nadležnom Uredu u splitsko– dalmatinskoj županiji.

KLASA: 350-01/20-01/0001

URBROJ: 2181-51-01/1-22-0025

U Sutivanu, 30. Lipnja 2022. godine

Predsjednik  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Bartul Lukšić