

SAŽETAK ZA JAVNOST

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

Područje unutar obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja (u daljnjem tekstu Plan) nalazi se u zoni određenoj Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja općine Sutivan, gospodarske namjene, ugostiteljsko- turističkoj T2, turističko naselje Spila. Unutar obuhvata plana izgrađen je restoran s bazenom i niz niskih gospodarskih građevina.

Nekad je ovo područje bilo dijelom zasađeno maslinama, a postojeći prodolac koristi se za povrtne kulture. Na preostalom dijelu dominira alepski bor.

Kamene gomile i suhozidi, kao i drugdje na Braču, karakterističan su način intervencija u prostoru.

Teren pada prema sjeveru, prema moru, relativno strmo, tako da je visinska razlika između najviše i najniže kote terena cca 34,0 m

Obuhvat Plana iznosi cca 55.990 m² građevinskog područja.

Planom su obuhvaćane katastarske čestice: 1482/1, 1482/9, dio 1505/2 i 1505/1.

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

Unutar obuhvata Plana izgrađen je niz gospodarskih građevina i restoran s bazenom. Gospodarske građevine nisu u dobrom građevnom stanju i nemaju nikakvu arhitektonsku vrijednost.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostorna značajka je svakako greben otprilike po sredini obuhvata ovog Plana, čije su padine prema sjeveroistoku odnosno sjeverozapadu s izuzetnim vizurama prema Bračkom kanalu.

Teren je relativno strm tako da se izgradnjom pojedinačnih manjih građevina neće ugroziti osnovna vrijednost prostora a to su vizure prema moru.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometna i komunalna opremljenost

Sa sjeverne strane, u blizini ove zone, na udaljenosti od cca 100 m, nalazi se državna cesta Milna-Sutivan-Supetar (DC 113). Od nje, do sjevernog dijela granice ove zone vodi poljski put širine cca 3,0 m. Isti poljski put nastavlja istočnim rubom zone, a njegov profil nije ujednačene širine.

Do postojećeg restorana, koji je unutar obuhvata Plana, vodi pristupni put širine cca 3,0 m, koji završava parkiralištem. Unutar obuhvata Plana postoji još jedan poljski put koji vodi do prodolca na kojem su uzgajaju povrtne kulture..

Od državne ceste do restorana i dalje od magistralnog cjevovoda profila DN 150 mm, položena je javna vodoopskrbna mreža, kojom se opskrbljuje postojeći restoran i gospodarski prostori.

Odvodnja sanitarno-tehnoloških otpadnih voda riješena je za restoran septičkom jamom.

Unutar obuhvata ovog Plana postoji trafostanica „Lamut“ kojom se opskrbljuje restoran i ostale građevine.

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

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

2. Ciljevi prostornog uređenja

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Planski cilj uređenja ovog prostora je dobivanje kvalitetnog turističkog naselja najviše kategorije 5 zvjezdica sa 156 kreveta. Općini Sutivan će se omogućiti ravnomjeran i uravnotežen proces širenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, u prostornom i vremenskom smislu. Racionalno korištenje prostora ostvaruje se odabirom optimalnog koeficijenta izgrađenosti, kojim se sprječava prevelika gustoća naseljenosti. Racionalnim korištenjem prostora izbjegava se i trošak opremanja komunalnom i prometnom infrastrukturom velikog dijela prostora za mali broj korisnika.

2.1.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Unutar obuhvata Plana koji spada u izdvojeno građevinsko područje, jedan od ciljeva Plana je unapređenje prometne i komunalne infrastrukture. To se planira izvesti izgradnjom nove prometne infrastrukture, izgradnjom kompletne komunalne infrastrukturne mreže, što će rezultirati većom kvalitetom življenja na ovom prostoru.

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 ove zone je omogućiti ravnomjeran i uravnotežen proces širenja izdvojenog građevinskog područja općine Sutivan, u prostornom i vremenskom smislu. Racionalno korištenje prostora ostvaruje se odabirom optimalnog koeficijenta izgrađenosti, kojim se sprječava prevelika gustoća naseljenosti. 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.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Jedan od ciljeva Plana je unapređenje komunalne infrastrukture. To se planira izvesti rekonstrukcijom postojeće i izgradnjom nove prometne infrastrukture, 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

Planira se rekonstrukcija neadekvatne postojeće prometne i komunalne infrastrukture u izgrađenom dijelu Plana te opremanje prostora unutar obuhvata Plana prometnom mrežom, vodovodnom, kanalizacijom i telekomunikacijskom mrežom.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prostor unutar obuhvata UPU-a Spila ima tipične karakteristike otočkog priobalnog pejzaža, što mu 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.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U obuhvatu Plana, planira se turistička izgradnja (T) niske gustoće s pratećim sadržajima K1, gospodarska namjena – pretežito uslužna (restoran), K2, gospodarska namjena – pretežito trgovačka (samoposluga), R2 sportsko – rekreacijska namjena (bazen, wellness...). Planirano je formiranje 5 prostornih cjelina koje ujedno predstavljaju građevinske čestice. Čestice za turističku smještajnu namjenu svojom veličinom odgovaraju smještaju vila s niskom gustoćom izgrađenosti i manjih površina pod građevinom. Najveći mogući broj kuća za odmor je 27.

Pored kuća za odmor, unutar turističkog naselja planirana je recepcija, građevina sa sadržajima wellnesa, teretane, caffea, u čijem sastavu je i vanjski bazen s vidikovcem, samoposluga i tržnica na otvorenome, prodolac za uzgoj povrtnih kultura, restoran s bazenom i vježbalište na otvorenome. Programom gradnje obuhvaćena je i izgradnja prometne i komunalne infrastrukture.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora je ugostiteljsko-turistička T2 – turističko naselje. U ovom Planu to podrazumjeva izgradnju kuća za odmor s potrebnim pratećim sadržajima.

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

Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone (m ² - cca)	Zastupljenost u postotku (%)
T	Ugostiteljsko turistička namjena	19.621	35,04
K1	Gospodarska namjena-pretežito uslužna	2.876	5,14
K2	Gospodarska namjena-pretežito trgovačka	2.434	4,35
R2	Sportsko-rekreacijska namjena	3.461	6,18
Z	Zaštitne zelene površine	13.554	24,21
Z	Zelene površine-gym;igralište	1.508	2,69
Z	Zelenilo – povrtna kulture	3.084	5,51
IS	Površine infrastrukturnih sustava	9.452	16,88
UKUPNO		55.990	100%

3.4. Prometna i ulična mreža

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

Unutar koridora mogu se smještati i autobusna ugibališta (D114), ulična parkirališta te planirati sadnja zaštitnog zelenila. Moguća manja odstupanja kod izrade detaljnije tehničke dokumentacije neće se smatrati izmjenom plana.

Cilj jedinstvenog sagledavanja prometne mreže je postizanje pune usklađenosti razvoja i gradnje lokalnog prometnog sustava uz visok stupanj iskorištenosti i zaštite prostora na kojem se planira uređenje prostora i gradnja. Planirana mreža prometnica plana veže se na državnu cestu D114. Javna prometnica D114 nalazi se izvan obuhvata ovog UPU-a.

Na području Plana planirana je izvedba prometne mreže na slijedeći način:

- Planirana je izvedba «T» raskrižja na državnoj cesti D 114(OS 1) s dodatnim trakom za lijevo skretanje na glavnom prometnom toku uz formiranje priključka za servisnu prometnicu – javnoprometna površina.
- Planirana je izvedba servisne prometnice OS 2, ista predstavlja vezu internih prometnica turističke zone s priključkom na državnu cestu D114 – javnoprometna površina.
- Planirana je izvedba internih prometnica OS3, OS4, OS5, OS6, i OS7 – javnoprometna površina

Kartografskim prikazom br. 2.1. Promet 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. Moguća je izmjena/rekonstrukcija javne prometnice D114 uz suglasnost HC-a, a u postupku ishođenja akata građenja.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

U blizini zone položen je ACC cjevovod NO150 u trupu ceste. Ovaj cjevovod pripada sustavu vodospreme Supetar 2 s kotom dna vodospreme 74 mm i obzirom na izgrađenu javnu vodoopskrbnu mrežu predstavlja jedini racionalni izvor vode za opskrbu vodom kompleksa.

Obzirom na visinski položaj planiranih građevina nije moguće ostvariti vodoopskrbu svih planiranih građevina direktnim spojem na sustav javnog vodovoda.

Iz navedenog razloga nameće se rješenje da se u smislu opskrbe vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava čitav kompleks tretira kao jedan potrošač. U tom smislu opskrba vodom kompleksa vrši se preko prekidne komore i uređaja za povišenje tlaka vode.

Prekidna komora se predviđa kao betonski spremnik, te će se dimenzionirati na način da zadovolji svojim volumenom urednu opskrbu kompleksa kod kraćih zastoja opskrbe javnog sustava.

Uređaj za povišenje tlaka predviđa se da zadovolji potrebe za vodom za sanitarne potrebe i potrebe hidrantske mreže. Uređaj je predviđen s frekventnom regulacijom rada pumpi. S uređaja za povišenje tlaka vode se uspostavlja vanjski interni vodovod kompleksa.

Vodovod se predviđa od PEHD cijevi za radni tlak 16 bara s potrebnim sekcijским zasunima u zasunskim oknima ili s ugradbenom garniturom pod kapom.

Na vanjskom vodovodu uspostavlja se sustav vanjskih protupožarnih hidranata NO100 s pridruženim ormarićem s protupožarnom opremom. Hidrantska mreža se predviđa u svemu prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN 08/06. Svaka uporabna jedinica kompleksa će se na vanjski interni vodovod spojiti preko posebnog vodomjera za mjerenje utroška vode s daljinskim očitanjem. 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.

Odvodnja

Koncept kanalizacijskog javnog sustava planiranog područja je mješoviti sustav odvodnje.

Odvodnja fekalnih otpadnih voda

Planiranom kanalizacijom predviđa se odvodnja svih zaprljanih otpadnih voda iz objekata kompleksa. Kanalizacija se predviđa gravitacijska do crpne stanice predviđene na najnižem mjestu kompleksa.

Iz crpne stanice otpadna voda se tlači do uređaja za tretman otpadnih voda smješten izvan obuhvata UPU-a. Tlačni vod se do lokacije uređaja vodi prometnicama kompleksa i djelomično javnim putem.

Tlačni vod predviđa se od polietilenskih cijevi visoke gustoće (PEHD) NP 10 spajanih elektrofuzijskim spojnica.

Otpadna voda iz kuhinje restorana prije spoja na sustav fekalne kanalizacije tretira se u odvajaču masnoća.

Otpadna voda od regeneracije filtera bazena se prije spoja na sustav fekalne kanalizacije neutralizira u retencijskim oknima.

Odvodnja oborinskih voda

Otpadna oborinska voda zbrinjava se na pojedinoj parceli sustavom interne Oborinske kanalizacije kao zasebni sustavi odvodnje s ispustom ulokalne upojne građevine.

Rješenje odvodnje eventualno onečišćenih oborinskih voda predviđa se uz pročišćavanje na propisani način prije izlivanja u upojne građevine-upojne bunare.

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

Telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata UPU-a temelji se na planiranim urbanističkim kapacitetima Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Spila.

Kao podloga za procjenu potrebnih telekomunikacijskih potreba predmetne zone korišteni su podaci o planiranim sadržajima UPU-a zone.

Očekivani maksimalni broj telekomunikacijskih priključaka je 225.

Ovaj broj priključaka se može realizirati spajanje na postojeći UPS ali je moguće formiranje samostalnog UPS-a unutar zone.

Planirana je EKI koja omogućava polaganje kabela potrebnih kapaciteta, bilo s bakrenim vodičima ili svjetlovoda, te za ostale potrebe zone (TV, informatika i sl.).

Svi mogući glavni pravci su planirani sa N x PVC Φ 110 mm i N x PEHD Φ 50 mm.

U glavnim pravcima polagati cijevi promjera 110 mm, a u sporednim pravcima i privodima objektima sa minimalno 2 x PEHD Φ 50 mm.

Na čvornim mjestima su predviđeni kabelski zdenci.

Elektroenergetska mreža

Kao podloga za proračun perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata na području ovog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima Urbanističkog plana uređenja Turističke zone Spila. Primjenom elektroenergetskih normativa za pojedine sadržaje na navedene kapacitete dobivena je procjena vršnog opterećenja pojedinih objekata i zone u cjelini, što je podloga za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

Tablica 1. Prikaz procjene vršnih snaga (kW) po pojedinim objektima i sadržajima

Oznaka parcele	Sadržaj	Vršno opterećenje Pv(kW)
1-28	Kuće za odmor	386,4
29	Recepcija s garažom za Golf-car	20
30	Restoran, praonice i spremišta	135
31	Wellnes i teretana	40
32	Tržnica i samoposluga	50
	JAVNI SADRŽAJI	
1	Vidikovac	-
2	Vanjski bazen s tuševima i kabinama	45
3	Alatnica i spremište	8
4	Uzgoj povrtnog bilja	12
5	Igralište i gym na otvorenom	2
6	Igralište za djecu	1
	OSTALI ZAJEDNIČKI SADRŽAJI	
1	Crpna stanica fekalna	22
2	Uređaj za podizanje tlaka	7,5
3	Javna rasvjeta	2,5
UKUPNO		731,4

Za napajanje UPU-a potrebna je jedna trafostanice tipa "gradska" instalirane snage 630 kVA.

Trafostanica treba biti opremljena prema tipizaciji HEP-a D.P.

"Elektrodalmacije "Split.

Za interpolaciju planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV potrebno je izgraditi kableske 10(20) kV vodove koji će se spojiti po sistemu ulaz-izlaz na postojeći kabel 10 kV.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene, omogućava se izgradnja kuća za odmor, restorana, wellnessa, teretane, caffea i bazena na otvorenome, samoposluge i tržnice na otvorenome i recepcije. Građevine bi se gradile na samostojeći način.

Kako je riječ o neizgrađenom dijelu izdvojenog građevinskog područja, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene predviđena je izgradnja građevina na samostojeći način i etažnosti Su+P+1, P+1, S+P s manjom gustoćom izgrađenosti. To su površine predviđene za izgradnju isključivo ugostiteljsko-turističkih građevina na građevnim česticama na kojima je max. dopuštena izgrađenost 30% sa značajnijim ozelenjenim površinama (40%).

Prateći sadržaji imaju najveću etažnost P+1. Način i uvjeti gradnje građevina ovih namjena unutar turističke zone isti su kao i oni koji su određeni za građevine kuća za odmor.

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

Unutar obuhvata ovog Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.