REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA SUTIVAN

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VIČJA LUKA**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

PRIJEDLOG PLANA

Studio A d.o.o. Zagreb

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Vičja luka, utvrđeni su člankom 8. Ciljevi i programska polazišta UPU-a i to:

* Omogućavanje nastavka gradnje unutar izmijenjenih granica građevinskog područja;
* Posebnu pozornost posvetiti topografiji (djelomično izuzetno strmi teren unutar obuhvata plana);
* Nova regulacija prometnica;
* Utvrđivanje nove komunalne infrastrukture;
* Parcelacija čestica kao preporučena a ne obvezujuća;

**Prostorno razvojne značajke**

Prostor koji obuhvaća ovaj Plan, značajan je u fizičkoj slici šireg prostora. Obzirom na izuzetno strmi teren, s izraženim liticama koje treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, gradnja novih građevina trebat će se prilagoditi prirodnim značajkama terena. Pristupne ulice treba pažljivo postaviti, jer je sadašnji postojeći put uz more, koji dijelom nije vidljiv na terenu, bio prilagođen nekadašnjem prometu s tovarnim životinjama koje su mogle savladati uspone koji se kreću i preko 20 %.

**Prometna opremljenost**

Prostoru koji obuhvaća ovaj Plan pristupa se sa sjeverne strane postojećim neasfaltiranim putem položenim u smjeru sjeveroistok-jugozapad koji uz samu granicu obuhvata Plana skreće prema istoku i dalje sa istočne strane prodolca nastavlja prema Bobovišćima.

Na ovaj put nadovezuju se još dva puta koja vode do građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja i neizgrađenog a uređenog građevinskog područja.

Postojeći, nekad poljski put uz more, zbog strmog terena, osobito uz obalu, udaljen je od obale i nakon posljednje izgrađene građevine potpuno se gubi u terenu.

**Vodovod i kanalizacija**

Na području obuhvata Plana dijelom je izgrađena mjesna vodovodna mreža. Vodoopskrba se osigurava iz vodospreme Bobovišća čija kota dna iznosi59 m n.m. Dovodni cjevovod do zone je ACC DN 80 mm. Za potrebe razvoja zone biti će potrebno izvršiti rekonstrukciju dovodnog cjevovoda.

Odvodnja sanitarno-tehnoloških otpadnih voda nije riješena. Izgrađene građevine imaju sabirne jame koje se povremeno prazne. Na području obuhvata Plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarno tehnoloških voda.

**Elektroenergetika**

U sjevernom dijelu područja izvan obuhvata Plana, u neposrednoj blizini sjeverne granice Plana, izgrađena je trafostanica kojom se mogu opskrbljivati sve planirane građevine.

**TK instalacije**

Unutar obuhvata ovog Plana nema TK instalacija.

**Uvjeti određivanja namjene površina javnih i drugih namjena**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Oznaka zona** | **Namjena zona** | **Površina zone**  **( m2  - cca )** | **Zastupljenost**  **u postotku ( % )** |
| M1 | Mješovita namjena  Pretežito stambena neizgrađeno | 13.205 | 41,66 |
| M1 | Mješovita namjena  Pretežito stambena  izgrađeno | 9.449 | 29.81 |
| M1 | Mješovita namjena  Pretežito stambena uređeno neizgrađeno | 3.732 | 11.78 |
| IS | Površine infrastrukturnih sustava | 2.910 | 9,18 |
| R4 | Obalno područje mora | 2.399 | 7,57 |
| UKUPNO 31.695 100% | | | |

**Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina**

Stambene građevine mogu se graditi u zonama namjene M1.

Stambene građevine nadzemne brutto izgrađene površine GBPN (bez podruma) do 400m2, s najviše 3 stambene jedinice, maksimalne katnosti Po+P+1+Pk, odnosno Po+P+1+N, , ovim Planom se definiraju kao obiteljske stambene građevine.

Stambene i stambeno poslovne građevine nadzemne brutto izgrađene površine GBPN (bez podruma) veće od 400m2 ili iste građevine s 4 ili najviše 6 stambenih jedinica definiraju se kao višestambene građevine.

**Parcelacija**

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 Emax=Po+P+1+N | 500m2 | 350m2 |
| obiteljske stambene građevine Emax=Po+P+1+Pk | 500m2 | 350m2 |
| višestambene građevine Emax=Po+P+1, Po+P+N | 500m2 | 500m2 |
| građevine nestambene namjene | 500m2 | 500m2 |

**Izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **POVRŠINA**  **GRAĐEVNE**  **ČESTICE** | | **TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINE** | | | | | **KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE**  **ČESTICE**  kig | | **KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE**  **kis** |
| **OD** | **DO** | **NAJMANJA TLOCRTNA POVRŠINA** | | **NAJVEĆA TLOCRTNA POVRŠINA** | | **SREDNJA TLOCRTNA POVRŠINA** |  |
| **M2** | **M2** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **M2** | **Min%** | **Max%** | **Max**  **Koef.** |
| **300** | **350** | 51,17 | 108,36 | 59,50 | **126,00** | **88,59** | 0,17 | 0,35 | 1,2 |
| **351** | **400** | 52,65 | 119,34 | 60,00 | **136,00** | **94,33** | 0,15 | 0,34 | 1,2 |
| **401** | **450** | 52,13 | 128,32 | 58,50 | **144,00** | **98,07** | 0,13 | 0,32 | 1,1 |
| **451** | **500** | 54,12 | 135,30 | 60,00 | **150,00** | **102,56** | 0,12 | 0,30 | 1,1 |
| **501** | **550** | 55,11 | 140,28 | 60,50 | **154,00** | **104,56** | 0,11 | 0,28 | 1,0 |
| **551** | **600** | 55,10 | 148,77 | 60,00 | **162,00** | **108,55** | 0,10 | 0,27 | 1,0 |
| **601** | **650** | 60,10 | 156,26 | 65,00 | **169,00** | **114,55** | 0,10 | 0,26 | 0,9 |
| **651** | **700** | 65,10 | 169,26 | 70,00 | **182,00** | **123,55** | 0,10 | 0,26 | 0,9 |
| **701** | **750** | 70,10 | 175,25 | 75,00 | **187,50** | **128,80** | 0,10 | 0,25 | 0,9 |
| **751** | **800** | 75,10 | 180,24 | 80,00 | **192,00** | **133,55** | 0,10 | 0,24 | 0,8 |
| **801** | **850** | 80,10 | 184,23 | 85,00 | **195,50** | **137,80** | 0,10 | 0,23 | 0,8 |
| **851** | **900** | 85,10 | 187,22 | 90,00 | **198,00** | **141,55** | 0,10 | 0,22 | 0,8 |
| **901** | **950** | 90,10 | 189,21 | 95,00 | **199,50** | **144,80** | 0,10 | 0,21 | 0,7 |
| **951** | **1000** | 95,10 | 190,2 | 100,00 | **200,00** | **147,55** | 0,10 | 0,20 | 0,7 |
| **1001** | **1050** | 100,10 | 190,19 | 105,00 | **199,50** | **149,80** | 0,10 | 0,19 | 0,7 |
| **1051** | **1100** | 105,10 | 199,69 | 110,00 | **209,00** | **157,05** | 0,10 | 0,19 | 0,7 |
| **1101** | **1150** | 110,10 | 209,19 | 115,00 | **218,50** | **164,30** | 0,10 | 0,19 | 0,7 |
| **1151** | **1200** | 115,10 | 207,18 | 120,00 | **216,00** | **165,55** | 0,10 | 0,18 | 0,7 |
| **1201** | **1250** | 120,10 | 216,18 | 125,00 | **225,00** | **172,55** | 0,10 | 0,18 | 0,6 |
| **1251** | **1300** | 125,10 | 212,67 | 130,00 | **221,00** | **173,05** | 0,10 | 0,17 | 0,6 |
| **1301** | **1350** | 130,10 | 221,17 | 135,00 | **229,50** | **179,80** | 0,10 | 0,17 | 0,6 |
| **1351** | **1400** | 135,10 | 229,67 | 140,00 | **238,00** | **186,55** | 0,10 | 0,17 | 0,6 |
| **1401** | **1450** | 140,10 | 238,17 | 145,10 | **246,50** | **193,30** | 0,10 | 0,17 | 0,6 |
| **1451** | **1500** | 145,10 | 246,67 | 150,00 | **255,00** | **200,05** | 0,10 | 0,17 | 0,6 |
| **Više**  **od 1500** |  | 145,10 | 246,67 | 150,00 | 255,00 | 200,05 |  |  |  |

Građevna čestica može biti i veća od 1500 m2 ali izračunate vrijednosti kig-a i kis-a vrijede kao za parcelu veličine 1500 m2.

Maksimalna izgrađenost potpuno ukopanih dijelova građevine (podruma) na građevnoj čestici može biti maksimalno podzemni 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 nije na manjoj udaljenosti.

**Pomoćne građevine**

Omogućava se izgradnja pomoćnih građevina s prostorima za rad i poslovne sadržaje, garaže i druge pomoćne prostorije. Pomoćna građevina je visine najviše jedne etaže maksimalne visine 3,0 m od najniže kote uređenog terena te uz mogućnost gradnje podruma i ravnog ili jednostrešnog krovišta bez nadozida. Pomoćne građevine ulaze u maksimalnu dopuštenu izgrađenost.

Ukoliko se gradi garaža njen ulaz mora biti udaljen najmanje 5 m od ruba kolnika.

Bazen se može graditi kao potpuno ukopani u teren ili kao dio građevine. U slučaju kada je bazen dio građevine, ulazi u kig i kis građevine.

Najveća površina bazena može biti 100 M2. Sve vode iz bazena (i od čišćenja bazenske tehnike) moraju se zbrinjavati putem sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

**Komunalna infrastrukturna mreža**

**Vodovod**

Planirani postojeći cjevovodi pripadaju sustavu niske zone vodoopskrbe, s vodospremom Bobovišća, 59 m n.m. Dovodni cjevovod do zone je ACC DN 80 mm. Za ovo područje nije potrebna izgradnja nove vodospreme. Kako na području već postoji djelomično izgrađen sustav vodoopskrbe, a isto tako i priključeni objekti, ova zona se može smatrati kao postojeća već priključena na vodoopskrbni sustav. Zbog stanja vodoopskrbe otoka, inače nije moguće osigurati vodoopskrbu novih turističkih područja iz vodoopskrbnog sustava.

Planirana vodovodna mreža, osigurava kvalitetnije napajanje potrošnih mjesta i sigurniju opskrbu protupožarnih hidranata. Trase vodovoda locirane su u kolniku planiranih prometnica.

**Kanalizacija**

Unutar područja obuhvaćenog Urbanističkim planom uređenja nije izgrađen kanalizacijski sustav, te je planirana izgradnja sustava koji se spaja na sjeverno istočnu stranu uz granicu obuhvata Plana na budući sustav Bobovišća.

Načelno je planirana izgradnja sustava koji se spaja na sjeveroistočnu stranu uz granicu obuhvata Plana na budući sustav Bobovišća. Konačno rješenje načina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda utvrditi će se Studijom (Predstudijom) izvodljivosti za razvoj infrastrukture prikupljanja i pročišćavanja komunalnih otpadnih voda na području otoka Brača, a koja je nužna zbog vrednovanje svih parametara.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje zbrinjavanje otpadnih fekalnih voda bit će moguće zbrinjavanjem u vodonepropusne sabirne jame (do 10 ES), te lokalnim uređajima za tretman otpadnih voda. Prerađene otpadne vode iz uređaja za tretman otpadnih voda s ispustom u upojnu građevinu na udaljenosti manjoj od 100 m od obalne linije moraju se planirati s dodatnim postrojenjem za higijenizaciju prije ispusta u upojnu građevinu.

**Elektroenergetska mreža**

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

**TK instalacije**

Unutar obuhvata ovog Plana nema izvedenih EKI instalacija. Planirana je nova EKI s NxPVC110 mm+NxPEHD50 mm. Na čvornim mjestima i za uvode u objekte su planirani montažni kabelski zdenci MZ-D.