REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA SUTIVAN

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VIČJA LUKA**

**OBRAZLOŽENJE**

PRIJEDLOG PLANA

Studio A d.o.o. Zagreb

**I. OBRAZLOŽENJE**

**1. Polazišta prostornog razvoja**

* 1. **Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada**
     1. **Osnovni podaci o stanju u prostoru**

Obuhvat UPU-a Vičja luka (u daljnjem tekstu Plan) Određen je 2. Izmjenama i dopunama PPU općine Sutivan.

Prostor UPU-a Vičja luka nalazi se između uvala Vičja luka istočno i uvale Knježica zapadno.

Teren je izuzetno strm tako da dio obale završava s liticama koje su vidljive i unutar neizgrađenog dijela građevinskog zemljišta te predstavljaju zapravo značajku terena. Visinska razlika između najviše točke pristupne ceste i mora je cca 40 m.

Obuhvat Plana iznosi cca 31. 695 m2.

Granice obuhvata Plana prikazane su u grafičkom dijelu elaborata.

Unutar obuhvata Plana izgrađena je nekoliko kuća u njegovom južnom i istočnom dijelu uz morsku obalu do prodolca s kojim obuhvat Plana graniči na istočnoj strani.

Uvala Vičja vala – podmorje i kopno zaštićeno je kulturno dobro (Z-5941). Unutar obuhvata ovog Plana ...

* + 1. **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 %.

* + 1. **Infrastrukturna opremljenost**

**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.

* + 1. **Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti**

Unutar obuhvata ovog Plana, prema 2.ID PPU općine Sutivan, nema zaštićenih prirodnih i ambijentalnih vrijednosti a niti kulturno-povijesnih cjelina.

* + 1. **Obveze iz plana šireg područja**

#### Važeći prostorno planski dokument za ovo područje su 2. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Sutivan u kojem je prostor Plana utvrđen kao građevinsko područje naselja – izgrađeno, građevinsko područje naselja – neizgrađeno i građevinsko područje naselja – uređeno a neizgrađeno.

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

Ovaj prostor kroz svoju povijest bio je kontinuirano poljoprivredni. Izgradnja ovog prostora započela je u novije vrijeme. Na neizgrađenom dijelu, pružaju se izuzetne vizure prema zapadu dok s padine prema jugu vizure nisu tako dobre, vidimo susjednu obalu. Obala je strma i teško pristupačna a i ostali teren je vrlo strm s liticama kao karakteristikom krajolika.

Na zapadnom, neizgrađenom dijelu obuhvata Plana, izgradnjom prometne i komunalne infrastrukture omogućit će se izgradnja novih građevina pretežito stambene namjene.

Postojeća prometna i komunalna infrastruktura nije kvalitetna i potrebni su veći zahvati na poboljšanju njene kvalitete.

**2. Ciljevi prostornog uređenja**

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

**2.1.1. Demografski razvoj**

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 krajolikom.

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 općine Sutivan.

**2.1.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Iako je ovo područje dijelom izgrađeno, iako je opskrbljeno električnom energijom, vodom i ima improvizirane pristupne putove, potrebno je unaprijediti prometnu i komunalnu infrastrukturu.

To se planira izvesti izgradnjom nove prometne infrastrukture, reguliranjem režima prometa na pojedinim, prostorno osjetljivim točkama križanja prometnica, 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 ovog prostora je omogućiti ravnomjeran i uravnotežen proces korištenja građevinskog područja općine Sutivan, u prostornom i vremenskom smislu. Racionalno korištenje prostora ostvaruje se odabirom optimalnog koeficijenta izgrađenosti na velikim parcelama, 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 krajolikom.

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

Jedan od ciljeva Plana je unapređenje ovog naselja i 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**

**Cestovna i ulična mreža**

Planom se treba utvrditi nova dvosmjerna prometnica na zapadnom dijelu Plana koje je označeno kao građevinsko područje-neizgrađeno. Ovaj pristup treba ostvariti s gornje, sjeverne strane jer to nije moguće s južne, morske strane zbog strmog terena, vezivanjem na postojeću prometnicu koja vodi uz more.

Također, potrebno je križanja pristupne prometnice s postojećim prometnicama ostvariti na propisani način.

**Vodoopskrba**

Vodoopskrba se osigurava iz vodospreme Bobovišća čija kota dna iznosi59,15 m n.m. Dovodni cjevovod do zone je ACC DN 80 mm.

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.

**Odvodnja**

Unutar područja obuhvaćenog ovim Planom nema izgrađene kanalizacije.

te je planirana izgradnja sustava koji se spaja na sjeverno istočnu stranu uz granicu obuhvata Plana na budući sustav Bobovišća.

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 crpne stanice koja je locirana na najnižem dijelu sustava. Tlačnim vodom iz crpne stanice voda se transportira do gravitacijskog sustava javne fekalne odvodnje po njegovoj realizaciji.

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

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 spriječavanja eventualnog onečišćenja mora.

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

Obuhvat UPU-a Vičja luka ima tipične karakteristike otočkog priobalnog pejzaža s izraženim liticama kao posebnom karakteristikom. 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, u njegovom zapadnom dijelu, planira se mješovita, pretežito stambena izgradnja (M1) 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.

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.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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% | | | |

**3.4. Prometna i ulična mreža**

Kartografskim prikazom br. 2.1. Prometna mreža u mjerilu 1:500, koji je sastavni dio Plana, određene su prometnice prema značaju i funkcionalnim karakteristikama pri čemu su utvrđeni i njihovi karakteristični presjeci.

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, 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.

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 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.

Planirana je izgradnja sustava koji se spaja na sjeveroistočnu 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.

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

Rješenjem kanalizacijskog sustava sve sakupljene otpadne fekalne vode gravitacijom dovode do crpne stanice koja je locirana na najnižem dijelu sustava. Tlačnim vodom iz crpne stanice voda se transportira do gravitacijskog sustava javne fekalne odvodnje po njegovoj realizaciji.

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

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 lijevano-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**

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

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.

**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.

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

**3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Površine unutar obuhvata Plana planiraju se za pretežito stambenu izgradnju unutar mješovite zone M1.

Unutar površina mješovitog načina gradnje, omogućava se izgradnja stambenih individualnih, višestambenih 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 najveće katnosti (Su+Pr+1) ili Su+Pr+Pk) 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.

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.

**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.

Kako je uz granicu obuhvata Plana, s njegove južne strane, pomorski dio arheološkog nalazišta Vičja luka (Z-5941), Planom se ne predviđaju nikakve gradnje unutar pomorskog dijela arheološkog nalazišta.

**3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Unutar obuhvata ovog Plana nalaze se građevine pretežito 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.