

Na temelju članka 109. i 111. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) te članka 32. Statuta Općine Sveti Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 02/09 i 02/13) Općinsko vijeće Općine Sveti Filip i Jakov na svojoj __. sjednici održanoj dana __. ____ 2021. godine, donosi:

ODLUKU

o donošenju VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov (u daljnjem tekstu Plan) koje je izradio ARHEO d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je Elaborat pod naslovom "VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov " koji se sastoji od:

I. Tekstualni dio – Odredbe za provođenje

II. Grafički dio

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:25000
2.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	
2.A.	PROMET	1:25000
2.B.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	1:25000
3.	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	1:25000
4.1.A.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SV. PETAR	1:5000
4.1.B.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SV. PETAR	1:5000
4.2.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA TURANJ I OTOKA BABAC	1:5000
4.3.A.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SV. FILIP I JAKOV	1:5000
4.3.B.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SV. FILIP I JAKOV	1:5000
4.4.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA GORNJE RAŠTANE	1:5000
4.5.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA DONJE RAŠTANE	1:5000
4.6.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SIKOVO	1:5000

III. Obrazloženje prostornog Plana

IV. Obvezni prilozi

- Popis dokumenata i propisa
- Zahtjevi iz čl 90. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Mišljenja iz čl 101. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

- Mišljenje iz čl 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Suglasnost iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Izvješće s javne rasprave
- Sažetak za javnost
- Evidencija postupka izrade i donošenja Prostornog Plana

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Općinskog vijeća Općine Sveti Filip i Jakov i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Sveti Filip i Jakov.

Članak 3.

VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov izrađen je prema Odluci o izradi istog (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 05/20), te u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Sveti Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 02/02, 03/06, 02/14, 03/15, 09/16 - ispravak, 02/17, 13/18, 10/19 i 03/20).

Uvid u VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov može se obaviti u prostorijama Općine Sveti Filip i Jakov.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

U članku 28., stavku 1, podstavku "Elektroenergetske građevine" alineja 1 mijenja se alinejama koje glase:

- DV 110 kV TS Biograd - TS Zadar
- DV 110 kV TS Bilice - TS Biograd

Članak 4.

Članak 32. mijenja se i glasi:

Odnos izgrađenog/neizgrađenog dijela GP naselja sa iskazom njihovog udjela u postocima u odnosu na ukupnu površinu GP pojedinog naselja, prema važećem PPUO Sveti Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 02/02, 03/06, 02/14, 03/15, 09/16 - ispravak, 02/17, 13/18, 10/19 i 03/20) prikazan je u sljedećoj tablici:

naselje	GP	izgrađeni dio		neizgrađeni dio	
	ha	ha	%	ha	%
Naselja unutar prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	143,76	113,66	79,06	30,10	20,94
Sv. Petar na Moru	89,60	67,27	75,08	22,33	24,92
Turanj	114,76	79,25	69,06	35,51	30,94
otok Babac	4,80	4,80	100,00	0,00	0,00

Naselja izvan prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	31,90	19,47	61,03	12,43	38,97
Donje Raštane	112,22	73,49	65,49	38,73	34,51
Gornje Raštane	107,95	73,75	68,32	34,20	31,68
Sikovo	63,79	46,01	72,13	17,78	27,87

Odnos izgrađenog/neizgrađenog dijela GP naselja sa iskazom njihovog udjela u postocima u odnosu na ukupnu površinu GP pojedinog naselja sa uračunanim odstupanjima do kojih je došlo zbog nove izgradnje u nezgrađenim građevinskim područjima naselja - tablica prije proširenja GP naselja:

naselje	GP	izgrađeni dio		neizgrađeni dio	
	ha	ha	%	ha	%
Naselja unutar prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	143,76	115,51	80,35	28,25	19,65
Sv. Petar na Moru	89,60	67,27	75,08	22,33	24,92
Turanj	114,76	82,05	71,50	32,71	28,50
otok Babac	4,80	4,80	100,00	0,00	0,00
Naselja izvan prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	31,90	19,47	61,03	12,43	38,97
Donje Raštane	112,22	74,89	66,73	37,33	33,27
Gornje Raštane	107,95	74,25	68,78	33,70	31,22
Sikovo	63,79	47,71	74,79	16,18	25,21

Proširenje GP naselja (u odnosu na izgrađeni dio):

naselje	GP	
	ha	% (od izgrađenog dijela)
Naselja unutar prostora ograničenja ZOP-a:		
Sv. Filip i Jakov	23,00	19,91
Naselja izvan prostora ograničenja ZOP-a:		
Donje Raštane	1,28	1,71
Gornje Raštane	0,29	0,39
Sikovo	1,02	2,14

Odnos izgrađenog/neizgrađenog dijela GP naselja sa iskazom njihovog udjela u postocima u odnosu na ukupnu površinu GP pojedinog naselja - nakon proširenja GP naselja u naseljima Sv. Filip i Jakov, Donje Raštane, Gornje Raštane i Sikovo:

naselje	GP	izgrađeni dio		neizgrađeni dio	
	ha	ha	%	ha	%
Naselja unutar prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	166,76	115,51	69,27	51,25	30,73
Sv. Petar na Moru	89,60	67,27	75,08	22,33	24,92
Turanj	114,76	82,05	71,50	32,71	28,50
otok Babac	4,80	4,80	100,00	0,00	0,00
Naselja izvan prostora ograničenja ZOP-a:					
Sv. Filip i Jakov	31,90	19,47	61,03	12,43	38,97
Donje Raštane	113,50	74,89	65,98	38,61	34,02
Gornje Raštane	108,24	74,25	68,60	33,99	31,40
Sikovo	64,81	47,71	73,46	17,20	26,54

Sva naprijed navedena građevinska područja naselja prikazana su na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mjerilu 1:5000.

Članak 4.

Članak 46. se briše.

Članak 4.

U članku 60. stavku 1, prva rečenica mijenja se i glasi:

Stambena zgrada tipa A sukladno Odredbama ovoga Plana može biti samostojeća, dvojna i građevina u nizu te može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

Članak 4.

U članku 62. stavku 1, u tablici "Stambena zgrada tipa A" dodaje se 4. red koji glasi:

građevina u nizu	100	0,5	1,0	200
------------------	-----	-----	-----	-----

U članku 62. dodaje se novi stavak koji glasi:

Ukoliko se podrumaska etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, najveći podzemni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,7.

Članak 4.

Iza članka 125. dodaje se novi podnaslovi i članak 125.a. koji glase:

2.3.7. Pojedinačni objekti i površine izvan građevinskih područja

Gradnja izvan građevinskog područja

Članak 125.a.

Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja prema uvjetima određenim ovim Planom:

- infrastrukture

- građevina obrane
- građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji
- građevina namijenjenih gospodarstvu u šumarstvu i lovstvu
- područja gospodarskog korištenja pomorskog dobra i uređenje plaža
- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- reciklažnih dvorišta za građevinski otpad s pripadajućim postrojenjima, asfaltnih baza, betonara i drugih građevina u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacijskih polja
- golf igrališta i drugih sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama
- stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više
- rekonstrukcija postojećih građevina.

Istraživanje ugljikovodika i geotermalne vode može se planirati na svim prostorima na kojima za to ne postoje zapreke propisane ovim Planom.

Članak 4.

Podnaslov "2.3.7. Uvjeti za izgradnju pojedinačnih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje" mijenja se i glasi:

2.3.7.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti

Članak 4.

Ispod novog podnaslova "2.3.7.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti" dodaju se novi članci 125.b. i 125.c. koji glase:

Članak 125.b.

Izvan prostora ograničenja u ZOP-u, izvan građevinskog područja naselja, a u funkciji obavljanja poljoprivrednih i stočarskih djelatnosti može se planirati smještaj slijedećih gospodarskih sadržaja:

- stambeno-gospodarski sklopovi – poljoprivredno gospodarstvo (farme), koji sadrže gospodarske sadržaje za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, te stambene površine za potrebe stanovanja vlasnika i uposlenih djelatnika. Uz ove osnovne sadržaje na poljoprivrednom gospodarstvu moguć je smještaj i sadržaja za pružanje turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrtu registriranom za obavljanje poljoprivredne djelatnosti ili pravnoj osobi registriranoj za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ovi se sadržaji ne mogu planirati bez osnovnih sadržaja. Uvjeti gradnje navedenih građevina određuju se uz primjenu slijedećih kriterija:
 - zemljište se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica ukupne veličine najmanje 20 ha, a za potrebe seoskog turizma najmanje 2 ha,
 - najmanja veličina zemljišta na kojem je moguće planirati građevine za potrebe biljne proizvodnje (farme) u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti iznosi 1 ha i to bez stanovanja.

- građevine za uzgoj (staklenici, plastenici) poljoprivrednih kultura. Smještaj staklenika i plastenika za uzgoj povrća, voća i cvijeća, te uzgajalište puževa, glista i sl. može se planirati na poljoprivrednim površinama ukoliko to nije u suprotnosti s propisima o zaštiti okoliša.
- građevine za uzgoj životinja (tovilišta),
- spremišta u vinogradima i spremišta voća u voćnjacima, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl., na poljoprivrednom zemljištu lošije kvalitete, površine 2000 m² i većim, koje se rade kao prizemne građevine s mogućnošću gradnje podruma ili suterena, tlocrtne površine do 30 m² i visine vijenca do 3,0 metra udaljene najmanje 2,0 m od granice susjedne međe,
- skloništa za ljude i stoku na pašnjacima udaljenim od naselja koje se rade kao prizemne građevine tlocrtne površine do 100 m² i visine vijenca do 3,5 metra.

Građevine iz prethodnog stavka ne mogu se graditi na sljedećim područjima:

- prostorima posebnih vrijednosti prirodne i kulturne baštine,
- I. i II. zaštitne zone vodocrpilišta,
- poljoprivrednim zemljištima Planom označenim kao osobito vrijedna obradiva tla i vrijedna obradiva tla,
- prirodnim predjelima, odnosno prirodnim resursima: more, vode (zaštitne zone voda) i šume,
- arheološkim i hidro-arheološkim zonama i lokalitetima,
- zonama povijesne baštine i kulturnih dobara,
- zonama memorijalne baštine,
- ostalim zaštićenim dijelovima prirode i dijelovima prirode Planom predviđenim za zaštitu.

U prostoru ograničenja u ZOP-u, izvan građevinskog područja naselja, u obalnom području i na otocima može se planirati gradnja i rekonstrukcija građevina za prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivedne djelatnosti ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivedne djelatnosti. Uvjeti i područja gradnje navedenih građevina određuju se uz primjenu sljedećih kriterija:

- nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade može iznositi najviše 400 m²
- najveća katnost je P
- najveća visina je 5,0 m
- može se raditi potpuno ukopan podrum najveće građevinske (bruto) površine do 1000 m²
- zemljište se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica ukupne veličine najmanje 3 ha s time što građevna čestica na kojoj se planira gradnja, odnosno rekonstrukcija zgrade i/ili potpuno ukopanog podruma mora imati površinu od najmanje 1 ha,
- zgrada mora biti udaljena najmanje 100 m od obalne crte
- pri planiranju i izgradnji objekata nužno je izbjegavati izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama i obrisima te vrhovima,
- treba voditi računa da se zadrži krajobrazna raznolikost i prirodna kvaliteta prostora uz uvažavanje i poticanje lokalnih metoda gradnje i graditeljske tradicije.

Građevine navedene u ovom članku moraju se graditi kao jedinstveni funkcionalni sklop. Osnova za građenje ovih građevina je jedinstveno zemljište koje je privedeno namjeni i zasađeno trajnim poljoprivrednim nasadima u najmanje 80% površine. Predmetne građevine mogu imati vlastitu vodoopskrbu, odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav. Zemljište koje je bilo osnova za utvrđivanje uvjeta gradnje ne može se prenamijeniti niti parcelirati na manje dijelove.

Prilikom smještaja navedenih sadržaja potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

Članak 125.c.

Izvan prostora ograničenja ZOP-a, izvan građevinskog područja, može se planirati izgradnja gospodarskih objekata u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti:

- Gospodarski objekti
- Građevine za pohranu poljoprivrednih strojeva i alata
- Objekti za uzgoj stoke i peradi
- Građevine za sklanjanje stoke i peradi (štale)
- Poljoprivredne farme

Članak 4.

Članak 126. mijenja se i glasi:

U cilju razvoja seoskog turizma i omogućavanja prerade i pohrane poljoprivrednih proizvoda dozvoljava se formiranje područja izgradnje samostalnih stambeno-gospodarskih objekata i/ili kompleksa samo na poljoprivrednim površinama nižeg boniteta.

Stambene i gospodarske građevine u prostornom smislu moraju sačinjavati funkcionalnu cjelinu uz racionalno korištenje prostora. Nije dozvoljena disperzna gradnja, već je moguće formirati jedinstveno i cjelovito područje gradnje stambenih i gospodarskih građevina u kojima se mogu pružati ugostiteljske i turističke usluge seoskog turizma uz slijedeće uvjete:

- Maksimalna visina građevina je 6,0 m
- Maksimalna broj etaža je 3
- Max katnost je Po+P+1
- Maksimalna površina podruma je 1000 m

Max građevinska bruto površina nadzemnih etaža uvjetovana je veličinom posjeda prema sljedećim kriterijima:

- na površinama od 2,0 ha -10,0 ha: 1% površine uz uvjet da najveća dozvoljena površina ne prelazi 500 m²
- na površinama većim od 10,0: ha 1% površine uz uvjet da najveća dozvoljena površina ne prelazi 3000 m²

Stambene jedinice u funkciji agroturizma smatraju se pomoćnim građevinama, pa nije dozvoljeno njihovo izdvajanje iz kompleksa.

Za izgradnju građevina za preradu i pohranu poljoprivrednih proizvoda (uljare, vinski podrumi, sušare i sl.) iznimno su moguća odstupanja od dozvoljene visine ukoliko tehnološki proces to zahtjeva.

Odobrenje za građenje može se izdati samo na površinama koje su privedene svrsi, zasađene trajnim nasadima na min 80% površine.

Članak 4.

Članak 128. mijenja se i glasi:

Poljoprivredne farme se grade izvan građevinskih područja naselja i izvan zaštićenog obalnog područja (ZOP-a) kada uvjetni broj grla ima nepovoljan utjecaj na kvalitetu življenja u naselju ili njihov tehnološki proces zahtijeva smještaj pratećih građevina uz poljoprivredne i druge negradive površine.

Građevine za sklanjanje stoke i peradi (štale) - mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu lošije kvalitete, odnosno na "ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu" označenom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, površine ovisno o broju stoke i peradi, ne moraju biti priključene na objekte infrastrukture.

Objekti za uzgoj stoke i peradi (farme, peradarnici) - mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu lošije kvalitete, odnosno na "ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu" označenom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, veličine ovisno o broju stoke, odnosno peradi, uz obveznu infrastrukturnu opremljenost.

Maksimalna izgrađenost čestice može biti 40%.

Farme se ne mogu planirati na područjima određenima kao vrijedan krajolik, na zaštićenim područjima prirodne i kulturne baštine niti na vodozaštitnim područjima.

Članak 4.

Članak 130. se briše.

Članak 4.

U članku 148. dodaju se novi stavci koji glase:

Na postojećim legalnim objektima dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja uz obvezu poštivanja katnosti, visine, kig-a i kis-a, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Iznimno, objekte iz prethodnog stavka koji ne zadovoljavaju bilo koji od uvjeta propisanih ovim člankom moguće je rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima.

Članak 4.

U članku 157.a. stavku 1, alineji 1 riječi "Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (Narodne novine 56/16)" mijenjaju se riječima "važećem Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli".

U članku 157.a. stavku 1, alineja 2 mijenja se i glasi:

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4 nadzemno i 0,7 podzemno,

U članku 157.a. stavku 1, alineja 3 mijenja se i glasi:

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,8 nadzemno i 1,4 podzemno,

U članku 157.a. stavku 1, alineja 5 mijenja se i glasi:

- najveća dozvoljena katnost hotela iznosi Po+S+P+3+Pk,

U članku 157.a. stavku 1, alineji 6 broj "15,0" mijenja se brojem "21,0".

U članku 157.a. stavku 1, iza alineje 6 dodaje se nova alineja koja glasi:

- hotel može imati jednu ili više podrumskih etaža,

Članak 4.

U članku 230. stavku 1., podstavku pod naslovom "Naselje Sv. Filip i Jakov" alineja 5 se briše.

Članak 4.

U članku 230.a. stavku 1., podstavku pod naslovom "Naselje Sv. Filip i Jakov" ispred zadnje alineje dodaje se nova koja glasi:

- UPU 16 - UPU neizgrađenog dijela GP naselja Sv. Filip i Jakov (Rabatin 3) - P=21,25 ha.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom Glasniku Općine Sveti Filip i Jakov".

KLASA:

UR.BROJ:

Sveti Filip i Jakov,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE SVETI FILIP I JAKOV

Predsjednik Općinskog vijeća
Igor Pedisić