



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SV. PETAR NA MORU (UPU 12)

- PRIJEDLOG PLANA -

Izrađivač:



J.D.O.O. za arhitektonske djelatnosti i usluge
Jadranska 17A, 23 242 Posedarje, tel/fax 023/266-620, mob 098/662266
mail:martina.brala@gmail.com OIB 92093318127 IBAN:HR6723600001102341599

Direktorica:

Martina Brala, d.i.a.


Odgovorna voditeljica:

Martina Brala, d.i.a.
ovlaštena arhitektica urbanistica



Broj TD: 235/2020

Sv. Filip i Jakov, studeni 2021.

Županija/Grad Zagreb: ZADARSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: SVETI FILIP I JAKOV	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SVETI PETAR NA MORU (UPU 12)	
Odluka predstavničkog tijela o izradi: "Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov" br. 02/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov" br.
Javna rasprava (datum objave): 10. studenog 2021. Zadarski list	Javni uvid održan: od: 15. 11. 2021. do 22. 11. 2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik jedinstvenog upravnog odjela Jure Jelenić, d.i.g. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)	
broj suglasnosti i klasa:	datum:
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:  J.D.O.O. za arhitektonske djelatnosti i usluge Jadranska 17A, 23 242 Posedarje, tel/fax 023/266-620, mob 098/662266	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: MARTINA BRALA, d.i.a. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: MARTINA BRALA, d.i.a., ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana:	
1. Martina Brala, d.i.a.	4. Jurica Jurjević, d.i.e.
2. Damir Mandra, d.i.g.	5. Zvonimir Štorić, mag.ing.aedif.
3. Marina Mandra, mag.ing.aedif.	6. _____
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Igor Pedisić <hr/> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

OBRAZLOŽENJE

UVOD

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), *Prostornog plana uređenja Općine Sv. 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, 03/20) te Odluke o izradi (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 10/19), izrađene su ove Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Sv. Petar na Moru (UPU 12).

Obveza izrade ovog Plana propisana je *Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov*, čl. 230., a obuhvat UPU-a 12 određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*, u mjerilu 1:25000 i list. br. 4.1.B. *Građevinska područja naselja Sv. Petar* u mjerilu 1:5000.

Površina obuhvata Plana je 15,35 ha i predstavlja novi izdvojeni (neizgrađeni) dio građevinskog područja izvan naselja.

Razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana su:

- dopuna prvotno planirane ugostiteljsko-turističke zone sadržajima uz obalu: uređenom plažom (R3) i privezištem za potrebe turističke zone (P)
- definiranje uvjeta uređenja i gradnje u obalnom dijelu obuhvata Plana (u zonama R3 i P)
- stvaranje preduvjeta za infrastrukturno i komunalno opremanje obalnog dijela
- prikupljanje i usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka i planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta ovih izmjena i dopuna UPU-a su omogućavanje uređenja obalnog područja unutar obuhvata Plana te njegovo povezivanje s ugostiteljsko-turističkom zonom koja je definirana izvornim UPU-om.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na digitalnoj topografskoj podlozi.

Izrada UPU-a odvija se u slijedećim fazama:

1. Prethodni radovi
2. Programsko-analički dio
3. Prijedlog Plana za javnu raspravu
4. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
5. Završna obrada Plana.

Ovaj Plan je izrađen u skladu sa sljedećim zakonima, propisima i planovima višeg reda:

- *Zakon o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna i druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele,
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, ispravak 163/04 i 135/10)
- Prostorni plan Zadarske županije (Sl. glasnik Zadarske županije br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 25/09, 03/10, 15/14, 14/15)
- Prostorni plan uređenja Općine Sv. 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).

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja plana propisan je odredbama *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obzirom na planiranu novu ugostiteljsko-turističku zonu koja je predviđena izvornim UPU-om, logičan slijed je bio pripojiti i dio morske obale ovoj zoni kako bi se upotpunili njeni sadržaji te se ovim izmjenama i dopunama obuhvaća dio obale jugozapadno od Jadranske magistrale (DC8), u dužini turističke zone (oko 435 m) što je prethodno i Prostorni plan Općine Sveti Filip i Jakov uvrstio u zonu obuhvata ovog Plana.

Veći dio obuhvaćene morske obale planirano je za zonu R3 – uređenu plažu s kopnenim i morskim dijelom, u dužini od oko 308 m, dok je manji dio predviđen za privezište (P) za potrebe turističke zone, u dužini od oko 123 m, također s kopnenim i morskim dijelom.

Osnovni preduvjet za uključivanje obalnog dijela u ovaj UPU je povezivanje dviju zona koje su razdijeljene Jadranskom magistralom. Glavni ulaz u ugostiteljsko-turističku zonu je predviđen izvornim UPU-om, kao i dva pješačka pothodnika za siguran pristup obali, a ovim izmjenama i dopunama se predviđa novi kolni ulaz s DC8 u zonu privezišta.

Time će se omogućiti infrastrukturno opremanje obalnih sadržaja te će se infrastrukturne trase pojedinih instalacija nadopuniti ulazom u obalni dio Plana.

Ovim Planom se ne mijenja izvornim UPU-om predviđena zona ugostiteljsko-turističke namjene T1, T3, već se unutar nje samo detaljnije pozicioniraju pojedini sadržaji te se, osim tekstom i uvjetima gradnje, i na kartama definiraju zona za hotel i zona za kamp, te zone za prateće sadržaje.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Cjelokupna zona obuhvata ovog Plana nalazi se na gotovo potpuno prirodnom području između Sukošana i Svetog Petra bez postojeće gradnje koja vrlo često opterećuje prostor u obližnjim naseljima. Novi turistički sadržaji na predviđenom prostoru, stoga, imaju zadaću gradnje po principima najsuvremenije ekološke i održive gradnje kojom se maksimalno štiti prirodni krajolik, a nova gradnja uklapa u njega u najvećoj mogućoj mjeri i s posebnom pažnjom.

Upravo zato se na većem dijelu ugostiteljsko-turističke zone rasprostire kamp, a samo u jednoj manjoj prostornoj cjelini je moguća gradnja hotela i to je ovim izmjenama precizirano.

Obalni dio koji se ovim izmjenama uključuje u područja obuhvata Plana također je potpuno prirodan, bez ikakvih izgrađenih struktura ili položenih instalacija.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Područje obuhvata Plana se nalazi neposredno uz državnu cestu DC8 tj. ona dijeli prostor na dvije odvojene cjeline: kopneni i obalni. S njene sjeveroistočne strane je kopneni dio i zona ugostiteljsko-turističkih sadržaja, a jedina postojeća prometnica na tom prostoru je makadamski put koji s državne ceste vodi u brdo. Kako je to ujedno i predio s najblažim nagibom terena to je upravo ta pozicija iskorištena i za buduću glavnu pristupnu cestu u kopneni dio Plana.

Novi, obalni dio Plana za sada nema pristupa.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema. Dva telekomunikacijska operatera imaju položene vodove uz SI rub ceste DC8.

Vodoopskrba

Unutar zone obuhvata Plana nema izgrađenih komunalnih vodnih građevina vodoopskrbe, osim magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda Zadar - Šibenik, LŽ DN 600 mm, koji prolazi sa sjeveroistočne strane DC8.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađen sustav za odvodnju otpadnih voda. Dijelom područja Općine Sv. Filip i Jakov je izgrađen sustav odvodnje koji gravitira prema Turnju i dalje prema Biogradu n/m, ali SZ dio općine najbliži području obuhvata ovog Plana još nije obuhvaćen.

Elektroenergetska mreža

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji razvedena elektroenergetska mreža.

Plinoopskrba

Na području Općine Sv. Filip i Jakov nema izgrađenih plinovodnih sustava.

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

Područje obuhvata plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (pojasa kopna unutar 1000 m od obalne crte) koje je definirano *Zakonom o prostornom uređenju* te su njime definirani uvjeti i ograničenja izgradnje tj. planiranja uređenja u tom području, a osobito su pažljivo definirani kriteriji za formiranje novih izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene radi maksimalne zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti.

Kopnjeni dio obuhvata Plana okruženo je *vrijednim krajolikom* koji je prikazan na karti 3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora* PPU Općine. Vrijednost je u šumskim i površinama prirodne makije koje se prostiru na blagim padinama okrenutim prema moru od sjeverozapadnog ruba naselja Sv. Petar pa sve do Sukošana. Ovo je prvo područje na cijelom tom potezu u kojem će se dogoditi gradnja te je s posebnom pažnjom bilo potrebno pristupiti određivanju kriterija nove gradnje.

Novi, obalni dio područja obuhvata Plana je također označen kao *vrijedni krajolik*, a vrijednost je u tome što je obala na ovom prostoru do sada ostala potpuno prirodna, bez ikakvih izgrađenih struktura.

Iz navedenog se može zaključiti da je planiranje razvoja i izgradnje predmetnog područja potrebno uskladiti s načelima zaštite prostora iz gore navedenih dokumenata.

Kopnenim dijelom područja obuhvata Plana u ugostiteljsko-turističkoj zoni od kulturnih dobara poznato je da se, paralelno s državnim cestom na oko prosječno 90 m udaljenosti od nje, nalazi trasa rimskog akvedukta. U ovom području nije detaljnije istražen pa će njegovo istraživanje i zaštita biti obvezni dio provedbe i ovog Plana.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov određeno je ovo proširenje obuhvata Plana na obalni dio, jugozapadno od DC8, kako bi se omogućilo uređenje plaže i privezišta za potrebe buduće ugostiteljsko-turističke zone. Sve odredbe ovog Plana kojima se definiraju uvjeti gradnje utemeljeni su na odredbama PPU-a, kao i na odredbama Zakona o prostornom uređenju kojim su propisani uvjeti planiranja ovakvih zona u zaštićenom obalnom pojasu. To se osobito odnosi na ukupni kapacitet zone od maksimalno 1000 kreveta, tj. gustoću korištenja prostora koja se mora kretati od minimalno 50 do maksimalno 120 kreveta po hektaru površine. Također su primjenjeni svi kriteriji zaštite okoliša, prirode i kulturno-povijesnih vrijednosti koji su definirani gore navedenim dokumentima.

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Obzirom na prethodno planiranu ugostiteljsko-turističku zonu sjeveroistočno od DC8, obuhvaćanje i dijela obale u dužini te zone bio je logičan slijed planiranja razvoja ovog prostora.

Prostor je po svojoj poziciji i morfologiji idealan za stvaranje izolirane turističke oaze najviših standarda kako u primarnim sadržajima tako i u komunalnoj opremljenosti. Sva potrebna

infrastruktura ili prolazi rubom područja obuhvata ili je u neposrednoj blizini. Obzirom na planiranu rekonstrukciju dionice DC8 uz zonu obuhvata Plana realne su mogućnosti vrlo skore izgradnje priključnog križanja kojim će se ostvariti ulazak u područje obuhvata te izgradnje glavne priključne prometnice kojom će biti moguće ostvariti prve gradnje primarnih sadržaja. Planirana rekonstrukcija će uključiti i izgradnju biciklističke staze koja će otvoriti novi oblik sigurne i ekološki prihvatljive, a trenutno i vrlo popularne, komunikacije između naselja i ove zone, kao i susjednog Sukošana.

Izgradnjom ove zone Sv. Petar bi mogao dobiti prvu ozbiljnu izdvojenu turističku zonu i proširiti svoju ponudu novim hotelom ili kampom koji bi trebali predstavljati napredak u odnosu na sadašnju većinu turističke ponude koja se obavlja "u domaćinstvu".

Osnovni preduvjet za to je, naravno, postepena izgradnja prometne i komunalne infrastrukture.

Kao jedina otegotna okolnost u povezivanju novih obalnih sadržaja s osnovnim turističkim kapacitetima može se istaknuti pozicija ovih sadržaja u odnosu na državnu cestu i samu morsku obalu. DC8 je vrlo prometna, i na ovom dijelu relativno brza i pregledna cesta koja razdvaja dva sadržaja zone.

Pješački pristup morskoj obali je trenutno vrlo nesiguran pa čak i opasan. Stoga je već izvornim Planom predložena izgradnja dva pothodnika kojima bi pješaci iz turističkog dijela zone mogli pristupati obali.

Također, kopneni dio obalnih sadržaja je relativno uzak, a more plitko s nepristupačnim kamenitim dnom pa će se morati razmotriti u daljnjem razvoju ovih sadržaja mogućnost nasipavanja obale i produbljivanja mora kako bi se mogli kvalitetno ostvariti morski sadržaji. Ali, to iziskuje značajnije studije koje se ostavljaju za neku sljedeću fazu razvoja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi ovih Izmjena i dopuna UPU-a su povezivanje planirane turističke zone s obalnim pojasom radi uređenja plaže i privezišta za potrebe primarnih turističkih sadržaja.

Također se nešto preciznije pozicioniraju različiti sadržaji u kopnenom dijelu obuhvata Plana gdje se na kartama definira prostor za gradnju hotela i prostor za gradnju kampa. A zatim unutar tih namjena – zona za primarne smještajne kapacitete i zona za prateće sadržaje.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja su:

- definiranje uvjeta uređenja obalnog dijela zone obuhvata Plana
- ostvarivanje svih oblika komunikacije između planiranih sadržaja unutar zone obuhvata, kao i sa samim mjestom Sv. Petar
- zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

Uključivanjem obalnog dijela u zonu obuhvata ovog Plana omogućuje se potpuniji i svrhovitiji razvoj primarne ugostiteljsko-turističke zone koja više neće imati samo pogled na lijepu morsku obalu s divljim i nesigurnim pristupima.

Planiranje sigurnih pješačkih pristupa do plaže i privezišta putem dva predložena pothodnika stvaraju se osnovni preduvjeti za korištenje morskih sadržaja od strane korisnika zone, a planirani kolni pristup u zonu privezišta omogućit će i komunalno opremanje morskih sadržaja svim dostupnim instalacijama.

Ovim izmjenama se preciziraju prostorne cjeline s različitim vrstama ugostiteljsko-turističkih sadržaja unutar kopnenog dijela obuhvata Plana te je došlo do opredjeljenja da se na većem prostoru gradi kamp koji je po svojoj strukturi i načinu gradnje manje invazivan za prirodni krajolik, a manji dio ostaje za gradnju hotela koji bi volumenom mogao značajnije utjecati na prirodni okoliš. Na taj način bi se, uz ostale propisane uvjete gradnje koji se ovim izmjenama ne mijenjaju, zadržala osnovna karakteristika prostora okruženja – “vrijedan krajolik”.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora izrađen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenje Općine Sv. Filip i Jakov i Zakona o prostornom uređenju.

Kopneni dio obuhvata Plana namijenjen je za dva tipa ugostiteljsko-turističkih sadržaja: T1-hotel i T3-kamp koji se ovim izmjenama Plana zoniraju u zasebne prostorne cjeline prikazane u kartografskim prikazima i to na način da kamp zauzima veći dio zone, a hotel manji. Unutar svake prostorne cjeline postoje zone primarnih smještajnih kapaciteta i zone pratećih sadržaja. Pored osnovnih namjena T1 i T3, dio prostora zauzimaju infrastrukturni sustavi za potrebe prometnica i ostalih instalacija sa zajedničkom oznakom namjene IS te površine zaštitnog zelenila (Z).

U programu gradnje prvo mjesto zauzima izvedba križanja za ulaz u ugostiteljsko-turističku zonu te izgradnja osnovne prometnice za pristup u zonu. Prometnica je locirana na najpovoljnijem položaju na kojem već postoji makadamski put, a obzirom na složenu morfologiju terena koji je najvećim dijelom zarastao, Planom se nije zalazilo infrastrukturnim koridorima dublje u prostor kako bi se ostavila mogućnost za preciznije trasiranje nakon detaljnijeg snimanja terena prilikom razrade koncepcije gradnje sadržaja.

Taj osnovni infrastrukturni koridor iskorišten je za podjelu na dvije prostorne cjeline: veću za smještaj kampa, a manju za gradnju hotela.

Ovim izmjenama Plana predviđen je i kolni ulaz u obalno područje koji je također osnovni preduvjet infrastrukturnog opremanja nužnog za planirano privezište i plažu.

U obalnom dijelu Plana dvije su osnovne namjene: R3 – uređena plaža i P – privezište, a obje namjene imaju kopneni i morski dio.

3.2. Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površina prikazano je u grafičkom prilogu br. 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000.

Prema ovim izmjenama Plana unutar područja obuhvata se razlikuju sljedeće osnovne namjene:

- ugostiteljsko-turistička namjena - hotel	T1
- ugostiteljsko-turistička namjena - kamp	T3
- zaštitne zelene površine	Z
- površine infrastrukturnih sustava (prometnice)	IS
- uređena plaža (kopneni dio - plaža i rekreacija u moru)	R3
- privezište (kopneni i morski dio)	P.

Ugostiteljsko-turistička namjena - T1

U prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene T1 planirana je izgradnja turističkih kapaciteta za smještaj i boravak gostiju u objektu tipa hotel (s depadansama) kao i pratećih ugostiteljskih sadržaja i sadržaja za sport, zabavu i rekreaciju, komunalnih objekata i objekata infrastrukture. Mogući su i poželjni i sadržaji koji prate i poboljšavaju kvalitetu prostora kao što su: javne zelene površine, parkovi, šetnice, igrališta, površine za sport i rekreaciju. U ovim zonama primarne namjene također je moguća izgradnja dodatnih prometnih površina i infrastrukturnih sustava.

Unutar prostorne cjeline T1, posebno je naznačena u kartografskim prikazima zona T1P – prateći sadržaji koja se nalazi unutar granice 100 m od obale. U njoj se ne mogu graditi smještajni kapaciteti već samo prateće građevine sportsko-rekreacijske ili ugostiteljsko-turističke namjene.

Ugostiteljsko-turistička namjena - T3

U prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene T3 planirana je izgradnja turističkih kapaciteta za smještaj i boravak gostiju u objektu tipa kamp, kao i pratećih ugostiteljskih sadržaja i sadržaja za sport, zabavu i rekreaciju, komunalnih objekata i objekata infrastrukture. Mogući su i poželjni i sadržaji koji prate i poboljšavaju kvalitetu prostora kao što su: javne zelene površine, parkovi, šetnice, igrališta, površine za sport i rekreaciju. U zoni T3 također je moguća izgradnja dodatnih prometnih površina i infrastrukturnih sustava.

Unutar prostorne cjeline T3, posebno je naznačena u kartografskim prikazima zona T3P-posebna zona koja se nalazi unutar granice 70 m od obale. U njoj se ne mogu graditi sanitarni i slični zajednički sadržaji kampa.

Rekreacijska zona – uređena plaža – R3

Veći dio obalnog pojasa je određen za ovu namjenu koja obuhvaća kopneni dio na kojem će se urediti plaža, a dio u moru će se opremiti sadržajima za rekreaciju u moru.

Privezište - P

Planirano privezište je u funkciji ugostiteljsko-turističke zone pod kojim se podrazumijeva smještaj jednog pristana veza maksimalne duljine operativne obale 20 m za prihvat turističkih brodova za prijevoz izletnika - turista. Također je planiran smještaj vezova za plovila korisnika turističke zone s maksimalnim brojem vezova – 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

Površine zaštitnog zelenila - Z

Uz rubne dijelove svih namjena prema negrađevinskim područjima i uz cestu ovim Planom je predviđena zaštitna zelena površina širine 5,0 m i više koja će ostati dijelom pripadajuće građevne čestice uz obvezu uređenja tog zelenog pojasa dijelom zadržavanjem postojećeg zelenila i/ili sadnjom visokog zaštitnog zelenila.

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

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 15,35 ha, a prema namjeni su podijeljene na sljedeći način:

Ugostiteljsko-turistička namjena - T1 - hotel	1,06 ha
Ugostiteljsko-turistička namjena - T3 - kamp	6,97 ha
Površine infrastrukturnih sustava - IS	1,02 ha
Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža - R3	2,72 ha
Privezište – P	1,85 ha
<u>Površine zaštitnog zelenila - Z</u>	<u>1,73 ha</u>
UKUPNO površina obuhvata UPU-a	15,35 ha.

Površina primarne ugostiteljsko-turističke namjene unutar obuhvata Plana podijeljena je u dvije prostorne cjeline: T1 i T3. Svaka prostorna cjelina predstavlja jednu građevnu česticu namijenjenu obavljanju djelatnosti jednog poslovnog subjekta koji ima obvezu projektnom dokumentacijom osmisli sadržaje i prostornu strukturu prema uvjetima ovog Plana te ishoditi akte za gradnju pojedinih građevina.

Kapacitet prostorne cjeline T1-hotel iznosi 130 kreveta, a kapacitet prostorne cjeline T3-kamp iznosi 870 kreveta, što daje ukupni planirani kapacitet ugostiteljsko-turističke zone od 1000 kreveta.

3.4. Prometna i ulična mreža

Jedina dopuna izvornog UPU-a u prometnoj mreži planirana ovim izmjenama i dopunama Plana je formiranje kolnog ulaza s DC8 u zonu privezišta s potrebnim kolničkim trakama za skretanje iz oba pravca.

Za formiranje dodatnih prometnica u novom, obalnom dijelu Plana primjenjuju se uvjeti koji su definirani u izvornom Planu.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Ovim izmjenama i dopunama Plana ne utječe se na izvorno planirani infrastrukturni koridor kojim se ulazi u prostorne cjeline primarne namjene T1 i T3 te planirana komunalna infrastrukturna mreža ostaje nepromijenjena sa sjeveroistočne strane DC8.

Infrastruktura se dopunjuje vodovima za opremanje obalnog dijela obuhvata Plana.

3.5.1. Vodoopskrba

Ovim izmjenama i dopunama UPU-a planirano je i obalni dio obuhvata Plana priključiti na vodoopskrbu prema svim uvjetima danim u izvornom Planu. Prema danim uvjetima se gradi i daljnja vodovodna mreža kroz obalni dio obuhvata Plana.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1 : 1000.

3.5.2. Odvodnja

Unutar novog obalnog dijela obuhvata Plana će se izgraditi sustav odvodnje u skladu sa svim uvjetima propisanim u izvornom Planu.

Prikaz kanalizacijske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1:1000.

3.5.3. Elektroenergetska mreža

Planira se vršna snaga zone na osnovu maksimalnih kapaciteta kreveta u zoni koji iznosi 1000 kreveta uz predviđenu snagu od 1,5 kW/krevetu. Uz faktor istovremenosti 0,7 i $\cos\varphi = 0,95$ vršna snaga zone iznosi:

$$P_v = (1000 \times 1,5 \times 0,7) / 0,95 = 1105 \text{ kW}$$

Za napajanje potrošača unutar zone planira se izgraditi jednu trafostanicu instalirane snage 2x1000 kVA. Trafostanica je planirana na posebnoj čestici kao samostalni objekt.

Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije Planom se omogućava izgradnja novih dodatnih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV uz onu ucrtanu u grafičkom dijelu, a ovisno o budućim potrebama pojedinačnih ili više zajedničkih korisnika što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

Trafostanica će se priključiti na sredjenaponsku mrežu 10(20)kV operatora distribucijskog sustava. Iz planirane trafostanice će se izvesti niskonaponska elektroenergetska mreža za potrebe napajanja potrošača unutar zone. Sva planirana elektroenergetska mreža izvodit će se kabelskim razvodom u zemlji. Elektroenergetska mreža polaže se, u pravilu, u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica.

Mreža javne rasvjete izvesti će se kabelski. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u pojasu pješačke staze prema projektima istih. Priključak i mjerenje javne rasvjete će biti u posebnom slobodnostojećem razvodnom ormaru smještenom izvan trafostanice. Mjerenje potrošnje električne energije za pojedine korisnike izvesti će se prema uvjetima operatora distribucijskog sustava.

Planom se omogućava izgradnja nove elektroenergetske mreže uz onu ucrtanu u grafičkom dijelu kao i izmjena trasa planirane elektroenergetske mreže ovisno o budućim potrebama pojedinačnih ili više zajedničkih korisnika što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

Lokacije trafostanica i trase elektroenergetskih mreža određivat će se projektima u postupcima izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola.

3.5.4. Plinoopskrba

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana, planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara predtlaka.

Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

Detaljni prikaz plinske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. *Telekomunikacijski i energetske sustav* u mjerilu 1:1000.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina definirani su Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov te analizom postojećeg stanja.

Područje obuhvata je neizgrađeno i neuređeno te je osnovni preduvjet za početak gradnje građevina osnovne namjene barem djelomično i etapno formiranje predviđenih infrastrukturnih koridora.

Za izgradnju građevina, kao i za prometnice s infrastrukturom, potrebno je izraditi potrebnu tehničku dokumentaciju, ishoditi akt za građenje na temelju ovog Plana te u skladu s njim formirati građevnu česticu za svaku novu građevinu.

Ovim izmjenama Plana se ne mijenjaju uvjeti gradnje u odnosu na izvorni plan, samo su u kartografskim prikazima definirane odvojene prostorne cjeline T1 i T3 za različite tipove ugostiteljskih smještajnih kapaciteta, a unutar njih i posebne zone T1P i T3P u kojima nisu dozvoljene pojedine vrste objekata.

Za izgradnju građevina u novom, obalnom dijelu UPU-a osnovni preduvjet je izgradnja kolnih i pješačkih prilaza prema uvjetima ovog Plana, kao i komunalno opremanje područja.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Svi uvjeti i način gradnje definirani u izvornom Planu za zone T1 i T3 se zadržavaju, osim što se na kartama Plana definiraju prostorne cjeline za zonu T1 i T3 odvojeno, a unutar njih se dodaju još po dvije dodatne zone za koje su tekstem također već bili definirani posebni uvjeti gradnje: ZA u obje zone označava zeleni pojas akvedukta, a T1P i T3P – posebne zone.

Odredbama za provođenje definirani su uvjeti gradnje pojedinih građevina. Osim uobičajenih uvjeta gradnje kojima se definiraju maksimalna izgrađenost čestice i maksimalni gabariti građevina, obvezna je i primjena kriterija gustoće korištenja koja se mora kretati od minimalnih 50 kreveta po hektaru do maksimalnih 120 kreveta po hektaru pa iz toga proizlazi da za primarne sadržaje vrijedi obveza od minimalnih 80 m² površine građevne čestice po krevetu. Iz ovih kriterija proizlazi i ukupni maksimalno dozvoljeni kapacitet zone od 1000 kreveta koji je propisan Prostornim planom uređenja Općine.

Pored primarnih sadržaja u obje zone i T1 i T3 dozvoljena je i gradnja pratećih komplementarnih turističkih sadržaja koje je moguće graditi na istoj građevnoj čestici s osnovnim smještajnim kapacitetima, unutar gradivog dijela prostorne cjeline kao dopunu smještajnim kapacitetima.

Prateći sadržaji mogu biti: parkirališta, šetnice, trgovi, različita igrališta, zatvoreni i otvoreni bazeni, sadržaji zdravstvenog turizma, zabavni, ugostiteljski, trgovački i drugi uslužni sadržaji...

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

Ovim izmjenama i dopunama se propisuju uvjeti gradnje za nove obalne djelove Plana.

Ugostiteljsko-turistička namjena – T1-hotel

Područje ugostiteljsko-turističke namjene pristupni infrastrukturni koridor razdijelio je u dvije cjeline. Prostorna cjelina T1 veličine 1,06 ha namijenjena je izgradnji hotela - prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (T1).

Obzirom na veličinu prostorne cjeline, koja ujedno predstavlja i građevnu česticu, ukupni kapacitet zone T1 je maksimalno 130 ležaja.

U zoni T1P – prateći sadržaji koja se nalazi unutar 100 m od obalne crte nije dozvoljena gradnja smještajnih kapaciteta već samo pratećih sportsko-rekreacijskih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja.

Ugostiteljsko-turistička namjena – T3-kamp

Prostorna cjelina T3 veličine 6,97 ha namijenjena je izgradnji kampa - prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (T1).

Obzirom na veličinu prostorne cjeline, koja ujedno predstavlja i građevnu česticu, kapacitet zone T3 je maksimalno 870 ležaja.

U zoni T1P – posebna zona koja se nalazi unutar 70 m od obalne crte nije dozvoljena gradnja zajedničkih sadržaja tipa sanitarije i slično.

Infrastrukturni sustavi – IS

Planom definirana zona IS predstavlja samo manji dio komunalne infrastrukture koja će sadržavati prometnice s parkiralištem, vodove svih predviđenih komunalnih instalacija (vodovod, odvodnja, električna energija, elektroničke komunikacije ...). Nastavak gradnje infrastrukturnih sustava odvijat će se proporcionalno izgradnji primarnih sadržaja, prema Planom definiranim uvjetima, a predstavljat će logičan nastavak ovih predviđenih Planom.

Zaštitno zelenilo – Z

Unutar zone zaštitnog zelenila nije dozvoljena gradnja građevina već je propisana obveza ozelenjavanja sadnjom zaštitnog zelenila ili kombinacijom novih nasada s postojećim zelenilom.

Sportsko-rekreacijska zona – R3 – uređena plaža

Nova sportsko-rekreacijska zona je podijeljena u dva dijela: kopneni i morski dio.

Na kopnenom dijelu će se urediti plaža, a morski dio će se opremiti plutajućim rekvizitima za rekreaciju u moru.

Planom je predviđeno uređenje i izgradnja uređene morske plaže uz obavezno poštivanje sljedećih uvjeta:

- obavezno treba osigurati prohodnost javnog dužobalnog pojasa,
- urediti, a po potrebi i nasuti obalni pojas radi oblikovanja javnog prostora za sunčanje u slučajevima kada morfologija prirodne obale to uvjetuje,
- predvidjeti postavu tuševa, kabina za presvlačenje i sanitarnih čvorova sukladno važećim standardima i pravilniku za Javne plaže,
- urediti neprekinutu šetnicu (lungo mare) širine min. 3,0 m,
- respektirati postojeće zelenilo i oblikovno ga ukomponirati u planiranu organizaciju prostora,
- osmisliti zaštitno zelenilo na rubovima zona i uz šetnicu,
- osigurati min. 20% površine uređene morske plaže za zelene površine.

Radi uređenja akvatorija uređene morske plaže, može se provoditi nasipavanje šljunka ili pijeska radi prilagođavanja konfiguracije morskog dna, ali ne šire od 20 m od obalne linije, i graditi zaštitne građevine - valobrani (radi zadržavanja šljunka i pijeska ili postavu plažne opreme).

Područje uređene morske plaže treba opremiti potrebnim komunikacijskim površinama povezanim sa sustavom urbane zone, te odgovarajućom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba).

Na kopnenom dijelu uređene plaže dozvoljava se postava urbane opreme (klupe, kabine za presvlačenje, suncobrani, razna sjenila, tende i sl.), izgradnja otvorenih sportskih sadržaja (odbojka na pijesku, boćalište, mini golf i sl.) te izgradnja manjeg prizemnog objekta za smještaj sanitarija, tuševa i/ili ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja maksimalne građevinske bruto površine 80 m² i visine vijenca 4,0 m. Razne uređene terase i sunčališta ne ulaze u ovu površinu.

Na morskome dijelu uređene plaže u zoni rekreacije na moru dozvoljava se postava plutajuće opreme za rekreaciju, plutajućih sunčališta i sl.

Privezište

Planom je predviđena izgradnja privezišta u funkciji ugostiteljsko-turističke zone pod kojim se podrazumijeva smještaj jednog pristana veza maksimalne duljine operativne obale 20 m za prihvat turističkih brodova za prijevoz izletnika - turista.

Unutar privezišta je planiran i smještaj vezova za plovila korisnika ugostiteljsko-turističke zone. Najveći dopušteni broj vezova određen je kapacitetom ugostiteljsko-turističke zone i iznosi 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

Privez u funkciji ugostiteljsko-turističke zone ne može zauzeti više od 25% obalne crte zone te se ne mogu planirati nikakvi objekti tehničko tehnološke funkcije: servisi, radionice i sl. osim potrebne opreme za prihvat plovila u pravilu pontonskog tipa i na način da međusobno nisu ugroženi načini korištenja zone te da se maksimalno zadrži prirodna struktura obale.

Vezovi unutar akvatorija privezišta mogu biti i sidrišnog tipa. U slučaju postavljanja sidrišta, minimalna udaljenost polja sidrišta od obale je 50 metara te ne smije ugrožavati ostale namjene i plovni put, a plutače unutar sidrišta moraju biti smještene na način da se racionalno koristi prostor te da se osigura siguran pristup do svake plutače unutar polja sidrišta.

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

Područje obuhvata plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (pojasa kopna unutar 1000 m od obalne crte) koje je definirano *Zakonom o prostornom uređenju* te su njime definirani uvjeti i ograničenja izgradnje tj. planiranja uređenja u tom području, a osobito su pažljivo definirani kriteriji za formiranje novih izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene radi maksimalne zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti.

Novo obalno područje Plana je unutar *vrijednog krajolika* koji je prikazan na karti 3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora* PPU Općine. Vrijednost je u šumskim i površinama prirodne makije te prirodne obale. Ovo je prvo područje na cijelom potezu od Svetog Petra do Sukošana u kojem će se dogoditi gradnja te je s posebnom pažnjom bilo potrebno pristupiti određivanju kriterija nove gradnje. Stoga je ovim izmjenama ugostiteljsko-turistička zona podijeljena u dvije prostorne cjeline, pa je manja određena za gradnju hotela, a veći dio je namijenjen za gradnju kampa jer je manje invazivan za prirodni okoliš.

Mjere zaštite sastoje se u: obvezi cjelovitog planiranja kompletne zone obuhvata, u ograničavanju dozvoljene izgrađenosti građevnih čestica; ograničavanju maksimalno dozvoljenih gabarita građevina, te obvezi ozelenjavanja 40% površine građevne čestice. Kriterijima izgradnje komunalne infrastrukture poduzete su mjere zaštite kojima se osigurava što manji utjecaj na okoliš nove izgradnje i to: polaganjem infrastrukture u najvećoj mogućoj mjeri poštujući prirodni pad terena bez većih otkopa ili nasipavanja, izgradnjom sustava odvodnje s pročišćavanjem i spajanjem na cjelokupni sustav Općine, obvezom rješavanja oborinske odvodnje bez narušavanja prirodnog otjecanja po terenu i uz prethodno odmašćivanje oborinskih voda s većih parkirnih površina.

Postojeće šumsko raslinje predviđeno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri i uklopiti ga u nove sadržaje radi stvaranja ugodnog i poželjnog prirodnog okruženja unutar kampa ili hotelskog kompleksa.

Na području obuhvata Plana od kulturnih dobara poznato je da se, paralelno s državnom cestom na oko prosječno 90 m udaljenosti od nje, nalazi trasa rimskog akvedukta. U ovom području nije detaljnije istražen pa će njegovo istraživanje, zaštita i preporučena prezentacija biti dio provedbe i ovog Plana.

U slučaju pronalaska bilo kakvih arheoloških nalazišta ili nalaza prilikom izvođenja bilo kakvih građevinskih i drugih radova na predmetnom području, izvođač je dužan zaustaviti radove i o tome obavijestiti *Konzervatorski odjel u Zadru*.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš je jedan od osnovnih elemenata prostornog planiranja te je ono i u ovom Planu uključeno kroz niz mjera kojima je utvrđen način, mogućnosti i ograničenja korištenja prostora kojima je upravo cilj zaštititi trenutno gotovo potpuno prirodni prostor kako se novom gradnjom ne bi narušili prirodni odnosi u prostoru i vrijednosti krajolika.

Posebnu obvezu imaju svi subjekti koji na bilo koji način koriste prostor kao resurs i svojom djelatnošću vrše utjecaj na okoliš da se isti dosljedno pridržavaju svih zakonskih regulativa kojima se štiti prostor i okoliš.

Sve mjere propisane u izvornom Planu odnose se i na novi obalni dio obuhvata. S posebnim naglaskom na:

- zadržavanje što je više moguće postojećih zelenih površina (osobito visokih borova) i njihovo uklapanje u obavezni dio zelenih površina za sve zone namjena
- rješavanje otpadnih voda koje mora biti u skladu s Planom propisanim uvjetima
- predtretman oborinske odvodnje s kolnih i manipulativnih površina prije upuštanja u recipijent
- obavezan prihvati i organiziranje odvoza otpada s plaže i plovila koja dolaze u privezište.