



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NEIZGRAĐENOG PODRUČJA U SV. FILIP I JAKOVU (UPU 2 – Dolac Brnine)

SAŽETAK PLANA ZA JAVNOST

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: 263/2020

Posedarje, ožujak 2021.

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, 02/21) te Odluke o izradi (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 12/19), izrađene su II. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja neizgrađenog područja u Sv. Filipu i Jakovu (UPU 2 – Dolac Brnine)

Obveza izrade ovog Plana propisana je *Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov*, čl. 230., a obuhvat je određen u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov na kartografskom prikazu 4.3.A *Građevinsko područje naselja Sveti Filip i Jakov*, u mjerilu 1:5000 i ovim izmjenama i dopunama se nije mijenjao.

Površina obuhvata Plana je 10,80 ha.

Područje zone UPU 2 je većim dijelom neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja.

Razlozi za izradu i donošenje izmjena i dopuna Plana su:

- usklađenje za Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- usklađenje s PPUO Sveti Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov broj 02/02, 03/06, 02/14, 03/15, 09/16 - ispravak, 02/17, 13/18, 10/19, 03/20, 02/21),
- usklađenje Plana sa zahtjevima nadležnih institucija, tj. usvajanje prijedloga i zahtjeva javnopravnih tijela određenih posebnim propisima,
- revizija i korekcija namjene površina, planirane prometne mreže i urbanističkih parametara unutar obuhvata Plana,
- druge manje korekcije radi lakše provedbe plana.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta ovih izmjena UPU-a je omogućavanje izgradnje na predmetnom području prema namjeni definiranoj Prostornim planom Općine.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskoj geodetskoj podlozi.

Izrada UPU-a odvija se u sljedećim fazama:

1. Prethodni radovi
2. Programsko-analitički dio
2. Prijedlog Plana za javnu raspravu
3. Nacrt konačnog prijedloga Plana
4. 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, 03/20, 02/21).

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).

UVJETI GRADNJE

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje svih vrsta građevina koji su definirani PPU-om i kao takvi su uvršteni u ovaj Plan. U odnosu na izvorni plan promijenila se samo odredba kojom stambena zgrada tipa A može biti građena i kao građevina u nizu te su dodane uvjeti za takvu gradnju u tablicu te je povećana maksimalno dozvoljena visina građevine sa 7,5 m na 8,5 m. Ostali uvjeti gradnje stambenih zgrada ostaju nepromijenjeni.

Stambena zgrada tipa A može biti samostojeća, dvojna ili građevina u nizu te može imati najviše dva stana uz slijedeće uvjete:

- max. dozvoljena katnost: Po+P+1K+Pk ili S+P+1K+krov
- max. visina građevine 8,5 m.

Uvjeti gradnje stambene građevine tipa A:

Tip građevine	Min. površina građevne čestice (m ²)	Max. koeficijent izgrađenosti K _{ig}	Max. koeficijent iskoristivosti K _{is}	Max. ukupna GBP svih nadzemnih etaža (m ²)
Samostojeća građevina	300	0,30	0,90	400
Dvojna građevina	150	0,40	0,95	200
Građevina u nizu	100	0,5	1,0	200

Dodana je odredba za podrumsku etažu:

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

Uvjeti gradnje poslovnih i stambeno-poslovnih građevina se ne mijenjaju, osim što je dodana odredba: za građevine ugostiteljsko-turističke namjene - smještajne građevine iz skupine "hoteli" najveća visina iznosi 15 m.

Precizirani su uvjeti gradnje građevina javnih djelatnosti i kampova.

Građevine javnih djelatnosti mogu se graditi isključivo na građevinskim česticama uz sljedeće uvjete:

- građevinska čestica mora imati osiguran pristup s javnog prostora,
- minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m,
- minimalna veličina građevne čestice je 500 m²
- max. koeficijent izgrađenosti je 0,4
- maksimalni koeficijent iskorištenosti je 0,7
- min. širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca je 14,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5 m ukoliko veća udaljenost nije uvjetovana ovim Odredbama ili Zakonom o cestama,
- min. udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice je 5,0 m,
- max. katnost građevine može biti Po+P+2K ili S+P+1K+Pk,
- max. visina građevine je 10 m, osim za vjerske objekte,
- neizgrađeni dio čestice treba hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste
- na čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima utvrđen ovim planom (članak 48.).

Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je uređenje i izgradnja **kampova** uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina potrebna za izgradnju kampa iznosi 1000 m², a može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica
- prostor kampa treba urediti sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi prema kojem mora zadovoljiti kategoriju minimalno tri, četiri ili pet zvjezdica, osim ukoliko se kamp smješta unutar obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, u kojem slučaju je isti potrebno urediti sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu,
- smještajne jedinice unutar zone kampa moraju biti udaljene od građevinskog područja druge namjene minimalno 3 metra, a taj pojas treba hortikulturno urediti.

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Osnovni preuvjet za mogućnost gradnje u predmetnom području je formiranje mreže ulica po svim prostorno planskim i zakonskim uvjetima.

Planirane prometnice unutar obuhvata imaju koridor širine 5,0 – 8,5 m prema uvjetima PPU Općine. Unutar tog koridora 5,5 m je kolnik s dva vozna traka širine 2,75 m i s jednostranim ili obostranim nogostupom širine 1,5 m.

Kako svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup na prometnu površinu to se ovim Planom dozvoljava formiranje i dodatnih prometnih površina unutar pojedinih prostorno-razvojnih cjelina primarne namjene ako se za time pokaže potreba. Minimalna širina takvog internog pristupnog kolno-pješačkog puta je 5,0 m.