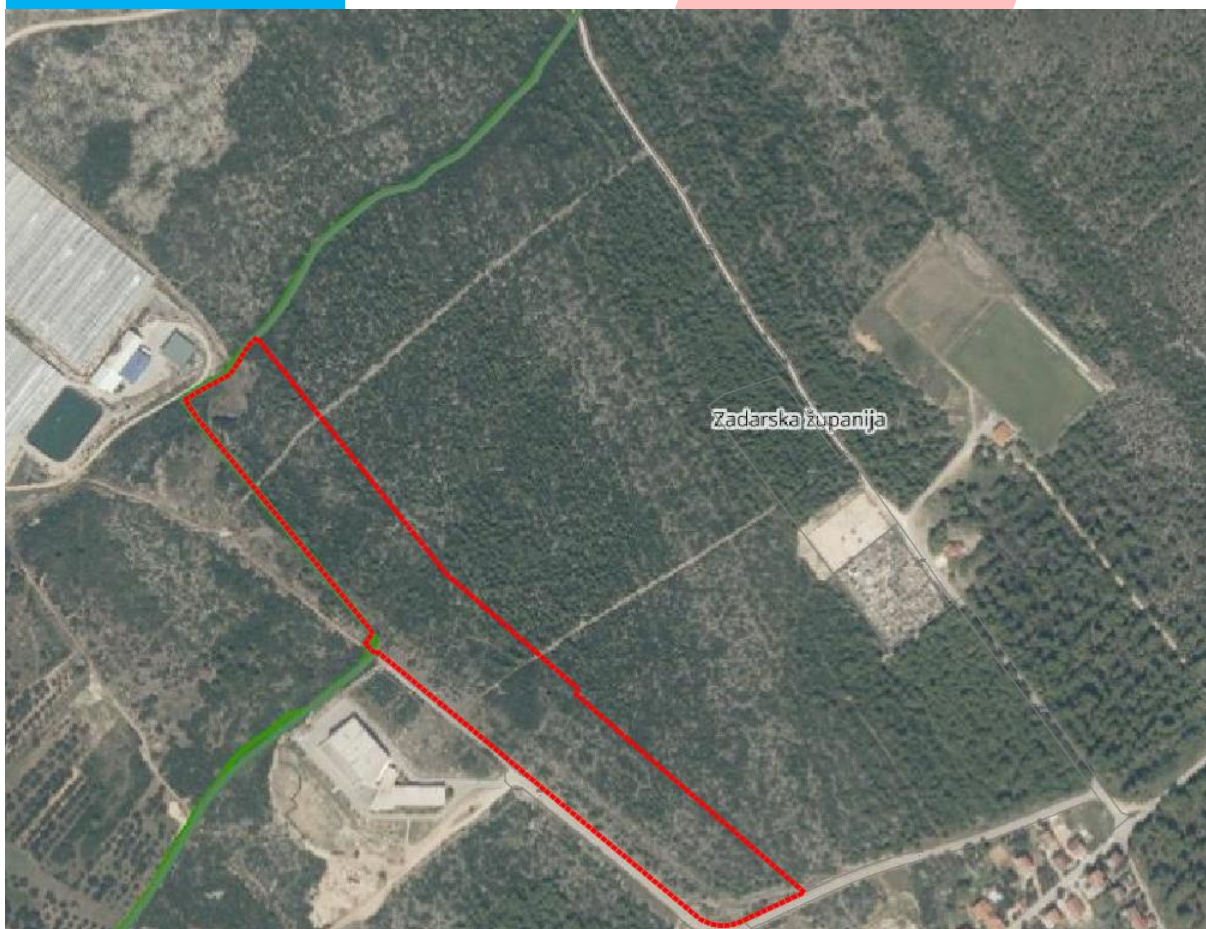


REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA SVETI FILIP I JAKOV



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RABATIN 2  
(UPU 15)  
SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrađivač:

Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.

Zagreb, listopad 2021.



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RABATIN 2 (UPU 15)  
SAŽETAK ZA JAVNOST

Županija: <b>Zadarska Županija</b> Općina: <b>Općina Sveti Filip i Jakov</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RABATIN 2 (UPU 15)</b> <b>- PRIJEDLOG PLANA -</b>	
<b>SAŽETAK ZA JAVNOST</b>	
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov" broj 5/20.	Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana: „Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov " broj _____
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ Jure Jelenić, dipl. ing. građ.
Suglasnost prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), broj suglasnosti KLASA: _____, URBROJ: _____, datum:	
Pravna osoba koja je izradila plan: <b>URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.</b> Frane Petrića 4, 10000 Zagreb ▪ tel - 01/4 804 300 ▪ fax 01/4 812 708	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:  _____ mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Lidija Tadijanović, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi prostornog plana: 1. Lidija Tadijanović, dipl.ing.arh. 2. Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh. 3. Ilma Begović, dipl.ing.arh. 4. Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh. 5. Karlo Žebčević, mag.oecol et. prot.nat./mag.ing	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća:  _____ Igor Pedisić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

Naziv plana: **URBANISTIČKI PLANA UREĐENJA RABATIN 2  
(UPU 15)  
SAŽETAK ZA JAVNOST**



**Naručitelj:** **OPĆINA SVETI FILIP I JAKOV**  
Obala kralja Tomislava 16, 23207 Sveti Filip i Jakov  
**Zoran Pelicarić**

Načelnik Općine Sveti Filip i Jakov

Nositelj izrade plana: Jedinstveni upravni odjel,  
Odsjek za komunalne djelatnosti, prostorno  
uređenje i prostorno planiranje  
Pročelnik  
**Jure Jelenić, dipl.ing.građ.**

---



**Stručni izrađivač plana:** **URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.**  
Ulica Frane Petrića 4, 10000 Zagreb  
Direktor: mr.sc. **Ninoslav Dusper**, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade plana: **Lidija Tadijanović**, dipl.ing.arh.,  
ovlaštena arhitektica - urbanistica

---

Radni tim na izradi plana: Lidija Tadijanović, dipl.ing.arh.  
Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.  
Ima Begović, dipl.ing.arh.  
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.  
Karlo Žebčević, mag.oecol.et.prot/mag.ing.agr.

**SADRŽAJ:**

---

---

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RABATIN 2 (UPU 15).....	5
1. UVOD .....	5
2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU .....	8
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	9

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RABATIN 2 (UPU 15)

### 1. UVOD

Člankom 230. **Odluke o donošenju VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov** („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov“ 2/21), te **Odlukom o izradi Plana** („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov“ broj 5/20; određena je obveza izrade **Urbanističkog plana uređenja neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Sveti Filip i Jakov (Rabatin 2) – UPU 15.**

**Plan se donosi za neuređeni, neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, mješovite namjene unutar kojeg je uz stanovanje predviđen i smještaj građevina društvenih djelatnosti, vrtića, doma za starije i nemoćne te vatrogasnog doma.**

U cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) od 1000 m.

**Urbanistički plan uređenja Rabatin 2 (UPU 15)** izrađen je u skladu s važećom prostornom dokumentacijom i zakonskom regulativom:

1. **Prostornim planom Zadarske županije** („Službeni glasnik Zadarske županije“ br. 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15);
2. **Prostornim planom uređenja Općine Sveti Filip i Jakov** („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov“ broj 2/02, 3/06, 7/11 – ispravak greške, 2/14, 6/14. – ispravak greške, 3/15, 9/16. – ispravak greške, 2/17, 13/18, 10/19, 3/20 i 2/21);
3. **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Rabatin 2 (UPU 15)** („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov“ broj 5/20);
4. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19);
5. Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04, 9/11), te drugim važećim tehničkim propisima, normama i obveznim standardima.

5

Ciljevi i programska polazišta Plana:

- stvoriti preduvjete za kvalitetnu realizaciju zone u obuhvatu Plana;
- utvrditi prostorni raspored zone i osnovne namjene prostora;
- omogućiti osnivanja novih građevnih čestica za gradnju Planom planiranih objekata;
- odrediti trase prometne infrastrukture za pristup zoni kao i unutar zone obuhvata nadovezujući se na prostorni plan Općine i urbanističke planove uređenja koji su na snazi; predvidjeti potrebne parkirališne prostore;
- odrediti uvjete gradnje komunalne infrastrukture;
- utvrditi uvjete gradnje građevina;
- potrebno je ostvariti harmonični sklad cjeline uz očuvanje ambijentalnih karakteristika prostora;
- utvrditi uvjete za racionalno korištenje i uređenje prostora;
- utvrditi mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš;
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

Plan je sadržan u Elaboratu koji se sastoji od *Odredbi za provedbu, grafičkog dijela Plana, Obrazloženja i Sažetka za javnost* kako slijedi:

- I. ODREDBE ZA PROVEDBU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA**
- I.1. OPĆE ODREDBE
- I.2. ODREDBE ZA PROVEDBU
- I.3. ZAVRŠNE ODREDBE
  
- II. GRAFIČKI DIO PLANA - KARTOGRAFSKI PRIKAZI:**
- 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA MJ 1:000
- 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
2A. CESTOVNI PROMET MJ 1:000  
2B. ENERGETSKI SUSTAVI I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE MJ 1:000  
2C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV MJ 1:000
- 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA MJ 1:000
- 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE MJ 1:000
  
- III. OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA RABATIN 2 (UPU 15)**
  
- IV. SAŽETAK ZA JAVNOST**

Za potrebe izrade Plana, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, zatraženi su podaci i dokumentacija od javnopravnih tijela koja daju zahtjeve za izradu Plana:

- 1) *MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, PU Zadarska; Ulica bana Josipa Jelačića 30; 23000 Zadar*
- 2) *HRVATSKE VODE, VGO za vodno područje dalmatinskih slivova; Vukovarska 35; Split*
- 3) *HRVATSKE ŠUME d.o.o. Uprava šuma podružnica Split; Kralja Zvonimira 35; 21000 Split*
- 4) *HEP d.o.o. DP Elektra Zadar; Kralja Dmitra Zvonimira 8; 23 000 Zadar*
- 5) *HAKOM; Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije; Jurišićeva 13; 10000 Zagreb*
- 6) *MINISTARSTVO KULTURE; Konzervatorski odjel u Zadru; Ilije Smiljanića 3; 23000 Zadar*
- 7) *KOMUNALAC d.o.o.; Kralja Petra Svačića 28; 23210 Biograd na Moru*
- 8) *ODAŠILJAČI I VEZE d.o.o.; Ulica grada Vukovara 269d; 10000 Zagreb*
- 9) *HOPS d.o.o.; Kupaska 4; 10000 Zagreb*
- 10) *ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ZADARSKE ŽUPANIJE; Ulica braće Vranjanin 11, 23000 Zadar*
- 11) *ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ZADARSKE ŽUPANIJE; Zrinsko-Frankopanska 10/2, 23000 Zadar*
- 12) *ZADARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu prirode i komunalne poslove, Božidara Petranovića 8; 23000 Zadar*
- 13) *ZADARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za pomorsko dobro, more i promet; Franka Lisice 77; 23000 Zadar*
- 14) *HRVATSKA AGENCIJA ZA OKOLIŠ I PRIRODU; Radnička cesta 80; 10000 Zagreb*
- 15) *DGU, Područni ured za katastar Zadar; Elizabete Kotromanić 4; 23000 Zadar*
- 16) *EVN CROATIA PLIN d.o.o; Hrvatskog Sabora 42; 23000 Zadar*

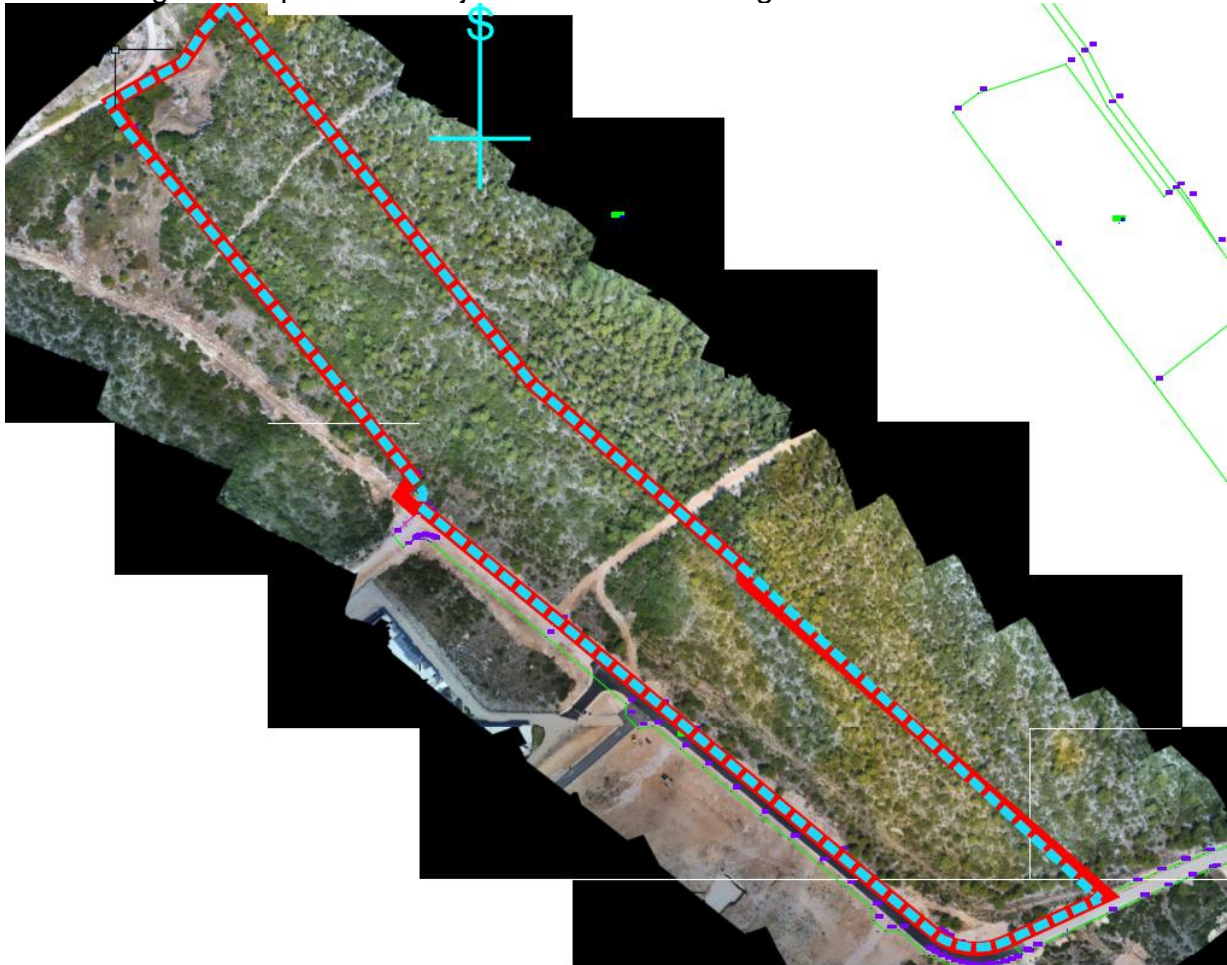
**Od navedenih pristigli su sljedeći zahtjevi koji su ugrađeni u plansko rješenje:**

1. **HAKOM**, Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, (Klasa: 350-05/20-01/298, Urbroj: 376-05-3-20-02, od 30. rujna 2020.);
2. **HEP Operater distribucijskog sustava d.o.o.**, Elektra Zadar, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 8, Zadar, (Broj: 401400101/7553/20JMZ od 02.10.2020.);
3. **Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o. (HOPS), Prijenosno područje Split**, Split, Ljudevita Posavskog 5 (Klasa: 700/20-16/149, Urbroj: 3-200-002-06/JM-20-02, 1. listopada 2020.);
4. **Hrvatske šume d.o.o.**, Zagreb, Ulica kneza Branimira 1, (Klasa: ST/20-01/2461, Urbroj: 15-00-06/03-20-03, od 12. listopada 2019.);
5. **Hrvatske vode**, VGO za slivove južnog Jadrana, Split, Vukovarska 35; (Klasa: 350-02/20-01/0000364, Urbroj: 374-24-1-20-2, od 22. 10. 2020.);
6. **Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru**, Zadar, Ilije Smiljanića 3, (Klasa: 612-08/20-10/0346, Urbroj: 532-04-02-13/7-20-2, od 9. listopada 2020.);
7. **Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Split, Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije** (Klasa: 214-02/20-14/201, Urbroj: 511-01-371-20-2, 1. listopada 2020.);
8. **Komunalac d.o.o.**, Ulica kralja Petra Svačića 28, 23210 Biograd na Moru, (Broj: 1467/20, 15. listopada 2020.);
9. **Županijska uprava za ceste Zadarske županije Zadar**, Zrinsko Frankopanska 10/2, (Klasa: 340-03/20-01/2064, Urbroj: 2198-1-86-03-20-2; 1. listopada 2020.).

## 2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Površina u obuhvatu Plana iznosi **53.606,00 m<sup>2</sup>**, odnosno **5,36 ha**. Površina je dobivena mjerenjem sa geodetske podloge, te su moguća manja odstupanja od stvarne površine.

Granica obuhvata Plana prenesena je iz plana višeg reda i manjim dijelom korigirana prilagođavajući se katastarskoj podlozi i koncepciji planskog rješenja. Prikazana je na svim kartografskim prikazima koji su sastavni dio ovog elaborata.



**Prikaz 1:** Crveno je prikazana granica obuhvata ovog Plana na ortofoto prikazu i preklop s granicom obuhvata iz VIII. ID PPUO Sveti Filip i Jakov koja je prikazana kao svijetloplavo iscrtano.

Manja odstupanja su radi granice građevne čestice na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, koju granica obuhvata prati, te radi koncepcije planskog rješenja na sjeveroistočnom dijelu obuhvata (planirana prometnica, te time i granica obuhvata postavljena je paralelno s postojećom prometnicom –Ulicom Učiteljice Karmele Pelicarić Marušić)

Prilaz zoni obuhvata osiguran je sa četiri planirana cestovna priključka na postojeću nerazvrstanu prometnicu (Ulicu Učiteljice Karmele Pelicarić Marušić) koja se nadovezuje na Ulicu Marka Marulića i dalje na državnu cestu D8 (Jadransku magistralu).

Određeno je opremanje zone obuhvata Plana svom potrebnom komunalnom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, odvodnja oborinskih voda, elektroopskrba, plinoopskrba i opskrba elektroničkim komunikacijama).

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA



9

*Prikaz 2: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1000 koji je sastavni dio grafičkog dijela ovog Plana.*

Područje unutar obuhvata UPU-u sadrži namjene površina navedene u nastavku:

#### 1. MJEŠOVITA NAMJENA

- pretežito stambena.....(M1)
- pretežito poslovna .....(M2)

#### 2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

- dom za starije i nemoćne osobe.....(D2)
- zgrada predškolske namjene.....(D4)
- dobrovoljno vatrogasno društvo (DVD).....(D8)

#### 3. JAVNE ZELENE POVRŠINE .....(Z1)

#### 4. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

- zaštitne zelene površine.....(Z)
- zaštitne zelene površine u koridoru prometnice.....(Zz)

#### 5. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

- sabirna prometnica zone .....(IS1)
- ostala prometnica zone .....(IS2)
- parkirališne površine .....(IS3)
- pješačke površine (slobodnovođene) .....(IS4)
- trafostanica .....(IS5)
- upojni bunar .....(IS6)

**TABELA 1: ISKAZ NAMJENE POVRŠINA**

OZNAKA	NAMJENA GRAĐEVNIH ČESTICA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UDIO U %
<b>M1</b>	Mješovita namjena – pretežito stambena	9.309,3	17,4
<b>M2</b>	Mješovita namjena – pretežito poslovna	3.112,0	5,8
<b>D2</b>	Javna i društvena namjena – dom za starije i nemoćne	15.023,4	28,0
<b>D4</b>	Javna i društvena namjena – predškolska namjena	6.227,8	11,6
<b>D8</b>	Javna i društvena namjena – DVD	4.338,1	8,1
<b>Z1</b>	Javne zelene površine	4.076,6	7,6
<b>Z</b>	Zaštitne zelene površine	1.911,1	3,6
<b>Zz</b>	Zaštitne zelene površine u koridoru prometnice	927,4	1,7
<b>IS1</b>	sabirna prometnica zone	2.251,8	4,2
<b>IS2</b>	ostala prometnica zone	3.738,5	7,0
<b>IS3</b>	parkirališne površine	1.184,0	2,2
<b>IS4</b>	pješačke površine (slobodnovođene)	1.335,0	2,5
<b>IS5</b>	trafostanica	88,0	0,2
<b>IS6</b>	upojni bunar	83,0	0,1
<b>UKUPNO</b>		<b>53.606,0</b>	<b>100 %</b>

**NAPOMENA:** Iskazane površine u Tabeli 1 dobivene su mjerenjem s kartografskog prikaza, te će se točne površine definirati pri daljnjoj razradi tehničke dokumentacije.

Građevine se mogu graditi isključivo na građevnim česticama. Građevne čestice moraju se formirati u skladu s odredbama ovog Plana.

Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na prometnu površinu sukladno planskom rješenju.

Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice (privatna prometnica u javnom korištenju) ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Minimalna širina prometne površine je 5,5 m.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna glavna (stambena, stambeno poslovna ili poslovna) građevina.

Pored glavne građevina na istoj čestici moguće je graditi i pomoćne građevine uz uvjet da su kumulativno ispunjeni uvjeti u pogledu najvećeg koeficijenta izgrađenosti (kig) te iskoristivosti (kis) građevne čestice.

Zabranjuje se unutar obuhvata Plana izgradnja sadržaja koji zagađuju zrak, izazivaju buku veću od normi utvrđenih za stambene zone, privlače pretjerani promet teretnih vozila, zauzimaju velike površine zemljišta ili na bilo koji drugi način negativno utječu na kvalitetu stanovanja.

**Unutar zone obuhvata Plana dozvoljava se gradnja sljedećih građevina:**

- 1. Stambene i stambeno – poslovne građevine;**
- 2. Građevine gospodarskih djelatnosti, poslovne građevine;**
- 3. Građevine društvenih djelatnosti.**

## 1. Stambene građevine i stambeno – poslovne građevine

---

**Stambene građevine** namijenjene su stanovanju.

Pored stanovanja kao osnovne namjene dozvoljen je i smještaj turističkih djelatnosti u sklopu stambenih jedinica – turističke usluge koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman i sl.).

Minimalna veličina stambene građevine je 50 m<sup>2</sup>.

**Stambeno – poslovne građevine** su građevine koje pored stambene namjene imaju i poslovne prostore za obavljanje gospodarskih djelatnosti.

Unutar stambeno – poslovnih građevina dozvoljava se uređenje poslovnih prostora, za sljedeće trgovačke, uslužne i ugostiteljsko – turističke, servisne djelatnosti koje nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja kao npr:

- trgovački sadržaji,
- uredi, agencije i sl;
- frizerski, kozmetički, krojački saloni i sl.;
- ambulante, specijalističke ordinacije i sl.;
- sadržaju za smještaj i boravak gostiju (sobe, apartmani i sl);
- pružanje ugostiteljskih usluga (restorani, pizzerije, barovi...)

Planom se dozvoljava izgradnja sljedećih vrsta stambenih zgrada:

- stambena zgrada **tipa A**
- stambena zgrada **tipa B**
- stambena zgrada **tipa C**

### Uvjeti i način gradnje stambenih građevina tipa A

Stambena zgrada **tipa A** može biti **samostojeća, dvojna i građevina u nizu** te može imati

**najviše dva stana** uz sljedeće uvjete:

#### **samostojeća građevina tipa A**

- najveća dozvoljena katnost **Po+P+1K+Pk** ili **S+P+1K+krov**;
- najveća visina građevine 8,5 m.
- najmanja površina građevne čestice je 300 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,9;
- najveći ukupni GBP svih nadzemnih etaža 400 m<sup>2</sup>;

#### **dvojna građevina tipa A**

- najveća dozvoljena katnost **Po+P+1K+Pk** ili **S+P+1K+krov**;
- najveća visina građevine 8,5 m.
- najmanja površina građevne čestice je 150 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,95;
- najveći ukupni GBP svih nadzemnih etaža 200 m<sup>2</sup>;

- dvojne građevine moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
- građevina u nizu tipa A**
- najveća dozvoljena katnost **Po+P+1K+Pk ili S+P+1K+krov**;
- najveća visina građevine 8,5 m.
- najmanja površina građevne čestice je 100 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5;
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,0;
- najveći ukupni GBP svih nadzemnih etaža 200 m<sup>2</sup>;
- građevine u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
- najmanje 20 % čestice treba hortikulturno urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste.
- (kod stambenih zgrada **tipa A** podrum se **može** koristiti za stanovanje.
- Ako se suterenska podzemna etaža (S) koristi za smještaj vozila u mirovanju, kis se za tu površinu povećava.
- Ukoliko se podrumaska etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, najveći podzemni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,7.

### **Uvjeti i način gradnje stambenih građevina tipa B**

Stambena zgrada **tipa B** može biti samo **samostojeća**, te može imati **najviše četiri stana** uz sljedeće uvjete:

- najveća dozvoljena katnost je: **Po+P+2K+krov ili S+P+1K+Pk**;
- najveća visina građevine je 10,5 m;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,9;
- najveći ukupni GBP svih nadzemnih etaža 500 m<sup>2</sup>.
- najmanje 20 % čestice treba hortikulturno urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste;
- kod stambenih zgrada **tipa B** podrum se **ne može** koristiti za stanovanje.
- Ako se suterenska podzemna etaža (S) koristi za smještaj vozila u mirovanju, kis se za tu površinu povećava.
- Ukoliko se podrumaska etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, najveći podzemni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,7.

---

12

### **Uvjeti i način gradnje stambenih građevina tipa C**

Stambena zgrada **tipa C** može biti samo **samostojeća**, te može imati **najviše šest stanova** uz sljedeće uvjete:

- najveća dozvoljena katnost je: **Po+P+2K+krov ili S+P+1K+Pk**;
- najveća visina građevine je 10,5 m;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25;
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8;
- najveći ukupni GBP svih nadzemnih etaža 800 m<sup>2</sup>.
- najmanje 20 % čestice treba hortikulturno urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste.
- kod stambenih zgrada **tipa C** podrum se **ne može** koristiti za stanovanje.

- Ako se suterenska podzemna etaža (S) koristi za smještaj vozila u mirovanju, kis se za tu površinu povećava.
- Ukoliko se podrumaska etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, najveći podzemni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,7.

### **Pomoćne građevine**

Uz građevine osnovne namjene na istoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine i to:

- u sklopu građevine osnovne namjene,
- odvojeno od građevine osnovne namjene,
- uz susjednu među uz uvjet da je granični zid izveden od vatrootpornog materijala, da se na istom ne izvode otvori, te da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj čestici.

Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, šupe, drvarnice, spremišta, ljetne kuhinje, spremnici za pitku vodu i kišnicu, bazeni, igrališta, nadstrešnice i sl.

Bazeni tlocrtne površine manje od 100 m<sup>2</sup>, spremnici kišnice, spremnici pitke vode, vanjska stubišta (na terenu), nadstrešnice, otvorene terase moraju biti udaljeni minimalno 1 m od međe. Garaže čija je jedna strana potpuno ukopana u teren mogu biti tom stranom udaljeni od granice susjedne čestice minimalno 1,0 m, a od regulacijske linije minimalno 3,0 m.

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti i iskoristivosti čestice izuzev tehničkih etaža, spremnika za pitku vodu i kišnicu, vodonepropusnih sabirnih jama (pročistač otpadnih voda), otvorenih bazena do 100 m<sup>2</sup> s pripadajućim pomoćnim prostorijama, otvorenih dijelova zgrada te nadstrešnica.

13

---

Pomoćne građevine mogu se graditi kao prizemne građevine s mogućnošću gradnje podruma maksimalne katnosti Po+P i maksimalne visine 4 m, a oblikovanjem i visinom moraju biti usklađene s uređenjem prostora u kojem se grade. Krovnište može biti koso (dvostrešan ili jednostrešan krov) ili ravan krov sa odvodom vode na vlastitu česticu.

## **2. Građevine gospodarskih djelatnosti, poslovne građevine:**

---

Gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti u stambeno - poslovne građevine unutar mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i u poslovne građevine unutar mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) ako sadržaji nisu u koliziji sa stanovanjem kao osnovnom namjenom prostora ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.

Pod pojmom **poslovne građevine** ovim se planom podrazumijevaju građevine koje nemaju stambene površine. Pod pojmom stambeno – poslovnih građevina ovim se planom smatraju građevine koje pored stambene namjene imaju i poslovne prostore za obavljanje gospodarskih djelatnosti.

**Građevine gospodarskih djelatnosti** mogu se graditi isključivo na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- najveća dozvoljena katnost je: **Po+P+2K+krov** ili **S+P+1K+Pk**;
- najveća visina građevine je 10,5 m;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,8;
- najmanja širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca je 14,0 m;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- najmanja udaljenost građevine od susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 5,0 m osim ako Zakonom i posebnim propisima nisu određene veće vrijednosti;
- čestica mora imati kolni pristup najmanje širine 5,0 m;
- na čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima utvrđenim u tabeli 2. ovog Sažetka, odnosno člankom 33. Odredbi za provedbu.
- najmanja 20% čestice urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste.

Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje građevina gospodarske djelatnosti uz uvjet da njihovo funkcioniranje ili sadržaji nisu u koliziji sa stanovanjem ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.

Zabranjuje se izgradnja sadržaja koji zagađuju zrak, izazivaju buku veću od normi utvrđenih za stambene zone, privlače pretjerani promet teretnih vozila, zauzimaju velike površine zemljišta ili na bilo koji drugi način negativno utječu na kvalitetu stanovanja.

### **3. Građevine društvenih djelatnosti:**

---

14

Planom je predviđena izgradnja i smještaj objekata društvenih djelatnosti u sklopu javne i društvene namjene.

Na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000 javna i društvena namjena označena je oznakom D.

Planirana je izgradnja doma za starije i nemoćne osobe (oznake D2), zgrade predškolskog odgoja (oznake D4) te zgrade dobrovoljnog vatrogasnog društva - DVD-a (oznake D8).

Na građevnim česticama javne i društvene namjene potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike sukladno detaljnoj namjeni građevine i posebnim propisima.

**Građevina društvenih djelatnosti** mogu se graditi isključivo na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica mora imati osiguran pristup sa javnog prostora;
- najmanja širina pristupnog puta je 5,0 m;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>,
- najveći koeficijent izgrađenosti je 0,4;
- najveći koeficijent iskorištenosti je 0,7;
- najmanja širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca je 14,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m ukoliko veća udaljenost nije uvjetovana posebnim propisima;

- najmanja udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice je 5,0 m;
- najmanja katnost građevine može biti **Po+P+2K ili S+P+1K+Pk**;
- najveća visina građevine je 10,0 m;
- najmanje 20 % čestice treba hortikulturno urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste;
- na čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima utvrđenim u tabeli 2. ovog Sažetka, odnosno člankom 33. Odredbi za provedbu.
- Ukoliko se podrumaska etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, najveći podzemni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,7.

Krovišta građevina društvenih djelatnosti mogu se izvesti kao ravna, s blagim nagibom, polukružna, bačvasta ili kao kosa. Nagib krova može biti od 16° do 28°, te može niti i blaži, pri čemu je nagib krova definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokrova. Za pokrov je dozvoljena upotreba valovitog i utorenog crijepa, kupe kanalice te i druge vrste pokrova. Krovište ne smije imati strehu.

Na građevnim česticama javne i društvene namjene potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike, i to sukladno detaljnoj namjeni građevine i posebnim propisima.

Dodatni uvjeti gradnje zgrade predškolske namjene su:

- površina građevine po jednom djetetu je 5 m<sup>2</sup>,
- veličina zemljišta za gradnju dječjeg vrtića mora osigurati površinu za osnovnu građevinu, prostor za dječja igrališta, prostor za zelene površine, i dr.,
- veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m<sup>2</sup>/djetetu.
- neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m<sup>2</sup>/djetetu.

---

15

Dodatni uvjeti gradnje zgrade dobrovoljnog vatrogasnog društva su:

- sve prometne, manipulativne i površine za vozila za gašenje požara, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga;
- u kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s posebnim propisima;
- prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju navedene građevine investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima;
- Kakvoća otpadne vode odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari trebaju biti u skladu s odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

Detaljniji uvjeti gradnje doma za starije i nemoćne osobe propisani su posebnim propisima.

### **Oblikovanje građevina i uređenje čestice**

Građevine u cjelini, kao i pojedini njihovi elementi moraju sadržavati osobitosti autohtone i tradicionalne primorske arhitekture.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovništva, te korišteni građevinski materijali, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje, lokalnim tradicionalnim arhitektonskim izrazom i krajobraznim vrijednostima podneblja.

Krov može biti kosi, na jednu, dvije tri ili četiri vode, te ravni. Planom je dozvoljena kombinacija kosog i ravnog krova. Za pokrov je dozvoljena upotreba valovitog i utorenog crijepa ili kupe kanalice (osim zgrada društvenih djelatnosti koje mogu koristiti i druge vrste pokrova). Krovništvo ne smije imati strehu.

Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od ruba fasade građevine, a na zabatu 10 cm. U slučaju gradnje dvovodnog krova na kosom terenu obvezno je postavljanje sljemena krova paralelno sa slojnicama terena.

Nagib krova može biti od 16° do 28° (osim zgrada društvenih djelatnosti koje mogu imati kose krovove blažeg nagiba).

Fasadne površine trebaju se izvoditi u kamenu ili žbukati. Dozvoljena je kombinacija kamena i žbuke. Kod fugiranja fasade u kamenu ne smiju se isticati fuge, već ih je potrebno svijetlo tonirati. Žbukane fasade moraju se odmah bojati nakon žbukanja i to isključivo u svijetlim tonovima.

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina.

Ogradne zidove prema prometnici i javnim površinama izvesti najviše do 1,0 m u punom masivnom zidu ili betonu, sa gornjim providnim dijelom (bez šiljaka i bodljikave žice) obraslim u autohtonom zelenilu.

Podne površine dvorišta, terasa i puteljke na čestici popločati kamenom ili betonskim elementima.

Nad dvorištima ili terasama dozvoljava se odrina i tradicijsko zelenilo. Na nenatkrivenim balkonima moguće je postavljanje platnenih tendi.

### **Građevinski i regulacijski pravac**

Građevinski pravac definira obveznu i najmanju moguću udaljenost fronte građevine od regulacijskog pravca. Ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (balkon, stubišta i sl.) građevinski pravac definiran je njom.

Regulacijski pravac je mjesto priključenja građevne čestice na prometnu površinu. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0 m ukoliko to posebnim propisima nije drugačije utvrđeno. U slučajevima kada je čestica omeđena prometnicom i pristupnim putem (slijepom ulicom) udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je zadovoljena udaljenost 5,0 m od prometnice;

Udaljenost samostojećih i dvojnih građevina od susjedne međe ne može biti manja od 3 m. Na istoj udaljenosti moraju biti i istake na bočnoj ili stražnjoj fasadi građevine.

Sa jedne prometnice/pristupnog puta moguć je samo jedan kolni pristup na građevnu česticu.

Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca, ukoliko je to moguće, treba barem jednim dijelom urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni materijal.

Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca može se urediti dijelom i kao parkirni prostor.

Zaštitno zelenilo u koridoru prometnice, oznake Zz koje čini zaštitni koridor regionalnog vodoopskrbnog cjevovoda Zadar – Šibenik **smije presijecati kolni priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu. Kolni priključak mora biti minimalno 5,0 m širine.**

## PROMET U MIROVANJU

Promet u mirovanju obvezno treba riješiti parkiralištima ili garažama unutar vlastite građevne čestice.

Planom se utvrđuje slijedeći broj potrebnih garaža/parkirališnih mjesta (GPM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

**TABELA 2:**

Namjena	Broj parkirališno garažnih mjesta
Stanovanje	1 PM ili 1 PGM po stanu
Zanatske, uslužne, servisne i sl. građevine	2 PM/100 m <sup>2</sup> neto izgrađene površine po svakoj namjeni unutar građevine
Apartmani	1 PM za svaku apartmansku jedinicu
Ugostiteljski objekti, restorani i sl.	1 PM na 4 sjedala
Trgovine	2 PM/100 m <sup>2</sup> GBP građevine
Dječje ustanove	2 PM na svaku učionicu ili grupu djece + 2 PM za iskrcaj djece
Ambulante i poliklinike	2 PM/100 m <sup>2</sup> GBP građevine
Ostali prateći sadržaji	2 PM/100 m <sup>2</sup> neto izgrađene površine po svakoj namjeni unutar građevine

Dimenzije parkirnog mjesta moraju iznositi najmanje:

- standardna parkirna mjesta za okomito parkiranje 5,0 x 2,5 m, a za uzdužno 2,0 x 5,5 m,
- parkirna mjesta za osobe sa teškoćama u kretanju 5,0 x 3,5 m,
- parkirna mjesta za kamione 12,0 x 3,50 m.

Na javnom parkiralištu, od ukupnog broja parkirališnih mjesta najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Parkiralište je potrebno maksimalno uklopiti u okoliš poštujući karakteristične elemente identiteta mediteranskog kulturnog pejzaža koristeći autohtonu vegetaciju.

## **MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti propisanih Zakonom o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19), niti zaštićene graditeljske niti arheološke baštine sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20).

Sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zadru, dio k.č.br. 1994/1, k.o. Turanj koja se nalazi izvan obuhvata Plana nalazi se u zoni arheološkog nalazišta Kapitul – Žankovac koje je preventivno zaštićeno kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara pod brojem P – 6005. U istočnom dijelu naselja Turanj na lokaciji koja je poznata po toponimima Kapitul i Žankovac pronađeni su ostaci rimskog stambenog objekta – vile rustike. Prilikom građevinskih radova čišćenja jedne od parcela uz put, pronađeni su ostaci mozaika i zida. Zaštitnim arheološkim istraživanjima pronađeni su ostaci hipokausta (grijani mozaički pod), više zidova koji se pružaju u raznim smjerovima, ali i jedan kasniji ukop. Utvrđeno je postojanje bogatog kulturnog sloja.

Ako se pri izvođenju građevinskih radova ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, investitor koji izvodi radove dužan je radove prekinuti i bez odgode o nalazima obavijestiti nadležno tijelo, sukladno članku 45. važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

18

---

Mjere očuvanja i zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina propisane su važećim Zakonom o zaštiti prirode i Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

- Zakonu o sustavu civilne zaštite (Narodne novine br. 82/15, 118/18 i 31/20);
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (Narodne novine br. 29/83, 36/85 i 42/86), osim odredbi o skloništima;
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (Narodne novine br. 69/16);
- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Sveti Filip i Jakov, 2018.

