



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SVETI FILIP I JAKOV
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA
RAŠTANE DONJE
(UPU-2)

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: 313/202

Sveti Filip i Jakov, prosinac 2022.

OBRAZLOŽENJE

UVOD

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), *Prostornog plana uređenja Općine 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, 03/20, 02/21, 08/22) te Odluke o izradi (*Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov* 05/20 i 13/22), izrađen je Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Raštane Donje (UPU 2).

Obveza izrade ovog Plana propisana je *Prostornim planom uređenja Općine Sveti Filip i Jakov*, čl. 230a., a obuhvat UPU-a određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana na kartografskom prikazu *Građevinska područja naselja - 4.1. Sveti Petar i 4.6. Raštane Donje*, u mjerilu 1: 5000.

Obuhvat ovog UPU 2 promijenjen je Odlukom o izmjeni i dopuni odluke o izradi UPU-a (*Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov* 13/22) u odnosu na obuhvat određen Prostornim planom radi usklađenja granice obuhvata s granicama katastarskih čestica definiranih novom katastarskom izmjerom.

Površina obuhvata Plana je 3,89 ha i ona je u cijelosti neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Raštane Donje.

Razlozi za izradu i donošenje Plana su:

- stvaranje preduvjeta za privođenje prostora obuhvata planiranoj namjeni
- infrastrukturno i komunalno opremanje područja
- definiranje uvjeta uređenja i gradnje
- prikupljanje i usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka i planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima.

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

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, 148/10- prestao važiti, 09/11)
- *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 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, 03/20, 02/21, 08/22).

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 dijela naselja u prostoru Općine Sveti Filip i Jakov

Općina Sveti Filip i Jakov nalazi se u JI dijelu Zadarske županije te je svojom površinom od 47,89 km² 13. po veličini. Smjestila se između Biograda na Moru na JI strani i Sukošana na SZ strani, dok u zaobalnom području graniči s područjem Grada Benkovca i Općinom Polača.

U sastavu Općine nalazi se 6 naselja, od kojih 3 priobalna: Sveti Filip i Jakov, Turanj i Sveti Petar na Moru i 3 zaobalna: Donje Raštane, Gornje Raštane i Sikovo, a tu su i 3 otoka: Babac, Frmić i Planac.

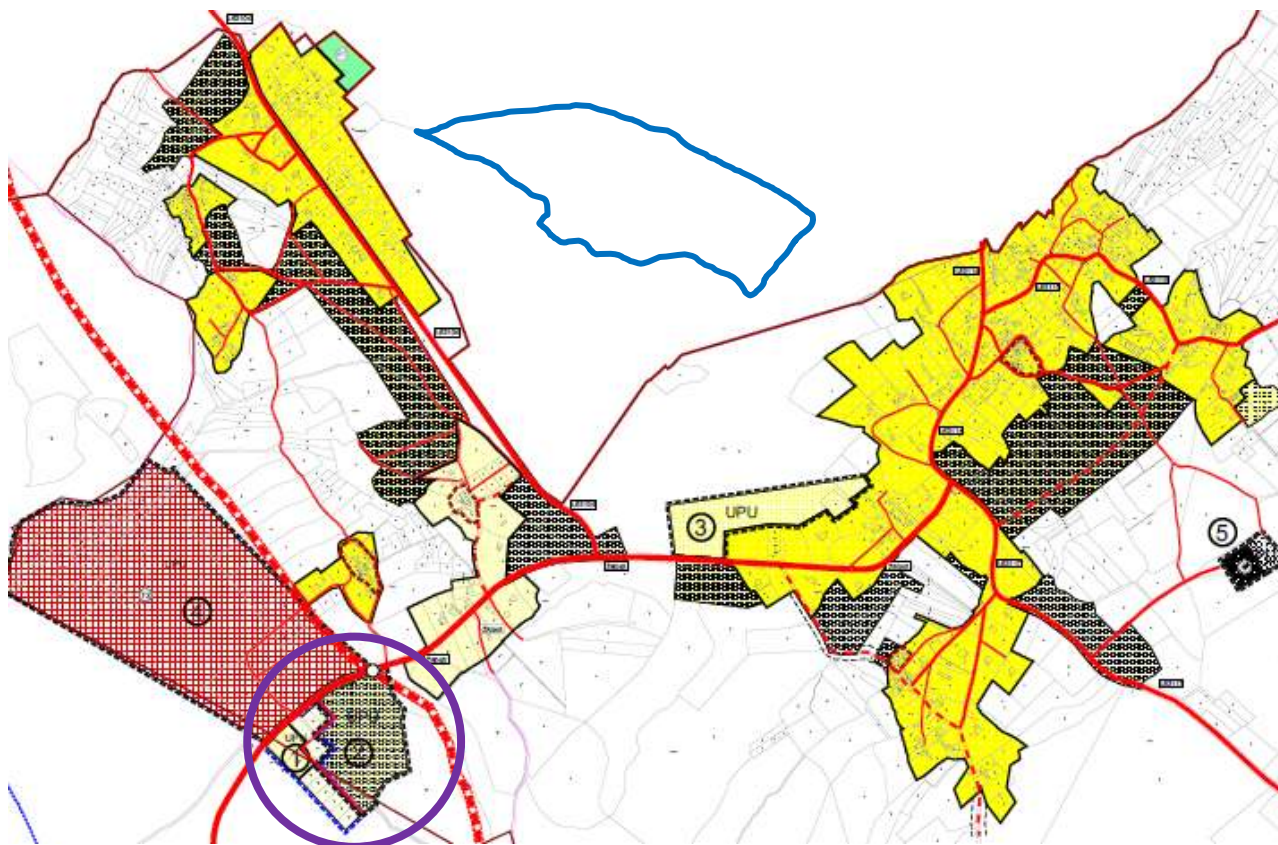
Na području Općine živi 4606 stanovnika, prema popisu iz 2011.g., od čega u Donjim Raštanima njih 499.

Središte Općine, istoimeno naselje Sv. Filip i Jakov, je najveće urbano središte i najbrojnije naselje u Općini te predstavlja administrativno, privredno i kulturno središte Općine kojem gravitiraju sva ostala naselja, no taj utjecaj je ograničen obzirom na blizinu jačih i jakih razvojnih središta - gradova Zadar i Biograd na Moru.

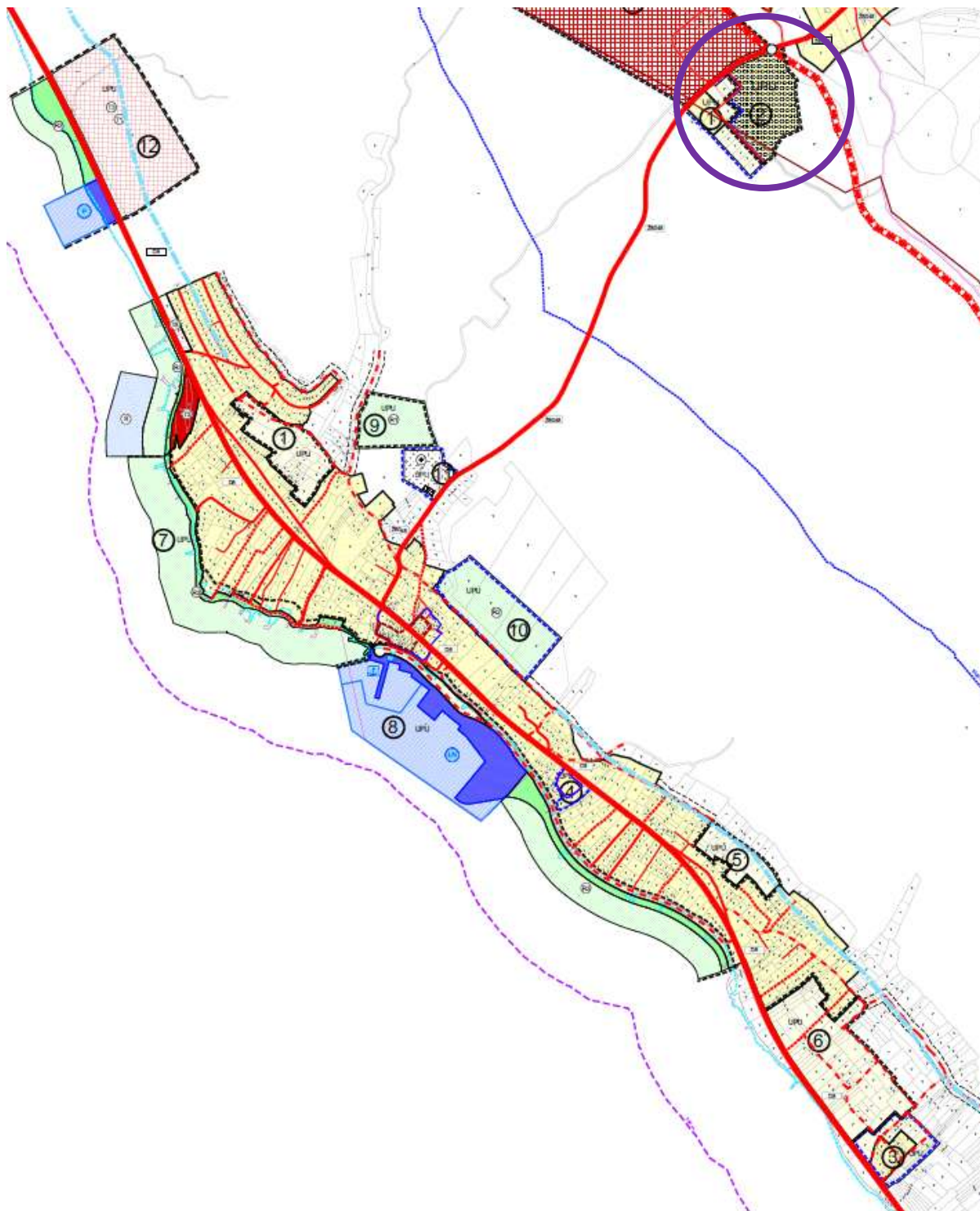
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Raštane Donje nalaze se u zaobalnom, najsjevernijem dijelu Općine, u zaleđu mjesta Sveti Petar, a obuhvat ovog UPU-a 2 smjestio se na samoj granici naselja Sveti Petar na Moru i Raštane Donje. S time da čitav obuhvat Plana pripada katastarskoj općini Turanj.

Područje UPU-a je županijskom cestom izravno povezano s „Jadranskom magistralom“ DC 8 i mjestom Sveti Petar na Moru te je prostornim planom određeno za smještaj novog stambenog naselja koje pripada mjestu Raštane Donje u zaobalnom području, ali svojom dobrom povezanošću s obalnim naseljem je idealno za stvaranje ugodnog okruženja za stanovanje van obalne gužve.



1. Položaj UPU2 unutar naselja Raštane Donje (PPUO Sveti Filip i Jakov, karta 4.6. GP Raštane Donje)



2. Položaj UPU2 unutar naselja Sveti Petar n/m (PPUO Sveti Filip i Jakov, karta 4.1. GP Sv. Petar n/m)

Čitav prostor obuhvata Plana je neizgrađeni dio GP naselja Donje Raštane, a nalazi se JI od županijske ceste ŽC 6045 Sveti Petar n/m – Raštane Donje.

Na području obuhvata Plana nema izgrađenih građevina i prostor je uglavnom zarastao niskim raslinjem – makijom.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata Plana smješteno je na granici obalnog i zaobalnog naselja, odlično povezano s obalom pa predstavlja idelanu poziciju za formiranje novog stambenog naselja ugodnijeg za život nego uz obalu u preizgrađenom okolišu, gužvi i buci.

Biti će dostupno i obalnom i zaobalnom stanovništvu. Zaobalnom za formiranje novih životnih prostora na infrastrukturno i organizacijski suvremenije opremljenom prostoru od starih ruralnih

dijelova naselja Raštane Donje, a obalnom stanovništvu bi moglo omogućiti život u mirnijem području s odličnom vezom s obalom.

Neposredno uz ovaj UPU s JZ strane na snazi je UPU Smiljevača kojim se već započelo formiranje sličnog novog stambenog naselja te bi ova dva UPU-a zajedno trebala činiti jedno cjelovito stambeno naselje.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Unutar područja obuhvata Plana nema izgrađene infrastrukture, osim po rubnoj županijskoj cesti kojom prolaze elektro vodovi.

Cestovni promet

ŽC 6045 koja omeđuje prostor obuhvata Plana sa SZ strane glavna je veza novog naselja s okolnim prostom te se na njoj formira novo križanje za ulaz u područje obuhvata Plana.

Unutar Plana postoji jedan poljski put koji se formiranjem nove planirane ceste kroz novo naselje jednim dijelom preusmjerava na planiranu cestu, a zatim se na izlazu iz naselja novoplanirana cesta spaja na nastavak poljskog puta tako da je omogućeno njegovo funkcioniranje i nakon izgradnje naselja.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema.

Vodoopskrba

Planirani cjevovod će se spojiti na projektirani cjevovod koji je planiran u županijskoj cesti ŽC 6045.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađen sustav za odvodnju otpadnih voda.

Općina Sveti Filip i Jakov djelomično je pokrivena sustavom odvodnje otpadnih voda. Postojeća kanalizacijska mreža je razdjelnog tipa.

Prema ranije usvojenoj koncepciji kanalizacijskog sustava, odvodnja otpadnih fekalnih i tehnoloških voda predviđena je zajedničkim sustavom, zajedničkim uređajem za pročišćavanje i zajedničkim podmorskim ispustom.

U blizini obuhvata Plana nije planirana izgradnja sustava za odvodnju otpadnih voda, te će se odvodnja otpadnih voda vršiti preko sabirnih jama.

Elektroenergetska mreža

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji razvedena elektroenergetska mreža.

Plinoopskrba

Na području Općine Sveti 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 izvan zaštićenog obalnog pojasa 1000 m od obalne crte. S južne strane graniči s područjem vrijednog krajolika tj. dio koji pripada naselju Sveti Petar spada u prostor vrijednog krajolika, a obuhvaća jedan manji dio u južnom tj. jugozapadnom dijelu obuhvata Plana..

Prostor obuhvata Plana nema drugih posebno zaštićenih obilježja niti vrijednosti koje bi se planski štatile. Ipak, istočno od obuhvata Plana nalazi se poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene (vrijedno obradivo tlo), a s južne strane područje graniči sa šumskim površinama što ukazuje na okruženje pogodno za stanovanje koje najmanje utječe na prirodne vrijednosti.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Općine područje obuhvata Plana namijenjeno je pretežito stambenoj izgradnji sa svim pratećim i komplementarnim sadržajima koji se također mogu graditi.

Općinskim prostornim planom je uz SI rub obuhvata Plana predviđena županijska zaobilaznica radi rasterećenja Jadranske magistrale. Izmjenama Odluke o izradi Plana granica obuhvata ovog Plana je korigirana na način da se Planom ne obuhvati planirano čvorište dviju županijskih cesta (postojeće i planirane) te da čitav njen koridor ostane van granica obuhvata Plana.

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje svih vrsta građevina koji su definirani PPU-om i kao takvi su uvršteni u ovaj Plan.

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

Analizom zatečenog stanja u području obuhvata plana, kao i postojećeg stanja u naseljima Sveti Petar na Moru i Raštane Donje, a i susjednog UPU-a Smiljevača zaključuje se da su realne mogućnosti kvalitetnog razvoja i izgradnje predmetnog područja jer postoje kvalitetne mogućnosti spajanja postojećeg novog naselja na obodnu županijsku cestu, a samim time i na komunalnu infrastrukturu. Formiranje planirane prometnice već je započelo unutar susjednog UPU Smiljevača, a ovim Planom se ona dopunjuje i za potrebe opskrbe ovog Plana. Iskazanim interesom za gradnjom na području postojećeg susjednog UPU-a pokazala se potreba za proširenjem ovog stambenog naselja koje ima sve predispozicije za nastanak novog, komunalno suvremeno opremljenog naselja na granici između obalnog i zaobalnog naselja u kojem bi stanovništvo i jednog i drugog područja moglo naći interesa za formiranje novih životnih prostora na sponi ruralnog-poljoprivrednog i primorskog-turističkog područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja zone obuhvata Plana definirani su već PPU-om kojim je određena osnovna namjena prostora kao i način njegovog povezivanja sa susjednim naseljima Sveti Petar na Moru i Raštane Donje a to je - otvaranje novog dijela građevinskog područja naselja koje će se, za razliku od većine već izgrađenih dijelova, odvijati po ovom Planu i u skladu sa svim uvjetima zadanih važećim zakonima i propisima.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Izgradnjom ovog novog stambenog naselja omogućava se rasterećenje gradnjom preopterećenog obalnog područja i stvaraju se preduvjeti za gradnju u primjerenijim planskim uvjetima. Također je važno omogućiti suvremeni način gradnje s visokim standardom komunalne opremljenosti u ruralnim područjima s mogućnošću okretanja poljoprivredi, za razliku od preopterećenog obalnog područja kojem je primarna turistička djelatnost.

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja su:

- povoljan odabir prostorne strukture razvoja,
- kvalitetna prometna veza sa susjednim mjestima,
- izgradnja interne prometne mreže,
- komunalno opremanje područja,
- poboljšanje svih oblika komunikacije,
- zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti.

2.1.1. Demografski razvoj

Susjedno zaobalno mjesto Raštane Donje po popisu iz 2011.g. broji 499 stanovnika i taj broj blago varira u odnosu na prethodna razdoblja, dok susjedno obalno mjesto Sveti Petar na Moru broji 403 stanovnika i taj broj je u gotovo konstantnom blagom porastu u odnosu na prethodna razdoblja.

Ovakvo jedno naselje, obzirom na svoj položaj može doprinijeti i jednom i drugom naselju za stvaranje novih primjerenijih životnih prostora u manje opterećenom, prirodnom okruženju.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura predmetnog područja djelomično je uvjetovana PPU-om kojim je definirana prometnica između dva susjedna UPU-a. Ova planirana prometnica je već djelomično definirana susjednim UPU-om Smiljevača te je ovim Planom detaljnije definiran njen spoj na ŽC 6045 te je ona dopunjena odvojkom kojim se opskrbljuje predmetni plan. Planiranom prometnicom objedinjena je opskrba obaju UPU-ova komunalnom infrastrukturom, a predmetno područje je razdijeljeno na način da se ovom cestom opskrbe sve planirane građevne čestice.

Izgradnjom planirane prometnice u punom profilu sa svom planiranom infrastrukturom, stvorit će se preduvjeti za spoj svih građevnih čestica na prometnu i komunalnu infrastrukturu, a samim time i njihovu izgradnju.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Osnovni cilj rješavanja cestovne infrastrukture je osiguravanje dostupnosti svih dijelova unutar obuhvata plana s mogućnošću formiranja optimalnog broja građevnih čestica.

Obzirom na datosti terena i dijelove ceste koji su već definirani susjednim UPU-om Smiljevača definirana je trasa prometnog koridora na način da se cesta maksimalno prilagodi terenu te na jednom svom kraju i spoji na postojeći poljski put.

Koridor državne ceste ŽC 6045 već je definiran te je isti preuzet u ovom planu. Kod spajanja na županijsku cestu isti treba uskladiti s posebnim uvjetima Županijske uprave za ceste Zadarske županije.

2.1.3.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Temeljni cilj razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne mreže do svih korisnika u urbanom području što će se provesti i provedbom ovoga Plana kojim se taj cilj osigurava za predmetno područje.

2.1.3.3. Energetika

Elektroenergetska mreža

Temeljni cilj je izgradnja elektroenergetske mreže koja će osiguravati pouzdanu i kvalitetnu opskrbu svih potrošača električnom energijom, te funkcionalna i energetska učinkovita javna rasvjeta.

Plinoopskrba

Općina Sveti Filip i Jakovi tek u budućnosti treba osigurati prihvat zemnog plina. Prostornim planom općine to još nije obuhvaćeno.

2.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Potrebno je omogućiti opskrbu vodom područja obuhvata Plana.

Vodoopskrbni sustav područja obuhvata ovog Plana u planskom razdoblju mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve potrošače,
- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu od 20%,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Na području obuhvata Plana ne postoje izgrađene komunalne građevine za odvodnju fekalnih i oborinskih voda.

Planirani sustav odvodnje unutar obuhvata Plana rješava se kao razdjelni (separatni) odvojeno za otpadne (sanitarne i tehnološke) i otpadne oborinske vode. Do realizacije sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda moguća je realizacija pojedinačnih građevina s prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu te uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda. Sabirna jama mora biti vodonepropusna udaljena od vodoopskrbnog cjevovoda minimum 5 metara. Po izgradnji sustava javne odvodnje, odvodnju otpadnih i fekalnih voda riješiti priključenjem na isti, izravno, a ne preko sabirne jame, a sabirnu jamu je potrebno poništiti.

Oborinska voda s prometnica odvodi se sustavom uličnih slivnika i cijevi s revizijskim oknima do najniže točke odakle se (po potrebi i uvjetima javno-pravnih tijela) usmjerava na separator masti i ulja. Tako pročišćena oborinska voda se upušta u upojnu jamu ili postojeći sustav oborinske odvodnje. Oborinske vode unutar korisničkih parcela treba se tretirati u sklopu parcele. Čiste oborinske vode upustiti u teren. Oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih ploha unutar parcela ili uz javnu prometnicu treba prije pročititi na adekvatnom separatoru prije upuštanja u teren ili spoja na postojeći sustav oborinske odvodnje. Nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Ovaj neizgrađeni dio građevinskog područja naselja planira se privesti svrsi - izgradnji mješovite, pretežito stambene namjene u skladu s prostornim datostima terena i u skladu sa svim uvjetima uređenja i zaštite prostora. U prostoru obuhvata nema izgrađenih građevina niti komunalne infrastrukture osim jednog poljskog puta, a prekriven je uglavnom niskim raslinjem, makijom.

Racionalnom postavom prometne mreže, poštujući postojeću strukturu nekadašnjih i postojećih puteva kao i postojećih katastarskih čestica formirat će se logične prostorno-razvojne cjeline unutar kojih će se formirati građevne čestice.

Novo naselje trebalo bi predstavljati suvremenu sponu između ruralnog, poljoprivrednog naselja sa sjeverne strane i priobalnog turističkog naselja s južne strane i time doprinijeti održivom razvoju koji podrazumijeva spoj turizma i poljoprivrede koji bi i unutar ove zone trebali biti glavni pokretači izgradnje.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Obzirom da na predmetnom području nema postojeće izgradnje, te da se planira izvršiti prijenos vlasništva zemljišta na Općinu Sveti Filip i Jakov, ovim je Planom predviđeno izvršiti parcelaciju planiranih građevnih čestica kako bi se mogle prodavati zainteresiranim građanima za gradnju.

Stoga je ovdje odabrana nešto veća površina građevnih čestica (1000 – 1200 m²) primjereno ruralnom području u kojem se nalazi kako bi se omogućila bolja organizacija dvorišta s uobičajenim pomoćnim građevinama na primjerenim udaljenostima.

Prostor Plana je novom prometnicom tj. infrastrukturnim koridorom podijeljen u tri skupine građevnih čestica: jedan obodni niz od 12 parcela po sjevernom, istočnom i jugoistočnom rubu prostora, drugi središnji dio sa 7 građevnih čestica koje su okružene novom prometnicom i treći niz od 8 građevnih čestica u jugozapadnom dijelu Plana kojim se dopunjuje započeti niz u susjednom UPU Smiljevača. Ova prostorna organizacija omogućila je formiranje optimalnog broja građevnih čestica odabrane veličine.

Ovime je gustoća stanovanja smanjena te je moguće izgraditi ukupno 27 građevina osnovne namjene, na 27 građevnih čestica, koje mogu imati maksimalno $27 \times 6 = 162$ stambene jedinice ako bi sve iskoristile maksimalno dozvoljenih 6 stanova u građevini. Kako se to ovdje ipak ne očekuje, već je za očekivati primarno individualnu izgradnju, to je realnija brojka od 27 stanova ako bi se izgradilo 27 obiteljskih kuća ili $14 + 26 = 40$ stanova, ako bi polovica imala po dvije stambene jedinice.

Iz ovoga se može procijeniti da bi na prostoru obuhvata Plana moglo živjeti 80 - 120 stanovnika. Ipak, treba uzeti u obzir da je moguća gradnja i drugih sadržaja u stambeno-poslovnim ili poslovnim građevinama, kao i drugih sadržaja komplementarnih stanovanju, pa se ni ova brojka vjerojatno neće dosegnuti.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Širenje građevinskih područja naselja u priobalnom dijelu već značajno uzima maha, dok je u ruralnim, zaobalnim područjima kompliciranije zbog vrijednog poljoprivrednog tla, strukture katastarskih čestica i odnosa vlasništva koje je nastalo iz kultiviranja poljoprivrednih površina, a ne za potrebe gradnje, stoga se pokazuje potrebnim formiranje ovakvih novih naselja koja će se planski urediti i komunalno opremiti te će gradnja unutar njih biti samim time olakšana i kontrolirana, a širenje građevinskih područja će se raspodijeliti i na druga područja van onih već preizgrađenih.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov.

Područje obuhvata plana primarno je namijenjeno za mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1) uz koju dio prostora zauzimaju infrastrukturni sustavi za potrebe prometnica i ostalih instalacija sa zajedničkom oznakom namjene IS i jedan manji dio namjene Z1 – javne zelene površine.

U programu gradnje prvo mjesto zauzima izvedba novog križanja za ulaz u zonu zajedno s novom planiranom cestom kojoma će se omogućiti pristup građevnim česticama i spajanje istih na komunalnu infrastrukturu. Sve dostupne instalacije će slijediti planiranu prometnicu. Izgradnja infrastrukturnih sustava će se odvijati postepeno prema potrebama i mogućnostima koje će se s vremenom ukazivati.

3.2. Osnovna namjena prostora

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

Područje obuhvata Plana prema načinu gradnje razlikuje dvije osnovne namjene:

- Mješovita - pretežito stambena namjena - M1
- Površine infrastrukturnih sustava – IS
- Javne zelene površine – Z1.

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina, a mogući su i poželjni i sadržaji koji prate i obogaćuju stanovanje te poboljšavaju kvalitetu stanovanja kao što su: javne zelene površine, parkovi, šetnice, igrališta, površine za sport i rekreaciju.

Unutar stambeno-poslovnih i poslovnih građevina Planom se dozvoljava smještaj uslužnih i turističko-ugostiteljskih sadržaja.

Također je moguća gradnja građevina društvenog standarda u svrhu podizanja kvalitete stanovanja ili turističke ili poljoprivredne djelatnosti.

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se planiraju graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet i promet u mirovanju (parkirališta).

Javne zelene površine – Z1

Javne zelene površine predviđene su za izgradnju pojedinih uređaja komunalne infrastrukture (crpne stanice kanalizacije, upojni bunari oborinske odvodnje i sl.) kao i za uređenje javnih parkova sa mogućim sportsko-rekreacijskim sadržajima, dječjim igralištima i sl.

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

Ukupna površina obuhvata UPU neizgrađenog dijela naselja Raštane donje iznosi 3,89 ha, a prema namjeni je podijeljena na sljedeći način:

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1	3,03 ha
Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,63 ha
<u>Javne zelene površine – Z1</u>	<u>0,23 ha</u>
UKUPNO zona obuhvata UPU-a	3,89 ha.

Građevne čestice planirane ovim Planom moraju se parcelirati u skladu s Planom za potreba gradnje građevina.

3.4. Prometna i ulična mreža

Sjeverozapadnim obodom područja obuhvata Plana prolazi županijska cesta ŽC 6045 Sveti Petar na Moru – Raštane Donje. S nje je planiran spoj na novu planiranu prometnicu unutar obuhvata plana izgradnjom križanja.

Sve planirane prometnice - nerazvrstane ceste unutar obuhvata Plana imaju koridor širine 8,7 m. Unutar tog koridora je kolnik širine 5,5 m s dva vozna traka širine 2,75 m i s obostranim nogostupom širine 1,6 m.

Planiranim prometnicama osiguran je pristup do svih planiranih građevnih čestica.

Dio planirane prometnice prikazane na kartografskim prikazima nalazi se van obuhvata ovog Plana, unutar obuhvata susjednog UPU-a Smiljevača, ali su obuhvaćene ovom analizom radi logičnog povezivanja s okolnim prostorom i nastavka prometnih veza i komunalne infrastrukture susjednih područja.

Rješenje prometa, raskrižja, preporučeni radijusi, pješački prijelazi za izradu projektno-tehničke dokumentacije za prometnice, te mjesta i način priključenja građevnih čestica na cestovnu mrežu dani su u detaljnom prikazu prometne mreže na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna mreža* u mjerilu 1:1000.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

U ovom Planu primjenjuje se koncepcija razvoja vodoopskrbnog sustava temeljem rješenja "Razvoj sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja aglomeracija Biograd na Moru-Pašman-Tkon" kojim je definiran način vodoopskrbe navedenog područja.

Tim rješenjem predviđena je izgradnja cjevovoda u županijskoj cesti ŽC6045 na koji će se spojiti vodovodna mreža unutar obuhvata Plana.

Daljnjoj izgradnji novih građevina unutar obuhvata plana može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu odnosno uz suglasnost nadležnog isporučitelja vodnih usluga.

Priključenje planiranih i postojećih građevina moguće je pod uvjetom da to ne narušava vodoopskrbu postojećih korisnika vodnih usluga, u protivnom je potrebno vršiti rekonstrukciju uličnog cjevovoda.

Potrebne količine vode za polijevanje zelenih površina ne smiju se planirati iz javne vodoopskrbne mreže. Nije dozvoljeno puniti privatne cisterne reko hidranata i javne vodoopskrbne mreže.

Vodovod se obvezatno planira iznad kanalizacije, a samo iznimno i kad nije moguće drugačije, i to uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovoda, može se dopustiti odstupanje od tog pravila kao i smanjenje razmaka u slučaju paralelnog vođenja.

Cjevovode treba planirati u nogostupu, a u kolniku se smiju planirati samo kod prelaska s jedne na drugu stranu prometnice, iznimno, i to samo u slučaju manje važnih (sporednih) prometnica u naselju, dozvoljava se planiranje cjevovoda u kolniku kad su uvjeti takvi da ne postoji raspoloživi prostor u nogostupu. U korištenju nogostupa projektant vodovodu treba dati prednost u odnosu na druge instalacije jer u slučaju kvara jedino kod vodovoda, ako je smješten u kolniku, nastaje iznenadni faktor oštećenja asfalta, ugrožavanja prometa i opasnosti (izdizanje kolnika, voda na kolniku s mogućnosti poledice, ulegnuće kolnika i sl.), a čest je slučaj otežanog pristupa za popravak vodovoda i izvođenje kućnih priključaka kad su u pitanju elektro ili TK kabeli koji su redovito plići tako da se u slučaju otkopavanja vodovoda događaju i oštećenja podzemnih kablova pri čemu postoji i opasnost od napona.

Trasa vodovoda je planirana u nogostupu 0.3 m od ruba kolnika.

Vodovodna mreža u načelu ne smije prolaziti parkiralištem, a izričito je to zabranjeno ako na takvim mjestima postoji mogućnost izvođenja vodovodnih priključaka. To znači da poklopci vodomjernih okana i kape uličnih ventila na početku priključnih vodova ne smiju biti na parkiralištu, tj. moraju biti na dostupnom mjestu (izvan kolnika, na pješačkoj ili zelenoj površini).

Svi LŽ poklopci koji su smješteni na prometnici moraju biti nosivosti 400 KN.

Potrebno je, za svaki dio ulične vodovodne mreže koji bi se samostalno realizirao, izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, treba dostaviti u *Komunalac d.o.o.* na pregled i suglasnost.

Montažu novih cjevovoda i vodovodnih priključaka izvodi *Komunalac Zadar d.o.o.*, a zemljane radove naručitelj prema uputama tehničke službe ovoga poduzeća.

Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar obuhvata Plana u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti mreža nadzemnih protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 150 m prema važećem Zakonu o zaštiti od požara, te važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Ukoliko se planira punjenje bazena iz vodoopskrbnog sustava što predstavlja opterećenje na vodoopskrbni sustav potrebno ga je u projektnoj dokumentaciji prikazati (grafički i opisno) s geometrijskim podacima (dimenzije i zapremine), kao i predvidjeti pražnjenje istog. Punjenje bazena je potrebno provesti u strogo kontroliranim uvjetima, van ljetne sezone i prema uputama isporučitelja vodnih usluga. Za potrebe prvog punjenja bazena potrebna je najava isporučitelju vodnih usluga zbog opterećenja vodoopskrbnog sustava. Otpadne vode iz bazena ne smiju se spajati na kanalizacijski sustav.

Proračun potrebnih količina vode

Na području obuhvata UPU naselja Raštane Donje (UPU 2) predviđeno je 27 građevnih čestica. Očekuje se primarno individualna izgradnja pa pretpostavljen ukupan broj stambenih jedinica $14 + 26 = 40$ (14 građevnih čestica po 1 stambena jedinica i 13 građevnih čestica po 2 stambene jedinice). Iz ovoga se može procijeniti da bi na prostoru obuhvata Plana moglo živjeti 80 - 120 stanovnika.

Na području obuhvata UPU zone Smiljevača predviđeno je 14 građevnih čestica. Pretpostavljen ukupan broj stambenih jedinica $7 + 14 = 21$ (7 građevnih čestica po 1 stambena jedinica i 7 građevnih čestica po 2 stambene jedinice). Iz ovoga se može procijeniti da bi na prostoru obuhvata Plana moglo živjeti 42 - 63 stanovnika.

Pretpostavljen kupan broj stanovnika na području obuhvata oba plana iznosi 122 – 183 stanovnika, za koje je odabrana specifična potrošnja vode $q_{sp} = 150$ l/st/dan.

Maksimalna satna količina vode računa se po formuli:

$$q_{\max. \text{ satno}} = q_{\max. \text{ dnevno}} \times K_{\max. \text{ sat}} \text{ (l/s)}$$

$q_{\max. \text{ satno}}$ - maksimalna satna količina vode

$q_{\max. \text{ dnevno}}$ - maksimalna dnevna količina vode

$K_{\max. \text{ satno}} = 2,40$ - koeficijent neravnornosti maksimalne satne potrošnje

Proračunata količina vode iznosi:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{sr} = 183 \times 150 = 27450 / (24 \times 60 \times 60) = \mathbf{0,32 \text{ l/s}}$$

$$q_{\max. \text{ satno}} = 0,32 \times 2,4 = \mathbf{0,77 \text{ l/s}}$$

Komunalne potrebe (15% $q_{\max. \text{ dnevno}}$):

$$q_{\text{kom.}} = 0,32 \times 0,15 = \mathbf{0,05 \text{ l/s}}$$

Gubici (10% $q_{\max. \text{ dnevno}}$):

$$q_{\text{gub.}} = 0,32 \times 0,10 = \mathbf{0,03 \text{ l/s}}$$

Za protupožarnu zaštitu, a prema postojećim zakonskim propisima, mora se osigurati količina vode od $q_{poz}=10,0$ l/s, koja omogućava istovremeni rad dva protupožarna hidranta pojedinačnog kapaciteta 5,0 l/s.

Stoga ukupna potrebna količina vode koja se mora u konačnosti osigurati za vodoopskrbu i protupožarnu zaštitu na području obuhvata UPU-a iznosi:

$$Q_{uk} = 0,77 + 0,05 + 0,03 + 10,0 = 10,85 \text{ l/s}$$

Prije izgradnje vodoopskrbne mreže potrebno je ishoditi **lokacijsku** i/ili građevinsku dozvolu, za što treba izraditi projektnu dokumentaciju. U projektnoj dokumentaciji mora se provesti hidraulički proračun i odrediti profile cjevovoda i raspored nadzemnih hidranata. Prije projektiranja potrebno je zatražiti potrebne podatke od Komunalca d.o.o. Biograd na Moru.

Novo ulične cjevovode izgraditi od cijevi PEHD DN 110 (do profila 110) iznad profila DN 110 od nodularnog lijeva (ductil). Na svim križanjima moraju se predvidjeti vodonepropusna AB vodovodna okna. Vodovodnu mrežu, vodonepropusna AB vodovodna okna kao i vodovodne priključke mora se planirati i izvesti sukladno tehničkoj regulativi i u uputama tehničke službe ovog poduzeća.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na kartografskom prikazu 2.2. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1 : 1000.

3.5.2. Odvodnja

Na području obuhvata Plana ne postoje izgrađene komunalne građevine za odvodnju fekalnih i oborinskih voda.

Planirani sustav odvodnje unutar obuhvata Plana rješava se kao razdjelni (separatni) odvojeno za otpadne (sanitarne i tehnološke) i otpadne oborinske vode.

Do realizacije sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda moguća je realizacija pojedinačnih građevina s prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu te uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda. Sabirna jama mora biti vodonepropusna udaljena od vodoopskrbnog cjevovoda minimum 5 metara.

Po izgradnji sustava javne odvodnje, odvodnju otpadnih i fekalnih voda riješiti priključenjem na isti, izravno, a ne preko sabirne jame, a sabirnu jamu je potrebno poništiti.

Tehnološke otpadne vode koje mogu biti onečišćene uljima i raznim kemikalijama, moraju se prije ispuštanja u buduću javnu kanalizacijsku mrežu, prethodno pročistiti tako da se sadržaj štetnih tvari u njima smanji do propisanih graničnih vrijednosti, odnosno da poprime karakteristike urbanih otpadnih voda (važeći Pravilnik o ispuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju).

Otpadne vode iz garaža i prostorija za pranje vozila smiju se priključiti na javnu kanalizaciju jedino preko taložnice i separatora za ulja, masti, benzine i ostale naftne derivate.

Kod građevina koje imaju izražen pojačani udio masnoća u otpadnim vodama (npr. restorani) potrebno je prije priključka na javni sustav odvodnje ugraditi odgovarajući mastolov - gravitacijski skupljač ulja.

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
- vode koje sadrže materijale koji razvijaju opasne ili upaljive plinove,
- vode koje imaju temperaturu veću od 30°C,
- vode onečišćene većom količinom krutih tvari koje mogu oštetiti cijevni sustav i time sustav za odvodnju.

Oborinska kanalizacija ucrtana u grafičkom prilogu Plana predviđena je samo za prometne površine. Oborinska voda sa prometnica odvodi se sustavom uličnih slivnika i cijevi sa revizijskim oknima do najniže točke odakle se (po potrebi i uvjetima javno-pravnih tijela) usmjerava na

separator masti i ulja. Tako pročišćena oborinska voda se upušta u upojnu jamu ili postojeći sustav oborinske odvodnje.

Oborinske vode unutar korisničkih parcela treba se tretirati u sklopu parcele. Čiste oborinske vode upustiti u teren. Oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih ploha unutar parcela ili uz javnu prometnicu treba prije pročititi na adekvatnom separatoru prije upuštanja u teren ili spoja na postojeći sustav oborinske odvodnje.

Nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Cjevovode izvesti od PP, PE (PEHD) ili PVC punostjenih cijevi min. čvrstoće SN 8. Cjevovodi mreže odvodnje otpadnih voda u pravilu su planirani u osi kolnika. Niveletu kanala izvesti sa minimalnim padovima i na dubinama koje osiguravaju nesmetano križanje s ostalim instalacijama. Na svakom lomu trase kanala, križanjima i priključcima predvidjeti prefabricirana PP ili PE revizijska okna. Na svim križanjima prometnica predvidjeti odvojke kako se uređena prometnica ne bi stalno prekopavala. Isto tako moraju se predvidjeti i odvojci za priključke svih parcela koje treba izvesti do ruba parcele.

Prikaz kanalizacijske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1:1000.

3.5.3. Elektroenergetska mreža

Planira se vršna snaga zone na osnovu planiranih 27 obiteljskih kuća ili cca 50 stanova (smanjena gustoća stanovanja, 1-2 stana po parceli kako je planirano u točki 2.2.1.) uz predviđenu snagu od 13,8kW/stanu te 3000 m² (cca 10% površine parcela mješovite namjene) poslovnih i ostalih prostora nestambene namjene predviđene planom uz predviđenu snagu od 100W/m². Uz faktor istovremenosti 0,6 i $\cos\phi = 0,95$ vršna snaga zone iznosi:

$$P_v = (50 \times 13,8 + 3000 \times 0,1) \times 0,6 / 0,95 = 625 \text{ kW}$$

Za napajanje potrošača unutar zone planira se izgraditi jednu trafostanicu instalirane snage 1x630(1000) 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 srednjenaponsku 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 nogostupima, unutar trase prometnica.

Mreža javne rasvjete izvesti će se kabelski. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u nogostupu 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. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Unutar zone obuhvata Plana se planira izgraditi podzemna distributivna telekomunikacijska kanalizacija tj. nova elektronička komunikacijska infrastruktura (grafički je prikazana u kartografskom prikazu 2.3.) koja će se priključiti na pristupnu EKI operatora telekomunikacijskog sustava. Za potrebe izgradnje distributivne telekomunikacijske kanalizacije planira se položiti u osigurane trase prometnica minimalno četiri cijevi kabelske kanalizacije po glavnim trasama

kabelske kanalizacije, te po tri cijevi unutar naselja po odvojcima i ograncima kabelske kanalizacije. Trasa komunikacijskog voda je, u pravilu, planirana u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica.

Pri planiranju trase kabelske kanalizacije predlaže se koristiti suprotnu stranu prometnice u odnosu na elektroenergetske instalacije. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Kabelski zdenci kao sastavni dio kabelske kanalizacije montažnog su tipa različitih veličina s odgovarajućim poklopcima prema važećem pravilniku.

Zdenci kabelske kanalizacije i poklopci na njima kao integralna cjelina moraju zadovoljiti uvjet nosivosti; 125 kN u pješačkom hodniku i slobodnom terenu, 400 kN u kolniku i svim ostalim površinama predviđenim za promet vozila.

Pri projektiranju i izvedbi dijelova komunikacijske mreže potrebno je primijeniti materijale koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu te koristiti upute za pojedinu vrstu radova koje izdaje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima. Nadležna pravna osoba s javnim ovlastima će u izgrađenu distribucijsku kabelsku kanalizaciju uvući odgovarajuće komunikacijske kabele i završiti ih u distribucijskim točkama – kabelskim ormarima na svakoj građevini. Mjesto i način priključivanja površina na komunikacijsku mrežu odredit će se izvedbenim projektom komunikacijske mreže ili uvjetima koje daje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima. Za izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova planira se dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radiofrekvencijskog spektra.

Planom se omogućava izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

3.5.5. Plinoopskrba

Ovim Planom se ne predviđa izgradnja plinovoda.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

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

Područje obuhvata je neizgrađeno te je osnovni preduvjet za početak gradnje građevina osnovne namjene barem djelomično i etapno formiranje predviđenog infrastrukturnog koridora s raskrižjem kojim se povezuje na ŽC 6045.

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.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje stambenih građevina

Obzirom da su Planom predviđene građevne čestice osnovne namjene veće od 1000 m², to je na svima omogućena gradnja svih vrsta stambenih građevina (A, B i C) te su uvjeti gradnje objedinjeni i ne iskazuju se zasebno za pojedine veličine stambenih građevina.

Na svim Planom predviđenim građevnim česticama osnovne namjene dozvoljena je gradnja isključivo samostojećih stambenih zgrada prema sljedećim uvjetima:

- max. broj stambenih jedinica: 6 stanova
- max. katnost: Po+P+2 ili S+P+1+Pk
- max. visina: 10,5 m
- max. koeficijent izgrađenosti: $k_{ig}=0,25$
- max. koeficijent iskoristivosti: $k_{is}=0,8$
- max. GBP svih nadzemnih etaža: $k_{isn}=800 \text{ m}^2$.

Podrum se ne može koristiti za stanovanje kod stambenih zgrada tipa B i C.

Ako se podrumaska ili suterenska podzemna etaža koristi za smještaj vozila u mirovanju, k_{is} se za tu površinu povećava.

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

Gospodarske djelatnosti

Na čitavom području obuhvata Plana dozvoljava se smještaj gospodarskih djelatnosti unutar poslovnih ili stambeno-poslovnih građevina uz uvjet da njihovo funkcioniranje ili sadržaji nisu u koliziji sa stanovanjem kao osnovnom namjenom prostora ili na bilo koji način umanjuju kvalitetu stanovanja.

Zabranjena je gradnja sadržaja koji zagađuju zrak, tlo ili vodu, izazivaju buku veću od normi utvrđenih za stambene zone, privlače pretjerani promet teretnih vozila, ili na bilo koji drugi način znatno utječu na kvalitetu stanovanja.

Gospodarski sadržaji koji se mogu graditi unutar obuhvata ovog Plana obuhvaćaju uslužne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

Pod uslužne djelatnosti iz prethodnog stavka podrazumijevaju se:

- tradicionalno zanatstvo
(stolarske radionice, radionice za gradnju i popravak manjih brodica i sl.)
- prerada primarne poljoprivredne proizvodnje (uljara, vinarija i sl.)
- servisne radionice,
- uslužno i proizvodno zanatstvo
- trgovački sadržaji i tržnice.

Pod turističko-ugostiteljske djelatnosti koje se mogu graditi unutar obuhvata ovog Plana podrazumijevaju se:

- sve vrste građevina za smještaj i boravak gostiju (hotel, motel, apartmani, pansion, kamp, kamp u domaćinstvu, kamp unutar obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i sl.)
- građevine za pružanje ugostiteljskih usluga (restorani, picerije, barovi i sl.)
- prateći i pomoćni ugostiteljski objekti i sadržaji
- objekti i sadržaji za sport, zabavu i rekreaciju,

a sve u skladu s *Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*.

Zabranjena je gradnja industrijskih pogona.

Stambeno-poslovne građevine mogu se graditi na svim predviđenim građevnim česticama Plana uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice - $k_{ig}=0,30$
- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice- $k_{is}=0,90$
- max. dozvoljena katnost je Po+P+2K+krov ili Po+P+1K+Pk
- max. visina (vijenca) građevine je 10,5 m

Poslovne građevine uslužnih djelatnosti mogu se graditi na svim predviđenim građevnim česticama Plana uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice - $k_{ig}=0,3$
- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice - $k_{isn}=0,8$

Maksimalna katnost poslovnih građevina uslužnih djelatnosti uvjetovana je visinom prizemne etaže (ovisno o tipu djelatnosti) i to:

- Po+P+1K+Pk za slučaj da tip uslužne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0m
- Po+P+Pk za slučaj da tip uslužne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip uslužne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m.

Ugostiteljsko-turistički sadržaji mogu se graditi na svim predviđenim građevnim česticama Plana uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice - $k_{ig}=0,3$
- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice - $k_{is}=0,8$
- max. dozvoljena katnost - Po+P+2K+krov ili Po+S+P+1K+Pk
- max. visina (vijenca) građevine je 10,5 m

Iznimno od prethodnog stavka, za smještajne građevine iz skupine "hoteli" najveća visina iznosi 15 m.

Građevine za smještaj i boravak gostiju iz prethodnog članka mogu se raditi disperzno, odnosno smještajne jedinice mogu biti u sklopu objekta, a mogu se izvesti i odvojeno od zajedničkih sadržaja (centralnog objekta) uz uvjet da se nalaze na istoj čestici, i s njim čine cjelinu te se kao takve ovim Planom smatraju jednim objektom.

Kamp ili kamp odmorište se može graditi na građevnim česticama 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.
- prilikom smještaja kampa u domaćinstvu, zajednički sadržaji kampa mogu biti smješteni unutar glavne stambene građevine vlasnika domaćinstva ili unutar pomoćne građevine koja bi bila u isključivoj funkciji kampa, a sve u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu

Društvene djelatnosti

Građevine društvenih djelatnosti moguće je graditi na čitavom obuhvatu Plana uz uvjet da njihovo funkcioniranje ili sadržaji nisu u koliziji sa stanovanjem kao osnovnom namjenom prostora ili na bilo koji način umanjuju kvalitetu stanovanja.

Pod pojmom građevina društvenih djelatnosti ovim se planom podrazumijevaju građevine društvenog standarda kao što su: upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske građevine uz uvjet da, sukladno Klasifikaciji vrsta građevina (N.N. 11/98.), nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne (neto) površine zgrade namijenjeno za stambene svrhe.

Zabranjena je gradnja sadržaja koji izazivaju buku veću od normi utvrđenih za stambene zone, privlače pretjerani promet vozila, zauzimaju velike površine zemljišta ili na bilo koji drugi način negativno utječu na kvalitetu stanovanja.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice - $k_{ig}=0,4$

- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice - $k_{isn}=0,7$
- max. katnost građevine može biti Po+P+2K ili S+P+1K+Pk
- max. visina (vijenca) građevine je 10,0 m, osim za vjerske sadržaje
- min. udaljenost građevine od susjedne čestice je 5,0 m
- neizgrađeni dio čestice treba hortikulturno urediti koristeći pretežito autohtone biljne vrste.

Javne zelene površine

Na području obuhvata Plana predviđeno je nekoliko područja namjene Z1 za javne zelene površine. Unutar ovih površina predviđena je ugradnja pojedinih uređaja komunalne infrastrukture (upojni bunar oborinske odvodnje ceste ili crpna stanica planirane javne kanalizacijske mreže). Planirani sadržaji gradit će se u skladu s projektnom dokumentacijom i aktima za gradnju, a u skladu s tehničkim zahtjevima i pravilima struke.

Pored uređaja navedenih u prethodnom članku, na području javnih zelenih površina dozvoljena je gradnja dječjih igrališta, trim staza, vježbališta na otvorenome i sličnih javnih sadržaja kao i uređenje zelenih površina, pješačkih staza i javnih parkirališta.

Prilikom gradnje i uređenja navedenih sadržaja potrebno je maksimalno poštivati kvalitetno i vrijedno postojeće zelenilo, koje je obavezno dopuniti novim nasadima i uređenim zelenim površinama kojima bi se oplemenio novi javni prostor.

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

Prostor obuhvata Plana je izvan zaštićenog obalnog pojasa. Istočno od područja obuhvata Plana su poljoprivredne površine tj. vrijedno obradivo tlo, a južno od obuhvata Plana su šumske površine. Okruženje je do sada gotovo potpuno neizgrađeno, s izuzetkom područja susjednog UPU-a Smiljevača koji je na snazi. Stoga je potrebno s posebnom pažnjom pristupiti svakoj novoj gradnji na način da se ne narušava prirodni reljef i vizure što se ograničava maksimalno dozvoljenim veličinama građevina i izgrađenostima građevnih čestica, udaljenostima među njima, polaganjem infrastrukture u najvećoj mogućoj mjeri poštivajući postojeće stanje na terenu bez većih otkopa ili nasipavanja. U pogledu raslinja na predmetnom području nema niti značajnih visokih šumskih niti drugih posebno vrijednih zelenih površina, pa bi Planom traženo uređenje 20% svake građevne čestice zelenim površinama doprinijelo oplemenjivanju prostora zelenilom.

Nema poznatih kulturno-povijesnih ili ambijentalnih cjelina na predmetnom području, ali obzirom da se početkom gradnje na ovom području može dogoditi kakvo novo otkriće, 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 neizgrađen prostor od divlje gradnje kojom bi se narušili prirodni odnosi u prostoru i vrijednosti krajolika.

Unatoč potrebi širenja građevinskih područja na neizgrađene dijelove, upravo planskom gradnjom i prethodnim komunalnim uređivanjem i opremanjem postiže se viši nivo kvalitete življenja koji je u skladu s prirodnim vrijednostima područja u kojem se gradi.

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.

Zrak

Na području obuhvata Plana nema energetskih postrojenja, a osnovni energenti budućih građevina će biti električna energija koja je takozvani čisti energent.

Kao jedino onečišćenje zraka područja obuhvata Plana prisutno je ono od ispušnih plinova koji nastaju prometom županijskom cestom koja prolazi rubom predmetnog područja.

Za anuliranje ovog štetnog utjecaja nužno je ozelenjavanje novih građevnih čestica, osobito u zoni uz cestu čime će se doprinijeti prirodnoj regeneraciji zraka.

Voda

Glavni izvori mogućih onečišćenja na području obuhvata Plana biti će otpadne vode (osobito gospodarskih građevina). Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode potrebno je poduzimati sljedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda predmetnog područja
- vode koje će se iz sustava odvodnje otpadnih voda upuštati u recipijent moraju prethodno proći sustav pročišćavanja otpadnih voda
- gospodarski objekti priključeni na sustav javne odvodnje obavezno moraju vršiti predtretman otpadnih voda (koji će se odrediti prema tehnologiji proizvodnje) prije upuštanja u sustav
- područje obuhvata Plana potrebno je uključiti u sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti sustavno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada, te organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom.

Zaštita od potresa

Kako je područje obuhvata plana u prostoru najvišeg intenziteta potresa (VII i više ° MCS ljestvice), protupotresno projektiranje i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima, tako da se osigura zaštita od potresa VIII° MCS ljestvice.

Infrastrukturne građevine (prometnice, akumulacije, sustavi vodoopskrbe, odvodnje i energetike) treba projektirati u skladu s protupotresnim projektiranjem.

Zaštita od rušenja

Sve prometne površine na području obuhvata plana treba zaštititi od zatrpavanja ruševinama u slučaju rušenja zgrada i ostalih zatrpavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara. Propisane udaljenosti među građevinama i dovoljne veličine parcela osiguravaju neugrožavanje okolnih prostora od zatrpavanja ruševinama.

Tlo

Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja i onečišćenja tla potrebno je poduzimati sljedeće mjere i aktivnosti:

- dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla
- spriječiti zagađivanja zraka iz kojeg se štetni spojevi i teški metali talože u tlo, posebice duž ŽC 6045
- riješiti odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda, a naročito gospodarskih subjekata i prometnih površina
- uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno, organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom
- poduzeti pravodobno mjere za saniranje posljedica mogućih akcidenata koji bi uzrokovali onečišćenja tla (nezgode pri prijevozu opasnih tvari, prometne nezgode u kojima se dogodi istjecanje nafte i naftnih derivata u okoliš i sl.).

Buka

Dio obuhvata Plana koji je smješten neposredno uz županijsku cestu ŽC 6045 jedini je ugrožen bukom, što je potrebo imati na umu prilikom gradnje novih građevina za koje je stoga poželjno značajnije ozelenjavanje prema cesti radi zaštite od buke, a propisano je i smjestiti građevine dalje od ruba ceste (15 m).

Otpad

Obzirom da nekontrolirano i neorganizirano odlaganje svih vrsta otpada ugrožava okoliš, područje obuhvata Plana potrebno je uključiti u sustav gospodarenja otpadom Općine kako bi on u svemu bio u skladu s načelima zakonske regulative kojom je definirana obveza organiziranog i kontroliranog prikupljanja otpada.

Zbrinjavanje otpada mora biti riješeno putem nadležnog mjesnog komunalnog poduzeća.

Mjere za organizirano i kontrolirano prikupljanje otpada obuhvaćaju:

- izbjegavanje i smanjenje nastanka otpada
- maksimalno korištenje vrijednih svojstava otpada kada njegov nastanak nije moguće izbjeći
- sigurno odlaganje neiskoristivog otpada sa svim prethodnim i pratećim mjerama i postupcima osiguranja od bilo koje vrste štetnog djelovanja.

Zaštita od požara

Ovim Planom se osiguravaju sve mjere zaštite koje su obvezne za ovu vrstu urbanističkog plana. Efikasnost zaštite od požara postiže se primjerenom organizacijom prostora: načinom uređenja, razmještajem građevina i pristupnosti javnih kolnih površina do građevina. Iz grafičkih priloga je vidljivo da su osigurani kolni pristupi do svih budućih građevnih čestica, a samim time i glavni požarni putovi planiranim prometnicama.

Efikasnost gašenja požara postiže se funkcionalnom instalacijom obojene telefonske linije, vodovodne mreže, vanjske i unutarnje hidrantske mreže i uređaja koji trebaju osigurati potreban tlak i količinu vode.

Potrebno je osigurati slijedeće elemente tehničke zaštite:

- osiguranje potrebne količine vode
- osiguranje potrebnog tlaka vode
- raspored uređaja (hidranata).

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu određenu posebnim propisima (*Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara*).

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, svaka građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

Građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da ispunjavaju bitni zahtjev zaštite od požara u skladu sa *Zakonom o gradnji* i *Zakonom o zaštiti od požara* te na temelju njih donesenih propisa, važećih pozitivnih hrvatskih propisa odnosno priznatih pravila tehničke prakse. Mjere zaštite od požara dati će se u projektnoj dokumentaciji za svaku pojedinu planiranu građevinu, a u skladu sa *Zakonom o zaštiti od požara*.

Sklanjanje stanovništva

Na području općine Sveti Filip i Jakov nema obveze izgradnje skloništa. Sklanjanje stanovništva treba planirati u zaklonima i u obiteljskim skloništimu kod individualne stambene izgradnje.

Pri planiranju i gradnji podzemnih građevina, dio kapaciteta nužno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi, ukoliko u zoni takve građevine sklanjanje nije osigurano na drugi način.

Mogu se koristiti sve veće otvorene površine poput parkirališta, parkova i slično radi sklanjanje i evakuacije ljudi.

Potrebno je osigurati primjenu sustava uzbunjivanja stanovništva.

Nesmetano kretanje invalidnih osoba

Sve građevine koje se grade na predmetnom području potrebno je projektirati i graditi u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

Ceste je potrebno projektirati i izvoditi na način da je omogućen pristup invalidnim osobama do svake građevine preko skošenih rubnjaka.