



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE POMOĆNIH GOSPODARSKIH OBJEKATA SV. FILIP I JAKOV (UPU-14)

SAŽETAK PLANA ZA JAVNOST

Izrađivač:



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

Direktorica:

Martina Brala, d.i.a.

Odgovorna voditeljica:

Martina Brala, d.i.a.
ovlaštena arhitektica urbanistica, A-U 139

Broj TD: 383/2026

Sveti Filip i Jakov, siječanj 2026.

Uvod

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 155/25), *Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov* (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 02/02, 03/06, 07/11 – ispravak, 02/14, 06/14 - ispravak, 03/15, 09/16 - ispravak, 02/17, 13/18, 10/19, 03/20, 02/21, 08/22, 01/24) te Odluke o izradi (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 16/24), izrađen je Urbanistički plan uređenja zone pomoćnih gospodarskih objekata Sveti Filip i Jakov (UPU-14).

Obveza izrade ovog Plana propisana je *Prostornim planom uređenja Općine Sveti Filip i Jakov*, čl. 230.a., a obuhvat UPU-a određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana na kartografskom prikazu 4.4.A *Građevinska područja naselja Sveti Filip i Jakov*, u mjerilu 1: 5000.

Razlozi za izradu i donošenje Plana:

Na predmetnom području nalaze se uglavnom poljoprivredne površine na kojima stanovništvo uzgaja masline, vinovu lozu i slične kulture i na kojem nije bila dozvoljena gradnja. Obzirom na iskazani interes, Prostornim planom općine određeno je ovo područje za donošenje ovog UPU-a kako bi se omogućila gradnja pomoćnih gospodarskih objekata kojim bi se obuhvatile građevine za držanje / uzgoj životinja (peradi i stoke) te ostalih građevina u službi poljoprivredne proizvodnje.

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

Površina obuhvata Plana je 1,06 ha i predstavlja novi izdvojeni dio građevinskog područja izvan naselja.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na podlozi digitalnog ortofoto snimka u sustavu e-planovi.

Izrada UPU-a odvija se u slijedećim fazama:

1. Nacrt prijedloga plana
2. Prijedlog Plana za javnu raspravu
3. Javna rasprava
4. Izvješće s javne rasprave
5. Konačni prijedlog Plana
6. Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Zadarske županije
7. Odluka o donošenju Plana

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

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23, tj. novi Zakon 155/25)
2. Pravilnik o prostornim planovima (NN br. 152/2023)
3. Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 03/10, 15/14, 14/15, 06/19, 19/23, 06/23-ispravak greške i 13/23-pročišćeni tekst)
4. Prostorni plan uređenja Općine Sveti Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov 02/02, 03/06, 07/11 - ispravak greške, 02/14, 06/14 - ispravak greške, 03/15, 09/15 - ispravak greške, 02/17, 13/18, 10/19, 03/20, 02/21, 08/22, 01/24)
5. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja zone pomoćnih gospodarskih objekata Sv. Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov br. 16/24)

Uvjeti gradnje

Kompletna površina unutar granica obuhvata ovog Plana je izdvojeni dio građevinskog područja naselja predviđen za gospodarsku – proizvodnu namjenu - farma (I3) za izgradnju pomoćnih gospodarskih građevina.

Osnovni cilj prostornog uređenja zone obuhvata Plana je omogućavanje gradnje pomoćnih gospodarskih objekata u okruženju poljoprivrednih površina. Radi iskazanog interesa za izgradnjom građevina za uzgoj životinja (peradi i stoke) te raznih pomoćnih građevina formirano je građevinsko područje za tu namjenu.

Na svim građevnim česticama dozvoljena je gradnja građevina proizvodne namjene - farmi (I3) što obuhvaća građevine za smještaj/uzgoj životinja (stoke i peradi) kao i ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje, skladišta (poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, i slične pomoćne građevine, garaže) i sl.

Kao prateće namjene dozvoljena je gradnja prometnih površina (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) te komunalnih infrastrukturnih građevina i zelenih površina.

Za potrebe izgradnje građevina formirat će se građevne čestice od dijela katastarskih čestica koje su unutar obuhvata Plana u skladu s ovim Planom.

U slučaju gradnje više građevina na jednoj građevnoj čestici one kumulativno moraju zadovoljiti uvjete maksimalno dozvoljene izgrađenosti parcele (K_{ig} i K_{is}).

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje koji su definirani Prostornim planom Općine i kao takvi su uvršteni u ovaj Plan.

Uvjeti gradnje gospodarskih građevina

Za gradnju poslovnih sadržaja tipa: poslovno-uslužni, poslovno-trgovački i komunalno-servisni unutar prostornih cjelina primarne namjene potrebno je zadovoljiti sljedeće kriterije:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 300 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,2
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 0,6
- najveći dozvoljeni broj etaža je $P_0 + P + 1$
- maksimalna visina građevina je 5,0 m
- min. udaljenost od međe: 1,0 m, a od puta 5,0 m
- pomoćne građevine koje služe osnovnoj namjeni mogu se graditi na način da upotpunjuju i ne ometaju osnovnu namjenu
- pomoćne gredevine ne smiju svojim gabaritima prelaziti veličinu dozvoljenih građevina osnovne namjene u smislu katnosti, visine i njihova površina ulazi u izračun ukupnog k_{ig} -a i k_{is} -a
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati površinu za promet u mirovanju tj. broj parkirnih mjesta ovisno o broju korisnika, a minimalno 2PM/100 m² neto izgrađene površine, tj. minimalno 1 PM ako je površina manja od 100 m² neto
- svaka građevna čestica mora imati pristup s javnog puta
- najmanja širina pristupnog puta je 5,0 m
- odvodnju otpadnih voda obavezno je riješiti autonomno na svakoj čestici
- Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja industrijskih pogona

Uvjeti uređenja zelenih površina

Dozvoljeno je uređenje zelenih površina - hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi

Moguće je i komunalno opremanje zelenih površina npr. javnom rasvjetom i sl.

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Unutar područja obuhvata Plana nema izgrađene infrastrukture.

Uz jugozapadni rub obuhvata ovog plana prolazi javni put (k.č. 2209 i 2811 k.o. Sveti Filip i Jakov) koji se spaja na županijsku cestu ŽC6046. Prostornim planom Općine navedeni put je planiran kao nerazvrstana cesta minimalne širine 7,0 m, ali je on izvan granica obuhvata ovog Plana pa se ne tretira njime.

Sve postojeće katastarske čestice imaju prilaz s navedenog puta te ovim planom unutar granica obuhvata plana nije planirana gradnja novih prometnica, ali je, u slučaju potrebe, dozvoljena gradnja istih prema propisanim uvjetima.

Ukoliko se grade nove prometnice unutar obuhvata Plana, minimalna širina kolnika iznosi 5,5 m, uz obaveznu izgradnju nogostupa širine 1,5 m s jedne strane kolnika.

Prilikom planirane rekonstrukcije prometnice kojom se dolazi do zone obuhvata Plana, za očekivati je da bi se unutar nje mogla izgraditi i ostala komunalna infrastruktura, primarno vodovodna mreža i elektroopskrba.

Do izgradnje navedene infrastrukture predviđena su individualna rješenja opskrbe vodom spremnicima i cisternama, a opskrba električnom energijom ovisi o uvjetima nadležne tvrtke, ali je moguća i iz obnovljivih izvora izgradnjom na građevnoj čestici ili postavljanjem na krov ili pročelje građevine solarnih panela za proizvodnju električne i toplinske energije pod uvjetom da se radi o proizvodnji energije koja se koristi isključivo za vlastite potrebe.