



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

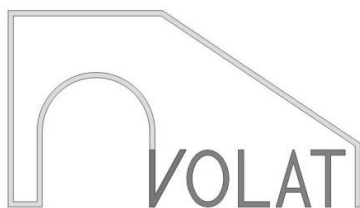
OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE ZANATSKIH I SERVISNIH DJELATNOSTI
SV. FILIP I JAKOV
(UPU 11)

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:HR6723600001102341 9

Sv. Filip i Jakov, studeni 2019.

UVOD

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, [65/17](#), [114/18](#), [39/19](#)), *Prostornog plana uređenja Općine Sv. Filip i Jakov* (*Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov* 02/02, 03/06, 02/14, 03/15, 02/17, 13/18, 10/19) te Odluke o izradi (*Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov* br. 10/19), izrađene su Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja zone zanatskih i servisnih djelatnosti Sv. Filip i Jakov (UPU 11).

Obuhvat ovog Plana određen je *Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov*, u grafičkom dijelu, na kartografskom prikazu *4.3.A Građevinsko područje naselja Sveti Filip i Jakov*, u mjerilu 1:5000 i ostaje nepromijenjen u odnosu na izvorni Plan.

Površina obuhvata Plana iznosi 20,08 ha, a površine su po namjeni podijeljene na sljedeći način.

ISKAZ NAMJENA POVRŠINA:

- I2 – zanatsko-servisna	17,49 ha
- IS - infrastrukturni sustavi	1,01 ha
- Z - zaštitne zelene površine	1,58 ha

SVEUKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PLANA: 20,08 ha

Razlozi za izradu i donošenje izmjena i dopuna Plana su:

- Usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Usklađenje sa Izmjenama i dopunama PPUO Sveti Filip i Jakov („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov“ broj 03/15, 02/17, 13/18, 10/19)
- Usklađenje obuhvata s novom katastarskom podlogom
- Promjena trasa prometnica i ostale komunalne infrastrukture
- Usklađenje tj. promjena parcelacije u odnosu na nove trase prometnica.

Osnovni razlog izrade Izmjena i dopuna ovog Plana je preraspodjela građevnih čestica radi iskazanog interesa potencijalnih investitora te reorganizacija prometne mreže s kompletnom infrastrukturom jer je znatno izglednije infrastrukturno povezivanje s postojećom poslovnom zonom Grada Biograda istočno od zone obuhvata predmetnog Plana od prethodno predviđenog ulaza s buduće obilaznice – državne ceste koja je tek u planu.

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

Izrada UPU-a odvija se u sljedećim fazama:

1. Prehodni radovi
2. Prijedlog UPU-a za javnu raspravu
3. Konačni prijedlog UPU-a
4. Završna obrada UPU-a.

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

- Prostorni plan uređenja Općine Sv. Filip i Jakov
(Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 02/02, 03/06, 02/14, 03/15, 02/17, 13/18, 10/19).

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

UVJETI GRADNJE

Unutar zone obuhvata Plana dozvoljava se izgradnja i uređenje poslovnih građevina sljedećih namjena:

- zanatske i servisne djelatnosti;
- proizvodni i prerađivački pogoni;
- skladišta;
- vatrogasni dom (komunalno servisna djelatnost);
- solarne elektrane.

Postojeće i planirane zone gospodarske - proizvodne namjene (I) iz prethodnog članka, mogu se razvijati i kao namjenski parkovi koji pored osnovnih djelatnosti sadrže i komplementarne aktivnosti, tj. djelatnosti namijenjene za:

- poslovanje
- usluge
- turizam
- trgovinu i ugostiteljstvo
- sport i rekreaciju
- zabavu
- edukaciju.

Ukupno angažirano zemljište osnovnih djelatnosti mora biti veće od 80% ukupne površine zone.

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje svih vrsta građevina koji su definirani PPU-om tj. zadržavaju se uvjeti kakvi su bili definirani izvornim UPU-om za sve vrste građevina.

Temeljem čl. 188. PPU Općine Sveti Filip i Jakov dozvoljena je gradnja solarnih elektrana i ostalih pogona za korištenje energije sunca ukoliko su te nove tehnologije potpuno ekološki prihvatljive.

Povezivanje, odnosno priključak planiranih obnovljivih izvora energije (solarne elektrane) na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od: pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planirane solarne elektrane i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u dijelu elektroenergetskog sustava koji se nalazi u relativnoj blizini lokacije izgradnje solarne elektrane.

Točno definiranje trase priključnog dalekovoda/kabela odrediti će se projektnom dokumentacijom temeljem uvjeta nadležnog ovlaštenog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava).

Postava solarnih kolektora i/ili fotonaponskih ćelija na krovove i pročelja zgrada dozvoljava se u izdvojenim građevinskim područjima svih namjena, pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

Kada se solarni kolektori i fotonaponske ćelije postavljaju na teren okućnice građevne čestice, odnosno kada se isti prema važećem *Pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima* grade kao pomoćne građevine na građevnoj čestici postojeće zgrade za potrebe te zgrade, isti površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Postava fotonaponskih ćelija na stupovima također je dozvoljena unutar zona proizvodne namjene.

Prema podacima „HEP - Obnovljivi izvori energije“ d.o.o., za proizvodnju 1 kW električne energije potrebna je površina fotonaponskih ćelija od 10 - 20 m², a 30 - 40% zahvata predviđenog za smještaj sunčane elektrane otpada na manipulativne površine.

Uvjeti gradnje građevina osnovne namjene zanatskih i servisnih djelatnosti:

- minimalna veličina građevne čestice je 1000 m²
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice je 0,4
- dozvoljena katnost građevina je P
- maksimalna visina pojedine građevine je tehnološki uvjetovana i ovisi o namjeni građevine, ali ne može biti veća od 11,5 m. Izuzetak su pojedini dijelovi građevina, npr. dimnjaci, kod kojih visina može biti i veća
- minimalno 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- sve građevinske čestice trebaju imati osiguran kolni pristup min. širine 6,0 m
- svim građevinskim česticama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvodnja, telekomunikacije).

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Osnovni preduvjet za mogućnost gradnje u predmetnom području je izgradnja prometne mreže s kompletnom infrastrukturom po svim prostorno-planskim i zakonskim uvjetima.

Planirane prometnice koje će se formirati za pristupanje zoni i pojedinim česticama unutar nje spajaju se na postojeću poslovnu zonu Biograda na moru koja je već u izgradnji.

Prometnice unutar obuhvata Plana imaju ukupni koridor širine 13 m (profil "A"). Unutar tog koridora 7,0 m je kolnik s dva vozna traka širine 3,50 m te obostrani nogostup širine 1,6 m i obostrani zeleni pojas širine 1,4 m između kolnika i nogostupa.

Prometnica na jugozapadnoj granici obuhvata Plana ima ukupni koridor širine 10,0 m (profil "B") s kolnikom širine 6 m (po dva vozna traka širine 3,0 m) i obostranim nogostupom širine 2,0 m. Ovaj profil je predviđen PPU-om i samo je dijelom unutar zone obuhvata Plana.

Planom je predviđeno unutar profila prometnica izgraditi svu dostupnu infrastrukturu na koje će se moći priključiti buduće građevine.