

## Sadržaj

Uvod	1
Obveze iz planova šireg područja	2
Program gradnje i uređenja prostora	4
Osnovna namjena prostora	4
Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	6
Način i uvjeti gradnje	6
Grafički prilog: 1. Korištenje i namjena površina	
4.2. Način gradnje	
4.3. Plan parcelacije	

## Uvod

---

SAŽETAK ZA JAVNOST

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), Prostornog plana uređenja Općine Sv. Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 2/02., 3/06., 02/14.), te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke(T1- hotel) i mješovite namjene unutar GP naselja Sv. Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 02/14.) izrađen je ovaj Plan.

Područje obuhvata Plana u naravi je izgrađeno građevinsko područje naselja, djelomično prometno i komunalno opremljeno.

Površina obuhvata Plana je 2,15 ha.

Razlozi za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja su:

- urbana preobrazba područja unutar obuhvata Plana
- potreba za rekonstrukcijom i dogradnjom postojećeg hotela uz prateće sadržaje te uređenje kontaktne zone mješovite namjene.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta Urbanističkog plana uređenja je omogućavanje izgradnje na predmetnom području prema namjeni definiranoj Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov radi poboljšanja turističke ponude naselja Sv. Filip i Jakov.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izrada Urbanističkog plana uređenja odvija se u slijedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Prijedlog UPU-a (javna rasprava)
- III. Nacrt Konačnog prijedloga UPU-a
- IV. Konačni prijedlog UPU-a
- V. Završna obrada UPU-a

Izrada UPU-a temelji se na slijedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili 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), te njegove eventualne novele

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13.)

## Obveze iz planova šireg područja

Područje obuhvata Plana je građevinsko područje naselja planirano za urbanu obnovu.

Unutar građevinskog područja naselja unutar obuhvata UPU-a mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine prema uvjetima ovog Plana.

### Posebni uvjeti za izgradnju i uređenje zone ugostiteljsko turističke namjene T1 (hotel) naselja Sv. Filip i Jakov unutar GP naselja (Hotel vila Donat)

Za izgradnju, rekonstrukciju ili uređenje zone ugostiteljsko-turističke namjene(T1) unutar GP naselja potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- unutar zone ugostiteljsko turističke namjene T1-hotel, dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela uz prateće sadržaje.
- izgrađenost građevne čestice iznosi maksimalno 0,4
- koeficijent iskorištenosti iznosi maksimalno 1,5
- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- maksimalna dozvoljena katnost hotela iznosi Po(S)+P+3+Pk
- maksimalna visina hotela iznosi 13 m
- na čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno (min. 50% PM mora ići u podrumsku (Po) ili suterensku etažu (S) prema uvjetima ovih Odredbi )

Minimalni kapacitet hotela je 200 kreveta. Kategorizacija hotela je minimalno 4 \*(zvjezdice). “

### Uvjeti gradnje unutar građevinskog područja naselja

Stambena zgrada tipa A sukladno Odredbama ovoga Plana može biti samostojeća i dvojna građevina. Samostojeća stambena građevina može imati najviše dva stana, a dvojna stambena građevina može imati 1 stan, uz sljedeće uvjete:

- max dozvoljena katnost Po+P+1K+Pk ili S+P+1K+krov
- max.visina građevine 7,5 m

### Stambena zgrada tipa A

tip građevine	min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti	max. ukupna nadzemnih etaža (m <sup>2</sup> ) svih
samostojeća građevina	300	0,30	0,9	400

SAŽETAK ZA JAVNOST

dvojna građevina	150	0,4	0,95	200
---------------------	-----	-----	------	-----

Stambena zgrada tipa B je sukladno Odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

- max. dozvoljena katnost je: Po+P+2K+krov ili S+P+1K+Pk
- max. visina građevine je 9,0 m

**Stambena zgrada tipa B**

tip građevine	min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti	max. ukupna GBP svih nadzemnih etaža (m <sup>2</sup> )
samostojeća građevina	500	0,30	0,9	500

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog Plana stambena građevina koja može imati najviše šest stanova uz sljedeći uvjet:

- max. dozvoljena katnost je: Po+P+2K+krov ili S+P+1K+Pk
- max. visina građevine je 9 m

**Stambena zgrada tipa C**

tip građevine	min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti	max. ukupna GBP svih nadzemnih etaža (m <sup>2</sup> )
samostojeća građevina	600	0,25	0,8	800

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

Ako se suterenska podzemna etaža (S) koristi za smještaj vozila u mirovanju, kis se za tu površinu povećava.

## 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 Sv. Filip i Jakov.

Područje obuhvata Plana namijenjeno je uglavnom gospodarskoj-ugostiteljsko turističkoj namjeni-gradnja hotela (T1) i mješovitoj-pretežito stambenoj namjeni (M1), koja unutar predviđenog prostora preferira stambenu i ostale prateće funkcije.

## Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površina unutar obuhvata Plana prikazan je na krtografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000.

Područje obuhvata Plana prema načinu gradnje definirano je kao:

- **Gospodarska namjena – ugostiteljsko – turistička (hotel) – T1**
- **Mješovita-pretežito stambena namjena – M1**
- **Sportsko rekreacijska namjena – rekreacija – R2**
- **Zaštitne zelene površine – Z**
- **Površine infrastrukturnih sustava – IS**

### ***Gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička namjena – T1-hotel***

Unutar prostorne cjeline ugostiteljsko - turističke namjene – T1(hotel) dozvoljava se :

- rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela uz prateće sadržaje.
- uređenje javnih zelenih površina-parkovno uređenje
- uređenje javnih površina – trg
- rješavanje prometa u mirovanju za potrebe hotela.

*Na površini predviđenoj za izgradnju hotela dozvoljena je izgradnja: recepcije, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativnih sadržaja (sportski tereni , bazeni i sl.).*

### ***Mješovita-pretežno stambena namjena – M1***

Na površinama mješovite – pretežno stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene i stambeno poslovne, a mogući su sadržaji koji su prateće funkcije stanovanja i direktno utječu na poboljšanje kvalitete stanovanja. To su javne zelene površine, parkovi , šetnice, igrališta, površine za šport i rekreaciju.

Unutar stambeno-poslovnih građevina Planom se dozvoljava uređenje poslovnih prostora za sljedeće uslužne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti:

- frizerski, kozmetički saloni i sl.
- krojačke radionice

- trgovački sadržaji
- smještaj i boravak gostiju (apartmani)
- pružanje ugostiteljskih usluga (restorani, picerije, barovi)

Osim stambene namjene, namjena može biti i ugostiteljsko turistička koja neće ometati osnovnu namjenu stanovanja.

Pod građevinama ugostiteljsko-turističke djelatnosti smatraju se građevine za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- građevine za smještaj i boravak gostiju (hotel, motel, apartmani, pansion, prenoćište 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

U zonama mješovite namjene ne mogu se graditi prostori sa mogućim štetnim utjecajima na okoliš.

### ***Sportsko-rekreativna namjena – R2 (rekreacija)***

Unutar prostorne cjeline sportsko –rekreativna namjena - R2 dozvoljena je izgradnja i uređenje:

- otvorenih sportskih igrališta i borilišta (s gledalištem ili bez gledališta),
- rekreativnih sadržaja (šetnica, biciklistička staza i sl.)
- te pratećih sadržaja što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama.

Prateći sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama su:

- urbana galanterija (koševi, klupe)
- čvrsti objekti – ugostiteljski sadržaji
- sanitarna oprema (tuševi, wc-i, kabine za presvlačenje)
  - spremišta rekvizita

### ***Zaštitne zelene površine – Z***

*Zaštitne zelene površine*– Z predstavljaju pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i slično).

*U zaštitne zelene površine* - Z spadaju sve površine urbanog zelenila kao što su drvoredi, travnjaci, zelenila uz prometnice kao i zelene površine na građevnim česticama.

### ***Površine infrastrukturnih sustava – IS***

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

## Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke(T1-hotel) i mješovite namjene unutar GP naselja Sv. Filip i Jakov je 2,15 ha.

1) Ukupna površina ugostiteljsko turističke namjene -hotel-T2	0,64a
2) Ukupna površina mješovite –pretežno stambene namjene M1	0,97ha
3) Ukupna površina mješovite –sportsko-rekreacijske namjene -rekreacija –R2	0,09ha
5) Ukupna površina zaštitnih zelenih površina ( Z ) 0,08 ha	
6) Ukupna površina infrastrukturnih sustava(bez cestovnog koridora) -trafostanica (IS)	0, 006ha
7) Ukupna površina uličnih koridora (IS)	0, 364

Unutar obuhvata Plana (2,15 ha) negradive površine zauzimaju 0,44a što iznosi 20,4% pne površine.

Od toga na zaštitne zelene površine, otpada površina od 0,08 ha što čini 18 negradivih površina.

Unutar obuhvata Plana (2,15 ha) površine mješovite (M1), ugostiteljsko-turističke namjene (T1) te infrastrukturnih sustava-trafostanice (IS) zauzimaju 1,61ha ili 74,9% ukupne površine Plana.

Prema planu parcelacije unutar obuhvata Plana formirano je 13 građevnih čestica.

### Način i uvjeti gradnje

Mješovita namjena - pretežito stambena-M1 (prostorna cjelina oznake 1.1.a; 1.1.b)

Prostorna cjelina oznake 1.1.a. se sastoji od šest (6) građevnih čestica. Na građevnim česticama oznake 2-6 planira se gradnja stambene građevine tip C.

Na građevnoj čestici oznake 7 planira se gradnja stambene građevine tip B.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Prostorna cjelina oznake 1.1.b. se sastoji od dvije (2) građevne čestice. Na građevnim česticama oznake 8-9 planira se gradnja stambene građevine tip C.

U sklopu stambenih građevina moguć je smještaj turističkih djelatnosti u sklopu stambenih jedinica-turističke usluge koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman i sl.).

Mješovita namjena - pretežito stambena-M1 (prostorna cjelina oznake 1.2.)

Unutar prostorne cjeline oznake 1.2. dozvoljena je gradnja stambenih građevina tipa A, B, C, stambeno-poslovnih građevina i ugostiteljsko- turističkih građevina.

U sklopu stambenih građevina moguć je smještaj turističkih djelatnosti u sklopu stambenih jedinica-turističke usluge koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman i sl.).

Gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička (prostorna cjelina oznake T1)

Unutar prostorne cjeline ugostiteljsko - turističke namjene – T1(hotel) dozvoljava se :

- rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela uz prateće sadržaje.
- uređenje javnih zelenih površina-parkovno uređenje
- uređenje javnih površina – trg
- rješavanje prometa u mirovanju za potrebe hotela.

*Na površini predviđenoj za rekonstrukciju i dogradnju hotela dozvoljena je izgradnja: recepcije, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativnih sadržaja (sportski tereni , bazeni i sl.).*

Prostorna cjelina oznake T1 predstavlja jednu (1) građevnu česticu.

Sportsko-rekreacijska namjena (rekreacija –R2)

Unutar prostorne cjeline sportsko –rekreacijske namjene - R2 dozvoljena je izgradnja i uređenje:

- otvorenih sportskih igrališta i borilišta (s gledalištem ili bez gledališta),
- rekreacijskih sadržaja (šetnica, biciklistička staza i sl.)
- te pratećih sadržaja što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama.

Prateći sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama su:

- urbana galanterija (koševi, klupe)
- čvrsti objekti – ugostiteljski sadržaji
- sanitarna oprema (tuševi, wc-i, kabine za presvlačenje)
  - spremišta rekvizita

Prostorna cjelina oznake R2 predstavlja jednu (1) građevnu česticu.

Površine infrastrukturnih sustava –IS

Unutar prostorne cjeline oznake IS1 dozvoljena je gradnja trafostanice TS 10(20)/0.4kV.

Prostorna cjelina oznake IS1 predstavlja jednu (1) građevnu česticu.

SAŽETAK ZA JAVNOST

U Odredbama za provođenje detaljno su navedene veličine, sadržaji i način oblikovanja za sve građevine i prostore koje će se raditi na prostoru obuhvata.