

# I. OBRAZLOŽENJE

## Uvod

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

I. OBRAZLOŽENJE

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.)

# 1. POLAZIŠTA

## 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja naselja Sv. Filip i Jakov u prostoru Općine Sv. Filip i Jakov

Općina Sv. Filip i Jakov gravitira prema gradovima Zadar i Biograd na Moru.

Općina je smještena u JI dijelu Zadarske županije. Okružena je područjem grada Biograda na moru sa JI strane, na SI područjem Općine Polača, na S područjem grada Benkovca, na SZ područjem općine Sukošan, s južne strane je more Pašmanskog kanala. Smještena je na 44° sjeverne geografske širine i 15° istočne geografske dužine.

Općina obuhvaća površinu od 47,3 km<sup>2</sup>, na kojoj živi 4 606 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011. godine).

Središte Općine, istoimeno naselje Sv. Filip i Jakov, je najveće urbano središte i najbrojnije naselje u Općini. Naselje Sv. Filip i Jakov ima ulogu općinskog središta, kome gravitiraju ostala naselja. Taj utjecaj je ograničen zbog utjecaja obližnjih jačih i jakih razvojnih središta – gradovi Biograd na Moru i Zadar. Sv. Filip i Jakov je administrativno, privredno i kulturno središte Općine.

Općina Sv. Filip i Jakov ima prirodne potencijale koji pružaju mogućnosti za daljnji razvoj. One se zasnivaju na povoljnim zemljopisnim i geoprometnim obilježjima prostora:

- maritimna ekspanzija
- plodna kontaktna zona s Ravnim Kotarima
- zalihe vode u neposrednoj blizini
- mediteranska klima
- prometna povezanost Jadranskom turističkom magistralom (JTC) u pravcu SZ-JI.

*(Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Sv. Filip i Jakov)*

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata ovog Plana smješteno je unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Filip i Jakov, južno od državne ceste D8.

Površina obuhvata Plana iznosi 2,15 ha. Dimenzija u smjeru sjeveroistok-jugozapad iznosi cca 176 m, a u smjeru sjeverozapad-jugoistok prosječno 114 m.

Najviša točka na području obuhvata Plana nalazi se na krajnjem sjeverozapadnom dijelu obuhvata i iznosi 18 m<sup>nnv</sup>, a najniža točka nalazi se na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata i iznosi 8 m<sup>nnv</sup>, što predstavlja reljefnu energiju od 10 m.

Prosječna nadmorska visina obuhvata iznosi cca 13 m<sup>nnv</sup>.

### **Seizmotektonika**

Obala i otoci Općine pripadaju zoni od 7° MCS. Intezitet očitao s karte znači maksimalno zapažen stupanj na srednjim uvjetima tla u vremenu nastajanja potresa. To znači da zapaženi potres u relativno kratkom vremenu ne mora biti i najjači koji se u zadanom području može dogoditi.

### **Klima**

#### **Klasifikacija klime prema W. Koppenu**

Promatrani prostor pripada tipu klime: Csa. Osnovno obilježje ovoj klimi daje veliko slovo "C" koje je obilježava kao umjereno toplu kišnu klimu gdje srednja temperatura najhladnijeg mjeseca nije niža od -3°C, a najmanje jedan mjesec u godini ima srednju temperaturu višu od 10°C. Sljedeće malo slovo "s" svrstava klimu u određeni razred prema količini i rasporedu padalina u toku godine: suho razdoblje je ljeto, tzv. Mediteranski pluvijalni režim, najsuši mjesec ima prosječno ≤40 mm kiše i manje od 1/3 od najvlažnijeg mjeseca. Konačno, malo slovo "a" označava raspored i vrijednosti temperature zraka: vruće ljeto, srednja temperatura najtoplijeg mjeseca ≥22°C.

Bitno obilježje klime "C" je postojanje pravilnog ritma godišnjih doba po čemu se razlikuje od većine ostalih klima. Nema neprekidno visokih ili neprekidno niskih temperatura, kao što ne postoje dugi periodi suše ni kiše u kojima bi pala gotovo sva godišnja količina padalina.

#### **Vremenske prilike**

Vremenske prilike bi se mogle svrstati u tri veće skupine prepoznatljivih vrsta vremena:

- stabilno i suho vrijeme ljeti i u ranu jesen
- burno, suho i hladno vrijeme u hladnijoj polovici godine
- vrijeme juga u hladnijoj polovici godine. Postoje dva tipa:
  - a) ciklonalno jugo – oblačno i vlažno, s jakim vjetrom i velikim valovima popraćeno obilnim kišama i čestim grmljavinama
  - b) anticiklonalno jugo- vedro, toplo i manje vlažno vrijeme

#### **Vjetrovi**

Dominantni vjetrovi su uvjetovani konfiguracijom terena- reljefom i pravcem pružanja obale. Tijekom godine najčešći je JI vjetar, jugo. Zatim prema učestalosti slijede: vjetar SZ smjera, maestral, te istočnjak ili levanat. Iz ta tri smjera puše oko 51% svih vjetrova u godini. Prevladavaju slabi vjetrovi (65%) i tišine (20%), a jak vjetar je rijedak, prosječno godišnje oko 25 dana.

Zahvaljujući ravničarskom zaleđu, bura (SI) je slabija u odnosu na dijelove Jadranskog primorja koji su neposredno u podnožju planinskih lanaca.

Ljeti prevladavaju etezijska strujanja tj. osvježavajući maestral koji ublažuje ljetne vrućine, zimi bura i jugo, a slabije tramontana, levanat i pulenat, a u proljeće jesen i jugo. Razdoblje bure je od listopada do ožujka, a ponekad i do svibnja.

I. OBRAZLOŽENJE



**Područje obuhvata UPU-a**

**Demografski podaci**

Kretanje broja stanovnika naselja u administrativnom sastavu današnje općine Sv. Filip i Jakov od 1948. do 1991. godine ukazuje uglavnom stalni rast stanovnika u gotovo svim naseljima, osim u razdoblju između 1971. i 1981. godine.

U svim godinama popisa, brojem stanovnika se ističe središnje obalno naselje Sv. Filip i Jakov.

Za područje obuhvata Plana ne postoje točni demografski pokazatelji te se u sklopu Prostornog plana uređenja Općine Sv. Filip i Jakov tematski obrađuje u sklopu naselja Sv. Filip i Jakov. U naselju Sv. Filip i Jakov, kojem pripada i područje obuhvata Plana, prema popisu stanovništva iz 2011. godine, živjelo je 1 667 stanovnika.

**Gospodarski pokazatelji**

Gospodarski razvoj područja Općine Sv. Filip i Jakov bio je spor, uvjetovan prometnom izolacijom, koja je trajala sve do početka šezdesetih godina 20. st. kada je izgrađena Jadranska magistrala. Jadranska magistrala je omogućila i potakla gospodarski razvoj na području općine, prvenstveno na području turizma i poljoprivrede.

## **Turizam**

Općina Sv. Filip i Jakov ima dobre mogućnosti za razvoj turizma. Razlog tome prije svega su postojeći prirodni potencijali koji su do danas djelomično iskorišteni. Razvoj turizma na prostoru općine se odvijao uglavnom neorganizirano, sveden na kućnu radinost – privatni smještaj. Kućna radinost (u početku iznajmljivanje soba, a zatim sve intezivnija izgradnja apartmana i malih autokampova) je širom zastupljena na priobalnom području.

Turistička naselja kao i hotelski smještaji nisu dobro zastupljeni na ovom području iako su veće površine rezervirane za razvoj kvalitetne turističke ponude. Zahvaljujući tim rezerviranim površinama dio prirodnog prostora općine je sačuvan od devastacije

### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

Prostorno razvoje strukture diktirane su postojećom gospodarskom matricom, a ona se posebno odnosi na:

- naslijeđeni stupanj gospodarskog razvoja
- ekonomsku moć i interes kapitala
- stupanj zatečenih uloženi vrijednosti
- infrastrukturnu i komunalnu opremljenost
- gravitacijsku moć i demografske procese
- karakterističan ambijent ovog dijela Općine

Sve navedeno manifestira se kroz izgrađene strukture unutar obuhvata Plana, te čini prostornu dispoziciju za nesmetan razvoj djelatnosti sukladno prirodnim pogodnostima, koje su na ovom području daleko više od povoljnih.

Iz obilježja već izgrađenih struktura, nameću se ciljevi budućeg razvoja područja obuhvata Plana, a to su:

- koristiti turizam i njegov razvoj kao kvalitetno tržište te kao djelatnost koja se može inkorporirati unutar ovog prostora
- razvoj naselja

Razumljivo je da urbani razvoj ovog područja treba pratiti odnosno prethoditi mu kvalitetno komunalno i infrastrukturno opremanje područja.

Čitavo područje obuhvata Plana je definirano kao izgrađeno građevinsko područje naselja. Unutar površine gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene izgrađen je hotel za koji je potrebna rekonstrukcija i dogradnja uz prateće sadržaje te uređenje kontaktne zone mješovite namjene.

Površine mješovite - pretežito stambene namjene potrebno je privesti funkciji gradnjom i rekonstrukcijom prometne i komunalne infrastrukture. Buduće uređenje prostora temeljiti će se na prostornoj i funkcionalnoj transformaciji izgrađenog, ali nedovoljno konsolidiranog područja.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

#### **Cestovni promet**

Sjevernom granicom obuhvata Plana prolazi državna cesta D8.

Jugozapdnom granicom obuhvata Plana prolazi nerazvrstana cesta.

Južno od granice obuhvata Plana prolazi lokalna cesta L63139 (prema Biogradu na Moru).

Urbanističkim planom uređenja potrebno je definirati sustav ostalih prometnica unutar obuhvata Plana.

#### **Telekomunikacije**

Državnom cestom D8(sjeverna granica obuhvata Plana) prolazi magistralni vod.

#### **Vodoopskrba**

Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata Plana vezat će se na postojeći magistralni vodoopskrbni cjevovod Sv. Filip i Jakov-Turanj (s odvojkom za otok Pašman) - Sv. Petar, koji napajaja područje općine vodom iz vodospreme „Straža„. Dimenzija cjevovoda kroz Sv. Filip i Jakov je  $\varnothing$  400 mm.

#### **Odvodnja otpadnih voda**

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

Područjem općine prolazi sjeverni obalni kolektor, koji se pruža od naselja Sv. Petar, gdje se putem crpnih postaja Sv. Petar I i II disponiranje obalnih voda diže na više kote do prekidnog okna, odakle kanal teče gravitacijom do crpne postaje Turanj. Dalje, pumpama se otpadna voda podiže na visinu do prekidne komore za tok preme crpnoj postaji Sv. Filip i Jakov I i II. Od crpne postaje Sv. Filip i Jakov planiran je gravitacijski tok kanala prema Biogradu n/m i uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na rtu Kumenat i podmorskom ispustu L=2800 m.

#### **Elektroopskrba**

Direktno napajanje unutar obuhvata Plana ostvaruje se putem TS "Filip jakov 3" i postojećeg dalekovoda 10 kV jugoistočno od obuhvata Plana.

#### **Plinoopskrba**

Na području Općine Sv. Filip i Jakov nema izgrađenih plinovodnih sustava.

### 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prema podacima iz Prostornog plana Općine Sv. Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov 2/02., 3/06., 02/14.), područjem obuhvata Plana (sjeverna granica obuhvata Plana) prolazi trasa rimskog akvedukta – element arheološke baštine.

### 1.1.5. Obveze iz PPUO Sv. Filip i Jakov

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 (m2)	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti	max. ukupna GBP nadzemnih etaža (m2)
samostojeća građevina	300	0,30	0,9	400

I. OBRAZLOŽENJE

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.

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

Analiza zatečenog stanja ukazuje na kvalitetne mogućnosti daljnjeg razvoja urbanog područja unutar obuhvata Plana.

Podrazumijeva se da planirana rekonstrukcija i nova gradnja zahtjeva adekvatno komunalno i infrastrukturno opremanje prostora.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

Ciljevi razvitka utvrđuju se na temelju vrednovanja prethodnih razdoblja i zatečenog stanja, te realnog ocjenjivanja mogućih promjena. Posebno treba naglasiti strategijsku razvojnu ulogu pogodnosti i ograničenja prostora. Vizija budućeg razvitka definira se kao poželjno buduće stanje kojem treba težiti, a planirati treba na način da se Općini omogući prihvaćanje potrebnih promjena.

### **2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja**

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja su:

- povoljan odabir prostorne i gospodarske strukture razvoja
- podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže,
- podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj gospodarskih sadržaja (napose turizma) te poboljšati standarde stanovanja.
- poboljšavanje svih oblika komunikacije
- zaštita prirodnih i kulturnih vrijednosti

Navedene ciljeve potrebno je ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

Kako za područje obuhvata Plana ne postoje precizirani demografski pokazatelji, a radi se o prostoru koji je prvenstveno tretiran kao gospodarska – ugostiteljsko turistička i mješovita – pretežno stambena zona demografiju bi trebalo tretirati iz Prostornog plana uređenja Općine

Sv. Filip i Jakov. U naselju Sv. Filip i Jakov , prema podacima Popisa stanovništva 2011. godine živjelo je 1667 stanovnika.

## **2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture**

Temeljni cilj plana je osigurati prostorne predispozicije za razvoj svake pojedine prostorno razvojne cjeline, sukladno prirodnim pogodnostima, zatečenom stanju i smjernicama razvoja. Stoga je definiranje temeljnih ciljeva prostornog razvoja svake pojedine prostorno-razvojne cjeline vezano uz utvrđivanje osnovnih ciljeva daljnjeg gospodarskog, a samim tim i prostornog razvoja.

Ciljevi prostornog razvoja su:

- repozicioniranje turizma ulaganjem u kvalitetniji oblik turističke ponude razvojem pratećih sadržaja svekolike turističke ponude
- održavanje i rast prometa kao kralježnicu razvoja
- porast svih ostalih uslužnih djelatnosti

## **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

### **2.1.3.1. Prometni sustav**

Osnovni cilj rješavanja cestovne infrastrukture je poboljšanje postojećih cesta unutar zone obuhvata, te izgradnja nove kvalitetne cestovne mreže kao osnovni preduvjet kvalitetnom uređenju prostora.

Također, potrebno je osigurati prostorne pretpostavke za promet u mirovanju.

### **2.1.3.2. Pošta i telekomunikacije**

Temeljni cilj dugoročnog razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne kanalizacije do svih korisnika u urbanom području, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

### **2.1.3.3. Energetika**

#### **Elektroprijenos i elektroopskrba**

Kako se radi o nisko konsolidiranom području očekivanjem brže urbanizacije osnovni cilj u smislu elektroenergije je kabliranje svih postojećih, a i planiranih vodova kako bi se omogućila nesmetana izgradnja objekata.

#### **Plinoopskrba**

Cilj razvoja energetske infrastrukture Općine Sv. Filip i Jakov (u budućnosti) je i opskrba svih potrošača plinom odnosno izgradnja srednje tlačnih plinovoda i na području obuhvata Plana.

### **2.1.3.4. Vodnogospodarski sustav**

#### **Vodoopskrba**

Vodoopskrbeni sustav kako Općine Sv. Filip i Jakov, tako i 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**

Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja naselja Sv. Filip i Jakov i obuhvata Plana su:

- osigurati priključke na javnu kanalizacijsku mrežu za sve korisnike na području obuhvata Plana, kroz izgradnju razdjelnog sustava odvodnje;
- uspostaviti potrebnu kontrolu odvodnje i ispuštanja industrijskih otpadnih voda u okoliš i kanalizacijsku mrežu.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Osnovni cilj Plana je urbana preobrazba odnosno urbana obnova područja obuhvata Plana u uređenu zonu gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene i mješovite namjene – pretežno stambene.

To će se prvenstveno ostvariti rješenjem cestovne mreže da se osigura normalni protok vozila kao i smještaj vozila u mirovanju, a sve u svrhu omogućavanja što racionalnije izgradnje budućih objekata na tretiranom prostoru.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

Analizom urbane problematike razvoja Općine Sv. Filip i Jakov, a time i područja obuhvata Plana, potrebno je svrhovito odrediti budući način gradnje odnosno korištenje prostora.

### **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**

Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke (T1- hotel) i mješovite namjene unutar GP naselja Sv. Filip i Jakov treba riješiti u potpunosti sve devastirane prostore te razvoj gradnje na području obuhvata, u smislu osiguranja kvalitetnijeg razvoja mješovitih i gospodarskih struktura.

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata Plana, formira pojedine blokove u kojima je za cilj grupirati sadržaje zone mješovite i gospodarske (ugostiteljsko-turističke) namjene uz što manje troškove komunalnog opremanja svakog pojedinog bloka, a time i sve pojedine građevne čestice unutar bloka.

Jedan od ciljeva takvog pristupa je da se realizaciji planskih zahvata može pristupiti fazno tj. uz manje troškove opremanja prostora.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Prostornim planom uređenja Općine Sv. Filip i Jakov, a u interesu općeg cilja podizanja kvalitete življenja, urbana obnova temelji se na stvaranju sve primjerenijih uvjeta koji se sastoje od urbanog opremanja naselja kroz sustavno uređivanje privatnog i javnog prostora i održavanja svih prometnih i sportsko-rekreativnih površina i zaštitnog zelenila.

Uređivanje prostora naselja temelji se na analizi morfoloških i tipoloških odlika prostora, rezultat kojih je određivanje više ili manje homogenih morfološko-tipoloških cjelina.

## **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 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.

## 3.2. Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površina unutar obuhvata Plana prikazan je na krtografskom prikazu 1. KORIŠTENJE 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 sljedećih 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 drvodredi, 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.

## **3.3. 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

I. OBRAZLOŽENJE

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.

## 3.4. Prometna i ulična mreža

### 3.4.1. Ulična mreža

Buduća prometna mreža unutar obuhvata Plana spojiti će se na postojeću prometnu mrežu naselja Sv. Filip i Jakov.

Novoplanirane prometnice unutar obuhvata ovog Plana imaju koridore širine 5,5 m, 7,1m i 8,7 m.

Unutar koridora širine 8,7m predviđene su kolne površine dvosmjernog prometa širine 5,5 m( 2 x 2,75m), te obostrano pješačke staze širine 1,60 m .

Unutar koridora širine 7,1 m predviđene su kolne površine dvosmjernog prometa širine 5,5 m ( 2 x 2,75 m), te pješačka staza s jedne strane kolnika širine 1,60 m .

Unutar koridora širine 5,5m predviđene su kolne površine dvosmjernog prometa širine 5,5 m ( 2 x 2,75m).

Novoplanirana kolnopješačka ulica unutar obuhvata Plana ima koridor širine 5 m.

Promet u mirovanju, odnosno parkirne površine za osobna vozila gospodarske-ugostiteljsko turističke zone – T1(hotel) bit će riješena u okviru građevne čestice, u jugozapadnom dijelu

obuhvata Plana.

Prometna (ulična) mreža postavljena je tako da sve građevne čestice budu dostupne opskrbnim i servisnim vozilima, osobnim vozilima, biciklistima i pješacima.

Za sve javne površine uvjetuje se izvedba bez urbanističko - arhitektonskih barijera.

Rješenja prometa, raskrižja, pješački prijelazi, kao i preporučeni radijusi kod izrade projektne tehničke dokumentacije za prometnice, te mjesta i način priključenja građevnih čestica na cestovnu mrežu dani su u detaljnom prikazu prometne ulične mreže na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.1. PROMET u mjerilu 1:1000.

### **3.4.2. Pošta i telekomunikacije**

Sjeverno od područja ovog Plana provedena je telekomunikacijska mreža (magistralni vod) koji će se koristiti za telekomunikacijski priključak područja ovog Plana.

Do svakog planiranog objekta treba planirati i postaviti instalacijske cijevi Ø50mm, te ih povezati na postojeće TK kabele.

Potrebno je položiti u osigurane trase prometnica minimalno četiri cijevi kabelske kanalizacije po glavnim trasama kabelske kanalizacije, te po dvije cijevi unutar naselja po odvojcima i ograncima kabelske kanalizacije (cijev Ø 50 mm).

Trasa komunikacijskog voda je, u pravilu, planirana u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica.

Pri planiranju trase kabelske kanalizacije, potrebno je 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 HAKOM uputama (NN 114/2010).

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.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim 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 antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

Prikaz telekomunikacijske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:1000.

## **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

### **3.5.1. Vodoopskrba**

Rješenje vodoopskrbe obalnih naselja predlaže se u okviru Studije " grupni vodovod Biograd n/m ".

Cijevi za vodoopskrbu na području obuhvata Plana polažu se unutar trase prometnica na udaljenosti 1,0 m od ivičnjaka (na suprotnoj strani od kanalizacije otpadnih voda), sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do razine prometnice te kontrolnim šahtovima u čvorovima.

Sustav se opskrbljuje odgovarajućom opremom (ventili) koja se nalazi u šahtovima kao i hidrantima u skladu sa protupožarnim uvjetima. Također detaljnijim hidrauličkim proračunom dozvoljena su odstupanja usvojenih presjeka cijevi pojedinih dionica.

Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote kanalizacije. Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, kao i svi drugi elementi građenja moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne službe koja upravlja vodovodom.

Nova lokalna vodovodna mreža zbog uvjeta protupožarne zaštite mora imati minimalni profil od NO 110 mm.

Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar obuhvata Plana u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80-100 m prema važećem Zakonu o zaštiti od požara, te važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTV u mjerilu 1 : 1000.

### 3.5.2. Odvodnja

U ovom Planu primjenjuje se koncepcija razvoja odvodnog sustava temeljem rješenja šire "Biogradske rivijere" sa zajedničkim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.

Uređaj će biti smješten na području grada Biograda, lokacija rt Kumenat, s planiranim kapacitetom od 55.000 ES. Predviđen je uređaj na temelju mehaničko-biološkog pročišćavanja otpadnih voda, koje će se ispuštati putem podmorskog ispusta dužine 2.800 m i širine Ø 500 mm, s difuzorom na kraju ispusta.

Otpadne vode će se prikupljati sjeverno obalnim kolektorom, koji prolazi područjem općine Sv. Filip i Jakov. Otpadne vode će se putem crpnih postaja Sv. Petar I i II, Turanj, Sv. Filip i Jakov I i II, te tlačnim i gravitacijskim cjevovodima, odvesti do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u Biogradu.

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

Kanalizacija otpadnih voda izvodi se po rubnim dijelovima svih čestica (unutar cestovnog koridora) sa kojih se prihvaćaju otpadne vode svakog pojedinog korisnika. Iste se preko revizionog okna u okviru trase cjevovoda prihvaćaju kod pojedine čestice ili građevine.

Otpadne vode unutar obuhvata Plana prikupljaju se u sustav zatvorene vodonepropusne kanalizacije te se putem gravitacijskih cjevovoda usmjeravaju prema crpnoj stanici CS „Filip Jakov“ te uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji rt Kumenat istočno od Biograda na Moru i podmorskom ispustu L=2800 m (izvan obuhvata Plana).

U okviru kanalizacije otpadnih voda izvode se kontrolna i priključna okna (šahtovi) na maksimalnoj udaljenosti do 50 m. Ista je obavezno izvesti na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova.

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 (važeci Pravilnik o ispuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju).

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

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

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar kolnika prometnica, te se upuštaju u najbliži recipijent poslije tretmana preko separatora masti i ulja.

Isto tako i oborinske vode pojedinog korisnika prostora -gospodarskog subjekta, prije upuštanja u javnu oborinsku kanalizaciju, trebaju unutar njegove čestice biti kondicionirane i pročišćene do nivoa standardnih oborinskih voda.

Oborinske vode s parkirališta većih od 10 parkirnih mjesta, te većih radnih i manipulativnih površina prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time i manjih dimenzija iste, predvidjeti da se oblikovanjem čestica i izgradnjom osigura što manji koeficijent otjecanja sa građevne čestice uz mogućnost da se vlastite oborinske vode sa „čistih“ površina upuštaju u teren na samoj građevnoj čestici putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće učiniti i s oborinskim vodama s većih parkirnih površina (10PM) na čestici po ugradnji vlastitih separatora ulja i masti adekvatnih dimenzija.

Prikaz kanalizacijske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV u mjerilu 1:1000.

### **3.5.3. Elektroopskrba**

Na području obuhvata Plana planirana je niskonaponska elektroenergetska mreža sa priključenjem na planiranu srednjenaponsku mrežu na južnoj granici obuhvata Plana.

Niskonaponska mreža sadrži niskonaponske podzemne kabele i samostojeće kabelaške razvodne ormare.

Srednjenaponska mreža sadrži planirane transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV i podzemne kabelaške dalekovode 10(20) kV priključne za te stanice.

Sva planirana elektroenergetska mreža izvoditi će se kablomskim razvodom u zemlji. Elektroenergetska mreža polaže se u pojasu pješačkog hodnika.

Mreža vanjske rasvjete izvesti će se kablovski. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u pojasu pješačke staze 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 direktnim brojilima u okviru glavnog razvodnog ormara.

### Konzum mješovite zone

Odabrani normativ potrošnje za zonu gospodarske-ugostiteljsko turističke i mješovite namjene iznosi 30 W/m<sup>2</sup> bitto izgrađene površine pa je ukupni konzum  $P_v = 7770 \times 30 = 233,10 \text{ kW}$ .

$P_{vu} = P_v \times 1,1 = 256,41 \text{ kW}$   $S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 243,59 \text{ kVA}$

$S = 243,59 / 0,9 \times 0,95 = 284,90 \text{ kVA}$

### Konzum gospodarske zone

Odabrani normativ potrošnje u gospodarskoj zoni prema prijedlogu „Normativa opterećenja i potrošnje električne energije“, Institut za elektroprivredu 1980. iznosi 1 kW/ležaj pa je ukupni konzum  $P_v = 200 \times 1 = 200 \text{ kW}$

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenjuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi  $P_{vu} = P_v \times 1,1 = 220 \text{ kW}$ .

Uz faktor snage 0,95 angažirana snaga na promatranom području iznosi na srednjenaponskoj razinu  $S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 209 \text{ kVA}$ .

Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 KV na području obuhvata:

$S = 205 / 0,9 \times 0,95 = 239,77 \text{ kVA}$ .

$239,77 \text{ kVA} + 284,90 \text{ kVA} = \underline{524,67 \text{ kVA}}$

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno izgraditi ukupno 1 novu transformatorsku stanicu 1000 kVA za potrebe zone.

Planirana TS 20/0,4 Kv (jugoistočna granica obuhvata Plana) graditi će se kao samostojeća građevina. Za predmetnu trafostanicu osigurati će se građevna čestica veličine 8x7 m (čija se dulja stranica nalazi neposredno uz javnu prometnu površinu). Do planirane trafostanice treba biti osiguran kamionski pristup s javne površine.

Napajanje električnom energijom postojećih stambenih građevina unutar zone mješovite namjene - M1 vrši se preko postojećih trafostanica TS 10(20)/0,4Kv u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

Prikaz elektroopskrbne mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:1000.

### 3.5.4. Plinoopskrba

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana, planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara predtlaka.

Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna

dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 –1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

Detaljni prikaz plinske mreže dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:1000.

### 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Na prostoru obuhvata plana na osnovu obaveza iz Prostornog plana uređenja Općine Sv. Filip i Jakov, te analizom postojećeg stanja određeni su oblici korištenja.

#### Oblici korištenja

Područje obuhvata ovog plana je izgrađeno, sa djelomično izgrađenom prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Za čitav prostor obuhvata predviđen oblik korištenja i planirana izgradnja moći će se realizirati nakon što se izvede planirana cestovna mreža s pratećom komunalnom infrastrukturom.

#### 3.6.1. Uvjeti i način 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.

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.

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

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Sv. Filip i Jakov (Službeni glasnik Općine Sv. Filip i Jakov, br. 2/02., 3/06., 02/14), područjem obuhvata Plana (sjeverna granica obuhvata Plana) prolazi trasa rimskog akvedukta – element arheološke baštine.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova pronađu arheološki ostaci ili pojedinačni nalazi radovi se moraju prekinuti i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležnu ustanovu.

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

### 3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

U urbanističkom kao i u prostornom planiranju kvaliteta okoliša mora biti osnovni kriterij planiranja, odnosno zaštita okoliša je sadržana u načelu integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora kao kontinuirana i u svim segmentima prisutna komponenta. Stoga je sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš sadržano u svim dijelovima Plana kroz utvrđivanje mogućnosti i ograničenja korištenja prostora i planiranjem razvoja putem izbora najpovoljnijih opcija.

Glavni cilj zaštite okoliša je očuvanje prostora i dostizanje više razine kakvoće života. Zbog toga je potrebno ustanoviti postojeće stanje okoliša i prirodne baštine, zatečeno stanje prema potrebi sanirati i nove aktivnosti u prostoru usuglašavati s naprednim europskim i hrvatskim zakonodavstvom. Stoga treba težiti s jedne strane ostvarivanju održivog razvitka naselja i kvalitete življenja stanovnika u njima, a s druge strane treba sačuvati i prirodni krajolik, te prirodnu raznolikost pojedinih područja.

Naglasak se stavlja na subjekte koji na bilo koji način koriste prostor kao resurs i svojom djelatnošću vrše utjecaj na okoliš, da se isti dosljedno pridržavaju i provode sve zakonske propise kojima se regulira zaštita prostora i okoliša. Planska usmjerenja nastoje da se sektorski i detaljno jača svaka pojedina kategorija zaštite:

#### Zrak

Na području obuhvata Plana nema energetske postrojenja, a osnovni energenti u gospodarstvu će biti električna energija i plin u budućnosti, odnosno takozvani čisti energenti. Katastrom emisija u okoliš pratiti će se količina ispuštanja štetnih tvari u zrak iz pojedinačnih ispusta kod svih pravnih i fizičkih osoba koje će posjedovati stacionarne izvore, dok će se Područnom mrežom za praćenje kakvoće zraka za područje Zadarske županije.

U smislu zaštite potrebno je, kako bi se pravodobno i na utemeljen način mogao usmjeravati i kontrolirati razvoj u ovom području i izgradnja u prostoru, osigurati praćenje količina ispuštanja štetnih tvari u zrak iz pojedinačnih ispusta iz stacionarnih izvora kroz Katastar emisija u okoliš.

#### Voda

Glavni izvori onečišćenja na području obuhvata Plana bit će otpadne vode gospodarskih subjekata.

Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda predmetnog područja
- vode koje će se iz sustava odvodnje otpadnih voda upuštati u recipijent moraju proći preko sustava za pročišćavanje otpadnih voda,
- gospodarski subjekti priključeni na sustav javne odvodnje obvezno moraju vršiti predtretman otpadnih voda (koji će se odrediti prema tehnologiji proizvodnje) prije upuštanja u sustav,
- za područje obuhvata Plana potrebno je uspostaviti sustav gospodarenja otpadom

koji će omogućiti dugoročno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada, te organizirano i kontrolirano postupanja s otpadom.

### **Tlo**

Tlo se onečišćuje na više načina, a zbog zaštite i sprječavanja ovakvih nepovoljnih utjecaja na tlo potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- potrebno je dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla,
- spriječiti zagađivanja zraka iz kojeg se štetni spojevi i teški metali talože u tlo, posebice u blizini industrijskih objekata i duž značajnijih prometnica,
- riješiti odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda, a naročito gospodarskih subjekata i okolnih prometnih površina,
- uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno, organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom,
- poduzeti pravodobne mjere za saniranje posljedica mogućih akcidenata koji bi uzrokovali onečišćenja tla (prometne nezgode nakon kojih je u okoliš istekla nafta ili naftni derivati, nezgode pri prijevozu opasnih otpada i sl.).

### **Buka**

Na području obuhvata Plana nema većih izvora komunalne buke.

### **Otpad**

S obzirom da okoliš ugrožava neorganizirano i nekontrolirano odlaganje svih vrsta otpada, na području obuhvata Plana potrebno je uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada. Potrebno je sve gospodarske građevine obuhvatiti organiziranim prikupljanjem otpada. Nužno je shvatiti da otpad mora proći određeni predtretman prije završnog zbrinjavanja, te da je velik dio otpada iskoristiv.

Mjere za organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom 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.

Sve ove mjere sadržane su u zakonskoj regulativi, pa je Planom naglašena potreba njena poštivanja, te uvažavanja načela racionalnog i dobrog gospodarenja prostorom.

### **Zaštita od požara**

Ovim planom su osigurane mjere zaštite koje su obvezne za ovu vrstu urbanističke dokumentacije. Efikasnost zaštite od požara postiže se adekvatnom organizacijom prostora: načinom uređenja, razmještaj građevina, visinom građevina i pristupnosti javnih kolnih površina do građevine. Iz grafičkih prikaza je vidljivo da je osiguran kolni pristup do svih građevina kao i glavni požarni putovi novoplaniranim prometnicama.

Tehnička protupožarna (preventivna) zaštita postiže se adekvatnom primjenom građevnog materijala, tehnički propisanim i zaštićenim instalacijama.

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

Potrebno je osigurati sljedeće elemente tehničke zaštite:

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

U svrhu sprječavanja i širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 6 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0.5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 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 (važeći Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe).

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža određena prema posebnom propisu (važeći Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara).

### **Zaštita od potresa**

Protupotresno projektiranje i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim seizmičkim kartama koje prostor obuhvata plana ubrajaju u VII<sup>o</sup> seizmičnosti po (MCS).

Kod rekonstruiranja postojećih građevina izdavanje lokacijskih i građevinskih dozvola treba uvjetovati ojačavanjem konstrukcije građevine sukladno važećim zakonima, propisima i normama.

### **Zaštita od rušenja**

Ceste i ostale prometnice treba posebnim mjerama zaštititi od rušenja zgrada i ostalog zatrpavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

### **Sklanjanje stanovništva**

Za područje Općine Sv. Filip i Jakov donesena je Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća, kao temeljni dokument za izradu Plana zaštite i spašavanja kao i Plana civilne zaštite. Procjena sadrži prosudbu moguće ugroženosti stanovništva i materijalnih dobara od opasnosti, nastanka i posljedica prirodnih i civilizacijskih katastrofa te prosudbu vlastitih mogućnosti za zaštitu i spašavanje.

Unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati sustav uzbunjivanja sukladno važećem Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva.

Naselje Sv. Filip i Jakov ima manje od 2000 stanovnika, a na području Općine nema ugroženih objekata. Ugroženim objektima smatraju se oni objekti koji bi mogli biti cilj napada u ratu ili objekti kod kojih bi veliki kvarovi (havarije) na postrojenjima mogli uzrokovati kontaminaciju zraka i okoliša.

Za osiguravanje zaštite stanovništva dovoljna je izgradnja zaklona veličine do 50 sklonišnih mjesta, otpornosti 30 kPa.

Zaklon je dvonamjenski prostor koji u mirnodopskoj uporabi ima funkciju pomoćne prostorije (ostave, radionice, hobi prostor, konoba ili slično), a u slučaju potrebe postaje zaklon.

Preporuča se da za slučaj predviđene potrebe zaklanjanja taj prostor bude opremljen tako da pruži minimalne uvjete za višednevni boravak (sanitarni čvor, rezerva hrane i vode, priručna oprema za spašavanje, priključnice RTV i telefona i slično).

Zaklone u zemlji je potrebno hidroizolacijom osigurati od vlage, a preporuča se i termička izolacija prostorije, glede sveukupnih uvjeta boravka.

Obvezna je gradnja skloništa osnovne zaštite i otpornosti 100 kPa za građevine u kojima boravi veći broj ljudi.

Skloništa treba projektirati u skladu s važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa i važećim Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

### **Nesmetano kretanje invalidnih osoba**

Pristupne putove treba predvidjeti da je moguć pristup invalida do svih građevina preko skošenih rubnjaka. Kod projektiranja potrebno se pridržavati važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju (važeći Pravilnik o pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti).