



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

OPĆINA SV. FILIP I JAKOV

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SV. PETAR NA MORU (UPU 12)

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: 235/2020

Sv. Filip i Jakov, ožujak 2022.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

Članak 4. mijenja se i glasi:

1) Kompletna površina unutar granica obuhvata ovog Plana je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je podijeljeno na dva dijela. Sjeveroistočno od ceste DC8 nalazi se zona gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene i to za sadržaje: T1 (hotel) i T3 (kamp). Jugozapadno od DC8 nalaze se: zona rekreacije R3 (uređena morska plaža) i P (privezište).

2) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenja pojedinih namjena prikazana su u kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000 i to:

- ugostiteljsko-turistička namjena - hotel	T1
- ugostiteljsko-turistička namjena - kamp	T3
- zaštitne zelene površine	Z
- površine infrastrukturnih sustava (prometnice)	IS
- uređena plaža (kopneni i morski dio)	R3
- privezište (kopneni i morski dio)	P

Članak 5.

Članak 5. mijenja se i glasi:

1) Ovim Planom je planirana glavna pristupna prometnica s izravnim ulazom u sjeveroistočnu zonu ugostiteljsko-turističke namjene s DC8 te manji kolni ulaz u jugozapadni dio zone – privezište.

2) Infrastrukturnim koridorom ugostiteljsko-turistička zona sjeveroistočno od ceste DC8 podijeljena je u dvije prostorne cjeline: T1 za gradnju hotela u zapadnom dijelu i T3 za gradnju kampa u istočnom dijelu.

3) Linija razgraničenja javnih i drugih površina (regulacijski pravac) odgovara granici između građevne čestice i javne prometne površine (koridora prometnice).

Članak 6.

Podnaslov ispred članka 7. mijenja se i glasi:

2. UVJETI UREĐENJA I IZGRADNJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE

Članak 7.

U članku 7. stavak 1) briše se riječ "cjelokupne".

Članak 8.

Članak 8. mijenja se i glasi:

1) Unutar prostorne cjeline T1 gostiteljsko-turističke zone predviđena je izgradnja sadržaja tipa:

- *HOTEL* - prema *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli* (T1).

2) Unutar prostorne cjeline T3 gostiteljsko-turističke zone predviđena je izgradnja sadržaja tipa:

- *KAMP* - prema *Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi* (T3).

3) Kapacitet cijele ugostiteljsko-turističke zone je 1000 kreveta koje je moguće ostvariti u smještajnim kapacitetima hotela (s depadansama) ili u kampu.

- 4) Gustoća korištenja ugostiteljsko-turističke zone iznosi od minimalno 50 do maksimalno 120 kreveta / ha tj. građevna čestica mora imati 80 m² po krevetu.
- 5) Prateće komplementarne turističke sadržaje moguće je graditi na istoj građevnoj čestici s osnovnim smještajnim kapacitetima, unutar gradivog dijela prostorne cjeline kao dopunu smještajnim kapacitetima. Prateći sadržaji mogu biti: parkirališta, šetnice, trgovi, različita igrališta, zatvoreni i otvoreni bazeni, sadržaji zdravstvenog turizma, zabavni, ugostiteljski, trgovački i drugi uslužni sadržaji...
- 6) Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.
- 7) Za potrebe izgradnje prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene obvezna je izgradnja planiranog raskrižja i prometnice za pristup do primarnih sadržaja unutar nje.
- 8) Unutar zone obuhvata Plana obvezna je izgradnja dva pothodnika za potrebe javnog pješačkog pristupa do obalnog dijela s južne strane DC8 kao i predviđenog kolnog pristupa do pristaništa.
- 9) Prilikom projektantskog osmišljavanja turističkih programa treba respektirati postojeće poljske puteve i mocire kao naslijeđe pučkog graditeljstva. Dopuštene su samo neophodne manje korekcije radi odvijanja prometa. Preporuča se prirodne i stvorene vrijednosti koristiti kao oblikovni i fizički parametar nove strukture. (Ovo se prvenstveno odnosi na trasu prosjeka kojim su provedeni komunalni vodovi i na trasu rimskog akvedukta.)

Članak 9.

Članak 9. mijenja se i glasi:

- 1) Svaka prostorna cjelina (T1 i T3) predstavlja jednu građevnu česticu i jednu graditeljsku cjelinu unutar koje je potrebno projektnom dokumentacijom osmisлити koncepciju osnovnih smještajnih kapaciteta i ostalih sadržaja.
- 2) Nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- 3) Smještajne kapacitete te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

Članak 10.

- 1) U članku 10. stavku 1) briše se riječ „osnovne“ i umjesto nje se dodaju riječi: „ugostiteljsko-turističke“ te se briše riječ „Plana“.

Članak 11.

Članak 12. mijenja se i glasi:

- 1) Zona ZA – zeleni pojas akvedukta - prolazi kroz zone T1 i T3 i njeni dijelovi pripadaju tim prostornim cjelinama tj. građevnim česticama, a uvjeti uređenja su isti u obje zone: u zelenom pojasu akvedukta nije dozvoljena gradnja smještajnih kapaciteta već se on mora urediti kao zeleni pojas sa šetnicom opremljenom urbanim mobilijarom, vidikovcima, sjenilima, nadstrešnicama, manjim štandovima i sl. radi prezentacije akvedukta kao posebne atrakcije i vrijedne kulturno-povijesne baštine.
- 2) Trasa akvedukta prikazana u kartografskim prikazima može odstupati od stvarnog položaja na terenu što je nužno utvrditi preciznijim snimanjima prije same gradnje. Trasa zelenog pojasa akvedukta utvrđuje se u naravi kao zaštitna širina od 3,0 m od ruba akvedukta sa svake strane.
- 3) Dodatne uvjete uređenja zelenog pojasa akvedukta (ZA) uskladiti s člankom 52. UPU-a.

Članak 12.

Članak 15. mijenja se i glasi:

- 1) Unutar prostorne cjeline T1 predviđena je gradnja hotela s mogućim depadansama te se na predviđenoj građevnoj čestici moraju ostvariti svi potrebni sadržaji za cjelovito pružanje usluga u toj prostornoj cjelini.

2) Uvjeti gradnje hotela:

- maksimalna dozvoljena izgrađenost građevne čestice je 30% ($k_{ig}=0,3$)
- maksimalna dozvoljena iskoristivost građevne čestice je 80% ($k_{is}=0,8$)
- najveća dozvoljena katnost je Po+P+2 (može biti jedna ili više podrumskih etaža)
- najveća visina zgrade je 12,0 m od najniže točke uređenog terena uz pročelje zgrade
- minimalna udaljenost glavne i svih pratećih i pomoćnih građevina od granica građevne čestice iznosi 5,0 m
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelene površine (parkovni nasadi ili prorodno zelenilo)
- hotel se gradi kao samostalna građevina ili kao složena građevina (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina koji obuhvaća: hotel, depadansama i prateće sadržaje)
- hotel (s depadansama, ako ih ima) mora ispuniti elemente i mjerila za minimalno 4* prema *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*.

3) U zoni T1P-prateći sadržaji koja se nalazi u pojasu udaljenosti 100 m od obalne crte ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više smještajnih građevina iz skupine hoteli, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetske vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene te uređenje javnih površina.

4) Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene T1, najmanje 70% smještajnih jedinica mora biti u zgradi hotela, a najviše 30% u depadansama.

5) Maksimalni ukupni kapacitet prostorne cjeline T1 ja 130 kreveta.

Članak 13.

Članak 16. mijenja se i glasi:

1) Unutar prostorne cjeline T3 predviđena je gradnja kampa te se na predviđenoj građevnoj čestici moraju ostvariti svi potrebni sadržaji za cjelovito pružanje usluga u toj prostornoj cjelini.

2) Uvjeti gradnje kampa:

- maksimalna dozvoljena izgrađenost građevne čestice je 10% ($k_{ig}=0,1$)
- maksimalna dozvoljena iskoristivost građevne čestice je 20% ($k_{is}=0,2$)
- najveća dozvoljena katnost je P+1
- najveća visina zgrade je 8,5 m od najniže točke uređenog terena uz pročelje zgrade
- minimalna udaljenost smještajnih jedinica kao i zgrada sa zajedničkim sadržajima i svih pratećih i pomoćnih građevina od granica građevne čestice je 5,0 m
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelene površine (parkovni nasadi ili prirodno zelenilo)
- prilikom izrade projektne dokumentacije i odabira prostorne strukture kampa potrebno je maksimalno respektirati postojeće zelenilo, osobito stabla koja se u najvećoj mogućoj mjeri moraju nastojati zadržati
- smještajne jedinice mogu se planirati na cijelom prostoru obuhvata Plana jer je on u cijelosti smješten izvan granice 25 m od obalne crte
- kamp mora ispuniti elemente i mjerila za kategorizaciju kampa s minimalno 4 zvjezdice prema *Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi*
- unutar prostora kampa nije dozvoljena izgradnja čvrstih smještajnih jedinica niti betonskih platformi za smještaj tipskih (montažnih) smještajnih jedinica.

3) U zoni T3P-posebna zona - koja se nalazi u pojasu udaljenosti 70 m od obalne crte ne mogu se planirati niti se mogu graditi zajednički sadržaji kampa tipa sanitarije i slično.

4) Maksimalni ukupni kapacitet prostorne cjeline T3 je 870 kreveta.

Članak 14.

U članku 17. izbacuju se 4. i 5. alineja.

Članak 15.

Iza članka 25. dodaje se podnaslov:

2.A. UVJETI UREĐENJA I IZGRADNJE SPORTSKO-REKREACIJSKE ZONE (UREĐENE PLAŽE)

Članak 16.

Iza podnaslova 2.A. UVJETI UREĐENJA I IZGRADNJE SPORTSKO-REKREACIJSKE ZONE (UREĐENA PLAŽA) dodaje se članak 25.a) koji glasi:

1) Planom je predviđeno uređenje i izgradnja uređene morske plaže uz obavezno poštivanje sljedećih uvjeta:

- obavezno treba osigurati prohodnost javnog dužobalnog pojasa,
- urediti, a po potrebi i nasuti obalni pojas radi oblikovanja javnog prostora za sunčanje u slučajevima kada morfologija prirodne obale to uvjetuje,
- predvidjeti postavu tuševa, kabina za presvlačenje i sanitarnih čvorova sukladno važećim standardima i pravilniku za Javne plaže,
- urediti neprekinutu šetnicu (lungo mare) širine min. 3,0 m,
- respektirati postojeće zelenilo i oblikovno ga ukomponirati u planiranu organizaciju prostora,
- osmisliti zaštitno zelenilo na rubovima zona i uz šetnicu,
- osigurati min. 20% površine uređene morske plaže za zelene površine.

2) Radi uređenja akvatorija uređene morske plaže, može se provoditi nasipavanje šljunka ili pijeska radi prilagođavanja konfiguracije morskog dna, ali ne šire od 20 m od obalne linije, i graditi zaštitne građevine - valobrani (radi zadržavanja šljunka i pijeska ili postavu plažne opreme).

3) Područje uređene morske plaže treba opremiti potrebnim komunikacijskim površinama povezanim sa sustavom urbane zone, te odgovarajućom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba).

Članak 17.

Iza članka 25.a) dodaje se članak 25.b) koji glasi:

1) Na kopnenom dijelu uređene plaže dozvoljava se postava urbane opreme (klupe, kabine za presvlačenje, suncobrani, razna sjenila, tende i sl.), izgradnja otvorenih sportskih sadržaja (odbojka na pijesku, boćalište, mini golf i sl.) te izgradnja manjeg prizemnog objekta za smještaj sanitarija, tuševa i/ili ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja maksimalne građevinske bruto površine 80 m² i visine vijenca 4,0 m. Razne uređene terase i sunčališta ne ulaze u ovu površinu.

2) Na morskom dijelu uređene plaže u zoni rekreacije na moru dozvoljava se postava plutajuće opreme za rekreaciju, plutajućih sunčališta i sl.

Članak 18.

Iza članka 25.b) dodaje se podnaslov:

2.B. UVJETI UREĐENJA I IZGRADNJE PRIVEZIŠTA

Članak 19.

Iza podnaslova 2.B. UVJETI UREĐENJA I IZGRADNJE PRIVEZIŠTA dodaje se članak 25.c) koji glasi:

1) Planom je predviđena izgradnja privezišta u funkciji ugostiteljsko-turističke zone pod kojim se podrazumijeva smještaj jednog pristana veza maksimalne duljine operativne obale 20 m za prihvat turističkih brodova za prijevoz izletnika - turista.

2) Unutar privezišta je planiran i smještaj vezova za plovila korisnika ugostiteljsko-turističke zone. Najveći dopušteni broj vezova određen je kapacitetom ugostiteljsko-turističke zone i iznosi 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

3) Privez u funkciji ugostiteljsko-turističke zone ne može zauzeti više od 25% obalne crte zone te se ne mogu planirati nikakvi objekti tehničko tehnološke funkcije: servisi, radionice i sl. osim potrebne opreme za prihvat plovila u pravilu pontonskog tipa i na način da međusobno nisu ugroženi načini korištenja zone te da se maksimalno zadrži prirodna struktura obale.

4) Vezovi unutar akvatorija privezišta mogu biti i sidrišnog tipa. U slučaju postavljanja sidrišta, minimalna udaljenost polja sidrišta od obale je 50 metara te ne smije ugrožavati ostale namjene i plovni put, a plutače unutar sidrišta moraju biti smještene na način da se racionalno koristi prostor te da se osigura siguran pristup do svake plutače unutar polja sidrišta.

Članak 20.

Članak 28. mijenja se i glasi:

1) Ulaz u zonu ugostiteljsko-turističke namjene predviđen je izgradnjom novog raskrižja na mjestu ulaza postojećeg puta na državnu cestu DC8 sa svim potrebnim prometnim elementima u skladu s uvjetima Hrvatskih cesta.

2) Formiranje ovog raskrižja te ishođenje lokacijske dozvole za prvu prometnicu unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene preduvjet su za početak izgradnje građevina primarne namjene.

3) Dodatne prometnice unutar ugostiteljsko-turističke zone će se graditi u ovisnosti o potrebama hotela ili kampa, ali obavezno kao logičan nastavak glavne pristupne prometnice i bez dodatnih izlaza tj. spojeva (križanja) na DC8.

4) Kolni ulaz u obalno područje Planom je predviđen samo na jednom mjestu u zonu privezišta izgradnjom novog raskrižja s kolničkim tracima za skretanje iz oba pravca na DC8. S ovog ulaza je projektnom dokumentacijom za ishođenje akata o gradnji potrebno predvidjeti ostale komunikacije za potrebe obalnih sadržaja (pristaništa i plaže).

5) Pješački ulazi u obalno područje Planom su predviđeni u vidu dva pothodnika ispod DC8. Njihova pozicija u grafičkom dijelu Plana može se detaljnim projektom za ishođenje akata o gradnji prilagoditi situaciji na terenu u slučaju tehnički povoljnijeg rješenja.

Članak 21.

U članku 35. mijenja se stavak 9) i glasi:

9) Unutar područja obuhvata Plana omogućena je 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 prihvataima 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 operatora gdje god je to moguće.

Članak 22.

U članku 37. iza st. 9) dodaje se stavak 10) koji glasi:

10) Bazeni - 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 zapremina), kao i predvidjeti pražnjenje istog. Punjenje bazena je potrebno izvesti u strogo kontroliranim uvjetima, van ljetne sezone i prema uputi 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.

Članak 23.

Iza članka 37., nakon podnaslova "3.3.1. Vodoopskrba" dodaje se novi članak 37.a koji glasi:

1) U području obuhvata ovog UPU-a postoji vodoopskrbni sustav Šibenik - Zadar LŽ DN 600 koji se ne smije izmještati, a za koji je potrebno osigurati pravo služnosti i pravo pristupa zbog održavanja.

Članak 24.

Članak 38. st. 2) mijenja se i glasi:

2) Cjevovode treba planirati u nogostupu ili zelenom pojasu dalje od drveća i njihovog korijenja, 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 ili zelenom pojasu.

Članak 25.

U članku 38. iza st. 8) dodaje se novi st. 9):

9) 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).

Članak 26.

U članku 39. u st. 1) dodaje se:

Za potrebe napajanja zone potrebno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod (profil DN 150 odnosno prema hidrauličkom proračunu u projektnoj dokumentaciji temeljem kojeg će se cjevovod izvoditi). Planirani cjevovod će transportirati vodu iz izgrađenog dijela naselja Sv. Petar (iz smjera istoka). Planirani vodoopskrbni cjevovod izvesti će se i spojiti na postojeći ACC 150 mm, kojeg će se u slučaju potrebe također trebati rekonstruirati.

Stavak 2) mijenja se i glasi:

2) Nove ulične cjevovode izgraditi od cijevi PEHD DN 110 do profila DN 110, a iznad profila DN 110 od nodularnog lijeva (ductil) i postaviti na udaljenosti od ruba prometnice do 1,0 m u kolniku ili ako postoji mogućnost u samu pješačku zonu (dalje od drveća).

Članak 27.

Članak 44. mijenja se i glasi:

1) Do izgradnje javnog kanalizacijskog sustava odvodnju otpadnih i fekalnih voda riješiti cjelovito za čitavu zonu (za sve predviđene sadržaje) izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnog bunara ili jame odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu. Prilikom realizacije sustava odvodnje sa vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda potrebno je ishoditi suglasnost i uvjete Hrvatskih voda. Položaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda koji je prikazan u kartografskom prikazu Plana može se detaljnim projektom za ishođenje akata o gradnji prilagoditi situaciji na terenu u slučaju tehnički povoljnijeg rješenja.

2) Sva kanalizacijska okna koja se nalaze u doticaju mora ili su izloženi utjecaju mora moraju biti izvedeni na način da se onemoguću prodor mora bilo kroz okno ili poklopac okna. Poklopci okana izvedeni od nehrđajućih materijala (kompozitnih materijala). Zbog agresivnosti i utjecaja mora kanalizacijska okna, kolektore i fitege u obalnom pojasu izvesti od poliestera ojačanog staklom (GRP) koji je otporan na koroziju i ima dug vijek trajanja, niske troškove održavanja i sl.. Na svim prolazima ispod prometnica moraju biti izvedeni od poliestera iste kvalitete.

Članak 28.

1) Članak iza podnaslova "3.3.5. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta" mijenja broj iz 44. u 49. te postaje "Članak 49.".

2) Dosadašnji članci od 49. do 68. mijenjaju broj tako što se svakom članku broj povećava za 1 te postaju članci broj od 50. do 69.

Članak 29.

U članku 59. stavak 2) mijenja se i glasi:

Za uređenje obalnog dijela ovim je Planom dano osnovno zoniranje namjena površina. Za preciznije definiranje elemenata pristaništa i rekreacijske zone plaže, osobito mogućih nasipavanja i/ili produbljivanja mora, potrebno je izvršiti detaljnije analize predmetnog morskog područja te izraditi projektnu dokumentaciju kojom će se dati tehničko rješenje kojim se moraju predvidjeti mjere zaštite do sada potpuno prirodnog područja. Pri tome će se utvrditi i potreba izrade procjene utjecaja na okoliš u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš.

Članak 30.

U članku 68. iza riječi "kanalizacijskih građevina" dodaje se: "i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda".