

# V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA

## PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU - SAŽETAK ZA JAVNOST -

### UVOD

Prostorni plan uređenja Grada Paga ("Službeni glasnik Zadarske županije" br. 08/03 i 06/07 te "Službeni glasnik Grada Paga" br. 05/13 i 2/17) - u nastavku: PPUG Pag, donesen je 2003. godine te je dosad tri puta mijenjan i dopunjavan, a uz ove, V. izmjene i dopune, u tijeku je i postupak izrade IV. Izmjena i dopuna. V. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Paga (u nastavku: ID Plana) izrađuju se temeljem Odluke o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Paga na sjednici održanoj 18. srpnja 2019. godine, a objavljena je u Službenom glasniku Grada Paga" br. 10/2019.

### POLAZIŠTA

Ovim, V. ID Plana, sagledat će se mogućnost izmjene granice građevinskog područja naselja Pag radi omogućavanja realizacije projekata od važnosti za područje Grada Paga te redefinirati granice građevinskog područja naselja Košljun kao i namjena površina i uvjeti gradnje unutar predmetnog građevinskog područja. Za građevinska područja naselja za koja postoji utvrđena obveza izrade plana užeg područja sagledat će se i Planom omogućiti i drugačiji uvjeti gradnje.

Također, slijedom uočenih poteškoća u provedbi važećeg Plana, potrebno je preispitati potrebu obvezne izrade stručnih podloga koje prethode izradi urbanističkih planova uređenja, što se odnosi na izradu programa za površine izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene te stručnih podloga za luke nautičkog turizma.

Nadalje, uočena je potreba izmjene pojedinih planskih rješenja koja se odnose na redefiniranje smjernica za izradu prostornih planova užeg područja te redefiniranje uvjeta utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometa, kao i drugih infrastrukturnih sustava.

### CILJEVI

Osnovna programska polazišta i razlozi za izradu i donošenje liD Plana detaljno su definirana Odlukom o izradi:

- redefiniranje granica građevinskog područja naselja Košljun, utvrđenih Prostornim planom uređenja Grada Paga ("Službeni glasnik Zadarske županije" br. 08/03 i 06/07 te "Službeni glasnik Grada Paga" br. 05/13 i 2/17),
- redefiniranje namjene površina i uvjeta gradnje unutar građevinskog područja naselja Košljun,
- redefiniranje granice građevinskog područja naselja Pag radi omogućavanja realizacije projekata od važnosti za područje Grada Paga,
- preispitivanje potrebe izrade programa za površine izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene,
- redefiniranje smjernica za izradu prostornih planova užeg područja (urbanistički planovi uređenja),
- preispitivanje uvjeta gradnje unutar građevinskih područja naselja te, za područja za koja postoji obaveza izrade plana užeg područja, omogućavanje i drugačijih uvjeta gradnje,
- redefiniranje uvjeta utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometa i drugih infrastrukturnih sustava, u kontekstu:
- stvaranja prostorno-planskih preduvjeta za izgradnju solarne elektrane izvan granica građevinskog područja,
- redefiniranja načina odvodnje otpadnih voda za turističku zonu Kotica,
- preispitivanja potrebe izrade stručnih podloga za luke nautičkog turizma.

Ovim Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Paga vrši se izmjena planskih postavki, sukladno

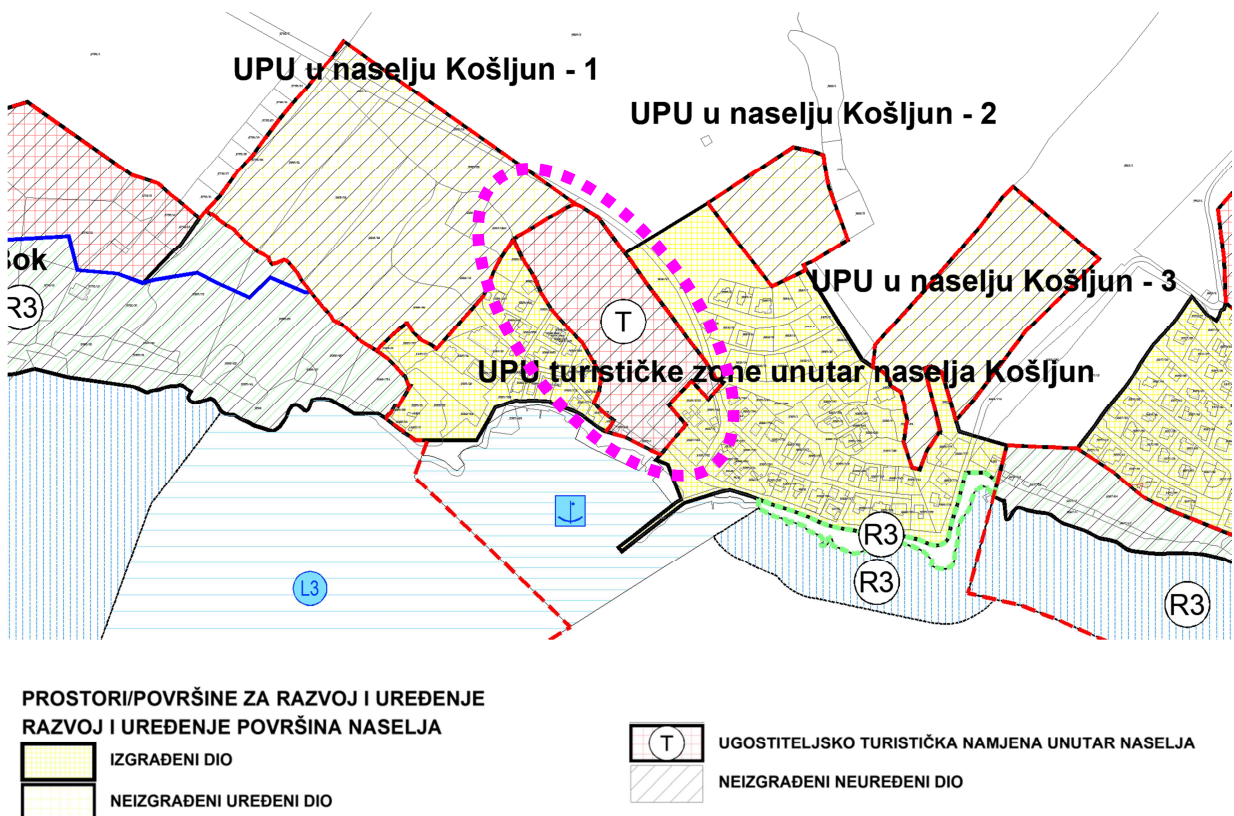
potrebama i strateškim opredjeljenjima Grada Paga, uočenim problemima u provedbi plana te ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi.

Temeljem predviđenih izmjena korigirat će se elaborat Prostornog plana uređenja u tekstualnom dijelu - Odredbama za provođenje, u odgovarajućim prikazima grafičkog dijela plana te u Obrazloženju plana.

## PLAN- IZMJENE I DOPUNE

U skladu s ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi ID Plana, planirane su sljedeće izmjene:

### Redefiniranje granica građevinskog područja naselja Košljun

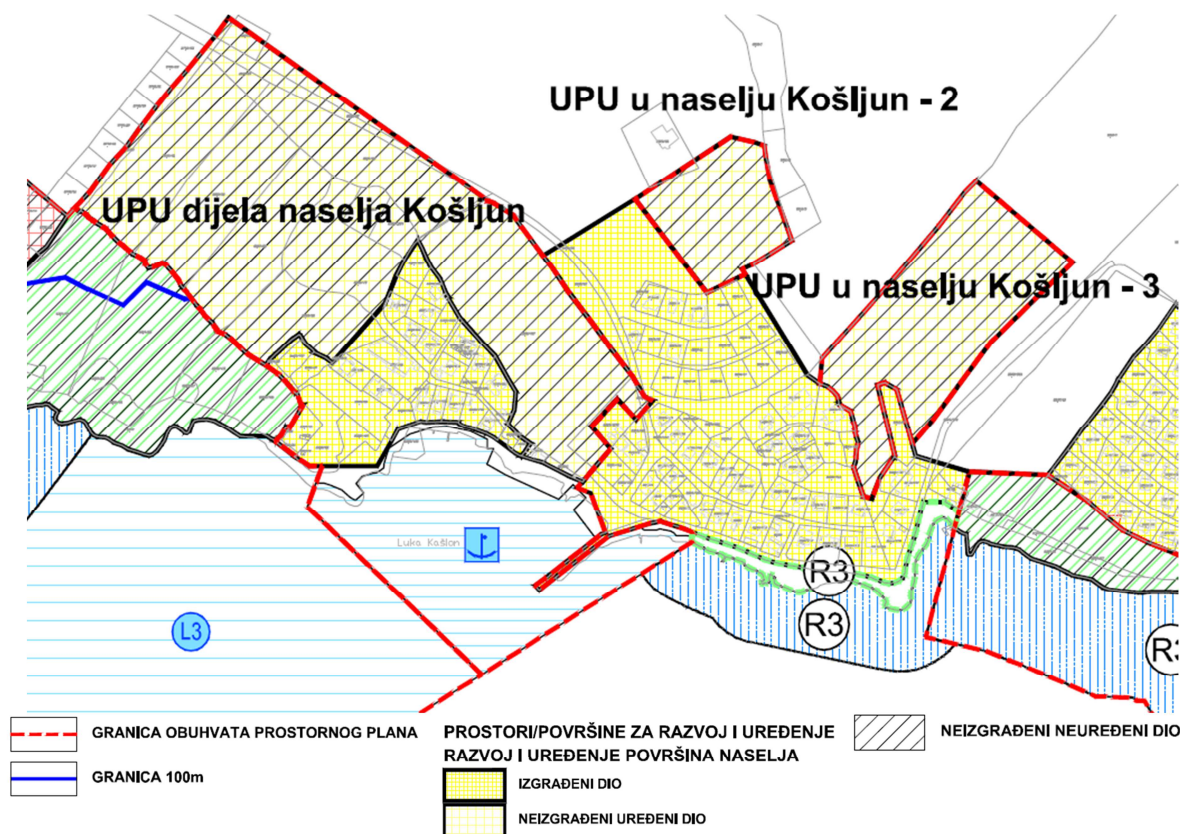


Izvadak iz kartografskog prikaza 4.8. Građevinsko područje - naselje Košljun\_vazeći PPUG Paga

Zona ugostiteljsko - turističke namjene unutar naselja (T) iz važećeg PPUG-a, u okviru ovog postupka izmjena i dopuna definirana je kao površina građevinskog područja naselja. Tako će se na navedenoj površini omogućiti smještaj građevina svih namjena koje je moguće smjestiti unutar naselja, s tim da je dominantna namjena stanovanje, no moguć je i smještaj ostalih namjena kompatibilnih stanovanju. Uvjeti i način uređenja i gradnje navedenog područja definirat će se urbanističkim planom uređenja (UPU-om), s obzirom na to da je predmetno područje neizgrađeno i neuređeno te je prema Zakonu obavezna izrada navedenog plana užeg područja - UPU-a.

Važećim PPUG-om predviđena je izrada UPU-a samo za predmetnu zonu ugostiteljsko- turističke namjene, no kako bi se sagledao jedinstveni prostor naselja, granica obuhvata UPU-a je Odlukom o izradi (Službeni glasnik Grada Paga 10/2019) obuhvatila dio građevinskog područja naselja Košljun (izgrađeni i neizgrađeni-neuređeni dio), površinu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja te, u vrijeme donošenja odluke o izradi, još uvijek površinu zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja, kako je utvrđeno važećim PPUG-om.

S obzirom da se u ovom postupku mijenja namjena dijela građevinskog područja naselja obuhvaćenog navedenim UPU-om, taj će dio biti potrebno uskladiti sa ovim izmjenama PPUG-a.



Izvadak iz kartografskog prikaza 4.8. Građevinsko područje - naselje Košljun\_ V. ID PPUG Paga

### **Redefiniranje namjene površina i uvjeta gradnje unutar građevinskog područja naselja Košljun**

Ovim postupkom izmjena i dopuna omogućuje se gradnja višestambenih građevina i unutar građevinskog područja naselja Košljun. Način i uvjeti smještaja višestambenih građevina unutar neizgrađenog dijela naselja Košljun, odredit će se urbanističkim planom uređenja.

S tim je ciljem izmijenjen članak 18. Odredbi za provedbu, na način da je u 1. stavku iza tablice koja se odnosi na uvjete za gradnju višestambenih zgrada dodana napomena da je gradnja višestambenih zgrada moguća, osim unutar građevinskog područja naselja Pag, i unutar građevinskog područja naselja Košljun, ali samo na područjima za koje je člankom 113. Odredbi za provedbu utvrđena obaveza izrade prostornih planova užeg područja (UPU-a), odnosno unutar područja iz članka 114., za koje su na snazi važeći planovi užeg područja:

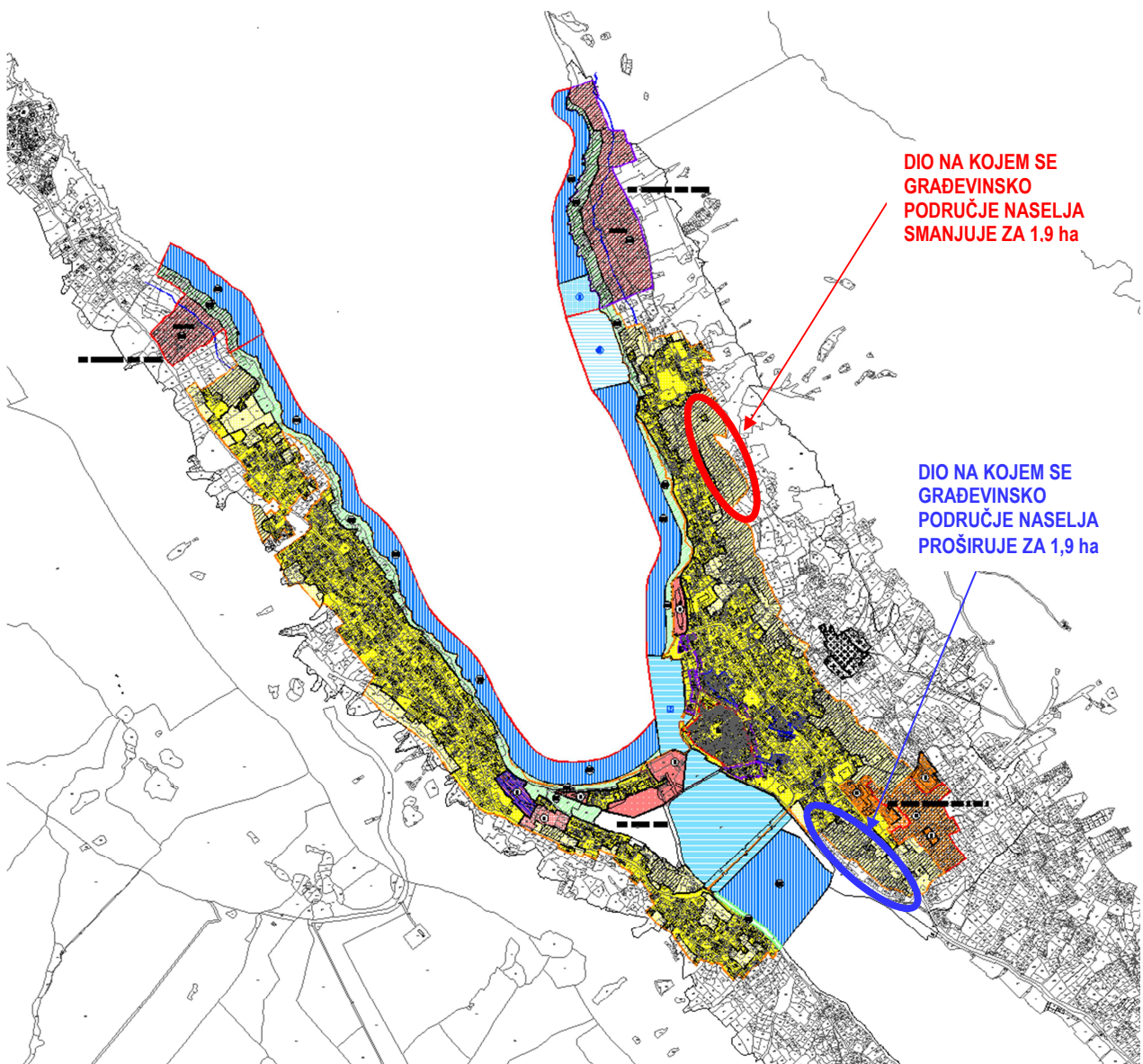
Također, ovim Izmjenama i dopunama dopunjena je definicija višestambenih zgrada iz stavka 7. članka 18. odredbi za provedbu. Tako se pod pojmom višestambenih zgrada podrazumijevaju zgrade pretežito stambene namijene sa max. 8, odnosno 12 stambenih jedinica. Iznimno, na površini građevne čestice veće od 3.000 m<sup>2</sup> moguća je gradnja višestambenih građevina koje mogu u nadzemnom dijelu imati više volumena uz jedinstvenu podzemnu etažu namijenjenu osiguranju potrebnog broja parkirališnih mjesta, te će se u slučaju takve gradnje najveći dopušteni broj stambenih jedinica odnositi na svaki pojedini volumen nadzemnog dijela višestambene građevine (max. 12 stanova po volumenu). U navedenom slučaju propisan je samo koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno (kin = 0,9). Planom se dozvoljava gradnja višestambenih zgrada isključivo kao slobodnostojećih građevina.

## Redefiniranje granice građevinskog područja naselja Pag

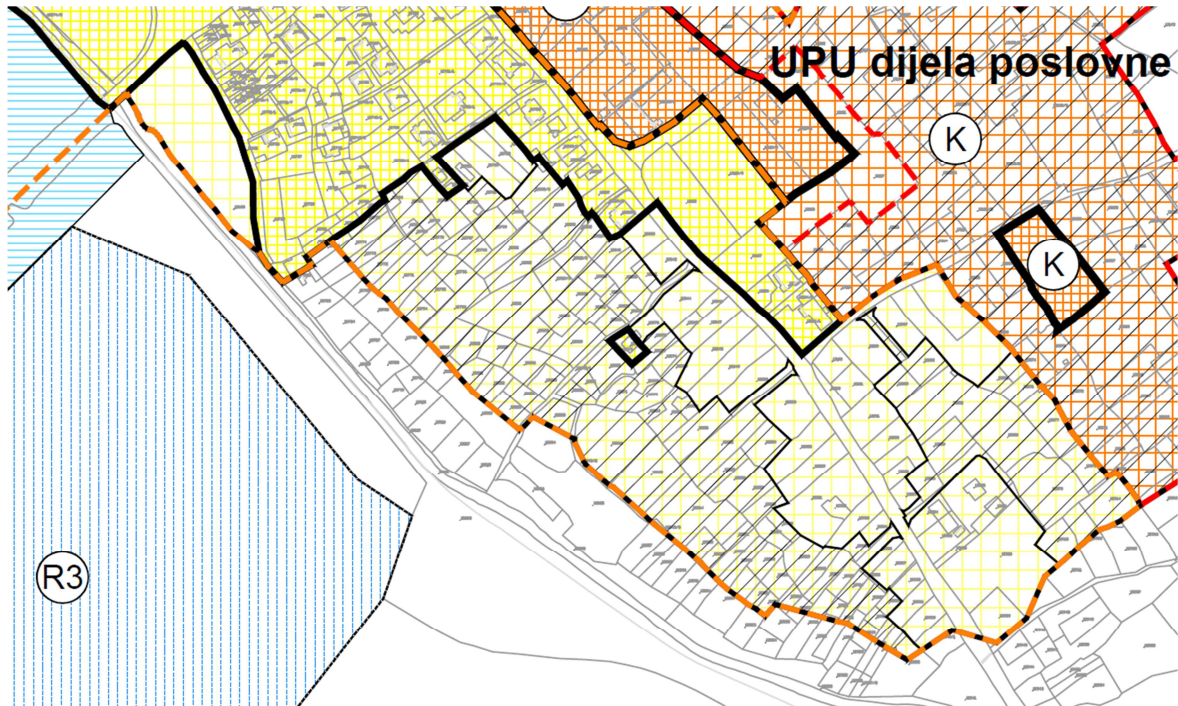
U skladu s odredbama važećeg PPUG-a kojima je definirano da se građevinsko područje središta jedinice lokalne samouprave – grada Paga uređuje uz veći udio javnih i gospodarsko-poslovnih sadržaja te promicanje više razine urbanog standarda i zaštite okoliša, u okviru ovog postupka izmjena i dopuna redefinira se granica građevinskog područja naselja Pag te se povećava udio površine isključive - poslovne namjene (K) unutar građevinskog područja naselja Pag.

Redefiniranje građevinskog područja naselja Pag podrazumijeva proširenje građevinskog područja na dijelu sjeverno od izmještene trase državne ceste D 106 (izvedene zaobilaznice urbanog područja grada Paga - dionica Blato - Sv.Fumija) i to na način da se uz potez navedene zaobilaznice Planom odredi isključiva - poslovna namjena (K).

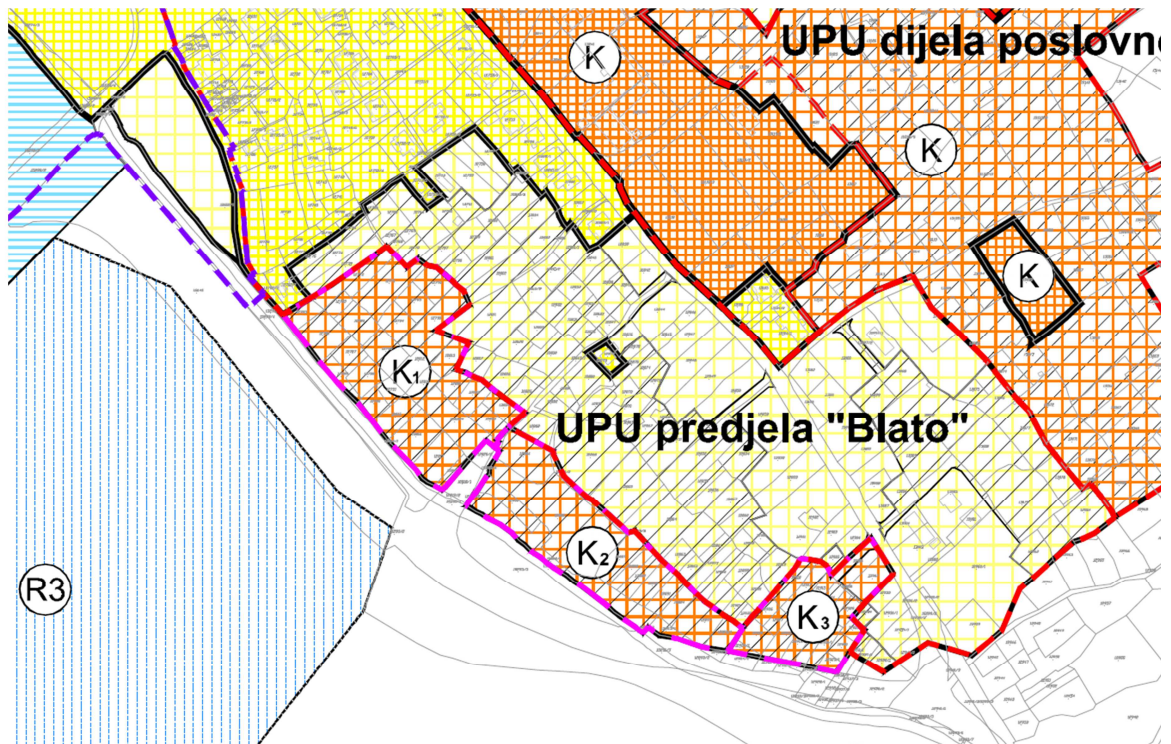
No, kako ne postoje zakonske mogućnosti proširenja građevinskog područja naselja Pag, zadržava se veličina (površina) postojećeg građevinskog područja naselja Pag. Stoga se za jednaku površinu (1,9 ha) za koju se proširuje utvrđeno građevinsko područje na dijelu područja Blato, smanjuje utvrđeno građevinsko područje na dijelu područja Bašaca.



Izvadak iz kartografskog prikaza 4.1. Građevinsko područje - Grad Pag\_važeći PPUG Paga sa prikazom područja na kojima je planirana izmjena granice građevinskog područja naselja






Izvadak iz kartografskog prikaza 4.1. Građevinsko područje - Grad Pag \_ važeći PPUG Paga








Izvadak iz kartografskog prikaza 4.1. Građevinsko područje - Grad Pag \_ V. ID PPUG Paga

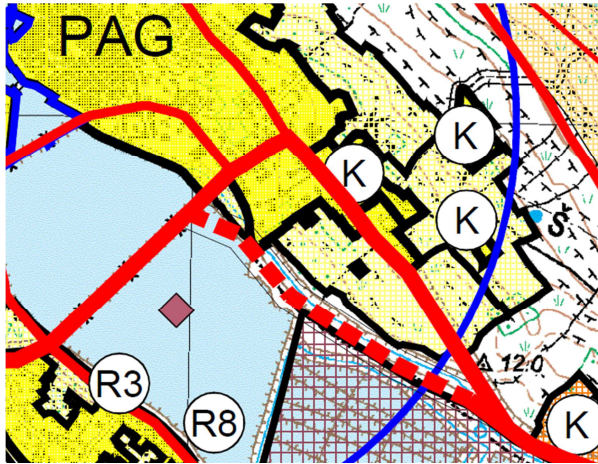
**GRANICE:**

-  GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
-  GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA NA SNAZI
-  DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA KOJA SU PROPISANI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA UPU

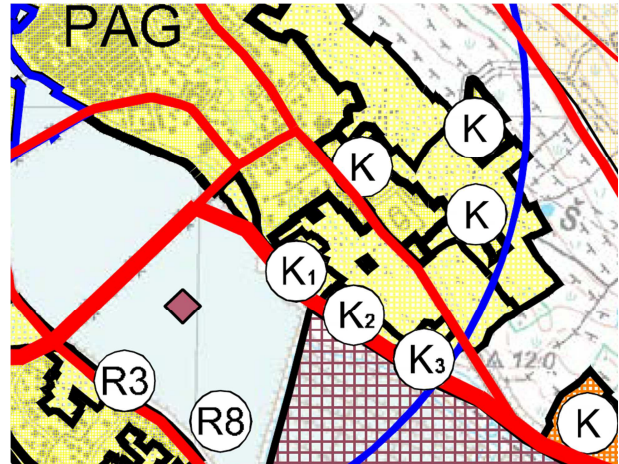
**PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA**

-  IZGRAĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA UNUTAR NASELJA - T
-  POSLOVNA NAMJENA UNUTAR NASELJA
-  NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

S obzirom na činjenicu da je dio državne ceste DC 106 - zaobilaznica urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija), koja je u važećem PPUG-u označena kao planirana, u međuvremenu izvedena, u svim kartografskim prikazima Izmjena i dopuna Plana izvršena je izmjena oznake tog dijela ceste, dok je stara dionica DC 106, sukladno važećoj kategorizaciji označena kao lokalna cesta (L 63211).

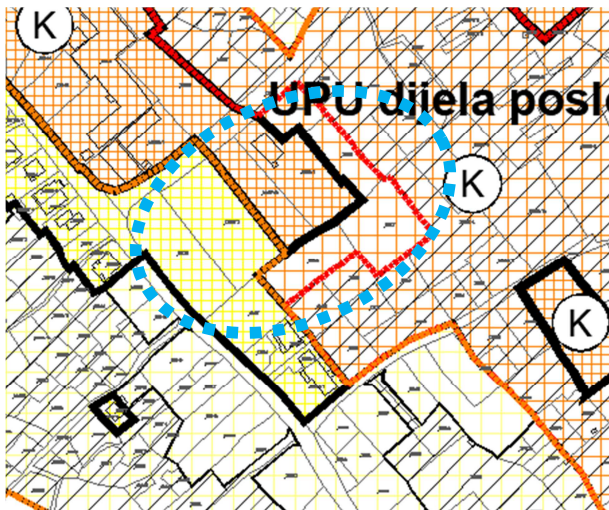


Karta 1. Korištenje i namjena površina \_ važeći PPUG Paga

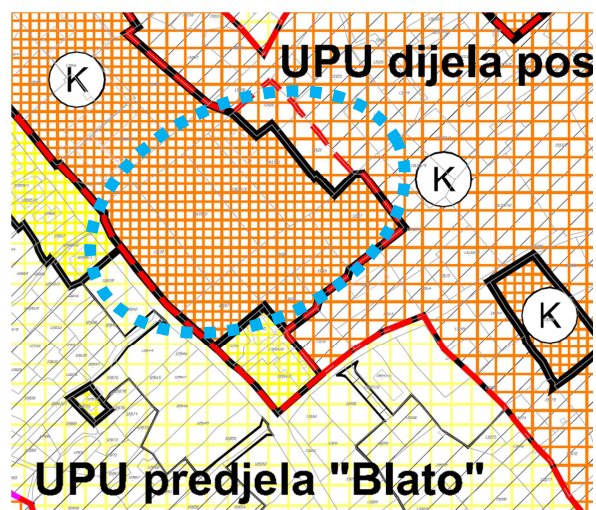


Karta 1. Korištenje i namjena površina \_ V. ID PPUG Paga

Također, u okviru ovog postupka predlaže se i izmjena namjene dijela građevinskog područja naselja Pag, na lokaciji **sportskog centra Julovica** kako bi se odredila jedinstvena namjena površine planiranog sportskog centra. S tim je razlogom dio sportskog centra koji je izgrađen (prema važećem Planu razgraničen kao građevinsko područje naselja) priključen dijelu na kojemu se planira njegovo proširenje te će na taj način cijeli kompleks planiranog sportskog centra biti unutar površine isključive - poslovne namjene (K) unutar naselja.



Karta 4. Građevinsko područje - Grad Pag \_ važeći PPUG Paga



Karta 4. Građevinsko područje - Grad Pag \_ V. ID PPUG Paga

### Preispitivanje potrebe izrade programa za površine izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene

U važećem PPUG-u definirano je da se turističke zone mogu planirati samo na temelju prethodno izrađenog programa kojim se jasno prikazuje idejna koncepcija prostornog rješenja s programskim odrednicama, pri čemu treba odabrati takve sustave koji će valorizirati sve vrijednosti okoliša s ciljem njegove pune zaštite.

Kako je navedena obveza definirana i člankom 15. Prostornog plana Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06 3/10, 15/14 i 14/15) i nadalje se zadržava obveza izrade programa za turističke zone te se stavak 6. članka 44. važećeg PPUG-a neće mijenjati.

## Redefiniranje smjernica za izradu prostornih planova užeg područja

Članak 120. važećeg PPUG-a kojim su određene smjernice za izradu planova užeg područja, izmijenjen je u skladu s promjenom uvjeta izvršenih u okviru ovog postupka. Tako je definirano da je gradnja višestambenih građevina moguća, osim unutar građevinskog područja naselja Pag, i unutar građevinskog područja naselja Košljun, ali samo unutar područja za koje je člankom 113. utvrđena obaveza izrade prostornih planova užeg područja (UPU-a), odnosno unutar područja iz članka 114. odredbi za provedbu, za koje su na snazi važeći planovi užeg područja. Sva navedena područja grafički su određena na kartografskim prikazima 4.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE – GRAD PAG i 4.8. GRAĐEVINSKO PODRUČJE – NASELJE KOŠLJUN, u mjerilu 1:5000.

Na ostalim površinama unutar građevinskog područja naselja Pag i Košljun - izgrađenim i neizgrađenim uređenim područjima, za koja ne postoji obaveza izrade plana užeg područja, nije moguća gradnja višestambenih građevina neposrednom provedbom ovog plana, već isključivo rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina.

Urbanističkim planovima uređenja utvrdit će se mogućnost smještaja višestambenih građevina na pojedinom području te odrediti detaljni uvjeti i način gradnje višestambenih građevina, u skladu s redefiniranim uvjetima iz članka 18. odredbi za provedbu ovog plana.

## Preispitivanje uvjeta gradnje unutar građevinskih područja naselja te, za područja za koja postoji obaveza izrade plana užeg područja, omogućavanje i drugačijih uvjeta gradnje

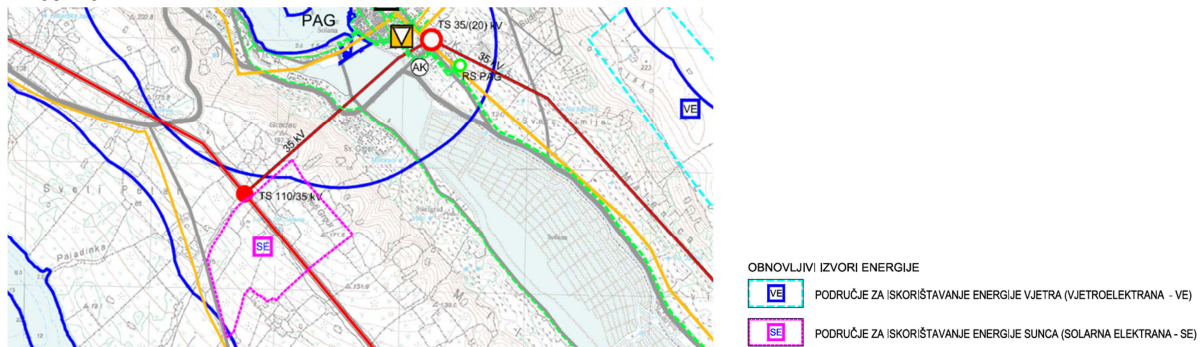
Preispitivanje uvjeta gradnje unutar građevinskih područja naselja se prvenstveno odnosi na područja naselja Košljun i Pag, na neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja za koja će se redefinirati parametri gradnje višestambenih građevina. Tako će se gradnja višestambenih građevina omogućiti i unutar građevinskog područja naselja Košljun, osim dosadašnje mogućnosti gradnje višestambenih građevina unutar naselja Pag.

Nadalje, za dio građevinskog područja naselja Pag na području Blato, sjeverno od DC - 106, za koji se ovim izmjenama određuje isključivo poslovna namjena K, s obzirom da je to područje neizgrađeno i neuređeno, u ovom su postupku izmjena i dopuna Plana, **umjesto propisivanja obaveze izrade urbanističkog plana uređenja, određeni uvjeti provedbe s detaljnošću UPU-a, što je zakonom izjednačeno.** Tako su za svaku od površina poslovne namjene ( $K_1$ ,  $K_2$  i  $K_3$ ), koje su grafički određene na kartografskom prikazu 4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA - GRAD PAG, definirani svi elementi provedbe u smislu nedvojbenog definiranja namjene, parametara za određivanje građevne čestice,  $k_{ig}$ ,  $k_{is}$ , udio zelenila, visine, katnosti, oblikovanja osnovne i pomoćnih/pratećih građevina te uređenje građevne čestice i sl. Na taj će se način, na tom za Grad bitnom potezu gradnje poslovnih sadržaja, omogućiti neposredna provedba ovog Plana.

## Redefiniranje uvjeta utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometa i drugih infrastrukturnih sustava

### Stvaranje prostorno-planskih preduvjeta za izgradnju solarne elektrane izvan granica građevinskog područja

Izmjenama i dopunama Plana utvrđena je potencijalna lokacija za gradnju solarnih elektrana izvan građevinskog područja jačine pojedine elektrane do 10 MW. Područje potencijalne lokacije za gradnju solarnih elektrana određeno je na području sjeverno od lokalne ceste L-63005, zapadno od poslovne zone Proboj kao površina infrastrukturnih sustava (IS) na kartografskom prikazu korištenja i namjene površina, odnosno kao obuhvat oznake SE na kartografskom prikazu energetskog sustava Grada. Površina infrastrukturnih sustava (IS) iznosi približno 78 ha unutar koje je moguće formirati više obuhvata solarnih elektrana pri čemu najveća dopuštena snaga jedne solarne elektrane iznosi 10 MW.



Izvadak iz kartografskog prikaza 2A. Infrastrukturni sustavi i mreže, Energetski sustav, pošta i elektroničke komunikacije\_V. ID PPUG Paga - prikaz područja na kojem je omogućena gradnja solarnih elektrana (izvan građevinskog područja)

## **Redefiniranje načina odvodnje otpadnih voda za turističku zonu Kotica**

---

Za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, turističku zonu Kotica, za koju je donesen Urbanistički plan uređenja turističke zone Kotica - Pag ("Službeni glasnik Grada Paga" br. 11/13), planira se redefiniranje se načina odvodnje otpadnih voda.

S obzirom da područjem ugostiteljsko-turističke zone Kotica prolazi glavni kolektor otpadnih voda, važećim PPUG Paga je propisano da je isti potrebno uzeti u obzir kod izrade prostornog plana užeg područja (UPU) te je sukladno tome u važećem UPU turističke zone Kotica - Pag kao jedino rješenje planirana gradnja internog sustava odvodnje otpadnih voda s crpkama i tlačnim vodovima. Kako gradnja i održavanje sustava odvodnje otpadnih voda, na način planiran važećim UPU-om, predstavlja ekonomski neisplativo i tehnički manje prihvatljivo rješenje, u postupku izrade Izmjena i dopuna Plana, propisana je mogućnost gradnje internog sustava odvodnje otpadnih voda s vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda u skladu s odredbama važećih posebnih propisa.

## **Preispitivanje potrebe izrade stručnih podloga za luke nautičkog turizma**

---

U važećem PPUG-u definirano je da je prije izrade UPU-a, koji obuhvaća područje luke (luke nautičkog turizma), odnosno privezišta u funkciji ugostiteljsko-turističke zone, obvezno izraditi stručnu podlogu kojom će se utvrditi izgrađenost kopnenog dijela te rješenje morskog dijela kod kojeg je obavezno koristiti elemente koji ga uvjetuju i definiraju, odnosno minimalno je obavezno koristiti batimetriju i vjetrovalnu klimu.

U postupku ovih izmjena i dopuna ukida se navedena obaveza kao Planom definirana obaveza. Naime, kako postoje različita područja koja su urbanističkim planovima uređenja obuhvatila područja luka nautičkog turizma, odnosno privezišta, sa različitim stanjem podloga i različitom razinom sagledavanja problematike, potrebu izrade stručnih podloga treba, kao što i Zakon nalaže, definirati Odlukom o izradi svakog pojedinog UPU-a.

Sve navedene izmjene, koje su provedene u okviru ovog postupka, iziskivale su potrebu izmjene sljedećih kartografskih prikaza **grafičkog dijela** Plana:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	MJ 1: 25 000
2.A.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE – PROMET	MJ 1: 25 000
2.B.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE – ENERGETSKI SUSTAV, POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE	MJ 1: 25 000
2.C.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	MJ 1: 25 000
3.A.	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA	MJ 1: 25 000
4.1.	GRAĐEVINSKO PODRUČJE – GRAD PAG	MJ 1: 5 000
4.8.	GRAĐEVINSKO PODRUČJE – NASELJE KOŠLJUN	MJ 1: 5 000