




# V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA

Odredbe za provedbu



Županija/Grad Zagreb: <b>ZADARSKA ŽUPANIJA</b> Općina/grad: <b>GRAD PAG</b> Naziv prostornog plana: <b>V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA</b>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Grada Paga 10/19	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Grada Paga br. 5/20
Javna rasprava (datum objave): „Zadarski list“, 27.11.2019. web stranice Grada Paga, 27.11.2019. web stranice MGIPU, 26.11.2019.	Javni uvid održan: od 02.12.2019. do 31.12.2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Pročelnica upravnog odjela za prostorno uređenje i gospodarstvo:  _____
	Marija Radoslović, dipl.iur.  Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____
Ana Šupraha, dipl.iur.	
Suglasnost na plan prema čl. 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: 350-02/20-11/21, Ur. broj: 351-06-1-2-20-2 od 03. lipnja 2020.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  _____ Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch.
Odgovorni voditelj izrade plana: Ana Putar, dipl.ing.arch.	
Stručni tim u izradi Plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ira Habijanec, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch. Ana Putar, dipl.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arch. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arch.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  _____ Jasna Magaš
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

### Članak 1.

Naslov "Opće odredbe" zamjenjuje se naslovom "Odredbe za provedbu".

### Članak 2.

Članak 1. briše se.

### Članak 3.

Članak 2. briše se.

### Članak 4.

Iza članka 3., naslov "II. Odredbe za provedbu" briše se.

### Članak 5.

U članku 6. stavku 1. riječi "člankom 18. Zakona" zamjenjuju se riječju "Zakonom", a brojevi "10/97. i 25/03" zamjenjuju se brojevima: "86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15".

U stavku 2. riječi: "Prema Zakonu iz stavka 1. ovog članka prostor" zamjenjuju se riječju: "Područje".

U stavku 3. iza broja: "17/06" briše se veznik "i", a nakon broja: "3/10" dodaje se zarez te brojevi: "15/14 i 14/15".

### Članak 6.

U članku 10. stavku 2. iza broja: "153/13" dodaje se zarez te brojevi: "65/17, 114/18, 39/19 i 98/19".

### Članak 7.

U članku 18. stavku 1. tablica: "za gradnju višestambenih zgrada\*:" mijenja se i glasi:

<b>max. dozvoljena etažnost građevine</b>	<b>Po+P+1+Pk S+P+1+Pk</b>	<b>Po+P+2+Pk S+P+2+Pk</b>
min. površina građevne čestice	1000	1500
min. širina građevne čestice	35	35
max. koeficijent izgrađenosti	0,25	0,25**
max. koeficijent iskoristivosti	1,0	1,2**
max. nadzemni koeficijent iskoristivosti	0,6	0,9
max. visina građevine	9,0	13,0
max. broj stanova	8	12**
max. nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade	2000	4500

U stavku 1. riječi: "za Pag" zamjenjuju se tekstem: " unutar građevinskog područja naselja Pag i Košljun - na područjima za koje je člankom 113. ovih 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.



\*\* 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 namijenjen stanovanju (max. 12 stanova po volumenu). U navedenom slučaju izgrađenost građevne čestice koja se odnosi na nadzemne dijelove građevine namijenjene pretežito stanovanju iznosi najviše 25% izgrađenosti građevne čestice, dok je podzemnu garažu moguće graditi na 80% građevne čestice. Moguće je spajanje nadzemnih dijelova građevine namijenjenih stanovanju isključivo u prizemlju - dijelovima građevine namijenjenim isključivo poslovnim (trgovačkim i sl.) sadržajima. U navedenom slučaju propisan je samo koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno ( $k_{in} = 0,9$ )."

U stavku 7. riječ: "isključivo" zamjenjuje se riječju: "pretežito", a nakon riječi: "jedinica," dodaju se riječi: " odnosno 12 stambenih jedinica, u skladu sa stavkom 1. ovog članka."

#### Članak 8.

U članku 20. stavku 1. broj: "18°" zamjenjuje se brojem: "8°"

U stavku 2. iza riječi: "kosa" briše se zarez i riječ: "dvostrešna".

#### Članak 9.

U članku 22. stavku 2. podstavku 7. broj: "18°" zamjenjuje se brojem: "8°", a iza riječi: "kosa" briše se zarez te riječ: "dvostrešna".

#### Članak 10.

U članku 35. stavku 4. riječi: "(dvovodna - viševodna)" brišu se, a broj: "18°" zamjenjuje se brojem: "8°".

#### Članak 11.

U članku 37. iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

"(3) Iznimno od stavka 1. i 2. ovog članka, na površinama poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja Pag, na predjelu Blato, sjeverno od državne ceste D 106 - zaobilaznice urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija), gradi se neposrednom provedbom ovog plana, u skladu s uvjetima članka 38.a."

#### Članak 12.

Iza članka 38. dodaje se članak "38.a." koji glasi:

#### "Članak 38.a.

Na lokaciji Blato, na neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja naselja Pag, na dijelu sjeverno od državne ceste DC 106 - zaobilaznice urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija), ovim su Planom razgraniče tri površine poslovne namjene unutar naselja - K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> i K<sub>3</sub>, označene na kartografskom prikazu 4.1. Građevinsko područje Grad Pag. Na navedenim površinama moguća je neposredna provedba ovog Plana prema sljedećim uvjetima sa detaljnošću UPU-a:

#### **Površina K<sub>1</sub>**

- površina planirane građevne čestice jednaka je površini planske oznake K<sub>1</sub>, uz moguću prilagodbu detaljnijoj geodetskoj izmjeri,



- na površini građevne čestice moguća je gradnja građevine poslovne - pretežito trgovačke namjene sa pratećim sadržajima - ugostiteljskim, uslužnim, uredskim i sl.,
- dio površine građevine (max. 400 m<sup>2</sup> GBP) moguće je namijeniti smještaju za radnike, na način da te prostorije ne predstavljaju samostalne funkcionalne jedinice, već su u funkciji osnovne namjene te ih stoga nije moguće etažirati; potrebno je osigurati standard stanovanja od min. 10/m<sup>2</sup> po radniku te jedan sanitarni čvor na dva radnika,
- max. dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice  $k_{ig}=0,4$ ,
- najveća dopuštena građevinska bruto površina građevine iznosi 2.500 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena katnost je dvije nadzemne etaže (P+1),
- najviša dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m,
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 0,5 m iznad kote konačno uređenog terena,
- krovište može biti ravno, koso ili bačvasta, kao i kombinacije navedenih vrsta,
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno i prirodno zelenilo,
- najmanja dopuštena udaljenost građevine (građevnog pravca) od regulacijske linije iznosi 10 metara, od ostalih granica sa susjednim građevnim česticama iznosi najmanje pola visine građevine (h/2), ali ne manje od 3,0 m,
- prostor za smještaj i parkiranje vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice, prema uvjetima iz članka 62. ovih Odredbi,
- potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisima,
- tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima,
- moguća je etapnost i/ili faznost gradnje.

### **Površina K<sub>2</sub>**

- unutar površine K<sub>2</sub> moguće je formirati jednu ili dvije građevne čestice, s tim da najmanja površina građevne čestice iznosi 3.000 m<sup>2</sup>, dok je najveća jednaka površini planske oznake K<sub>2</sub>, uz moguću prilagodbu detaljnijoj geodetskoj izmjeri,
- unutar površine K<sub>2</sub> moguć je smještaj građevina uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i proizvodne namjene bez štetnih utjecaja na okoliš i stanovanje,
- max. dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice  $k_{ig}=0,4$ ,
- max. dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is}=0,8$ ,
- najveća dopuštena građevinska bruto površina građevine iznosi 2500 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena katnost je dvije nadzemne etaže (P+1),
- najviša dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m,
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 0,5 m iznad kote konačno uređenog terena,
- krovišta mogu biti ravna, kosa ili bačvasta, kao i kombinacije navedenih vrsta,
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno i prirodno zelenilo,



- najmanja dopuštena udaljenost građevine (građevnog pravca) od regulacijske linije iznosi 10 metara, od ostalih granica sa susjednim građevnim česticama iznosi najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m,
- prostor za smještaj i parkiranje vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice, prema uvjetima iz članka 62. ovih Odredbi,
- pristup građevnoj čestici moguć je sa izvedenog odvojka državne ceste DC 106 - zaobilaznice urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija) sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih cesta; u slučaju formiranja dvije građevne čestice unutra površine  $K_2$ , pristup drugoj građevnoj čestici moguć je prometnom površinom unutar površine  $K_2$ ,
- potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisima,
- tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima,
- moguća je etapnost i/ili faznost gradnje.

### **Površina $K_3$**

- površina planirane građevne čestice jednaka je površini planske oznake  $K_3$ , s tim da su moguće prilagodbe detaljnijoj geodetskoj izmjeri,
- na građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine prostornu i funkcionalnu cjelinu,
- namjena građevina je poslovna - mogući su uslužni, trgovački i ugostiteljski sadržaji, benzinska postaja, servisi, autopraonica i sl.,
- dio površine poslovne građevine moguće je namijeniti smještaju za radnike, na način da te prostorije ne predstavljaju samostalne funkcionalne jedinice, već su u funkciji osnovne namjene te ih stoga nije moguće etažirati; potrebno je osigurati standard stanovanja od min.  $10/m^2$  po radniku te jedan sanitarni čvor na dva radnika,
- omogućuje se i realizacija sljedećih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj: sobe, apartmani, studio apartmani i prenoćište, sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj,
- max. dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice  $k_{ig}=0,4$ ,
- max. dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is}=0,8$ ,
- najveća dopuštena katnost građevina je dvije nadzemne etaže (P+1),
- najviša dopuštena visina građevina iznosi 10,0 m,
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 0,5 m iznad kote konačno uređenog terena;
- krovišta mogu biti ravna, kosa ili bačvasta, kao i kombinacije navedenih vrsta,
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno i prirodno zelenilo, a rubovi prema susjednim građevnim česticama moraju se urediti kao odgovarajući tamponi zaštitnog zelenila,
- najmanja dopuštena udaljenost građevine (građevinskog pravca) od regulacijske linije iznosi 10 metara, od ostalih granica sa susjednim građevnim česticama iznosi najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m,
- prostor za smještaj i parkiranje vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice, prema uvjetima iz članka 62. ovih Odredbi,



- pristup građevnoj čestici moguć je sa državne ceste DC 106 - zaobilaznice urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija) sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih cesta, kao i sa lokalne ceste L 63211 (stare trase DC 106) na sjevernom dijelu,
- potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisima,
- tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima,
- moguća je etapnost i/ili faznost gradnje."

#### Članak 13.

U članku 43. stavku 4. riječi: "do najviše 30%" zamjenjuju se riječima: "manjoj od 50%", a riječi: "niže razine" zamjenjuju se riječima: "užeg područja".

#### Članak 14.

U članku 57. stavku 3. podstavku 1. točka: " kao zaobilaznice urbanog područja grada Paga (dionica Blato - Sv.Fumija) te" briše se.

#### Članak 15.

U članku 60. stavku 7. rečenica: "Prije izrade UPU-a obvezno je izraditi stručnu podlogu kojom će se utvrditi izgrađenost kopnenog dijela luke te rješenje morskog dijela luke kod kojeg je obavezno koristiti elemente koji ga uvjetuju i definiraju, odnosno minimalno je obavezno koristiti batimetriju i vjetrovalnu klimu." briše se.

#### Članak 16.

U članku 69. na kraju stavka 3. dodaje se tekst: " Ukoliko se u fazi izrade tehničke dokumentacije za ishođenje akata za provedbu prostornog plana pokaže da gradnja i održavanje sustava odvodnje otpadnih voda s priključkom na postojeći javni kolektor predstavlja ekonomski neisplativo i tehnički manje prihvatljivo rješenje, omogućuje se gradnja internog sustava odvodnje otpadnih voda s vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća i u skladu s odredbama važećih posebnih propisa."

#### Članak 17.

U članku 78. stavku 2. iza riječi: "uređenju" briše se "i,", a iza riječi: "Zadarske županije" dodaju se riječi: "i ovim Planom".

#### Članak 18.

Članak 113. mijenja se i glasi:

"Članak 113.

(1)Ovim Planom određuje se izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja (u skladu sa grafičkim prikazima) za neuređene dijelove građevinskih područja naselja i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sa obuhvaćenim obalnim pojasom:

#### **Grad Pag:**

UPU predjela "Blato" - Pag

UPU obalnog pojasa "Bašaca" - Pag

UPU obalnog pojasa "Vodice" - Pag





UPU dijela poslovne zone Pag 1  
UPU poslovne zone Pag 2  
UPU turističke zone Bošana  
svi neizgrađeni i neuređeni dijelovi građevinskog područja naselja Pag

**Naselje Bošana:**

UPU u naselju Bošana - 1  
UPU u naselju Bošana - 2

**Naselje Sv. Marija i Sv. Marko**

UPU u naselju Sv. Marija i Sv. Marko

**Naselje Šimuni**

UPU turističke zone Dražica  
UPU turističke zone Suha Punta  
UPU turističke zone PAŠKA REBRA 2 / Koprva-zapad

**Zona Paška Rebra**

UPU turističke zone Paška Rebra 1  
UPU turističke zone Paška Rebra 2 / Uvala tri boka  
UPU turističke zone Paška Rebra 2 / Koprva-istok

**Zona Proboj**

UPU turističke zone Paška Rebra 3/istok  
UPU turističke zone Paška Rebra 4  
UPU poslovne zone Proboj

**Naselje Košljun**

UPU dijela naselja Košljun  
UPU u naselju Košljun - 2  
UPU u naselju Košljun - 3  
UPU turističke zone Bok  
UPU turističke zone Zameti  
UPU turističke zone Luže

**Zona Maletinac**

UPU turističke zone Maletinac

**Naselje Smokvica**

UPU u naselju Smokvica  
UPU turističke zone Smokvica  
UPU turističke zone Konjska

**Naselje Vlašići**

UPU u naselju Vlašići 1  
UPU u naselju Vlašići 2  
UPU rekreacijske zone izvan naselja Vlašići  
UPU turističke zone Stražica  
UPU turističke zone Čunji

**Naselje Miškovići**





UPU u naselju Miškovići

### **Naselje Dinjiška**

UPU u naselju Dinjiška -1

UPU u naselju Dinjiška -2

UPU turističke zone Magaši

UPU turističke zone Moravčiči

### **Naselje Vrčići**

UPU u naselju Vrčići

### **Naselje Gorica**

UPU u naselju Gorica -1

UPU u naselju Gorica -2

### **Zona Mali Zaton**

UPU poslovne zone Mali Zaton

(2)Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja može se odrediti uži ili širi obuhvat od obuhvata određenog u grafičkim priložima ovog Plana te se može odrediti obuhvat i za područje za koje obuhvat nije određen ovim Planom."

#### **Članak 19.**

U članku 114. stavku 1. iza podstavka 4. dodaju podstavci 5. i 6. koji glase:

- UPU obalnog pojasa Prosika - Golija ("Sl. glasnik Grada Paga" br. 10/19),
- UPU poslovne zone Proboj ("Sl. glasnik Grada Paga" br.10/19).

Stavak 2. briše se.

#### **Članak 20.**

Iza članka 119., u naslovu, riječi "niže razine" zamjenjuju se riječima "užeg područja".

#### **Članak 21.**

U članku 120 stavku 1. riječi: "niže razine" zamjenjuju se riječima: "užeg područja".

U stavku 2. iza riječi naseljima dodaje se riječ: "Pag,".

Na kraju stavka 4. dodaje se tekst: "Ukoliko se u fazi izrade tehničke dokumentacije za ishođenje akata za provedbu prostornog plana pokaže da gradnja i održavanje sustava odvodnje otpadnih voda s priključkom na postojeći javni kolektor predstavlja ekonomski neisplativo i tehnički manje prihvatljivo rješenje, omogućuje se gradnja internog sustava odvodnje otpadnih voda s vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća i u skladu s odredbama važećih posebnih propisa."

Iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

"(5) Unutar građevinskog područja naselja Pag i unutar građevinskog područja naselja Košljun, isključivo unutar područja za koje je člankom 113. ovih 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, moguća je gradnja višestambenih građevina. 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.



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 uvjetima iz članka 18. odredbi za provedbu."

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6., a dosadašnji stavak 6. briše se.