

Za područje unutar administrativnih granica Grada Paga na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Paga (Službeni glasnik Zadarske županije 8/03 i 6/07)

Prilikom njegove primjene uočeni su određeni nedostaci, a istovremeno je i otežana provedba zbog zatečenog stanja na terenu.

U cilju otklanjanja nedostataka u primjeni i s namjerom da se olakša provedba i omogući ishodaenje što više potrebnih odobrenja za gradnju donesena je Odluka o pokretanju postupaka izrade Izmjena i dopuna Prostorni plan uređenja :Grada.

Sukladno naprijed navedenom ovim izmjenama i dopunama izvršene su sljedeće korekcije:

- Izvršeno je terminološko usklađenje pojedinih pojmova sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11)
- utvrđen je koeficijent izgrađenosti nadzemnih etaža
- analizirano je GP naselja i u skladu sa zatečenim stanjem na terenu korigirani su uvjeti gradnje i usklađeni sa prostornim mogućnostima pojedinih zona
- osigurana je neposredna provedba Plana gdje god to prostorni preduvjeti omogućuju
- dozvoljena je gradnja unutar izgrađenih područja i u iznimnim situacijama kada postoji samo pješački pristup do građevne čestice
- mogućnost gradnje unutar zaštitnog pojasa javne ceste usklađena je sa Zakona o javnim cestama (N.N. 180/04)
- izvršeno je usklađenje Plana s novim propisima iz domene zaštite prirode i zaštite okoliša,
- analizirana je prostorna preraspodjela površina poslovne namjene u skladu sa mogućnostima

Granice građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja nisu mijenjane, već je samo izvršenu usklađenje istih u skladu sa tekstualnim dijelom Plana (Odredbe za provođenje) na način da je pripadajući obalni pojas uključen unutar granica Urbanističkih planova uređenja odgovarajućih građevinskih područja sa kojima tvori logičnu prostornu cjelinu

Izgrađeni i/ili komunalno opremljeni dijelovi građevinskog područja naselja graditi će se i uređivati u skladu sa potrebnim aktima za gradnju i uređenje, temeljenim na Odredbama ovoga Plana

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07) za sva neizgrađena i neuređena građevinska područja koja nemaju riješenu osnovnu infrastrukturu (pristupni put) u skladu sa uvjetima Plana potrebno je izraditi urbanistički plan uređenja (UPU).

Planom sa propisuju uvjeti gradnje stambenih i višestambenih zgrada unutar građevinskog područja naselja ovisno o vrsti građevine tipu gradnje i max. dozvoljenom broju etaža:

- za gradnju samostojećih stambenih zgrada :

max. dozvoljena etažnost građevine	Po+P+Pk S+P+Pk	Po+P+1+Pk S+P+1+Pk	*Po+P+2+Pk S+P+2+Pk
min. površina građevne čestice	300	500	700
min. širina građevne čestice	14	16	18
max, koeficijent izgrađenosti	0,3	0,3	0,3
max, koeficijent iskoristivosti	0,9	1,2	1,4
max, nadzemni koeficijent iskoristivosti	0,6	0,9	1
max. visina građevine	5,5	8,5	10,5
max. broj stanova	3	4	6
max. nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade	300	600	800

*Samo za Pag, *

- za gradnju dvojnih stambenih zgrada:

max. dozvoljena etažnost građevine	Po+ P+Pk S+P+Pk	Po+P+1+Pk S+P+1+Pk	*Po+P+2+Pk S+P+2+Pk
min. površina građevne čestice	250	400	550
min. širina građevne čestice	13	14,5	16
max, koeficijent izgrađenosti	0,3	0,3	0,3
max, koeficijent iskoristivosti	0,9	1,2	1,4
max, nadzemni koeficijent iskoristivosti	0,6	0,9	1,0
max. visina građevine	5,5	8,5	10,5
max. broj stanova	3	3	4
max. nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade	200	300	400

– *Samo za Pag, *

- za gradnju stambenih zgrada u nizu:

max. dozvoljena etažnost građevine	Po+ P+Pk S+P+Pk	Po+P+1+Pk S+P+1+Pk	*Po+P+2+Pk S+P+2+Pk
min. površina građevne čestice	250	300	350
min. širina građevne čestice	8	10	12
max, koeficijent izgrađenosti	0,3	0,3	0,3
max, koeficijent iskoristivosti	0,9	1,2	1,4
max, nadzemni koeficijent iskoristivosti	0,6	0,9	1,0
max. visina građevine	5,5	8,5	10,5
max. broj stanova	1	2	3
max. nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade	200	300	400

*Samo za Pag,

- za gradnju višestambenih zgrada:

max. dozvoljena etažnost građevine	Po+ P+Pk S+P+Pk	Po+P+1+Pk S+P+1+Pk
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	5,5	8,5
max. broj stanova	8	8
max. površina građevne čestice	4500	4500

*Samo za Pag, *

min. širina građevne čestice određena u stavku (1) ovog članka utvrđuje se na regulacijskoj liniji uz javnu prometnu površinu (postojeću ili planiranu)

Samostojećim građevinama, u smislu ovih Odredbi smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela.

Građevinama koje se izgrađuju kao dvojne građevine, u smislu ovih Odredbi smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele, odnosno uz susjednu građevinu min.50% duljine .

Građevinama koje se izgrađuju kao niz, u smislu ovih Odredbi smatraju se građevine koje se svojim dvjema stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela i uz susjedne građevine.

Max. broj građevina u nizu je 5

Pod pojmom stambena zgrada ovim se Planom podrazumijevaju zgrade isključivo stambene namijene.

Pod pojmom višestambenih zgrada ovim se Planom podrazumijevaju zgrade isključivo stambene namijene sa max 8 stambene jedinice.

Planom se dozvoljava gradnja višestambenih zgrada isključivo kao slobodno stojećih građevina

Minimalna tlocrtna brutto veličina građevine (uključivo svi istaci na objektu - balkoni, terase, stepeništa i dr.) za pojedine tipove izgradnje iznosi:

za samostojeće građevine 8,0 x 7,0 m,

za dvojne građevine (dio dvojnice) 6,0 x 7,0 m,

za građevine u nizu 5,0 x 8,0 m

Kod izgradnje dvojnih građevina ili građevina u nizu razlika visine između susjednih građevina moguća je samo kao rezultat nagiba zemljišta, pri čemu se dopušta pomak od ½ etaže (max. 1,50 m).

Za stambeni objekt poljoprivrednog proizvođača na području seoskih naselja, uz koji će se graditi i gospodarski objekti poljoprivredne proizvodnje (osim tovilišta), dubina seoske građevinske parcele ne može biti manja od 40 m.

Planom se dozvoljava unutar GP naselja izgradnja građevina sa mx. 10 smještajnih jedinica kao poslovnih građevina tipa aparthotel ili obiteljski hoteli, a prema sljedećim uvjetima:

osigurati minimalno 150 m² građevne čestice po smještajnoj jedinici / apartmanu
30% parcele treba urediti kao zelenu površinu
min garažno-parkirališnih mjesta na građevnoj čestici isplanirati u skladu sa uvjetima iz točke 5 ovih Odredbi

Izvan građevinskih područja mogu se planirati, rekonstruirati i graditi, u skladu s mjesnim uvjetima i prilikama, slijedeće građevine:

- građevine, uređaji i infrastrukturni vodovi - mreže (prometne, telekomunikacijske, energetske, vodoopskrbne, kanalizacijske i plinske infrastrukture),
- građevine za istraživanje i iskorištavanje morske soli
- građevine za iskorištavanje tehničko-građevnog kamena
- gospodarske građevine koje služe tradicionalnom stočarstvu i primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji peradarnici, pčelinjaci, staje, staklenici, platenici),
- – građevinu za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede, ako se nalazi na zemljištu površine od najmanje 3 ha i udaljeno od obalne crte najmanje 100 m, odnosno 50 m na otocima, te koja ima prizemlje (P) do 400 m² građevinske (bruto) površine i najveće visine do 5 m i/ili potpuno ukopan podrum (Po) do 1000 m² građevinske (bruto) površine.
- postojeće građevine sakralnog i fortifikacijskog (obrambenog) obilježja (iste ili drugačije namjene) u skladu sa konzervatorskom dokumentacijom,
- vidikovci sa informativno ugostiteljskim punktovima u predjelu Paškog mosta (Gradina "Fortica"), vidikovca uz serpentine državne ceste D-106 (Gradac) u Pagu, lokaliteti "Tri broda", Mali Zaton, Šestakovci i područje Sv. Vida.
 - građevinu za vlastite gospodarske potrebe građevinske (bruto) površine do 30 m² i na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 1.000 m², ako se nalazi na području otoka izvan 1.000 m od obalne crte,

Ovim Izmjenama i dopuna utvrđena je potreba izrade sljedećih urbanističkih planova uređenja;

Grad Pag

- UPU Grada Paga
- UPU poslovne zone Pag 1
- UPU poslovne zone Pag 2
- UPU turističke zone Kotica
- UPU turističke zone Bošana

Naselje Bošana :

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

Naselje Sv. Marija i Sv. Marko

- UPU u naselju Sv. Marija i Sv. Marko - r-1

Naselje Šimuni

- UPU naselja Šimuni
- UPU turističke zone Dražica
- UPU turističke zone Suha Punta
- UPU turističke zone PAŠKA REBRA (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 u naselju Košljun - k-1
- UPU u naselju Košljun - k-2
- UPU u naselju Košljun - k-3
- UPU turističke zone Bok
- UPU turističke zone Zameti
- UPU turističke zone Luže
- UPU turističke zone unutar naselja Košljun 4

Zona Maletinac

- UPU turističke zone Maletinac

Naselje Smokvica

- UPU u naselju Smokvica c-1
- UPU turističke zone Smokvica
- UPU turističke zone Konjska

Naselje Vlašići

- UPU u naselju Vlašići v-1
- UPU sportske zone u naselju Vlašići
- UPU turističke zone Stražica
- UPU turističke zone Čunji

Naselje Miškovići

- UPU u naselju Miškovići - m-1

Naselje Dinjiška

- UPU u naselju Dinjiška - d-1
- UPU u naselju Dinjiška - d-2
- UPU turističke zone Magaši
- UPU turističke zone Moravčići

Naselje Vrčići

- UPU u naselju Vrčići - z-1

Naselje Gorica

- UPU u naselju Gorica - g-1
- UPU u naselju Gorica - g-2

Zona Mali Zaton

- UPU komunalne zone Mali Zaton

Planovi na snazi:

- UPU naselja Proboj (Službeni glasnik Grada Paga 10/10)
- UPU turističke zone Paška Rebra 3/zapad (Službeni glasnik Grada Paga 4/10)

Infrastrukturna opremljenost

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi utvrđuju se širine zaštitnih pojaseva cesta sukladno Zakonu o javnim cestama (N.N. 180/04.),

Zaštitni pojas u smislu stavka (2). ovoga članka mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa sa svake strane tako da je u pravilu širok prema podacima iz tablice:

Tip ceste		Širina cestovnog i zaštitnog pojasa	
		U naselju	Van naselja
1. Državne ceste	sa 2 trake	10+11+10 m	25+11+25 m
2. Županijske ceste	sa 2 trake	5+10+5 m	15+10+15 m
3. Lokalne ceste	sa 2 trake	5+8+5 m	10+8+10 m
4. Nerazvrstane ceste	sa 2 trake	3+5+3 m	5+7+5 m

U slučaju rekonstrukcije već postojeće prometnice ili prolaza iste unutar izgrađenog djela udaljenost može biti i manja, u skladu sa zatečenim stanjem.

Gradnja parkirališno-garažnih mjesta određuje se okvirnim normativom koji se koristi za dimenzioniranje prostora za promet u mirovanju vezano uz namjenu i kapacitet prostora (1000 m² izgrađene površine određene namjene), te uz primjenu prognoziranog stupnja motorizacije od 300 vozila na 1000 stanovnika. Tako na svakih 1000 m² izgrađene površine (odnosno broja stambenih jedinica ili

turističkih kreveta) niže navedene namjene objekta, potrebno je orijentaciono (minimalno) osigurati:

– Stambene građevine	1 mjesto/1stambena jedinica
– Višestambene građevine	1,5 mjesto/1stambena jedinica
– Poslovni prostori uz stanovanje	20 mjesta/1000 m ²
– Industrija i zanatstvo	10 mjesta/1000 m ²
– Škole (za nastavnike i učenike)	5 mjesta/1000 m ²
– Športska igrališta i dvorane	50 mjesta/1000 m ²
– Uredi	15 mjesta/1000 m ²
– Trgovine i uslužni sadržaji	20 mjesta/1000 m ²
– Kulturni, vjerski i društveni sadržaji	40 mjesta/1000 m ²
– Lokalni centri	15 mjesta/1000 m ²
– Ugostiteljstvo	20 mjesta/1000 m ²
– Turistički objekti (ovisno o kategoriji)	20-50 mjesta/100 kreveta

U kartografskom prikazu (karta 2.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI, Energetski sustav i telekomunikacije) određene su aktivne lokacije i planirane zone elektoničke komunikacije za smještaj samostojećeg antenskog stupa (područja planirane lokacije) radijusa od 1000 m do 3000 m unutar kojeg je moguće locirati jedan stup.

Plan preporučuje da više korisnika koristi zajedničku elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u cilju zaštite okoliša i racionalnog korištenja prostora.

Za izgradnju samostojećih antenskih stupova izvan građevinskih područja potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- na novoj lokaciji moguće je graditi samostojeći antenski stup, ili rekonstruirati postojeći, samo takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno tipski projekt koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva;
- ukoliko je na postojećoj lokaciji već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, i za isti ishođena sva potrebna odobrenja sukladno odredbama zakona, moguće je planirati još samo jedan za ostale operatore.

Za izgradnju samostojećih antenskih stupova u građevinskom području naselja potrebno je pored navedenih poštivati i sljedeće dodatne uvjete:

- samostojeće antenske stupove u građevinskom području naselja potrebno je graditi na način da su svojim izgledom prilagođeni okolišu u kojem će se postaviti

Planom se dozvoljava postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i /ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja lokacijske dozvole.

Na području Grada Paga se nalazi više prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode koje su upisane u Upisnik zaštićenih dijelova prirode, i to dva posebna rezervata (ornitološki rezervat Velo i Malo blato) i rezervat šumske vegetacije Dubrava-Hanzina) i Značajni krajobraz Dubrava Hanzina. U blizini granice obuhvata Plana nalazi se i preventivno zaštićen Posebni rezervat geološko-paleontološki Crnika na jugozapadnoj obali Paškog zaljeva.

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode potrebno je provoditi slijedeće mjere zaštite prirode:

1. Pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
2. Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.
3. Pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obvezna je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu Zakona o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.
4. Za planirane zahvate u prirodi, koji same ili s drugim zahvatima mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za ekološku mrežu.
5. Na području predmetnog plana utvrđeno je niz ugroženih i rijetkih staništa za koje treba provoditi slijedeće mjere očuvanja:
 - Livadama i travnjacima potrebno je gospodariti putem ispaše i režimom košnje prilagođenom stanišnom tipu, treba spriječiti njihovo zarastanje i očuvati režim podzemnih voda o kojima ovise
 - Treba očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte što podrazumjeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama kao i osiguranjeprikladne borbe za njihovo očuvanje te sustavno praćenje stanja (monitoring)
 - Očuvati muljevite, pjeskovite, šljunkovite i kamenite obale u njihovom prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom
 - Očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnih područja i
 - Očuvati napuštene bazene solana te poticati njihov povratak u aktivno stanje

Područje Grada Paga nalazi se u obuhvatu nacionalne ekološke mreže. **Područja ekološke mreže**, regulirana su Uredbom o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07). Za područje ekološke mreže potrebno je provoditi smjernice za zaštitu ciljeva očuvanja za svako područje, akoje su propisane Uredbom o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07).

Naprijed navedene Izmjene i dopune izvršene su u tekstualnom dijelu (Odredbe za provođenje) i u grafičkim prilogima Plana.