




# VII. 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>VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA</b>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Grada Paga 07/2020	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik br. 12/2021
Javna rasprava (datum objave): „Zadarski list“, 21.7.2021. web stranice Grada Paga, 21.7.2021. web stranice MPUGDI, 26.7.2021.	Javni uvid održan: od 26.7.2021. do 9.8.2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ Marija Radoslović, dipl.iur.
Suglasnost na plan prema čl. 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/21-11/38, URBROJ: 531-06-01-01/03-21-2 od 23. studenog 2021.	
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.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ira Habijanec, mag.ing.arh. Luka Krstulović, mag.ing.arh.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
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.

U članku 13. stavak 7. mijenja se i glasi:

"(7) Građevinsko područje prikazano na katastarskim kartama u mj. 1:5000, kao cjelovito područje građenja, unutar svojih granica obuhvaća dijelove naselja, zatečene i buduće koridore prometne i komunalne infrastrukture. Kod prijenosa granica građevinskog područja na podloge u većim mjerilima moguća su odstupanja od grafičkih dijelova Plana u mjeri koja se može iskazati kao netočnost i neusklađenost katastarskih podloga, a kao mjerodavno razgraničenje uzima se razgraničenje na katastarskim podlogama na kojima su prikazana građevinska područja, odnosno, prema katastarskim česticama na kojima je razgraničenje određeno (linija razgraničenja Plana može djelomično odstupati, to jest djelomično mijenjati svoj oblik, sukladno obliku katastarske međe na novom katastarskom prikazu)."

Iza stavka 7. dodaje se stavak 8. koji glasi:

"(8) Iznimno od stavka 7. ovog članka, ukoliko se u provedbi plana utvrdi odstupanje od površine katastarske čestice koje je rezultat evidentnog naknadnog pripajanja dijelova koji prema ovom planu nisu određeni kao građevinsko područje, razgraničenje građevinskog područja potrebno je interpretirati uz poštivanje načela ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa."

### Članak 2.

U članku 40. stavku 2. iza riječi: "uređenja" dodaju se riječi: "(s iznimkom izgrađenog građevinskog područja gospodarske, pretežito industrijske namjene I1, Solana Pag) te zarez,a iza oznake: "NN 153/13" dodaju se oznake: "65/17, 114/18 i 39/19".

### Članak 3.

Članak 41. mijenja se i glasi:

#### **"Članak 41.**

(1) Planom je određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne, pretežito industrijske namjene (I1) – Solana Pag.

(2) Unutar površine iz prvog stavka ovog članka moguća je neposrednom provedbom ovog Plana rekonstrukcija postojećih i gradnja novih građevina u funkciji solane, prema sljedećim uvjetima:

- moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica, s tim da minimalna površina građevne čestice nije određena, dok je maksimalna veličina jednaka površini utvrđenog građevinskog područja proizvodne namjene (I),
- max. dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) nije određen,
- najviša dopuštena visina građevina ovisi o tehnološkom procesu,
- 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 4.

U članku 45. stavku 1. podstavku 3. riječ: "van" zamjenjuje se riječju: "izvan".

U stavku 5. riječ: "van" zamjenjuje se riječju: "izvan", a iza riječi: "građevinskog područja" dodaju se riječi: "na lokacijama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjene površina, u mjerilu 1:25000 su:"

### Članak 5.

U članku 47. stavak 3. briše se.

### Članak 6.

Članak 48. mijenja se i glasi:

#### **"Članak 48.**



Izgradnja gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (izvan prostora ograničenja)

Izgradnja gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (pružna spremišta alata i poljoprivrednih proizvoda, skloništa ljudi i stoke, kleti i sl.) na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase moguća je uz slijedeće uvjete:

- poljoprivredno zemljište mora biti lošije kvalitete, površine 2000 m<sup>2</sup> i veće
- građevina se može graditi kao prizemna građevina, tako da njezina građevinska bruto površina iznosi najviše 30,0 m<sup>2</sup>, visine vijenca 3,0 m
- može se graditi samo na čestici koja ima direktan pristup s prometne površine širine min. 3,0 m.
- Izgradnja građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje na poljoprivrednom zemljištu moguća je samo u slučaju ako podnositelj zahtjeva za gradnju takove građevine dokaže da mu je poljoprivreda glavno ili sporedno zanimanje, te da ovu djelatnost obavlja na predmetnom zemljištu koje na takav način mora biti i uređeno - obrađeno."

Članak 7.

Članak 49. mijenja se i glasi:

**"Članak 49.**

Gospodarska građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti mora biti građena u skladu s lokalnim običajima i to:

- mora biti udaljena od ograde najviše 2 metra, ali ne manje od 1 metra, oblikovanje građevine treba biti sukladno okolišu, prema okolnim kamenim zidovima -međama, pa se vanjski zidovi izvode od grubo sлагanog neobrađenog kamena sa lica mjesta, a krovna ploha izvodi se kosa pokrivena mediteran crijepom ili kupom kanalicom."

Članak 8.

Članak 50. mijenja se i glasi:

**"Članak 50.**

Gospodarske građevine za primarnu proizvodnju:

A. Uzgoj stoke

(1) Izvan građevinskog područja može se odobriti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj stoke (farmi i peradarnika).

(2) Površina parcele za gradnju građevine iz stavka (1) ovog članka ne može biti manja od 2.000 m<sup>2</sup>, a najveći koeficijent izgrađenosti parcele ne može biti veći od 0,4 (40% površine parcele).

(3) Gospodarske građevine za uzgoj stoke – farme i peradarnici, mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja.

Stoka krupnog zuba	Udaljenost	Stoka sitnog zuba	Udaljenost	Perad	Udaljenost
kom	m	kom	m	kom	m
do 150	200	do 200	100	do	50
150-350	300	200-750	100	1000-	50
preko 350	500	preko 750	200	preko 5000	100

(4) Za gospodarske građevine za uzgoj stoke (farme), što će se graditi na parceli zatečenog gospodarstva izvan naselja, udaljenost od stambene građevine tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 70 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih građevinskih područja i građevina prema tablici iz stavka (3) ovog članka.



(5) U sklopu farmi iz stavka (1) ove točke dozvoljena je izgradnja i uređenje pratećih agro-turističkih i edukativno-promotivnih i sl. sadržaja, a u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti, najveće etažnosti jedne etaže (prizemlje) i visine do 5,0 m.

#### B. Staklenici i plastenici

(1) Na poljoprivrednim površinama unutar ili izvan građevinskih područja, mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća.

(2) Plastenicima se smatraju montažne građevine od plastične folije (PVC) koja je postavljena na montažnoj konstrukciji od plastike, drva ili metala.

(3) Izgradnja staklenika i plastenika unutar ili izvan građevinskih područja podliježe slijedećim uvjetima:

- Minimalna veličina parcele
  - unutar naselja 1000 m<sup>2</sup>
  - izvan naselja 2000 m<sup>2</sup>
- Dopustiva izgrađenost parcele:
  - unutar naselja (uključivo ostale objekte na parceli – stambeni, radno-poslovni, pomoćni i dr.) 40%
  - izvan naselja 50%
- Udaljenost od rubova parcele
  - unutar naselja – 3,0 m
  - izvan naselja – 10,0 m
- Minimalna komunalna opremljenost parcele (u naselju i izvan naselja) sastoji se od:
  - prometni pristup (direktan ili indirektan)
  - opskrba vodom iz javne mreže ili lokalnih izvora
  - priključak na elektroenergetsku mrežu
  - javni ili individualni sustav za evakuaciju otpadnih i oborinskih voda.

(4) Na poljoprivrednom zemljištu mogu se postavljati pčelinjaci i gljivarnici u funkciji obavljanja poljodjelskih djelatnosti.

#### C. Ribogojilišta - marikultura

(1) Unutar akvatorija Grada Paga Planom su određene površine (H) - zone (H2 i H3) na kojima se omogućava postavljanje infrastrukture za marikulturu.

(2) Zona (H2) je područje u kojem marikultura ima visoki prioritet ali se dozvoljavaju i druge djelatnosti:

- uzgoj ribe (sa dozvoljenim uzgojem školjaka u polikulturi sa ribom i u skladu sa važećim propisima za uzgoj školjaka): Dinjiška – šire područje rta Fortica, Lukar, dio južne strane otoka Maun i
- uzgoj školjakaša: dijelovi uvale Dinjiška i dijelovi uvale Stara Poveljana.

(3) U zoni (H2) kapacitet uzgoja odrediti će se posebnim propisima koji se odnose na zaštitu okoliša i prirode.

(4) Zona (H3) (odnosi se na područje zone (H2) Dumboka) je područje u kojem se pod određenim uvjetima dozvoljavaju ograničeni oblici marikulture i u kojem ono služi kao dopunski sadržaj drugim dominantnim djelatnostima.

(5) U zoni (H3) za uzgoj ribe, pri uzgoju više od 100 tona ribe, obvezna je izrada Studija utjecaja na okoliš (SUO), kao i pri uzgoju manje od 100 tona ribe, ukoliko je udaljenost između dva uzgajališta manja od 1 km.

(6) Uzgajališta riba, školjakaša i drugih morskih organizama moraju biti smještena najmanje 50 m od obale, a iznimno mogu biti i na manjoj udaljenosti ukoliko u blizini nema građevinskog područja naselja, zone ugostiteljsko turističke namjene i/ili plaže.

(7) U svim zonama koje su određene za uzgoj školjakaša nije dopušteno ispuštanje otpadnih voda.



(8) U zonama za marikulturu dozvoljeno je graditi priveze za plovila koja se koriste u marikulturi. Privezište može biti najveće dužine do 1,3 puta ukupne dužine plovila na uzgajalištu.

(9) Uzgajališta i mrijestilišta riba i drugih morskih organizama moguća su i na kopnu, u gospodarskim zonama.

(10) Unutar prostora ograničenja ne može se planirati uzgoj plave ribe.

D. Rekreacijske, izletničke, turističko-informativne-ugostiteljske (kao vidikovci) i slične građevine:

(1) U kanalu Ljubačka vrata (južno od Paškog mosta) omogućava se adrenalinska rekreacija u vidu „Zipline“ čeličnog užeta sa pratećim sadržajima, sa uporištima na sjevernoj strani kanala i na rtu Fortica prema kuli Fortica, čija će se točna lokacija odrediti posebnim projektom, a u skladu sa konzervatorskim uvjetima, sa obvezom očuvanja prirodnog okoliša i bez štetnih utjecaja na okoliš, sukladno posebnim zakonskim propisima vezanim za zaštitu okoliša i prirode,

(2) U predjelu Paškog mosta (Gradina "Fortica"), uz serpentine državne ceste D-106 (Gradac) u Pagu, na lokalitetima "Tri broda", Mali Zaton i Šestakovci i područje Sv. Vida omogućavaju se vidikovci sa informativno ugostiteljskim punktovima.

(3) Udaljenost građevine od rubova parcele iznosi minimalno 5,0 m.

(4) Unutar građevina iz ovog članka dopušta se za određene vrste i namjene građevina slijedeća maksimalno ukupno izgrađena (razvijena) bto površina:

- vidikovci i izletišta sa ugostiteljsko-turističkim sadržajima, maksimalno 500 m<sup>2</sup> ukupne građevinske bruto površine (visina izgradnje P, P+1 ili 8,5 m),
- ove građevine ne obuhvaćaju sadržaje stanovanja ili smještajnih turističkih kapaciteta.

(5) Oblikovanje ovih građevina mora biti u potpunosti podređeno tradicionalnim – autohtonim načinom građenja i oblikovanja građevina uz potpuno korištenje lokalnih materijala i oblika (kamen, kupa kanalice, kosi krov i sl.), sa uklapanjem u krajobrazne specifičnosti predmetnog područja.

(6) Obavezna minimalna komunalna opremljenost prostora za izgradnju predmetnih građevina određenog sadržaja obuhvaća:

Vidikovci i izletišta sa ugostiteljsko-turističkim sadržajima:

- prometni pristup preko lokalne javne ceste 5,0 m širine,
- vodoopskrba iz javne mreže ili lokalnih izvora,
- odvodnja otpadnih voda putem lokalnog uređaja,
- priključak na energetska i telekomunikacijsku infrastrukturu."

#### Članak 9.

Članak 51. mijenja se i glasi:

#### **"Članak 51.**

(1) Unutar prostora ograničenja, zgrade 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, grade se i rekonstruiraju prema sljedećim uvjetima:

- ako se nalaze na zemljištu površine najmanje 3,0 ha,
- od obalne crte moraju biti udaljene najmanje 100 m,
- najveća dozvoljena etažnost je jedna etaža (prizemlje) sa najvećom dozvoljenom građevinskom bruto površinom (GBP) do 400 m<sup>2</sup> i najvećom visinom do 5 m i/ili potpuno ukopani podrum sa najvećom dozvoljenom površinom (GBP) do 1000 m<sup>2</sup>.



(2) Izvan prostora ograničenja, zgrade 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 grade se i rekonstruiraju prema sljedećim uvjetima:

- najveća dopuštena visina iznosi 6,0 m, uz najviše 3 etaže (Po+P+1),
- najveća dopuštena građevinska bruto površina podruma iznosi 1000 m<sup>2</sup>, dok je najveća dopuštena građevinska bruto površina nadzemnih etaža uvjetovana veličinom posjeda prema sljedećim kriterijima:
  - na površinama od 2,0 ha - 10,0 ha
  - 1% površine uz uvjet da max. dozvoljena površina ne prelazi 500 m<sup>2</sup>
- na površinama većim od 10,0 ha
- 1% površine uz uvjet da max. dozvoljena površina ne prelazi 3000 m<sup>2</sup>,
- stambene jedinice u funkciji agroturizma smatraju se pomoćnim građevinama, pa nije dozvoljeno njihovo izdvajanje iz kompleksa,
- odobrenje za građenje može se izdati samo na površinama koje su privedene svrsi, zasađene trajnim nasadima na min 80% površine.

(3) Najveći dopušteni smještajni kapacitet unutar obuhvata zahvata iz stavaka 1. i 2. ovog članka, određuje se sukladno posebnim propisima."

#### Članak 10.

U članku 58. iza stavka 2. dodaju se stavci 3., 4., 5., 6., 7. i 8. koji glase:

"(3) Unutar čitavog područja obuhvata ovog plana, na dijelovima gdje je izvedena obalna šetnica, moguća je njena sanacija ili izvođenje radova na održavanju zatečene šetnice, bez obaveze izrade UPU-a.

(4) Planom se omogućuje gradnja javnih putova - pješačkih i pješačko-biciklističkih staza (rekreacijske staze, poučne staze s edukativnim panoima i sl.) u svrhu cjelovitog međusobnog povezivanja građevinskih područja te prirodnih i kulturnih lokaliteta na području Grada. Obilježavanje, uređenje i održavanje ovih staza moguće je prema odredbama ovog Plana i u skladu s uvjetima koji proizlaze iz posebnih propisa.

(5) Polaganje trasa staza iz stavka 4. ovog članka moguće je po postojećim poljskim, šumskim i povijesnim putovima te ostalim novim trasama čijim položajem se postiže uklopljenost u postojeći krajobraz i otvaranje atraktivnih vizura naselja i okoliša. Detaljni koridori predmetnih staza odredit će se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i građevinskih dozvola.

(6) Najmanja širina pješačkih staza iznosi 1,6 m dok se širina pješačko-biciklističkih staza utvrđuje u skladu s važećim Pravilnikom o biciklističkoj infrastrukturi.

(7) Pješačke i pješačko-biciklističke površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva, a sve u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i Pravilnikom o biciklističkoj infrastrukturi.

(8) Pješačke i pješačko-biciklističke površine moraju imati primjerenu završnu obradu površine, u zoni prijelaza preko javnih i nerazvrstanih cesta moraju biti osvijetljene rasvjetom i obilježene odgovarajućom signalizacijom te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda."