

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

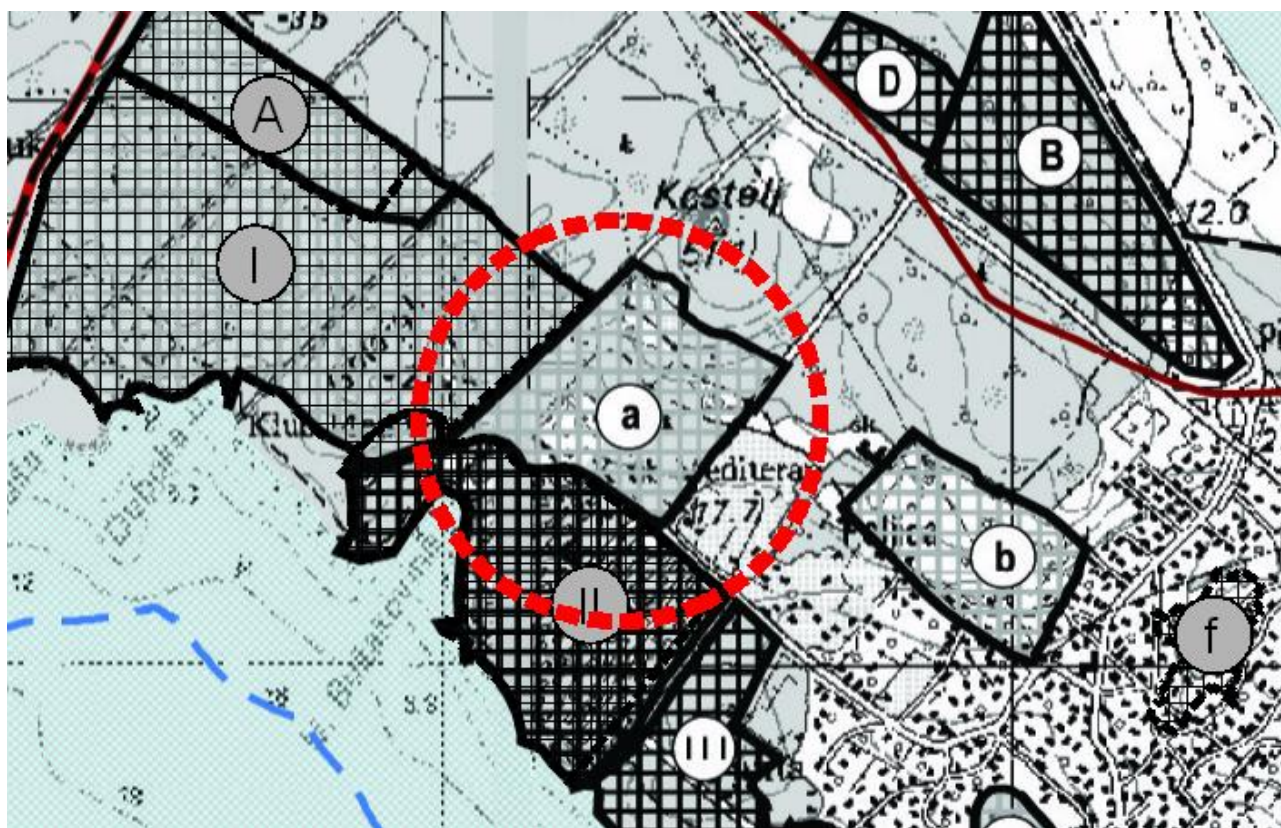
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštane. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



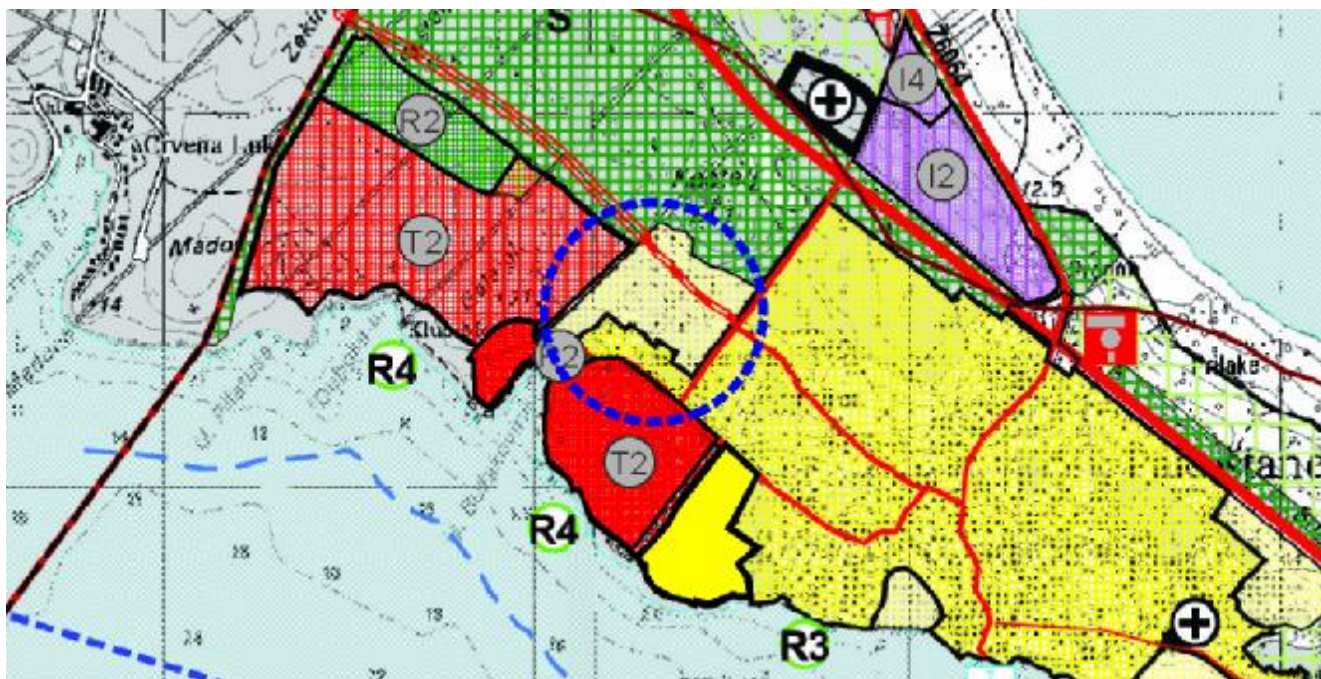
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoređi, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

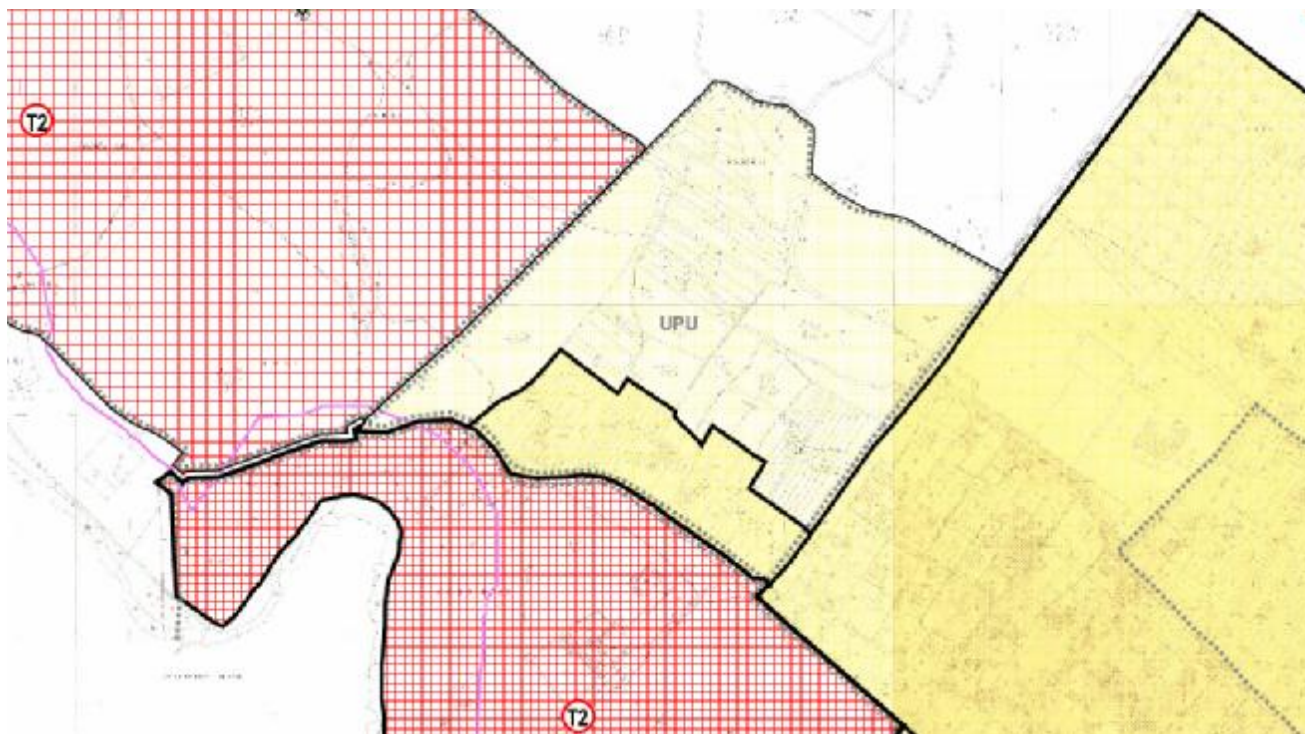


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m, /pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m /osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno /prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

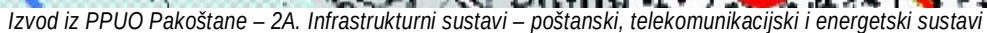
### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

## Plinoopskrba

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

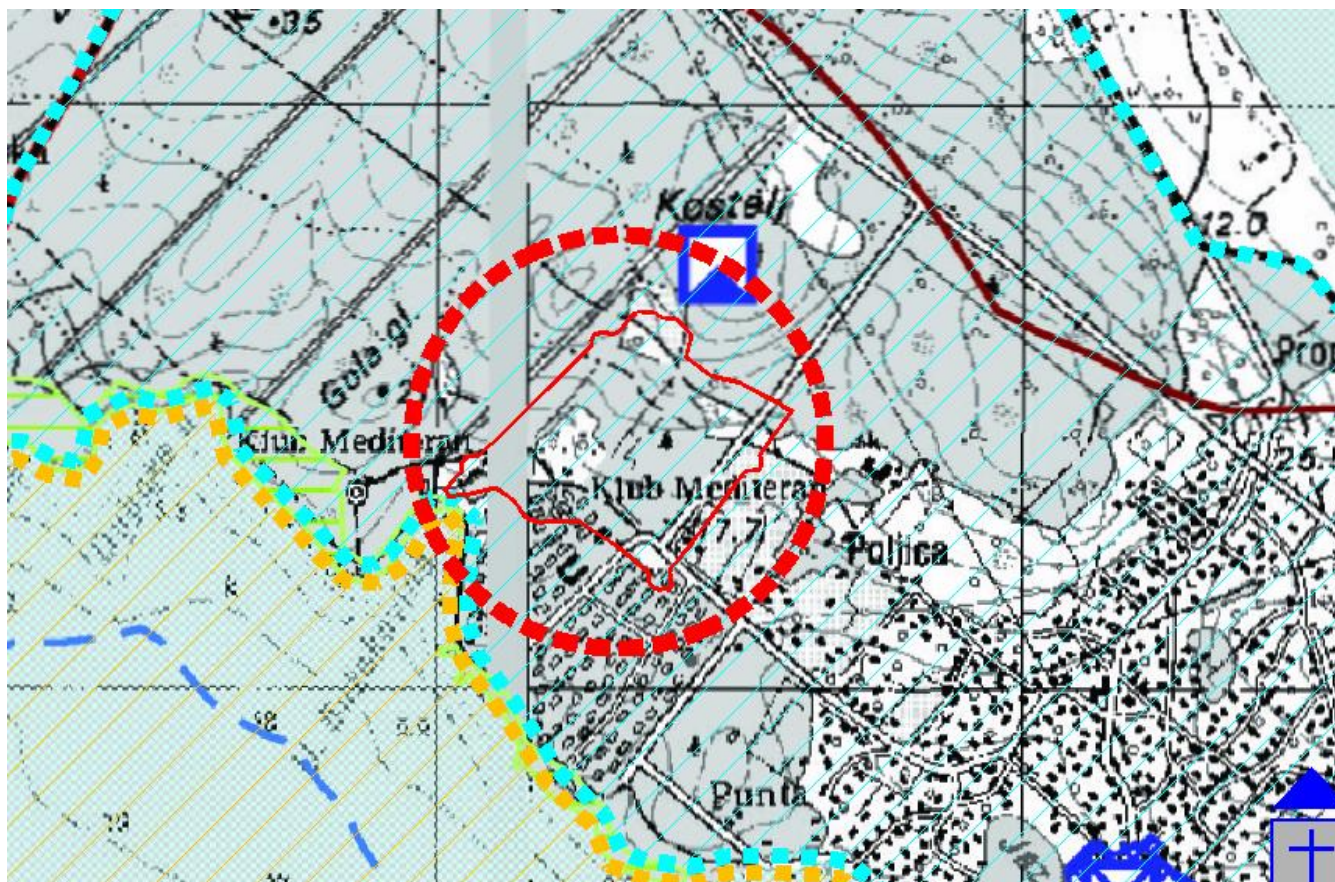
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

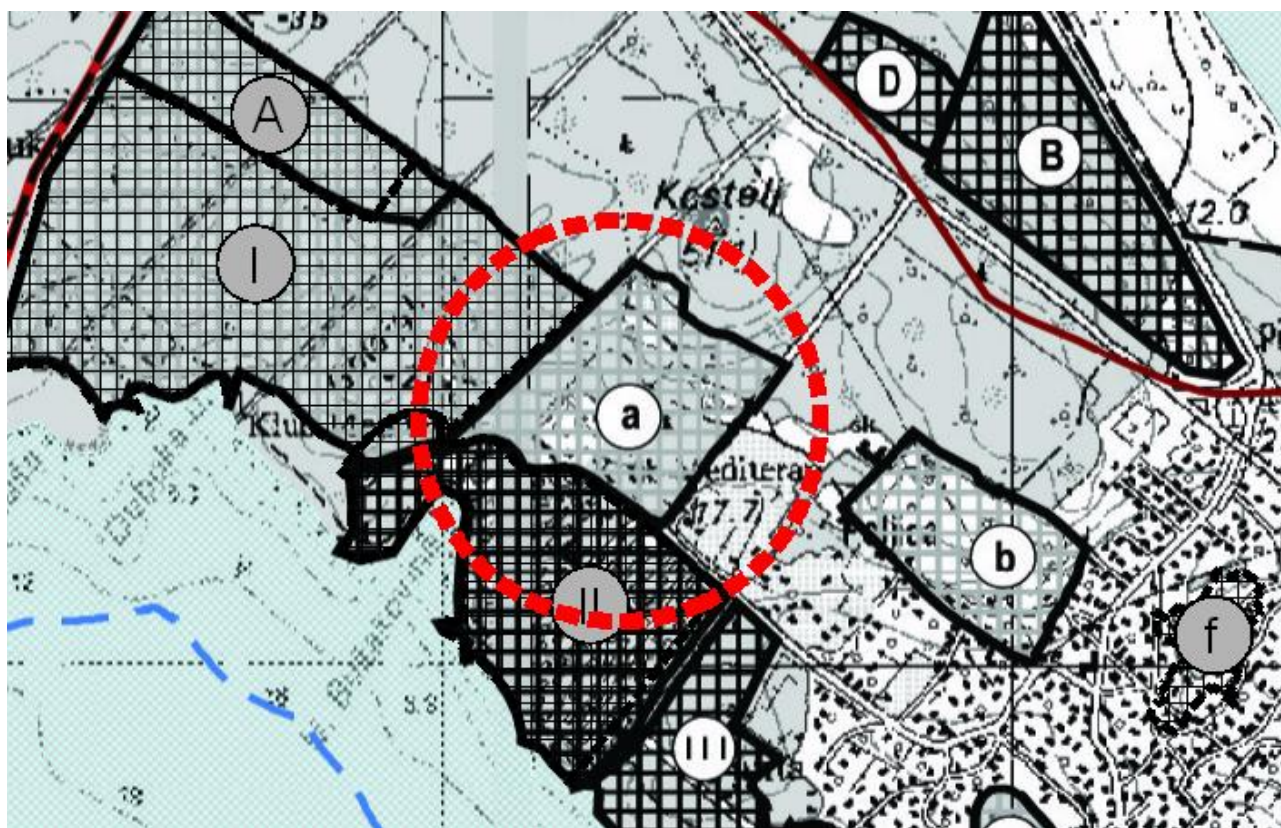
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštane. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



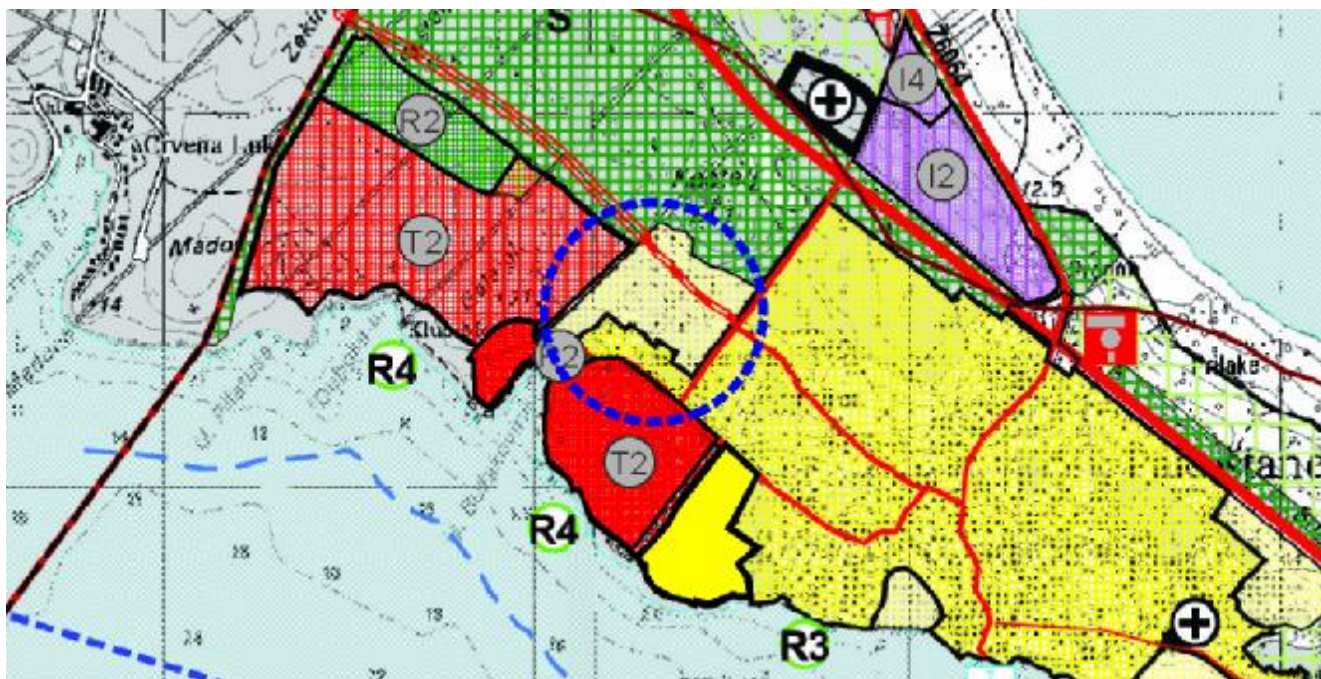
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoreći, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

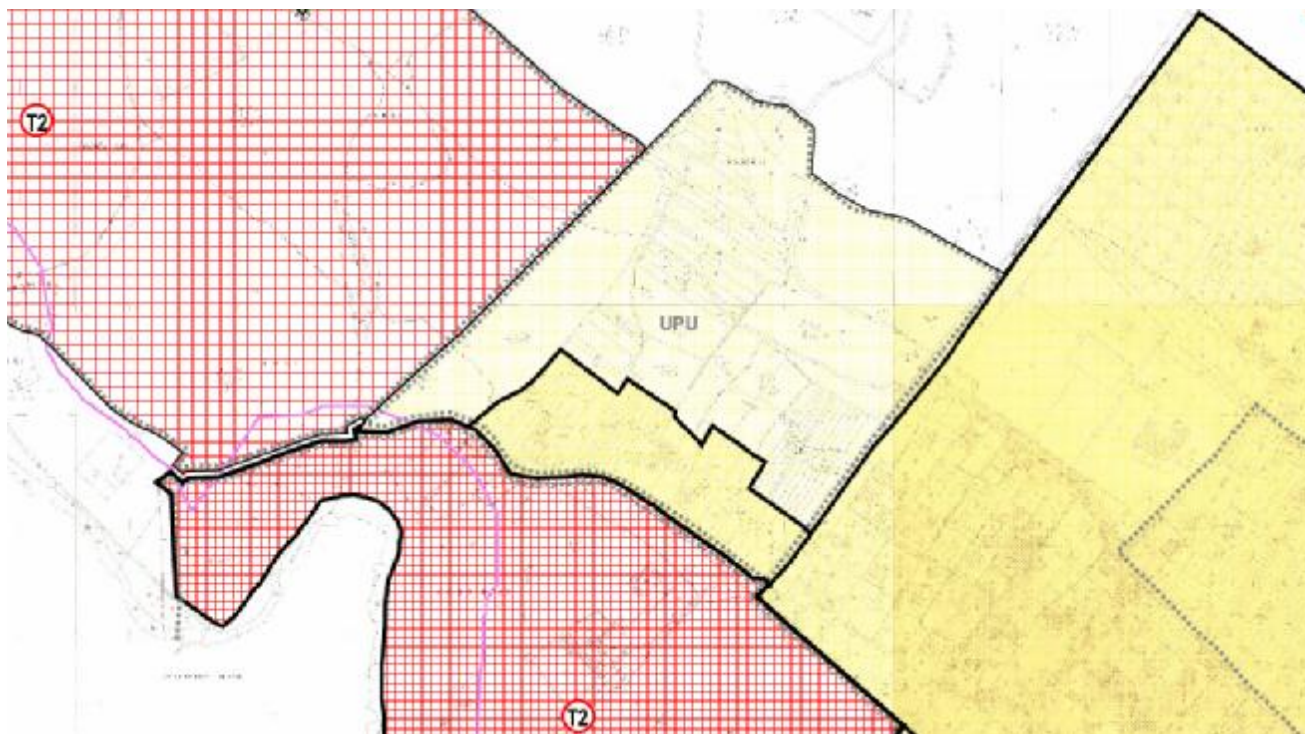


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m,  
/pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

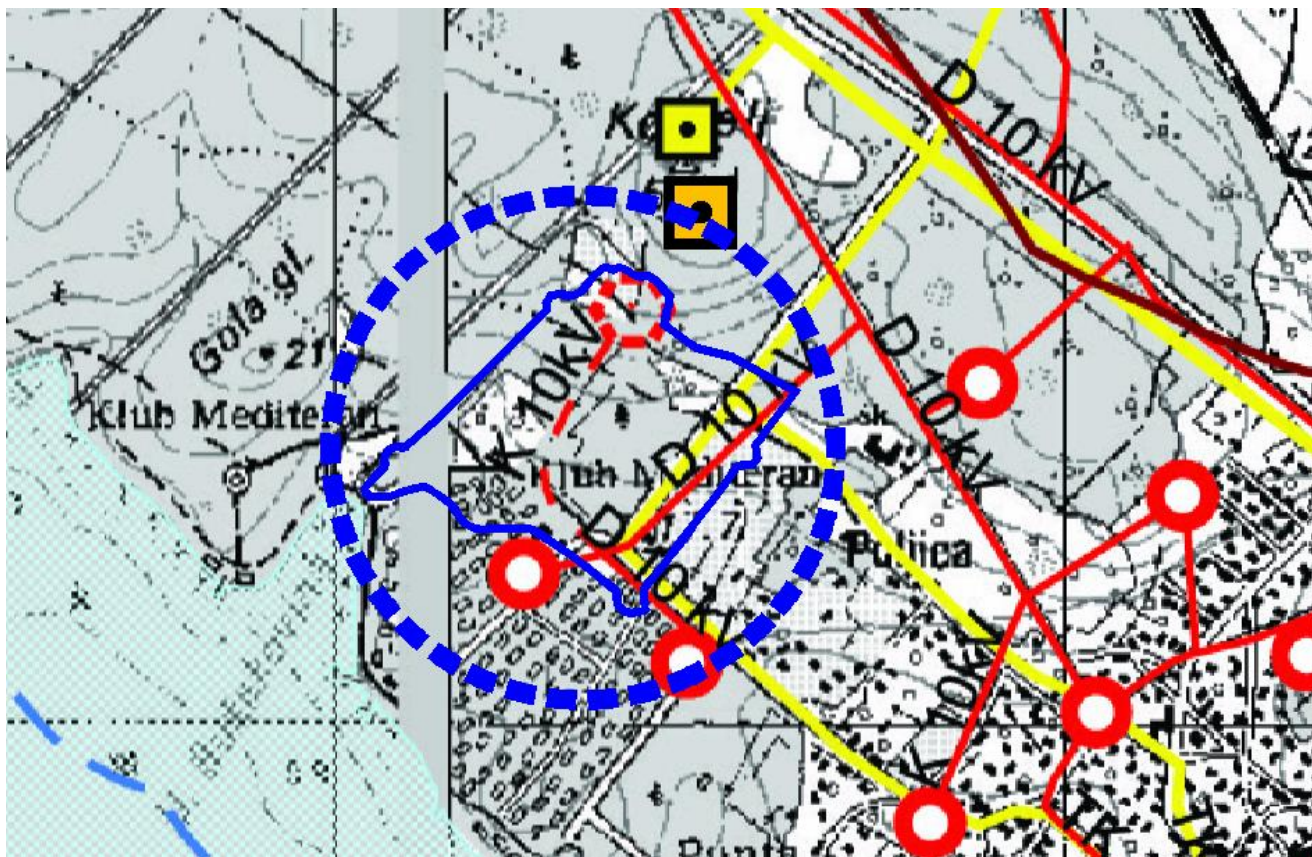
Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.



## Poštanski promet

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Izvod iz PPUO Pakoštanje – 2A. Infrastrukturni sustavi – poštanski, telekomunikacijski i energetske sustavi

## ENERGETSKI SUSTAV

Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Plana, tj. UPU-a, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.

## Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj plinske mreže, a prema naznakama iz Programa prostornog uređenja RH. Realizacija tog sustava rješava se prema Studiji opskrbe plinom Zadarske županije, te ostalom stručnom dokumentacijom. Razvoj plinifikacije treba predvidjeti u okviru postojećih infrastrukturnih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Svaka postojeća i novo planirana građevina priključuje se na vodoopskrbni sustav na način kako to propisuje javno poduzeće.

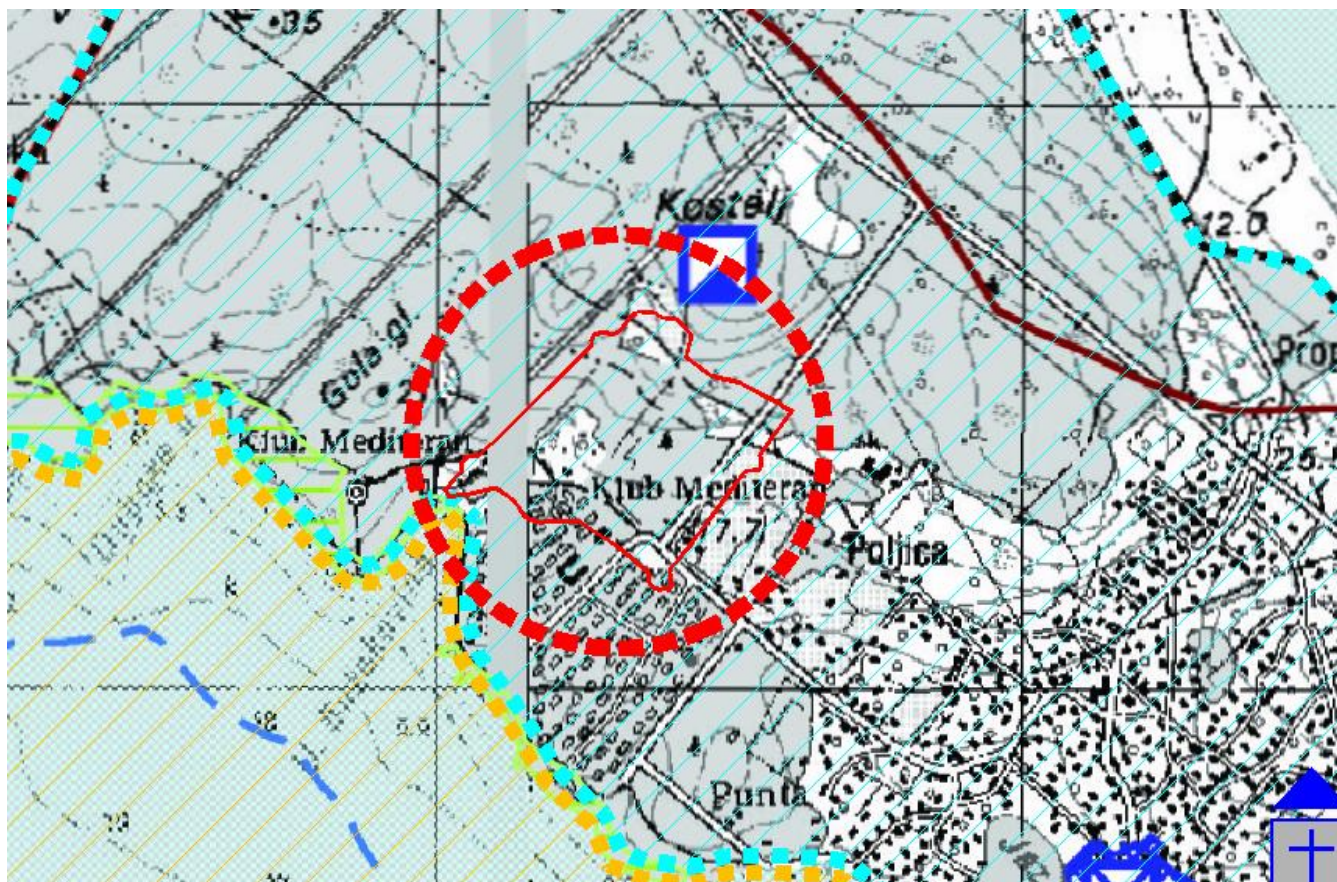
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

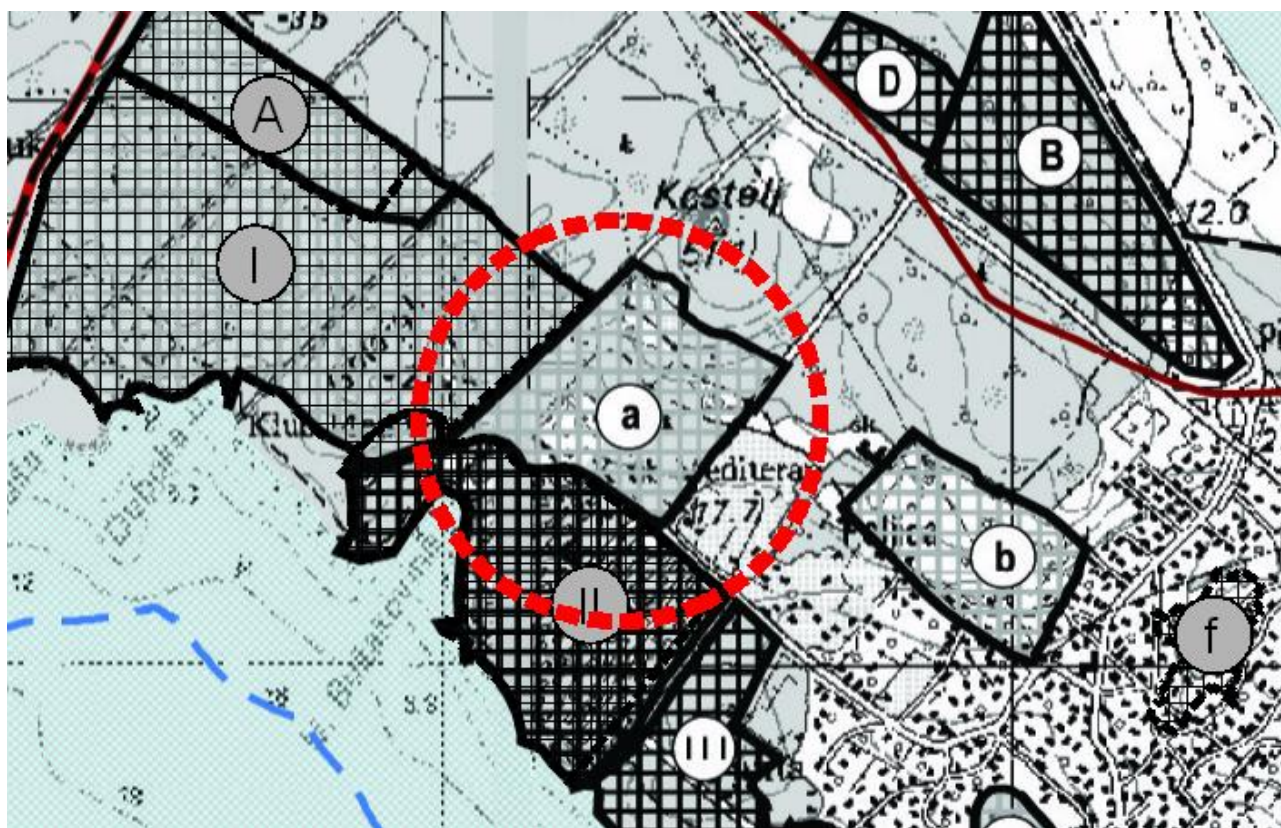
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštane. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



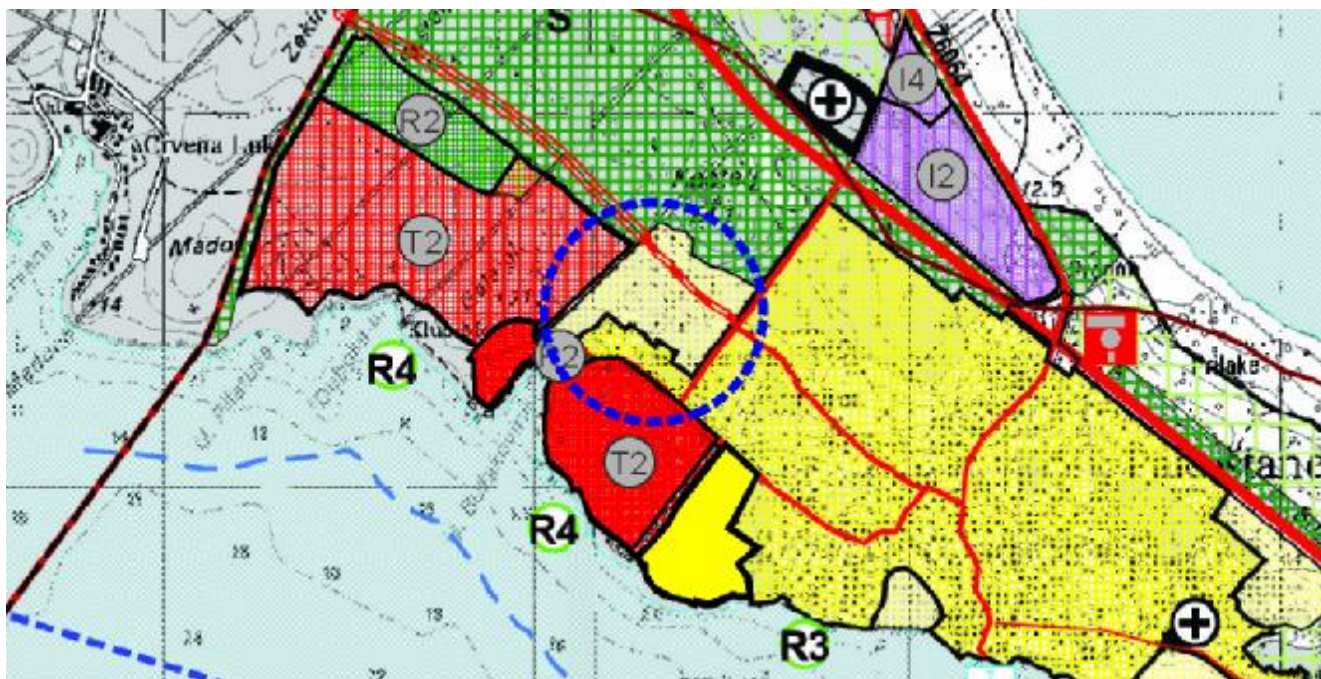
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoređi, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

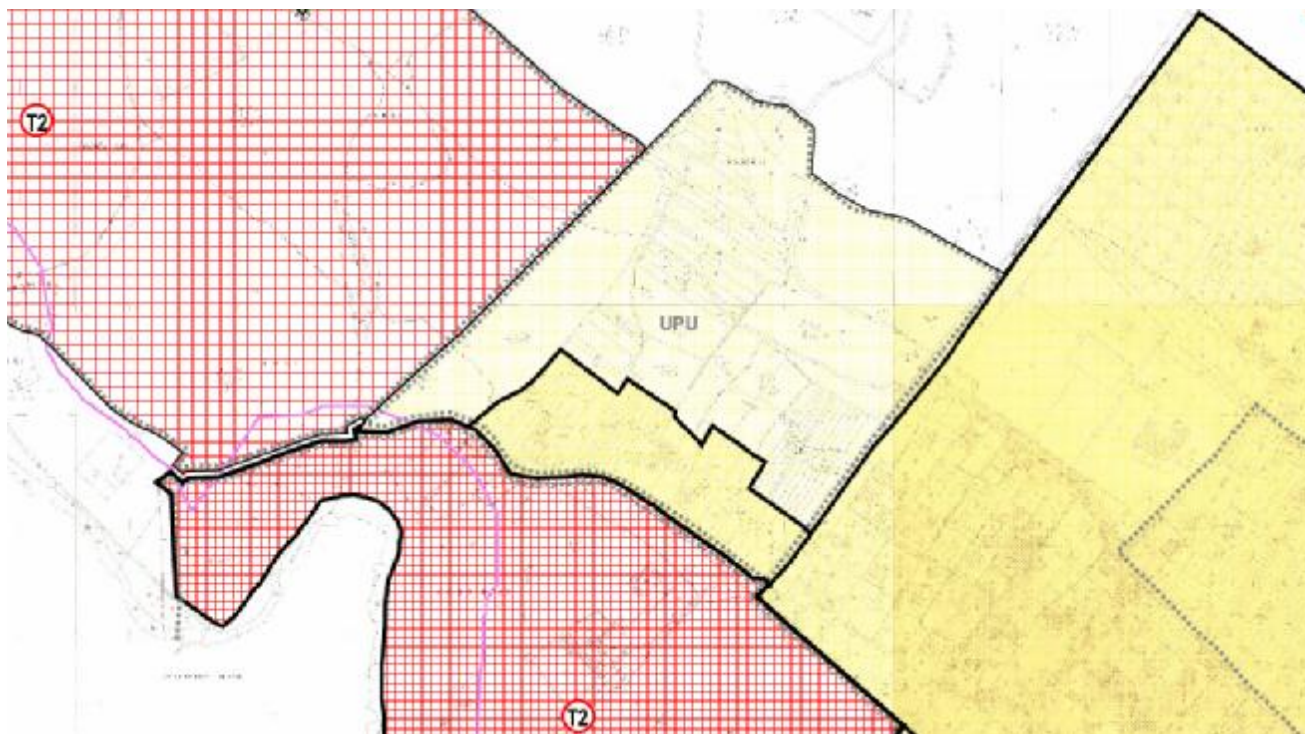


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m,  
/pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

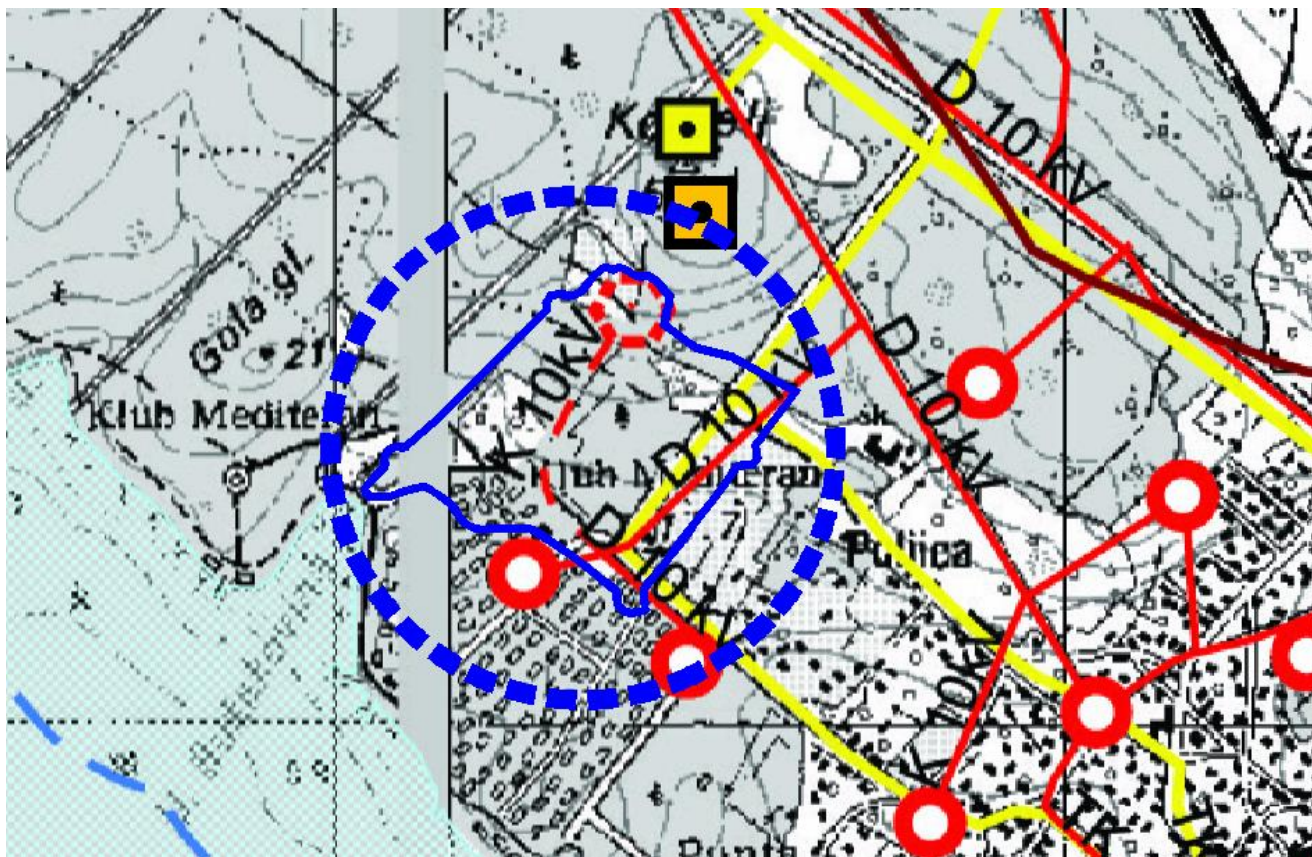
Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.



## Poštanski promet

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 2A. Infrastrukturni sustavi – poštanski, telekomunikacijski i energetske sustavi

## ENERGETSKI SUSTAV

Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Plana, tj. UPU-a, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.

## Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj plinske mreže, a prema naznakama iz Programa prostornog uređenja RH. Realizacija tog sustava rješava se prema Studiji opskrbe plinom Zadarske županije, te ostalom stručnom dokumentacijom. Razvoj plinifikacije treba predvidjeti u okviru postojećih infrastrukturnih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Svaka postojeća i novo planirana građevina priključuje se na vodoopskrbni sustav na način kako to propisuje javno poduzeće.

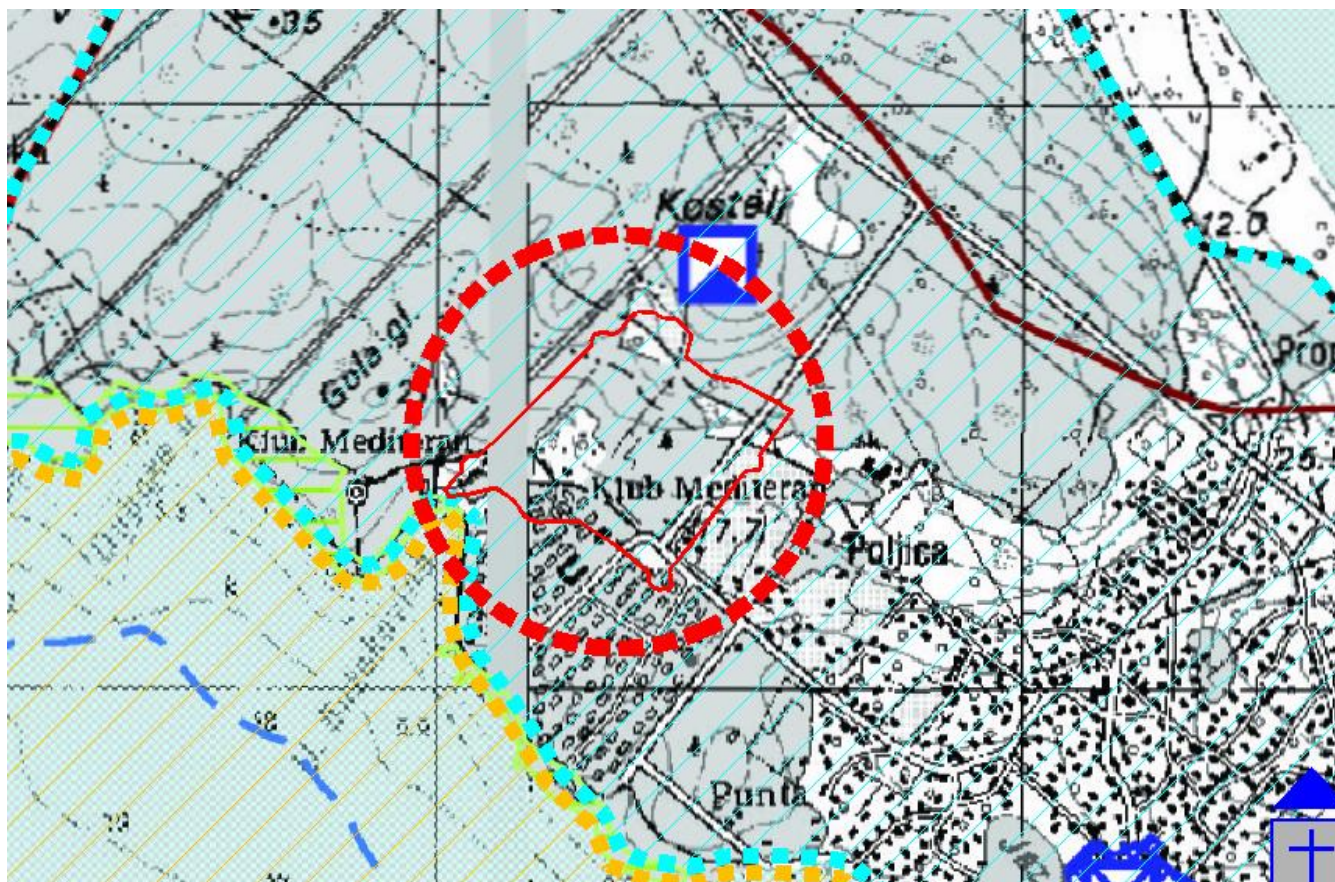
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

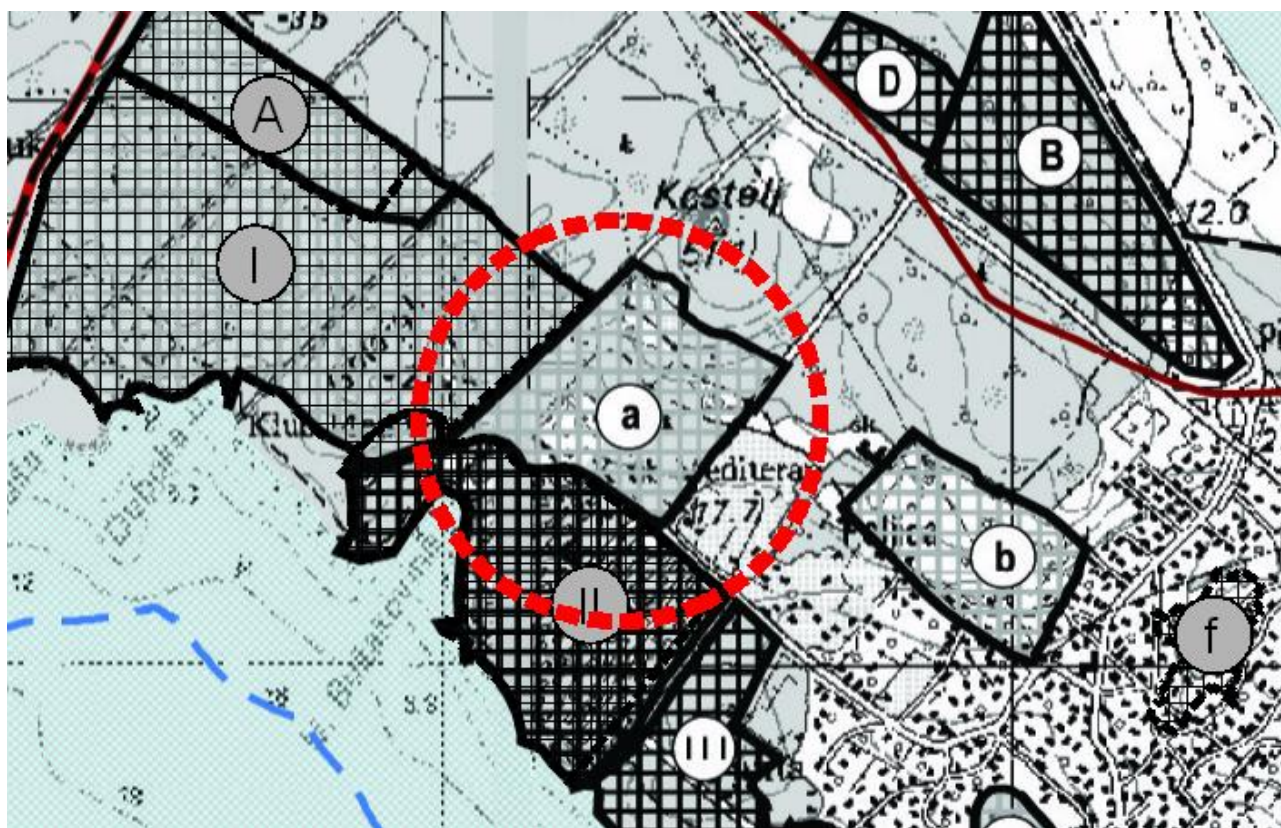
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštane. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



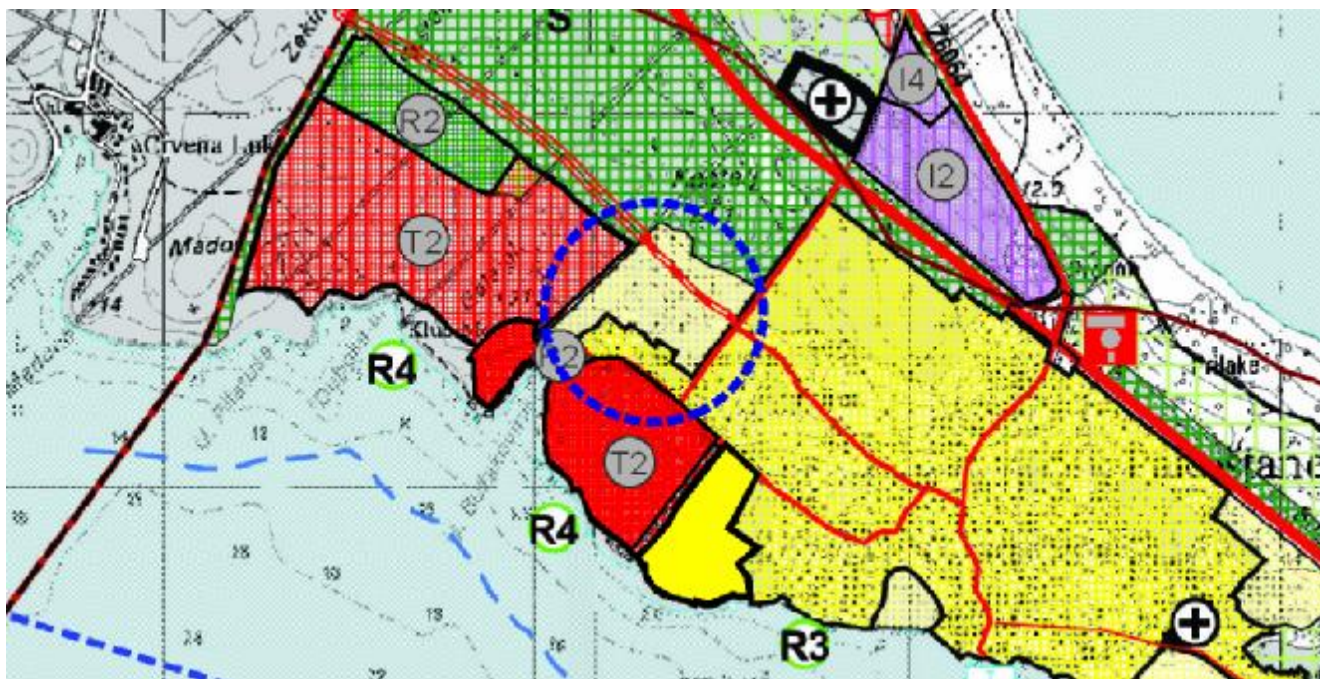
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoreći, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

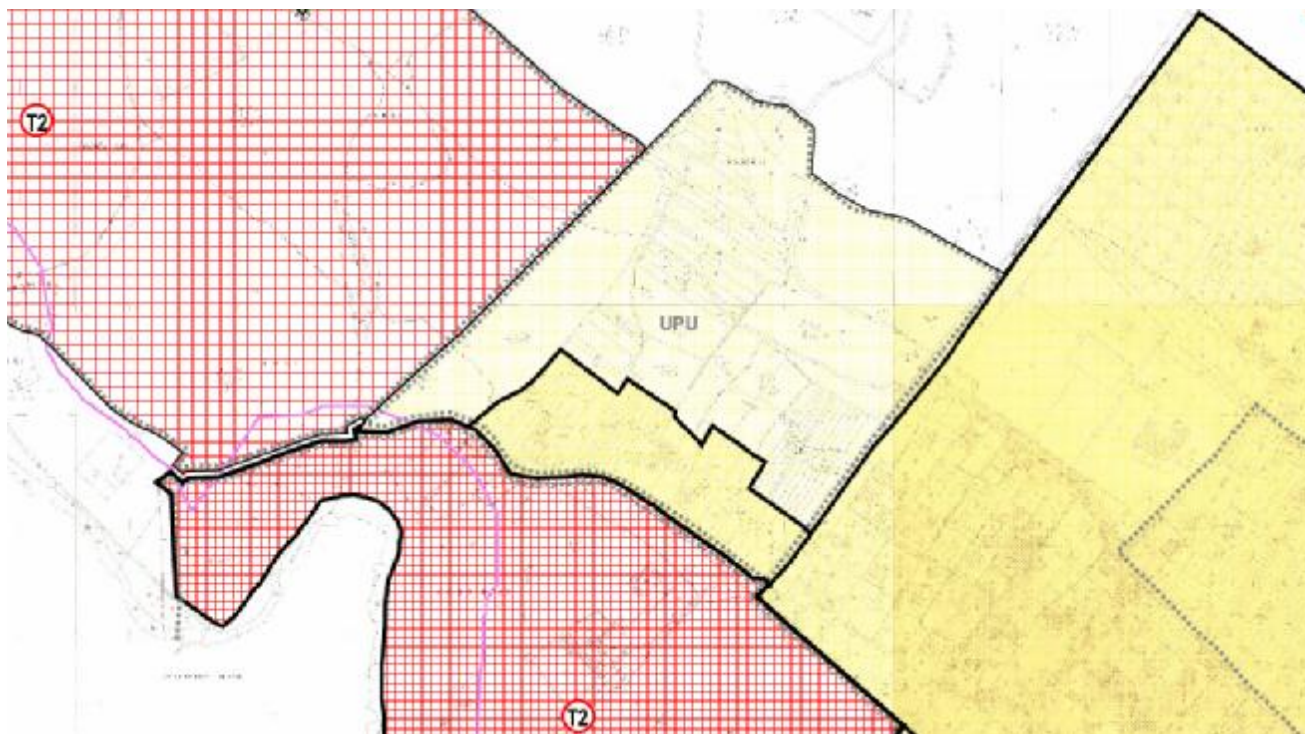


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m,  
/pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

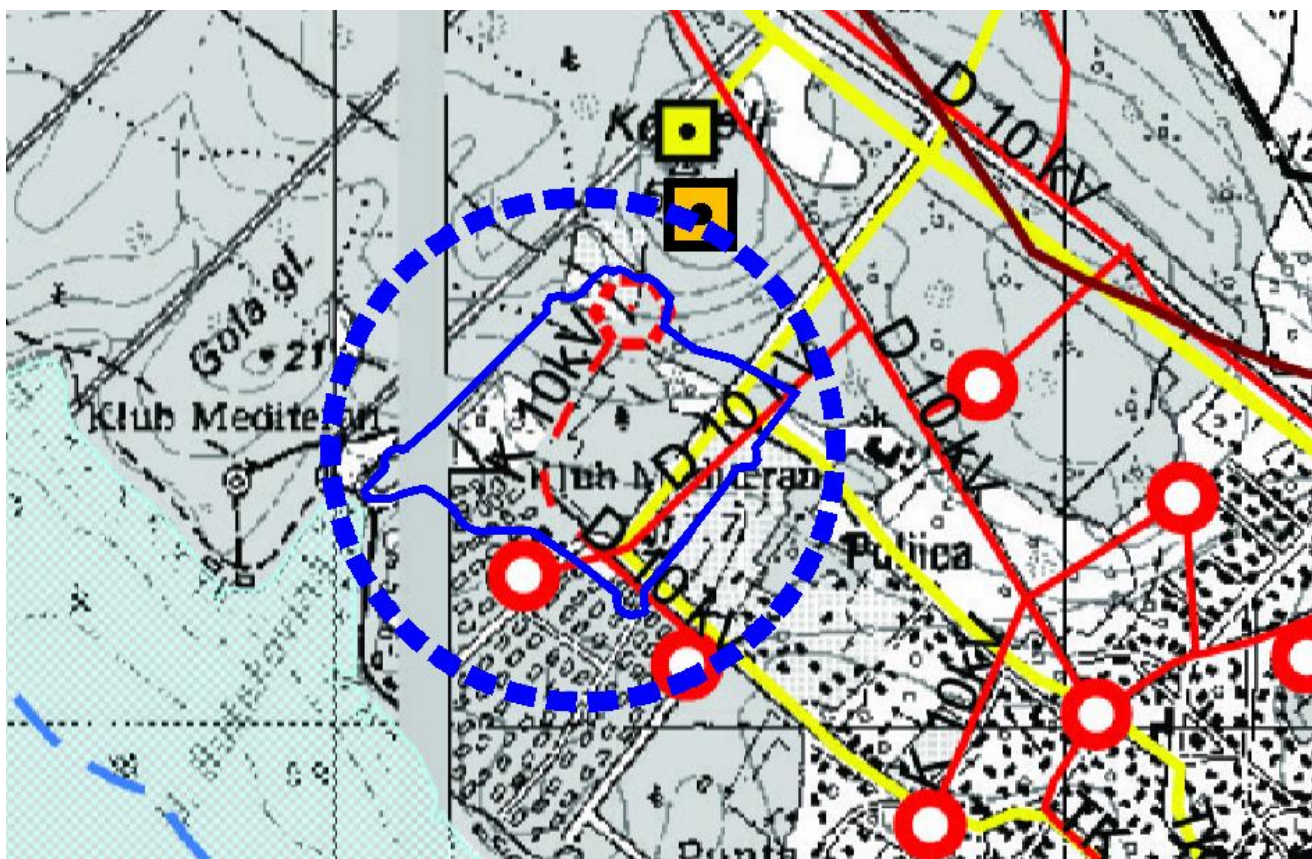
Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.



## Poštanski promet

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 2A. Infrastrukturni sustavi – poštanski, telekomunikacijski i energetske sustavi

## ENERGETSKI SUSTAV

Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Plana, tj. UPU-a, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.

## Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj plinske mreže, a prema naznakama iz Programa prostornog uređenja RH. Realizacija tog sustava rješava se prema Studiji opskrbe plinom Zadarske županije, te ostalom stručnom dokumentacijom. Razvoj plinifikacije treba predvidjeti u okviru postojećih infrastrukturnih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Svaka postojeća i novo planirana građevina priključuje se na vodoopskrbni sustav na način kako to propisuje javno poduzeće.

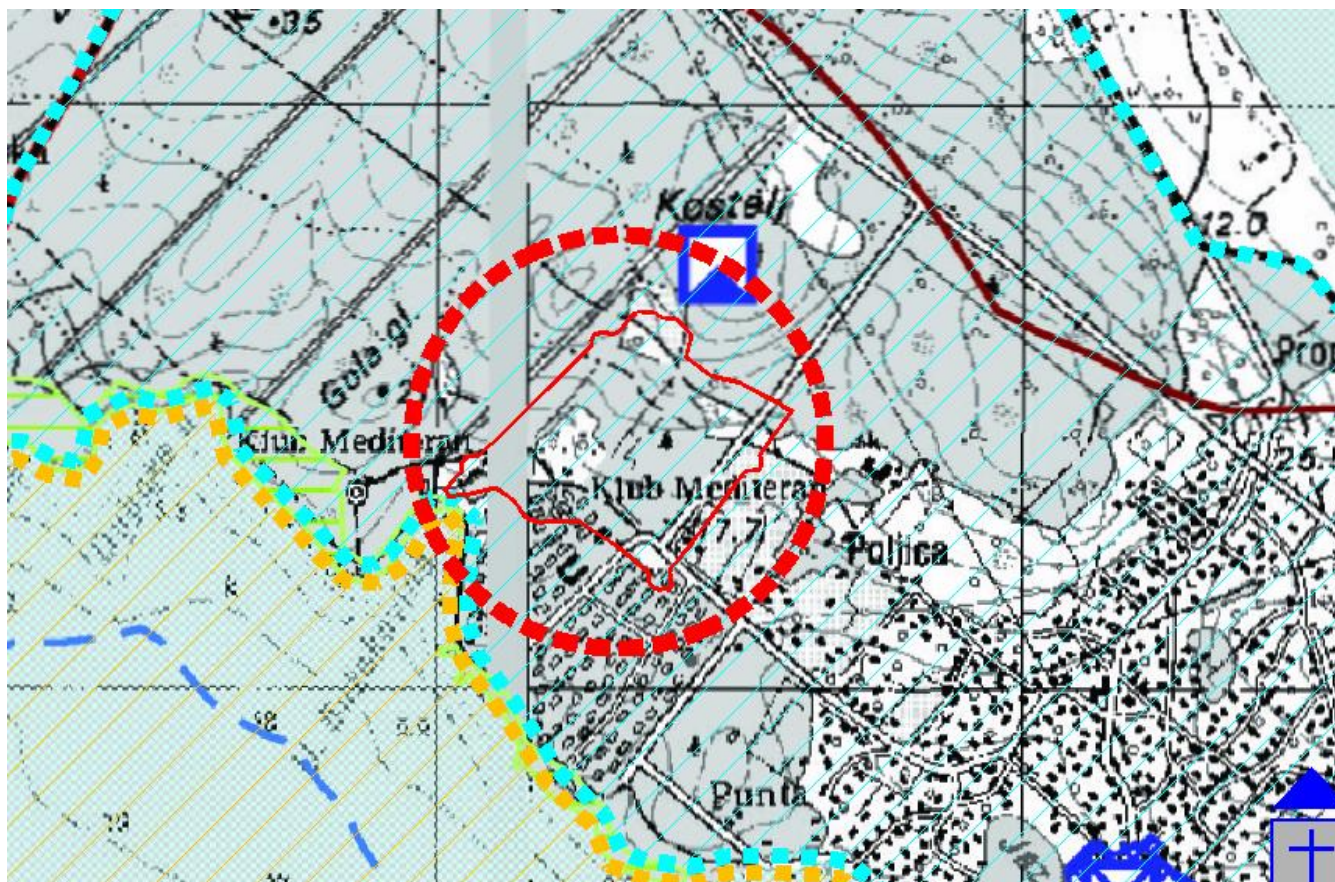
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

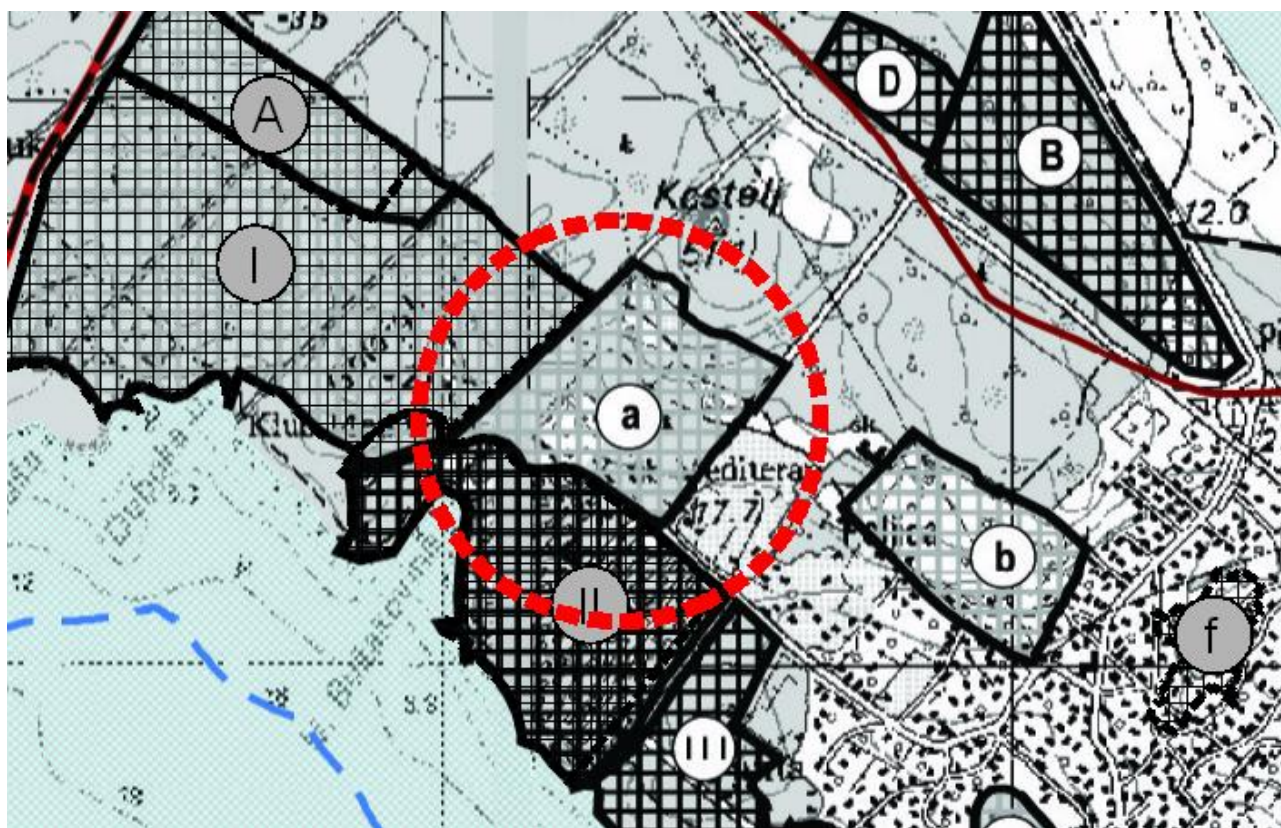
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštane. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



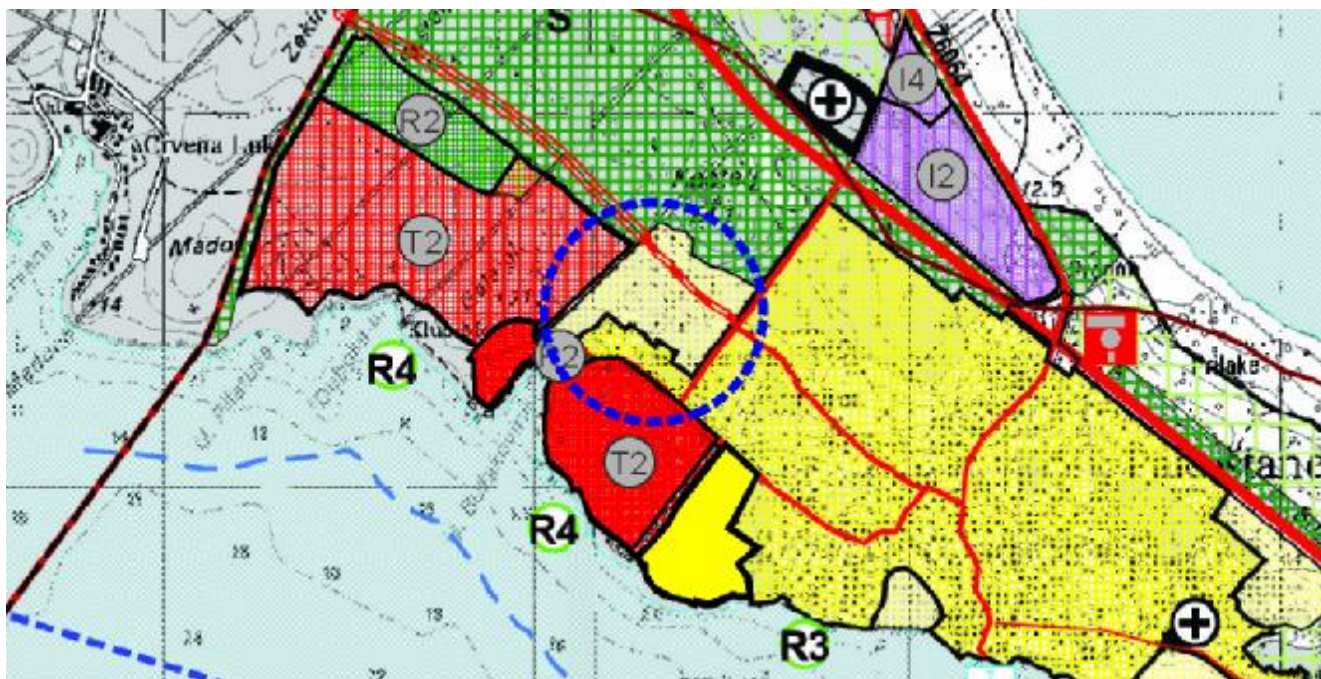
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoređi, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

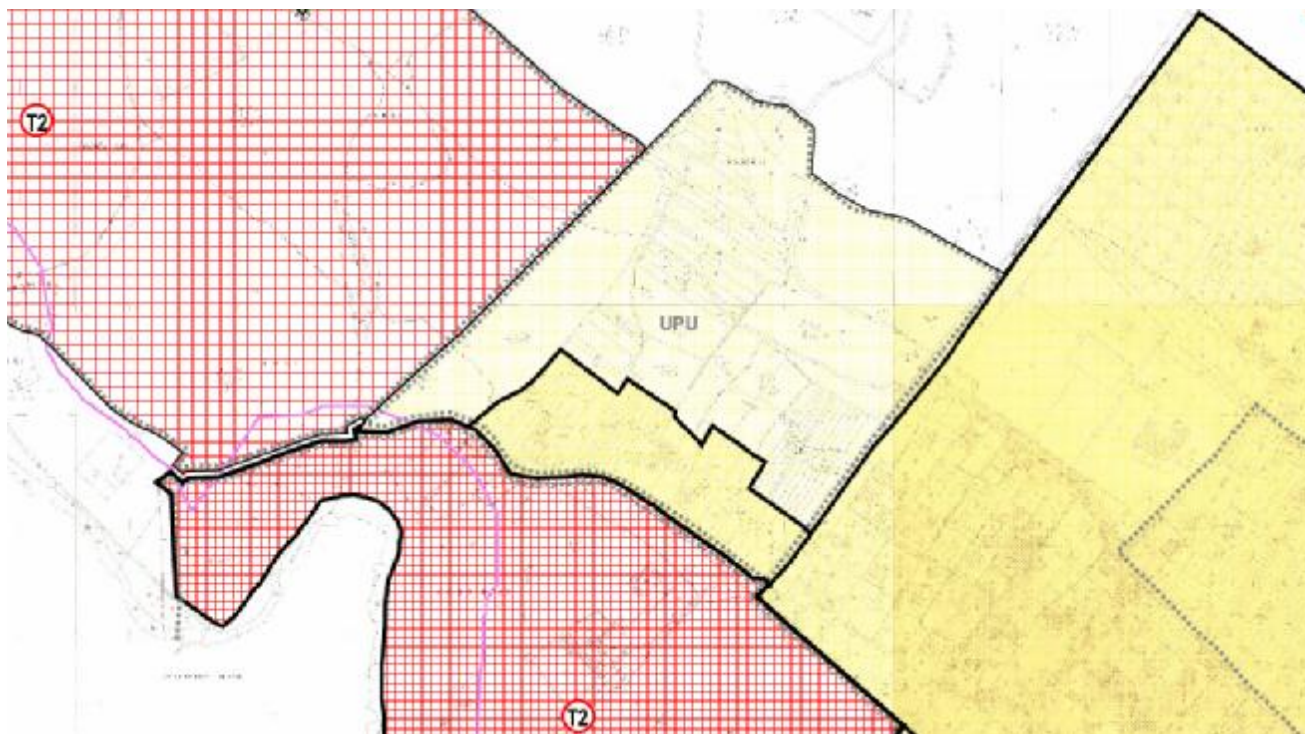


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m,  
/pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

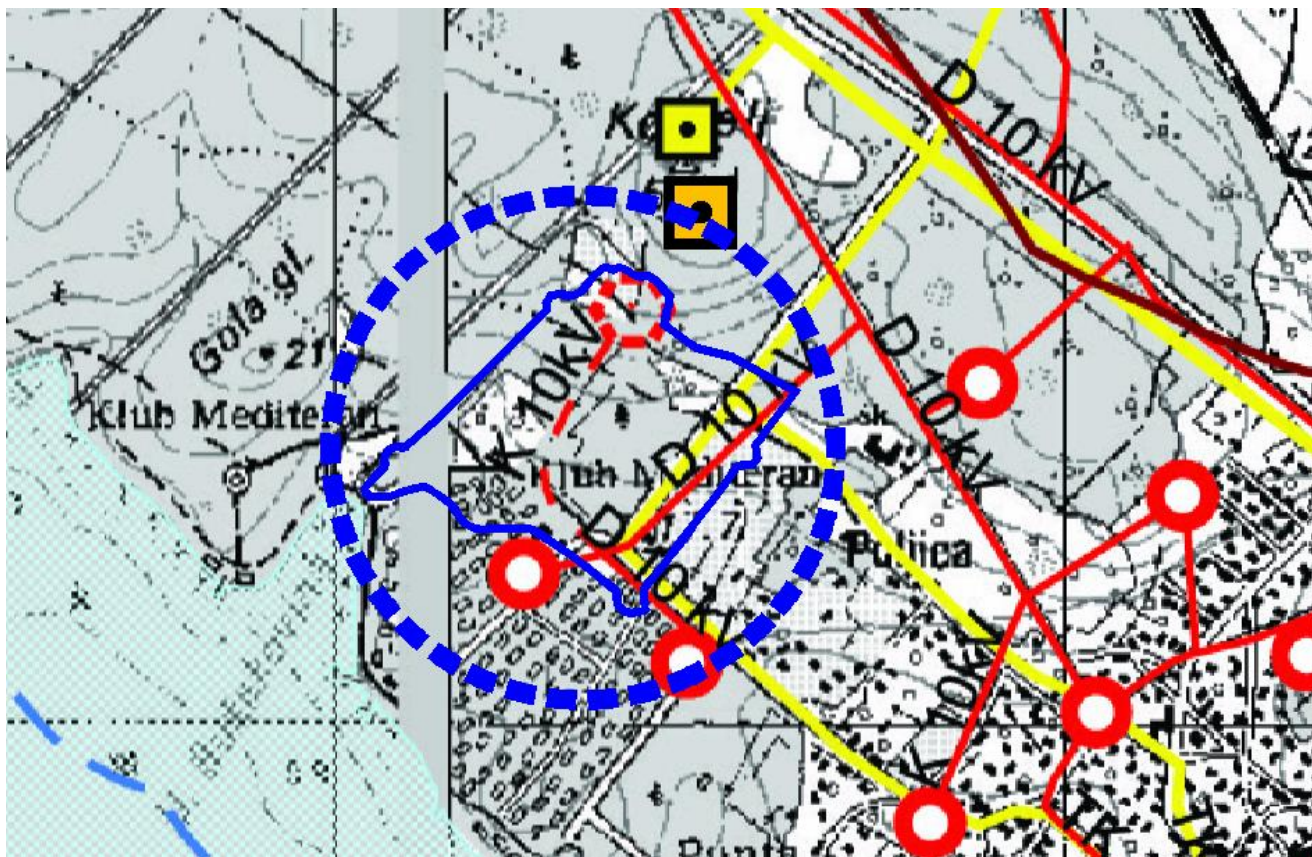
Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.



## Poštanski promet

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 2A. Infrastrukturni sustavi – poštanski, telekomunikacijski i energetske sustavi

## ENERGETSKI SUSTAV

Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Plana, tj. UPU-a, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.

## Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj plinske mreže, a prema naznakama iz Programa prostornog uređenja RH. Realizacija tog sustava rješava se prema Studiji opskrbe plinom Zadarske županije, te ostalom stručnom dokumentacijom. Razvoj plinifikacije treba predvidjeti u okviru postojećih infrastrukturnih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Svaka postojeća i novo planirana građevina priključuje se na vodoopskrbni sustav na način kako to propisuje javno poduzeće.

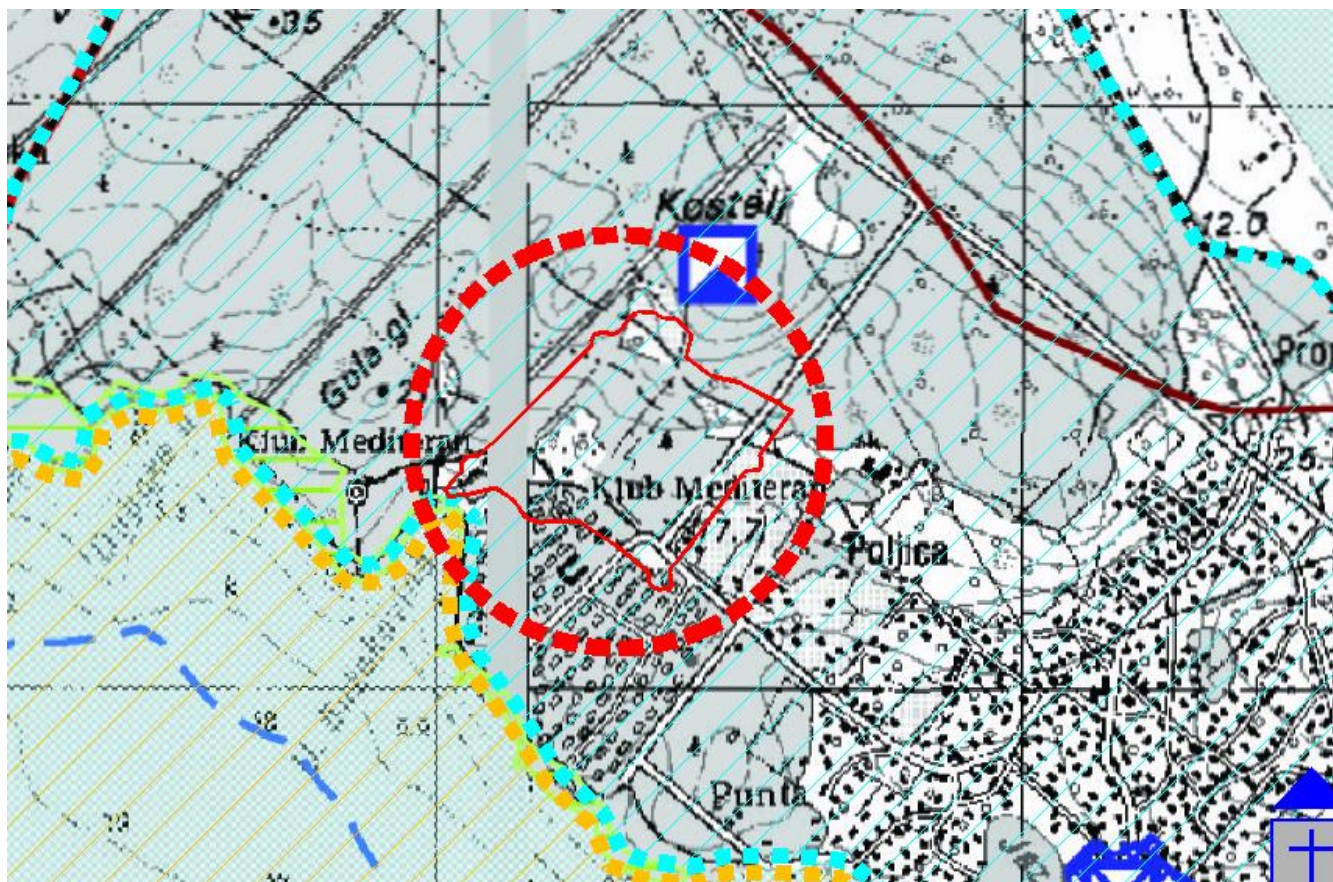
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

## KOSTELJ - PAKOŠTANE

### IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

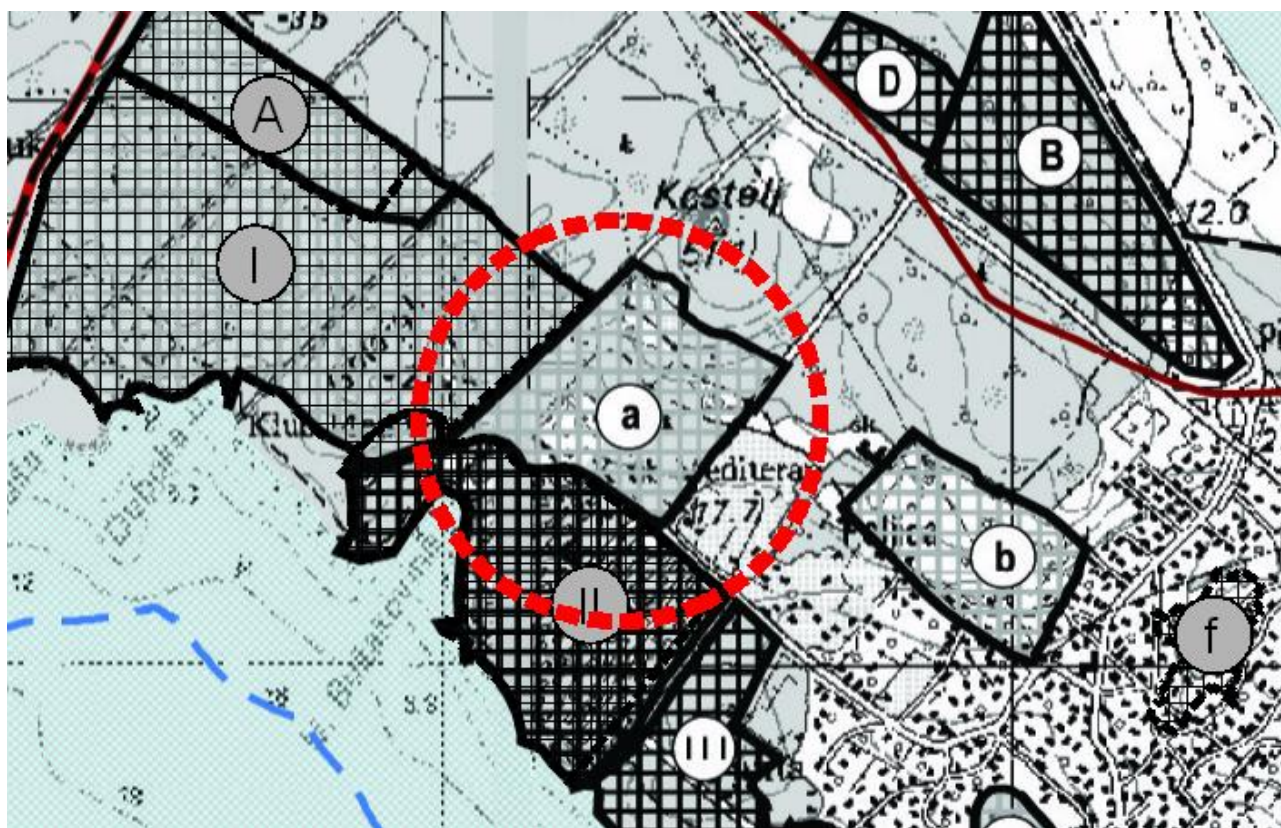
#### UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (u nastavku: Plan) određeno je Prostornim planom uređenja općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09) – u nastavku PPUO, a obuhvaća dio građevinskog područja naselja - Kostelj.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj – Pakoštane nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Pakoštana. Površina zone iznosi 13,81 ha, te je za nju PPUO-om određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije (SN Zadarske županije 2/01., 6/04, 2/05 i 17/06),
- Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane ("Službene novine" Općine Pakoštane, 2/06, 1/09).



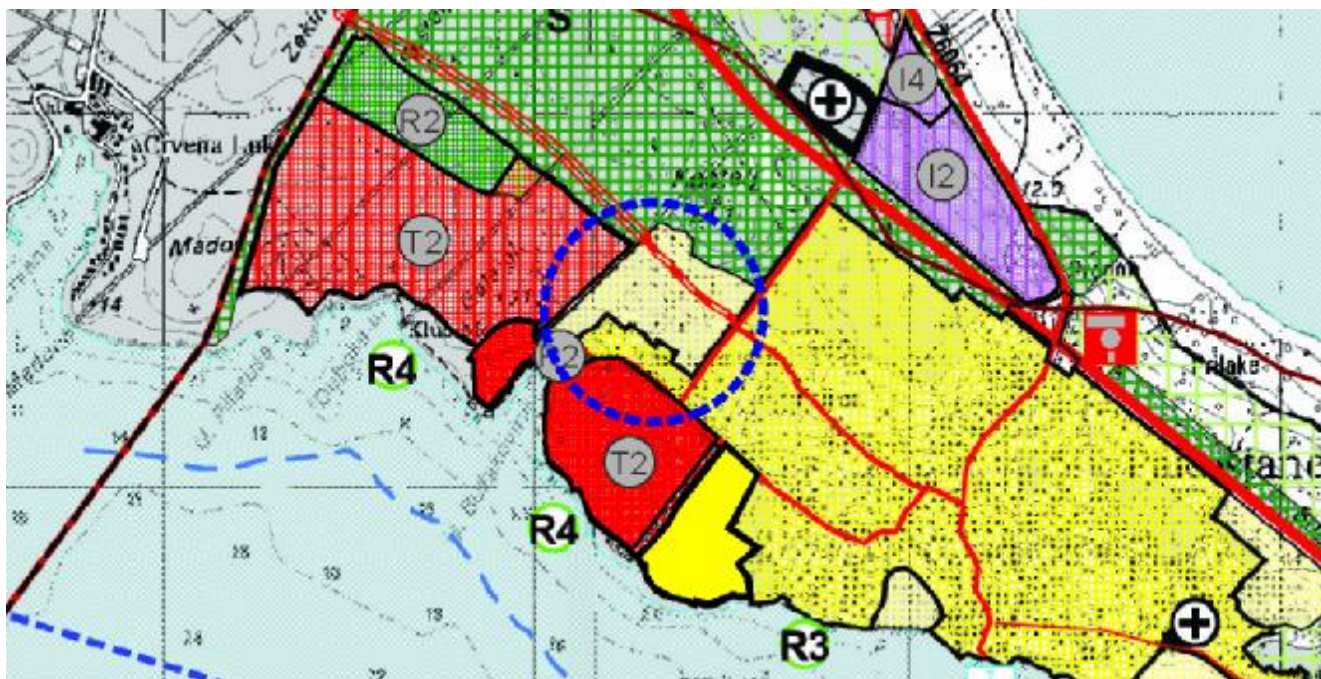
Izvod iz PPUO Pakoštane – 3B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

#### UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP naselja Planom se dozvoljava izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- objekti društvenog standarda (škola, vrtić, crkva, zdravstvena ustanova, tržnica i sl.)
- gospodarski objekti koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja ili smanjuju kvalitetu stanovanja
- javne zelene površine različite namjene (parkovi, drvoređi, travnjaci, sl.)
- uređene obale
- površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta)
- pješačke i biciklističke staze,
- grobља
- infrastrukturni koridori

Unutar granica građevinskog područja naselja Planom je dozvoljena izgradnja stambenih zgrada i stambeno-poslovnih građevina u sklopu kojih je dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni) koji nisu u koliziji sa osnovnom namjenom ili na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### PRISTUP PARCELI

Svaka pojedina građevinska parcela mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m.

ali ne manja od 3,5 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, odnosno 100 m s ugrađenim ugibalištima na razmaku od 50 m.

### REGULACIJSKA LINIJA

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,0 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada je parcela omeđena prometnicom i pristupnim putem /slijepom ulicom / udaljenost građevine od pristupnog puta ili slijepe ulice može biti i 3,0 m ukoliko je ispoštovana udaljenost 5,0 m od prometnice.

### PLANOM SE DOZVOLJAVA IZGRADNJA SLIJEDEĆIH VRSTA STAMBENIH ZGRADA:

Stambena zgrada tipa A je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

max.bruto površina svih nadzemnih etaža 300m<sup>2</sup>

max.visina građevine 7,5m

max dozvoljena katnost Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 300                            | 0,30                          | 0,9                             |
| dvojna građevina      | 250                            | 0,35                          | 0,95                            |

Stambena zgrada tipa B je sukladno odredbama ovoga Plana stambena građevina koja može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

max. ukupna bruto razvijena površine /BRP/ svih nadzemnih etaža je 500 m<sup>2</sup> .

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

max. visina krovnog vijenca je 9,0 m.

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 500                            | 0,30                          | 0,9                             |

Stambena zgrada tipa C je sukladno Odredbama ovog plana stambena građevina koja može imati najviše 6 stanova uz sljedeći uvjet:

max. ukupna bruto površina svih etaža je 600 m<sup>2</sup>

max. dozvoljena katnost je: Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

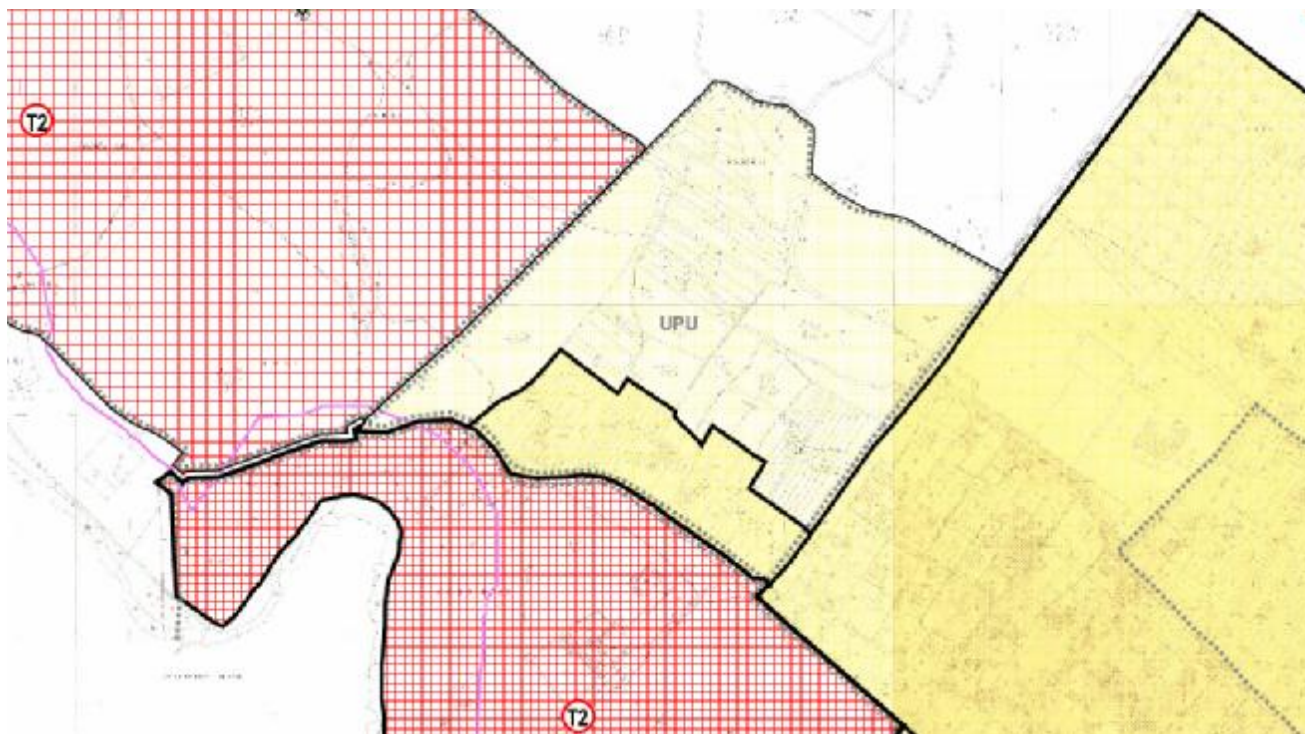


max. visina građevine je 10 m

| tip građevine         | min. površina građevne čestice | max. koeficijent izgrađenosti | max. koeficijent iskoristivosti |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| samostojeća građevina | 600                            | 0,25                          | 0,8                             |

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 20% površine zone obuhvata plana za javne površine
- osigurati prohodnost i pristupačnost dužobalnog pojasa



Izvadak iz PPUO Pakoštane – karta 4. Građevinska područja naselja

#### UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

##### NESTAMBENE ZGRADE

Nestambene zgrade mogu se graditi unutar GP naselja isključivo na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,8
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 14,0 m.
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je 5,0 m,
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za izgradnju nestambenih zgrada u sklopu građevinskih područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Maksimalna katnost nestambene građevine uvjetovana je visinom prizemne etaže /ovisno o tipu proizvodne djelatnosti/ i to:

- Po+P+1+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 3,0 m
- Po+P+Pk za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu do 5,0 m
- Po+P za slučaj da tip proizvodne djelatnosti zahtjeva svjetlu visinu iznad 5,0 m

Max. katnost nestambene građevine iz prethodnog članka je Po + P + 2k + krov  
ili S+P+1+Pk

Max visina građevine je 10,5 m.

## STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovne zgrade mogu se graditi isključivo unutar GP naselja na građevinskim parcelama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevinske parcele je 500 m<sup>2</sup>
- max. koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 0,25 .
- max. koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,75.
- min. širina građevinske parcele na mjestu građevinskog pravca treba biti 12,0 m.
- max. ukupna bruto razvijena površina /BRP/ svih nadzemnih etaža je 600 m<sup>2</sup>
- max. dozvoljena katnost je: Po + P +2 +krov ili S+P+1+Pk
- max. visina građevine je 10 ,5 m
- min. udaljenost od susjedne građevinske parcele je h/2, ali ne manja od 3 m,  
/pri čemu je h visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine/
- min. udaljenost građevine od regulacijske crte je 5,0 m  
/osim ako Odredbama ili Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti/
- parcela mora imati kolni pristup min. širine 5,0 m.
- na parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje kumulativno  
/prema uvjetima utvrđenim ovim planom, točka 5 -osim za gradnju u građevinskim područja naselja Vrgada na istoimenom otoku/
- min. 20 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

## GRAĐEVUVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETA I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### CESTOVNI PROMET

Planom se utvrđuje mreža javnih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (postojeće, planirane i potencijalne) za koje je potrebno osigurati zaštitne koridore radi potrebnih korekcija trase, proširenja postojećeg profila ili projektiranja i izgradnje novih u skladu s planskim značajem pojedinih cestovnih pravaca.

Mreža javnih razvrstanih cesta određena je temeljem Zakona o javnim cestama (N.N. 100/9, 77/98, 27/0, 114/0, 117/0, 65/02 i 180/04 ), te Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (N.N. 79/99, 111/000, 98/01 i 143/02) – popis dan u točki 2. ovih odredbi.

Utvrdju se min. širine zaštitnih koridora koje je potrebno rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže i to:

| područje kroz koje prolazi | postojeća cesta* | planirana cesta | Potencijalna cesta |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| unutar GP naselja          | 8 m              | 15 m            | 25 m               |

Moguća su manja odstupanja od planirane trase koridora radi boljeg prilagođavanja trase ceste terenskim uvjetima. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja širina koridora može biti iznimno i manja.

Radi osiguranja prometa i sigurnosti ljudi ovim planom se utvrđuju širine zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane:

| vrsta ceste  | izvan GPnaselja | unutar GPnaselja |
|--------------|-----------------|------------------|
| državna      | 25 m            | 10 m             |
| županijska   | 15 m            | 7 m              |
| lokalna      | 10 m            | 5 m              |
| nerazvrstana | 10 m            | 5 m              |

### TELEKOMUNIKACIJSKI PROMET

Prostorni plan određuje položaj objekata područnih centrala te glavnu javnu telekomunikacijsku mrežu. Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskom dozvolom na temelju Plana, tj. UPU- a, u skladu sa važećim zakonskim propisima (zakon i pravilnik ) koji reguliraju izgradnju TK objekata i mreže.

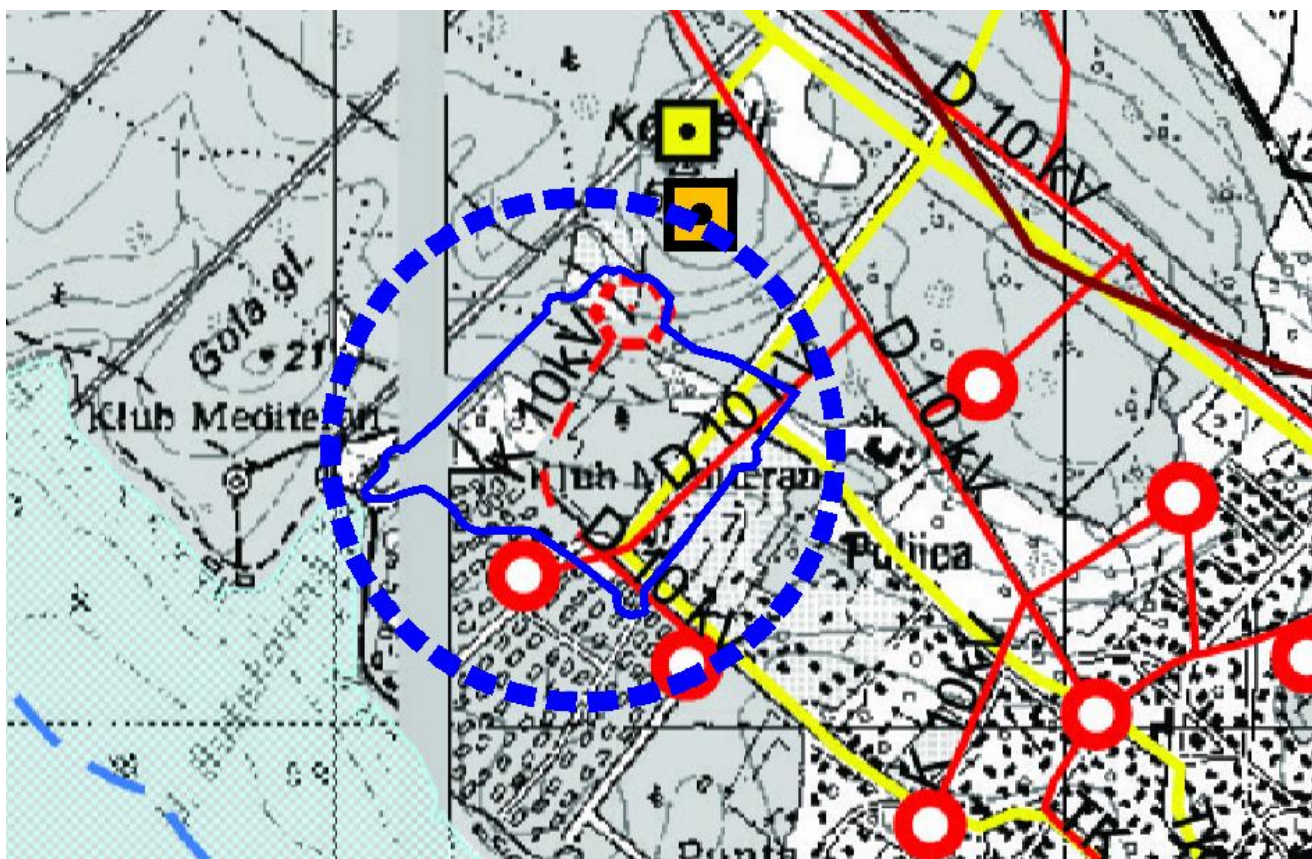
Svaka postojeća i novooplanirana građevina priključuje se na telefonsku mrežu na način kako to određuje nadležna ustanova ili poduzeće. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno, i to kroz postojeće prometnice, prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica treba se provoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevinskim parcelama, odnosno izvođenje drugih instalacija.



## Poštanski promet

Poštanski promet odvijat će se postojećom jedinicom poštanske mreže u Pakoštanima.

Planom se omogućava izgradnja i uređenje novih jedinica poštanske mreže ovisno o razvojnim potrebama i mogućnostima svakog pojedinog naselja.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 2A. Infrastrukturni sustavi – poštanski, telekomunikacijski i energetske sustavi

## ENERGETSKI SUSTAV

Plan određuje mrežu i način opskrbe električnom energijom svih naselja te zona gospodarske namjene.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina kao i kabliranje pojedinih dijelova trase određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Plana, tj. UPU-a, uključivo utvrđene uvjete HEP-a.

Sve trafostanice, osim stupnih trebaju biti izvedene na zasebnim građevinskim parcelama ako nisu planirane u sklopu drugih građevina. Dimenzije su definirane veličinom opreme i postrojenja koja se u njih ugrađuju, a sukladno posebnim propisima.

Mjesna transformatorska postrojenja postavljaju se tako da je moguć kolni pristup barem jednom pročelju i da su uklopljene u okoliš. Ako se grade kao samostalne građevine obvezno je hortikulturno uređenje okoliša. Udaljenost transformatorske stanice od kolne ceste iznosi najmanje 3,0 m, a od susjedne međe najmanje 1,0 m.

## Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj plinske mreže, a prema naznakama iz Programa prostornog uređenja RH. Realizacija tog sustava rješava se prema Studiji opskrbe plinom Zadarske županije, te ostalom stručnom dokumentacijom. Razvoj plinifikacije treba predvidjeti u okviru postojećih infrastrukturnih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

## VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Svaka postojeća i novo planirana građevina priključuje se na vodoopskrbni sustav na način kako to propisuje javno poduzeće.

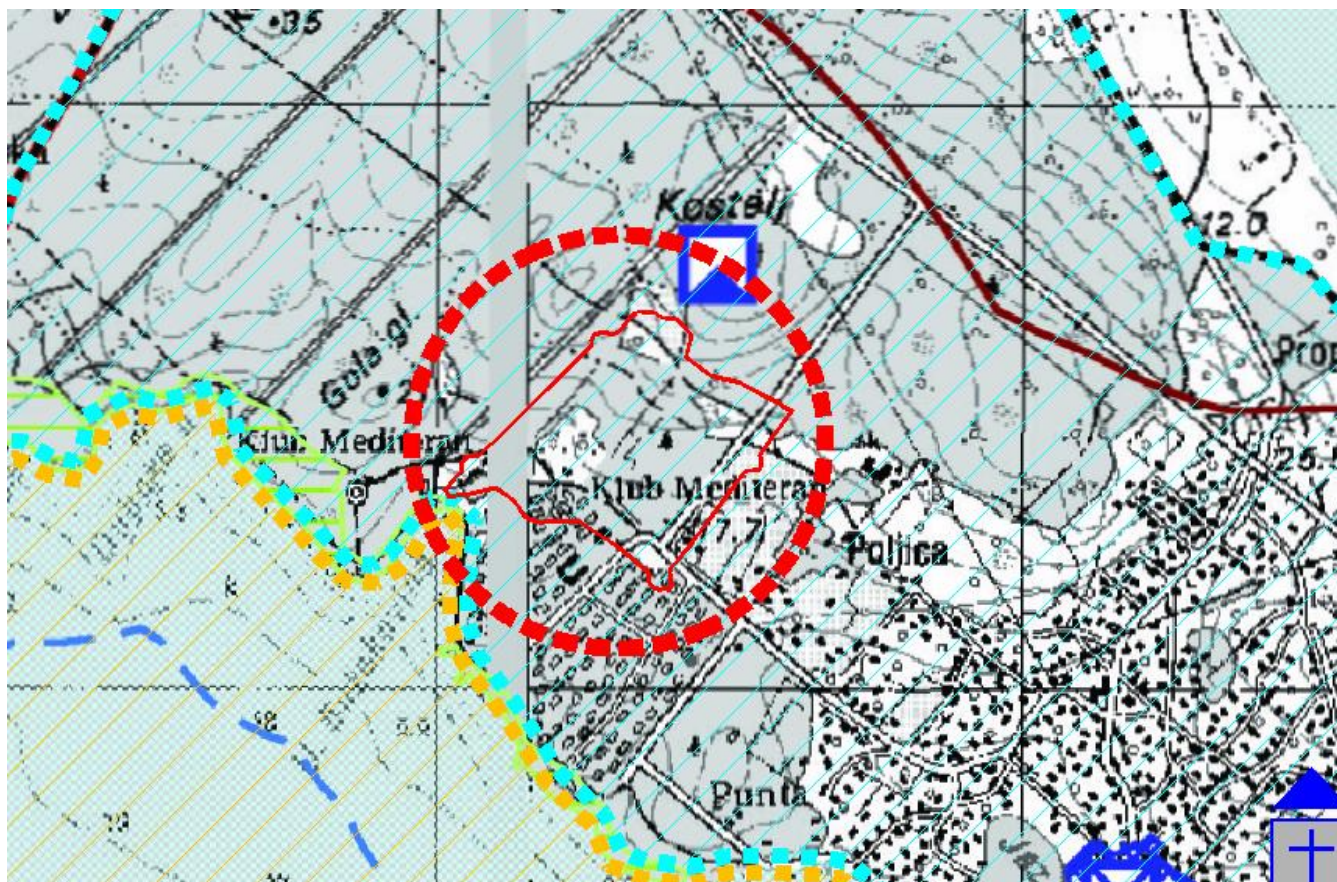
Unutar naselja treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektiraju se i izvode sukladno zakonskoj regulativi, te hrvatskim normama. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim parcelama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.



U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina, a plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

Sjeverno od obuhvata nalazi se kopneni arheološki pojedinačni lokalitet.



Izvod iz PPUO Pakoštane – 3A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

