

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA KOSTELJ - PAKOŠTANE

SAŽETAK ZA JAVNOST - PONOVDNA JAVNA RASPRAVA

UVOD

Prijedlog Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj (u nastavku teksta: Plan) bio je na javnom uvidu od 12.03. - 14.04.2009.god. Obzirom da je od završetka javne rasprave prošlo više od 9 mjeseci, a Plan nije donesen na Općinskom vijeću Općine Pakoštane, temeljem članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji upućuje se na ponovnu javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

Područje obuhvata Plana donosi se za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja općine Pakoštane (Službeni glasnik Općine Pakoštane 2/06, 1/09). S južne strane graniči s postojećim turističkim naseljem „Club Mediterranee“, sa sjeverne strane sa šumskim područjem, dok sa zapadne strane graniči s danas neizgrađenim područjem (koje predstavlja neizgrađeni dio građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene), a sa istočne strane graniči s izgrađenim dijelom naselja Pakoštane.

Izgradnjom unutar obuhvata plana povećat će se stambeno – poslovni kapacitet cijelog naselja Pakoštane, a racionalnim korištenjem neizgrađenih površina te kvalitetnom gradnjom, podići će se vrijednost i privlačnost naselja. Turizam je osnovna grana gospodarstva, a razvojem turizma otvorit će se mogućnosti razvoja ostalih gospodarskih i društvenih djelatnosti u Općini.

UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PAKOŠTANE

Prostornim planom uređenja Općine Pakoštane određen je način korištenja i uređenja prostora, te mogućnosti izgradnje. Unutar planskog područja, koje predstavlja građevinsko područje naselja, dopuštena je gradnja zgrada stambene, društvene, gospodarske i mješovite namjene, uređenje javnih zelenih i sportsko – rekreacijskih površina, pješačkih i biciklističkih staza gradnja građevina i koridora infrastrukturne i komunalne namjene te pomoćnih i montažnih građevina.

Prostorni plan uređenja Općine Pakoštane propisuje uređeno građevinsko zemljište, što obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu, pristupni put, te osnovnu infrastrukturu: priključak na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

OSNOVNI PODACI O PROSTORU I PROSTORNA OGRANIČENJA

Područje Kostelj sastavni je dio naselja Pakoštane, te čini njegovo proširenje na sjeverozapad. Područje obuhvata kompaktna je cjelina, s dvije strane omeđena važnim mjesnim prometnicama – zapadnim ulazom u mjesto iz smjera Biograda i jednom od glavnih mjesnih prometnica iz centra naselja prema turističkoj zoni „Club Mediterranee“. Od ukupno 13,81 ha obuhvaćenih Planom, izgrađeno je 2,37 ha, odnosno 17,16 %. Navedenu izgradnju karakteriziraju obiteljske kuće namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju.

Ovaj dio naselja Pakoštane nalazi se, uz turističku zonu „Club Mediterranee“ na krajnjem sjeverozapadnom dijelu Općine i predstavlja ulaznu točku iz smjera Biograda. Izgrađeni dio naselja Pakoštane s kojim područje Plana graniči s istočne strane, karakteriziraju obiteljske kuće i kuće s apartmanima za iznajmljivanje. S obzirom na postojeći broj i trend rasta broja stanovnika, te gospodarsku strukturu čije je osnovno obilježje obogaćivanje i formiranje nove turističke ponude, područje Kostelj treba pružiti u kontekstu cijelog naselja atraktivan i adekvatan ulaz.

CILJEVI I KONCEPT

Osnovni ciljevi ovog Plana su:

- racionalno gospodarenje prostorom i svestrana zaštita okoliša (zaštita zraka, mora, tla, zaštita od buke),
- na neizgrađenim površinama planskog područja odrediti optimalnu namjenu i racionalni pristup izgradnji uz osiguranje javnog prostora,
- predvidjeti javne zelene površine (park, dječje igralište) koje nedostaju mjestu,
- poboljšati funkcioniranje postojeće prometne i komunalne infrastrukturne mreže (planiranje novih prometnica, uz rekonstrukciju, proširenje i uređenje postojećih),
- sačuvati "prokrvljenost" pješačkim putevima, odnosno pješačkim vezama,
- uređenje postojeće ulice kneza Trpimira, uz obvezu očuvanja postojećeg drvoreda, kako bi se osigurao prihvatljiv i prometno siguran ulaz iz smjera D8 (JTC), koji će na adekvatan način opskrbljivati planiranu zonu izgradnje i nove sadržaje na danas neizgrađenim površinama, kako u sklopu obuhvata Plana, tako i u njegovoj okolici (ugostiteljsko - turistička zona „Club Mediterranee“).

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže te zelenih površina, sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima. Na ovom prostoru Planom je predviđena izgradnja zgrada stambenih i stambeno – poslovnih zgrada. Planski se određuje izgradnja primjerenom tipologijom, pretežno rahlom strukturom, sa velikim udjelom zelenila na građevnoj čestici, usklađena sa ambijentalnim vrijednostima prostora, koji će kvalitativno pridonijeti slici naselja.

Veći dio obuhvata Plana je neizgrađen, tako da osim izgradnje, ostali zahvati u prostoru usmjereni su na uređenje javnih površina i rješavanje prometne mreže.

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Površine u obuhvatu Plana razgraničene su na:

- površine stambene namjene (S),
- površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1),
- javne zelene površine (Z1, Z2),
- zaštitne zelene površine (Z),
- površine infrastrukturnih građevina (IS).

U sklopu površina stambene i mješovite namjene mogu se uređivati i graditi pristupni putevi, parkirališta i garaže, pomoćne građevine, pješački putevi i površine, parkovne površine, dječja igrališta i sportska igrališta.

Stambena namjena (S)

Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji isključivo stambenih zgrada. mogu sadržavati od jednog do najviše šest stanova, ovisno o zoni gradnje u kojoj se nalaze.

Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1) su površine unutar kojih su postojeće i planirane zgrade pretežito stambene namjene, a uz stambeni dio mogu imati i poslovne sadržaje koji ne ometaju stanovanje (stambeno – poslovne zgrade).

Javne zelene površine (Z1, Z2)

Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativno - estetskih i rekreativnih površina. Dječje igralište (Z2) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima namijenjenim i prilagođenim igri, rekreaciji i edukaciji djece.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) određene su na mjestima postojećeg zelenila uz postojeću lokalnu cestu koja dolazi iz centra Pakoštana, te uz planirani produžetak ceste Biograd n/m – Pakoštane. Zaštitne zelene površine su neizgrađene površine u naselju koje imaju zaštitnu, rekreacijsku i oblikovnu funkciju, uz uvjet uređenja autohtonim biljnim vrstama. Na površinama zaštitnog zelenila prvenstveno se zadržava i održava postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, odnosno građevine i površine kopnenog prometa, te građevine i mreže telekomunikacijskog i energetskog sustava, te sustava vodoopskrbe i odvodnje. Na površinama infrastrukturnih građevina i površina kopnenog prometa (javnim prometnim površinama) vođeni su vodovi telekomunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje, energetskog sustava (mreža elektroopskrbe i plinoopskrbe).

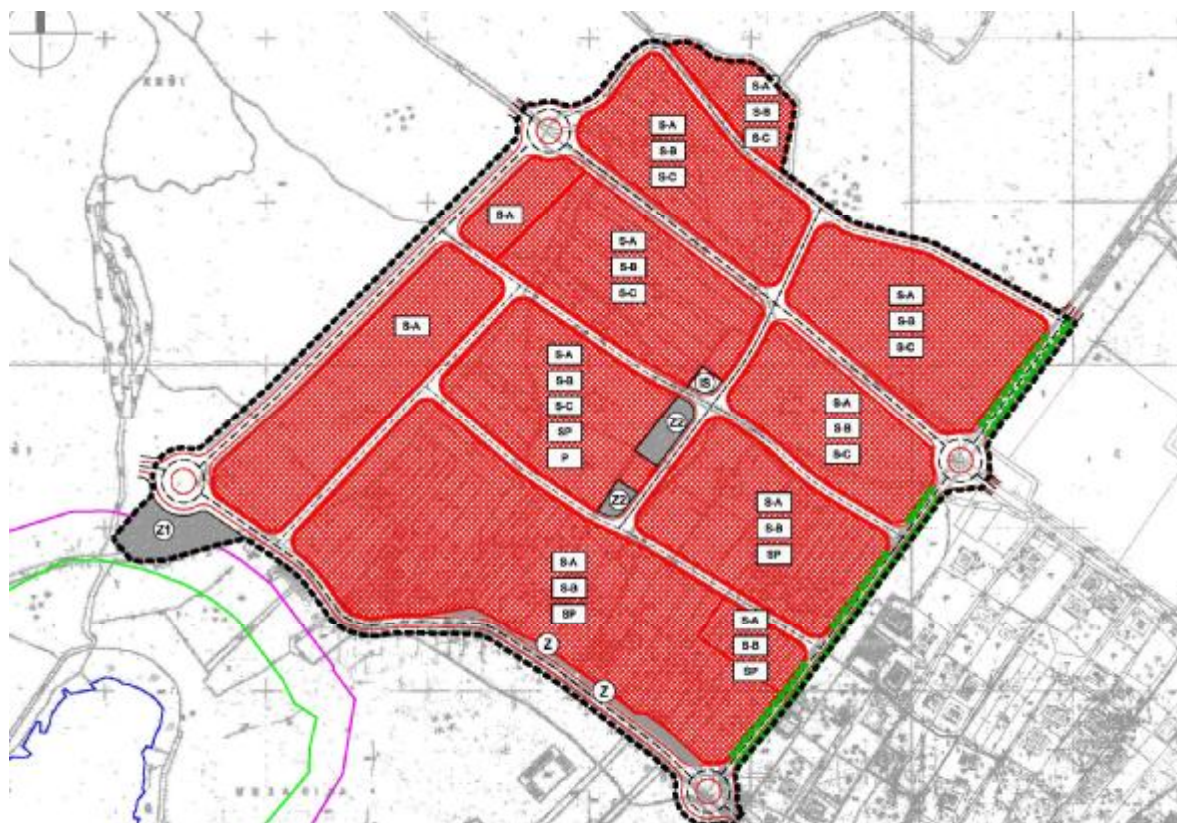


Korištenje i namjena površina

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

Na površinama stambene namjene (S), moguća je gradnja isključivo stambenih zgrada, koje, ovisno o zoni gradnje, variraju u najvećem dopuštenom broju stanova (S-A, S-B i S-C).

Na površinama mješovite namjene – pretežito stambene (M1), ovisno o zoni gradnje, moguća je gradnja stambeno – poslovnih zgrada (SP), stambenih zgrada (S-A, S-B i S-C) te jednonamjenskih (nestambenih) gospodarskih zgrada (P).



4b. Način i uvjeti gradnje –Način gradnje

Stambene zgrade tipa A (S-A)

Zgrada sa najviše 2 stana.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

-za slobodnostojeće: 300m²,

-za dvojne: 250m².

Najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac je:

-za slobodnostojeće: 15 m,

-za dvojne: 12 m.

Najveća dopuštena izgrađenost parcele je:

-za slobodnostojeće 30%

-za dvojne 35%

Najveća dopuštena visina (do vijenca zgrade) iznosi 8,50 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+1+Pk ili S+P+1+krov.

Stambene zgrade tipa B (S-B)

Zgrada sa najviše 4 stana isključivo slobodnostojeća.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500m².

Najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac je 15m.

Najveća dopuštena izgrađenosti parcele je 30%.

Najveća dopuštena visina (do krovnog vijenca zgrade) iznosi 10,0 m, a najveća dopuštena katnost je S+P+2+krov ili S+P+1+Pk.

Stambene zgrade tipa C (S-C)

Zgrada sa najviše 6 stanova isključivo slobodnostojeća.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 600m².

Najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac je 15m.

Najveća dopuštena izgrađenosti parcele je 25%.

Najveća dopuštena visina (krovnog vijenca zgrade) iznosi 10,0 m, a najveća dopuštena katnost je S+P+2+krov ili S+P+1+Pk.

Stambeno – poslovna zgrada (SP)

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500m².

Najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac je 12m.

Najveća dopuštena izgrađenosti parcele je 25%.

Najveća dopuštena visina (krovnog vijenca zgrade) iznosi 10,5 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk.

Jednonamjenska (nestambena) gospodarska zgrada (P)

Najmanja dopuštena površina građevne čestice za trgovačko – uslužne sadržaje iznosi 400m², za smještaj i boravak gostiju iznosi 600m² i za ugostiteljske usluge iznosi 500 m².

Najmanja širina građevne čestice mjerena uz građevni pravac je 14m.

Najveća dopuštena izgrađenosti parcele je 30%.

Najveća dopuštena visina (krovnog vijenca zgrade) iznosi 10,5 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+2+krov ili S+P+1+Pk

PROMETNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju postojećih ulica ili dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica u duljini od približno 2,15 km, uređenje pješačkih površina, te uređenje križanja u razini. Prometno rješenje određeno je na način da se osigura usklađen razvoj kolnog prometa, s ostvarenim uzdužnim i poprečnim vezama, kao i pješačkog prometa koji prati kolni promet, ali i ostvaruje poprečne veze kroz naselje nevezano s cestama.

Organizacija prometa unutar zone postavljena je na način da se omogući kolni pristup svim dijelovima planskog područja i omogući adekvatno pješačko kretanje.

Javne ceste unutar planskog područja razvrstane su na:

- glavne mjesne ulice (GMU);
- sabirne ulice (SU).

GMU 1 – Ulica kneza Trpimira – LC 63142

-u sjevernom dijelu ulice (od križanja ulice kneza Trpimira i ulice bana J. Jelačića do Jadranske turističke ceste) širina kolnika je promjenjiva, uglavnom 5,5 m, jednostrano pješački nogostup promjenjive širine 1,5 m, obostrani drvored čempresa širine oko 1,95 m i biciklistička staza širine 1,6 m, postojeći dio ulice je 230 m, dok je dio ulice za rekonstrukciju 105 m,

-u južnom dijelu ulice (od križanja ulice kneza Trpimira sa ulicom bana J. Jelačića do križanja sa ulicom Brune Bušića) širina kolnika za jednosmjerni promet je 4,0 m, jednostrano pješački nogostup širine 1,5 m i obostrani drvored čempresa;

GMU 2 - Ulica Brune Bušića

-promjenjiva širina kolnika,

-pješački promet nije razdvojen od kolnog,

-odvajanje obostranog pješačkog hodnika od po 1,5m, te biciklističke staze na južnoj strani ceste širine 1,6 m,

-ulica postoji u duljini od 413 m, izmjena koridora u duljini od 94 m, rekonstrukcija cijele ceste – planirana duljina 380 m;

GMU 3 – planirani odvojak od ceste Biograd n/m - Pakoštane

-planirana širina kolnika 6 m, s obostranim drvoredom širine 2,0 m, biciklističkom stazom širine 1,6 m na zapadnoj strani ceste i obostranim pješačkim hodnikom širine 1,5 m,

-planirana duljina ulice 383,98 m;

GMU 4 – nastavak ceste Biograd n/m – Pakoštane unutar naselja Kostelj

-planirana širina kolnika 6 m, s obostranim zaštitnim zelenilom širine 0,5 m, biciklističkom stazom širine 1,6 m na južnoj strani ulice i obostranim pješačkim hodnikom širine 1,5 m

-planirana duljina ulice 299,85 m.

Najmanja širina kolnika glavnih mjesnih ulica (GMU) mora biti 5,5 m za dvosmjerni promet, a za jednosmjerni promet 4,0 m. Obostrani pješački hodnik obavezan je uz sve glavne mjesne ulice i sabirne ulice, osim na sjevernom i južnom dijelu ulice kneza Trpimira gdje se iznimno dozvoljava jednostrani pješački hodnik zbog zaštite postojećih čempresa.

Autobusna stajališta nisu predviđena u sklopu obuhvata Plana.

SU 1 - širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,5 m; ulica je planirana u cijeloj duljini 342,70 m;

SU 2 - širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,5 m; ulica je planirana u cijeloj duljini 284,34 m;

SU 3 - širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,5 m; ulica je planirana u cijeloj duljini 223,15 m;

SU 4 - širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,5 m; ulica je planirana u cijeloj duljini 234,08 m;

SU 5 - širina kolnika 5,5 m, obostrano nogostup širine 1,5 m; ulica je planirana u cijeloj duljini 383,59 m.

Parkirališne površine

Površine za parkiranje ili garažiranje vozila osiguravaju se unutar građevne čestice osnovne namjene.

Na površinama stambene i mješovite namjene moguća je i izgradnja parkirališnog i garažnog prostora i na zasebnoj građevnoj čestici uz uvjet da se površina koristi za najmanje tri parkirna mjesta. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za uređenje parkirališta je 1,0. Parkirališnu površinu potrebno je ozeleniti najmanje s jednim stablom na četiri parkirna mjesta, te je potrebno riješiti odvodnju.

Površine za parkiranje ili garažiranje vozila osiguravaju se isključivo unutar građevne čestice osnovne namjene, a normativi za utvrđivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedine zgrade su:

Namjena	broj parkirališnih mjesta PM / G (garaža)
Stanovanje	1,5 PM/G po stanu
Zanatske, uslužne servisne i sl. djelatnosti	na 1m2 bruto izgrađene površine 1m2 parkinga
Ugostiteljski objekti, restorani i sl.	1 PM na 4 sjedala
Trgovine	1 PM na 10 m2 bruto izgrađene površine
ostali prateći sadržaji	1 PM na 3 zaposlena

MJERE ZAŠTITE KULTURNO - POVIJESNIH GRAĐEVINA I AMBIJENTALNI CJELINA

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina. Ipak, svojim se značajem u stvaranju prepoznatljive slike mediteranskog mjesta ističe postojeći drvored čempresa uz Ulicu kneza Trpimira, kojeg se kao ambijentalnu vrijednost štiti ovim Planom.

Plansko područje se cijelom svojom površinom nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Zagreb
ožujak, 2010.