

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13), te članka 29. Statuta Općine Pakoštane ("Službeni glasnik Općine Pakoštane", broj 2/2009, 3/2009, 2/2013 i 1/2014), Općinsko vijeće Općine Pakoštane na svojoj 24. sjednici održanoj 22. ožujka 2017. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Izmjena i dopuna
Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj - Pakoštane

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj - Pakoštane (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Elaborat Izmjene i dopune Plana izrađen je od ARHEO d.o.o. iz Zagreba.

Članak 3.

Elaborat Izmjene i dopune Plana nalazi se u jednoj knjizi i sadrži:

I. Tekstualni dio – Odredbe za provođenje

II. Grafički prilozi u mjerilu M1:2000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.A. PROMET

2.B. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA I ENERGETSKI SUSTAV

2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

4.A. OBLICI KORIŠTENJA

4.B. NAČIN GRADNJE

4.C. PLAN PARCELACIJE

III. Obvezni prilozi

- Obrazloženje Plana
- Popis dokumenata i propisa
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13.)
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- Sažetak za javnost

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Općine Pakoštane i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Pakoštane. Uvid u elaborat moguć je u prostorijama Općine Pakoštane, Ulica kraljice Jelene 78.

Članak 4.

Izmjene i dopune Plana izrađene su prema Odluci o izradi Plana („Službeni glasnik Općine Pakoštane“ broj 02/14).

Članak 5.

Do stupanja na snagu pravilnika iz stavka 3. članka 56. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) prilikom provedbe Plana primjenjuje se pojmovnik iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 I 50/12) u dijelovima koji nisu u suprotnosti sa Zakonom o prostornom uređenju (NN153/13), a posebno sljedeće odredbe:

- Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
- Suterena (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.
- Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.
- Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.
- Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 6.

U članku 2. alineja 4. briše se. Alineja 5. postaje alineja 4.

U članku 2. dodaje se tablica koja glasi:

Namjena površina		Površina (ha)
Stambena namjena	S	5,16
Mješovita namjena	M1	5,32
Javne zelene površine - park	Z1	0,18
Javne zelene površine - dječje igralište	Z2	0,24
Površine infrastrukturnih sustava	IS	3,13
Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica	IS1	0,02
Ukupno		14,05

Članak 7.

Članak 7. i naslov ispred članka brišu se.

Članak 8.

U članku 8. dio teksta iza riječi: '(M1)' briše se.

Članak 9.

U članku 9. u stavku 1. riječ: 'SP' zamjenjuje se riječima: '2.1., 2.2.'

Na kraju stavka 1. dodaje se rečenica: 'Stambeno-poslovne zgrade mogu imati najviše 6 stanova.'

Stavak 9. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena katnost u zonama gradnje 2.1. je Po+P+1 ili S+P+Pk, a u zonama gradnje 2.2. je Po+P+2 ili S+P+1+Pk.

Stavak 10. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena visina (do krovnog vijenca) u zonama gradnje 2.1. je 7,5 m, a u zonama gradnje 2.2 je 10,5 m.

Članak 10.

U članku 10. u stavku 1. riječ: 'P' zamjenjuje se riječima: '2.1., 2.2.'

Stavak 5. alineja 6. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena katnost u zonama gradnje 2.1. je Po+P+1 ili S+P+Pk, a u zonama gradnje 2.2. je Po+P+2 ili S+P+1+Pk.

Stavak 5. alineja 7. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena visina (do krovnog vijenca) u zonama gradnje 2.1. je 7,5 m, a u zonama gradnje 2.2 je 10,5 m.

Članak 11.

U članku 12. iza stavka 2. dodaju se novi stavci 3. i 4. koji glase:

Zone gradnje prikazane na kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE, Način gradnje, su:

1.1. zona stambene gradnje u kojoj je moguća gradnja stambenih građevina tipa A

1.2. zona stambene gradnje u kojoj je moguća gradnja stambenih građevina tipa B i C

1.3. zona stambene gradnje u kojoj je moguća gradnja stambenih građevina tipa A, B i C

2.1. zona mješovite gradnje u kojoj je moguća gradnja stambenih građevina tipa A i B te stambeno-poslovnih i nestambenih građevina

2.2. zona mješovite gradnje u kojoj je moguća gradnja stambenih građevina tipa A, B i C te stambeno-poslovnih i nestambenih građevina

Članak 12.

U članku 13. u stavku 4. alineja 2. mijenja se i glasi:

- za dvojne: 0,3

U stavku 6. alineja 2. mijenja se i glasi:

- za dvojne: 0,9

Stavak 9. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena visina (do vijenca zgrade) iznosi 6,0 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+1 ili S+P+Pk, osim u zoni gradnje 2.2. gdje najveća visina iznosi 7,50 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+1+Pk ili S+P+1.

Članak 13.

U članku 14. stavak 9. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena visina (do krovnog vijenca zgrade) iznosi 6,0 m, a najveća dopuštena je katnost Po+P+1 ili S+P+Pk, osim u zoni gradnje 2.2. gdje najveća visina iznosi 9,0 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+2 ili S+P+1+Pk.

Članak 14.

U članku 15. stavak 9. mijenja se i glasi:

Najveća dopuštena visina (krovnog vijenca zgrade) iznosi 6,0 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+1 ili S+P+Pk, osim u zoni gradnje 2.2. gdje najveća visina iznosi 10,0 m, a najveća dopuštena katnost je Po+P+2 ili S+P+1+Pk.

Iza stavka 11. dodaje se novi stavak 12. koji glasi:

U izgrađenim dijelovima naselja moguće je pristup na prometnu površinu ostvariti i preko dijela građevne čestice koji služi isključivo za pristup na prometnu površinu i tako omogućuje gradnju građevina u „drugom redu“. U tom slučaju dio građevne čestice koji služi isključivo za pristup na javnu prometnu površinu ne može biti uži od 3.0 m i duži od 50 m, s tim da njegova površina ne ulazi u obračun prema kojoj se utvrđuju propisani uvjeti gradnje (površina građevne čestice, kig i kis) .

Dosadašnji stavak 12. postaje stavak 13. Iza stavka 13. dodaje se novi stavak 14. koji glasi:

U slučajevima kada je građevna čestica omeđena dvjema prometnim površinama, udaljenost građevinske od regulacijske crte od jedne prometne površine može biti i manja, ali ne manja od 3 m, ukoliko je ispoštivana jedna udaljenost od 5 m (prema prometnici većeg ranga).

Dosadašnji stavci 13. – 23. postaju stavci 15. -25. Iza stavka 25. dodaju se novi stavci 26. i 27. koji glase:

Rekonstrukcija postojećih građevina

Planom se dozvoljava rekonstrukcija postojećih građevina (građevine koje imaju potrebna odobrenja za gradnju, građevine ozakonjene posebnim zakonima i sve građevina izgrađene prije 15. veljače 1968. godine) u sljedećim slučajevima:

- kada su postojeći lokacijski uvjeti sukladni uvjetima Plana određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine
- kada je površina građevna čestica manja od Planom propisanog minimuma za novu gradnju, rekonstrukcija je moguća samo u postojećim gabaritima građevine, iznimno, za prizemne građevine moguća je nadogradnja jedne etaže ukoliko se time ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti.
- kada je udaljenost od susjedne međe manja od Planom propisane, moguća je u

onom dijelu koji je u skladu s propisanom udaljenošću uz poštivanje ostalih uvjeta (kig, kis, visina).

- kada je koeficijent izgrađenosti veći od propisanog, moguća je uz kumulativno poštivanje Planom propisanih ostalih uvjeta (kis, visina, udaljenost od ruba čestice).

Postojeće građevine koje svojim koeficijentom izgrađenosti i iskoristivosti premašuju uvjete određene ovim Planom, zadržavaju se u postojećim gabaritima i ne mogu se povećavati.

Članak 15.

U članku 18. stavak 2. briše se.

Članak 16.

Članak 19. mijenja se i glasi:

'Osnovna prometna mreža u obuhvatu Plana sastoji se od sljedećih prometnica:

OS A - planirana širina kolnika 6 m, s obostranim zelenilom širine 0,5 m sa sjeverne strane te 1,0 m s južne strane, biciklističkom stazom širine 1,6 m na južnoj strani ceste i obostranim pješačkim hodnikom širine 1,5 m.

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

OS C - planirana širina kolnika 5,5 m, s obostranim pješačkim hodnikom širine 1,5 m.

OS D - planirana širina kolnika 6 m, sa zelenilom širine 0,75 m i biciklističkom stazom širine 1,6 m na južnoj strani ceste te obostranim pješačkim hodnikom širine 1,5 m.'

Članak 17.

Članak 20. i naslov ispred članka brišu se.

Članak 18.

U članku 21. stavak 1. briše se.

U stavku 5. riječi: '(GMU 1)' brišu se.

Članak 19.

Članak 22. mijenja se i glasi:

'Pješačke površine planiraju se uz kolnike i minimalne su širine od 1,5 m.'

Članak 20.

U članku 23. riječi „bruto izgrađene“ zamjenjuju se riječima „građevinske (bruto).“

Članak 21.

U članku 26. u stavku 3. zadnja rečenica briše se.

Iza stavka 3. dodaju se stavci 4. – 11. koji glase:

‘Novi ulični cjevovod izgraditi od cijevi PEHD DN 110 (do profila 110), iznad profila DN 110 od nodularnog lijeva (ductil) i postaviti na udaljenost od ruba prometnice do 1,0 m u kolniku ili ako postoji mogućnost u samu pješačku zonu (dalje od drveća).

Cjevovod postaviti u iskopni kanal dubine 1,30 m, širine 0,80 m na uređenu posteljicu kako bi cijevi cijelom dužinom pravilno nalijegale na posteljicu. Posteljica za cijevi mora biti od sitnog kamenog materijala krupnoće zrna do 8,0 mm i to 10,0 cm ispod i 30,0 cm iznad tjemena cijevi. Nove ulične cvjevovode spojiti na postojeći cjevovod.

Na svim križanjima moraju se predvidjeti vodonepropisna AB vodovodna okna u kojima moraju biti ugrađene penjalice za ulazak u okno. Prva penjalica 60 cm od visine poklopca.

U AB ploči ugraditi LŽ okvir sa poklopcem 600x600 mm kao otvor za ulazak u okno.

Okno mora biti minimalne visine 1,50 m svijetlog otvora kako bi nesmetano mogli obavljati redovite poslove popravka i zamjena u oknu. U svim oknima predvidjeti (T ili TT) križne komade, zasune za sve pravce križanja cjevovoda, LŽ fazone za prolaz kroz zid, MDK i kratki FF komad između zasuna i MDK komada.

Protupožarne hidrante predvidjeti sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Na mjestima gdje nije moguće postaviti nadzemne hidrante predvidjeti podzemne hidrante. Ispod „N“ komada hidranta i armatura betonirati betonski blok-osnonac 40x40x10 cm.

Vodovodni priključci izvode se od čeličnih pocinčanih cijevi, ogrlice s ventilom – na cijevi, dekorodal trakom kao izlacijskom cijevi, kudeljica češljana i pripadajući fitincz-spojni komadi. ‘

Dosadašnji stavci 4. – 7. postaju stavci 12. – 15.

Članak 22.

U članku 27. dodaju se stavci 3. i 4. koji glase:

‘Obuhvatom Plana prolazi glavni odvodni gravitacijski kanal koji je sastavni dio kanalizacijskog sustava Biogradske rivijere i vodi prema UPUOV Kumenat.

Do realizacije sustava javne odvodnje sa uređajima za pročišćavanje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u prijemnik, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.

Sabirna jama mora biti vodonepropusna, udaljena od cjevovoda minimum 5,0m, imati zaobljenja između dna i zidova, imati otvor za pražnjenje.

Sustav odvodnje otpadnih voda potrebno je uskladiti s Uredbom o kakvoći voda za kupanje (NN 51/14).’

Članak 23.

U članku 28. dodaju se stavci 10. – 18. koji glase:

'Cijevi postaviti u iskopani kanal i uređenu posteljicu tako da cijev cijelom dužinom naliježe na posteljicu.

Niveletu kanala izvesti sa minimalnim padovima i na dubinama koje osiguravaju da se nesmetano križa sa ostalim instalacijama.

Posteljicu i zatrpavanje cijevi izvesti od sitnog kamenog materijala krupnoće zrna do 8 mm i to 10 cm ispod i 30 cm iznad tjemena cijevi, ostatak kanala zatrpati materijalom iz iskopa.

Na svakom lomu trase kanala, križanjima i priključcima predvidjeti revizijska okna.

Okna predvidjeti od prefabriciranih PP ili PE koja mogu biti izvedena u jednom dijelu ili sastavljena od više dijelova (dno, tijelo okna, vrat okna – konus i AB prsten).

Sva okna predvidjeti unutarnjeg promjera DN 1000, sa ugrađenim penjalicama od nehrđajućeg materijala izvedena u jednom komadu ili s mogućnošću prilagodbe visine, te ugrađenim LŽ okvirom sa poklopcem Ø 600 i AB prstenom koji je neovisan o oknu i koji mora primiti statička i dinamička opterećenja.

Opterećenja koje preuzima AB prsten ne smiju se prenositi na PP ili PE okno.

Na svim križanjima prometnica predvidjeti odvojke kako se uređenja prometnica ne bi stalno prekopavala. Isto tako moraju se predvidjeti i odvojci za priključke svih parcela koje treba izvesti do ruba parcele.

Izvedeni vodovi moraju se ispitati na vodonepropusnost te izvršiti geodetski snimak izvedenog stanja koji se u digitalnom obliku mora dostaviti Komunalcu d.o.o. Biograd na Moru'.

Članak 24.

U članku 35. na kraju stavka 1. dodaju se rečenice:

'U blizini obuhvata Plana nalazi se prapovijesna gradina Kostelj. Ako se pri izvođenju građevinskih radova ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, investitor koji izvodi radove dužan je radove prekinuti i bez odgode o nalazima obavijestiti nadležno tijelo.'

Članak 25.

U članku 41. iza stavka 3. dodaju se novi stavci 4. i 5. koji glase:

Ceste i ostale prometnice treba posebnim mjerama zaštititi od rušenja zgrada i ostalog zatrpavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

Provedbu Plana potrebno je uskladiti s važećom "Procjenom ugroženosti" za područje Općine Pakoštane“.

Članak 26.

U članku 42. u stavku 3. riječi: '58/93, 33/05 i 107/07' mijenjaju se i glase: '92/10'.

Članak 27.

Naslov ispred članka 44. : '10.1.Obveza izrade detaljnijih planova' briše se.

Članak 44. mijenja se i glasi:

Na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prikazano je područje za koje je planirana parcelacija građevinskog zemljišta koja se provodi na osnovu ovog Plana.

Na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE- PLAN PARCELACIJE, dan je oblik i veličina planiranih čestica koji je obvezan prilikom provedbe akta za provedbu Plana.

Veličina i namjena planiranih čestica dana je u slijedećoj tablici:

Broj planirane čestice	Namjena	Površina (m ²)
1.	Javna zelena površina, Z2- dječje igralište	2404
2.	Stambena namjena	583
3.	Stambena namjena	577
4.	Stambena namjena	572
5.	Stambena namjena	569
6.	Stambena namjena	582
7.	Stambena namjena	658
8.	Stambena namjena	614
9.	Stambena namjena	568
10.	Stambena namjena	568
11.	Stambena namjena	568
12.	Stambena namjena	568
13.	Stambena namjena	567
14.	Stambena namjena	997
15.	Stambena namjena	860
16.	Stambena namjena	1047
17.	Mješovita namjena	660
18.	Mješovita namjena	620
19.	Mješovita namjena	580
20.	Stambena namjena	707
21.	Stambena namjena	600
22.	Stambena namjena	607
23.	Stambena namjena	610
24.	Stambena namjena	567
25.	Stambena namjena	732
26.	Stambena namjena	742
27.	Stambena namjena	600
28.	Stambena namjena	600
29.	Stambena namjena	600
30.	Stambena namjena	600
31.	Stambena namjena	777
32.	Stambena namjena	1311
33.	Stambena namjena	926
34.	Stambena namjena	956
35.	Stambena namjena	986
36.	Stambena namjena	1016
37.	Stambena namjena	1036

38.	Stambena namjena	1084
39.	Stambena namjena	1075
40.	Stambena namjena	992
41.	Stambena namjena	878
42.	Stambena namjena	694
43.	Javna zelena površina, Z1 - park	583
44.	Infrastrukturna površina, IS1 - trafostanica	202
45.	Infrastrukturna površina	9040
46.	Infrastrukturna površina	1013
47.	Infrastrukturna površina	2810
48.	Infrastrukturna površina	8303
49.	Infrastrukturna površina	4932
50.	Infrastrukturna površina	690
51.	Infrastrukturna površina	4783

Moguće su manje korekcije površina iz prethodne tablice u cilju prilagođavanja preciznijim geodetskim podlogama i stvarnom stanju na terenu.

Građevine osnovne namjene u obuhvatu Plana se mogu graditi po ishodu akta za gradnju pristupne prometnice i započetim radovima na uređenju iste. Radi onemogućavanja izgradnje građevina bez potrebne infrastrukture, u prvom redu prometnica, ishodu akta za gradnju građevine mora prethoditi ishodu akta za gradnju pristupne prometnice.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Pakoštane".

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti svi kartografski prikazi Urbanističkog plana uređenja područja Kostelj - Pakoštane („Službeni glasnik Općine Pakoštane“ broj 01/2010).

KLASA: 021-05/17-01/05
URBROJ: 2198/18-02-01/01-17-2
Pakoštane, 22. ožujka 2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PAKOŠTANE

Predsjednik Općinskog vijeća:

Slavko Maksan