

VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

1.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja „Područje obalnog pojasa unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja“ obuhvaćen je prostor centralnog dijela naselja Pakoštane uz morsku obalu.

U centru samog obuhvata, a na morskoj površini planirana je luka otvorena za javni promet lokalnog značaja veličine do 500 vozova. Luka bi sa kopnom bila spojena sa jednim glavnim gatom koji bi se na vrhu granao na više manjih. Prometna veza do iste je predviđena preko velikog (postojećeg) rotora. Na vrhu glavnog gata planirane su građevine u funkciji luke. Luka će se sadržajno podijeliti na 3 cjeline i to dvije vezane na obalu, a namijenjene komunalnom vezu i linijskom pomorskom prometu, i treća namijenjena nautičkom vezu, a biti će smještena na novoplaniranim gativima. Dio novoplaniranih gatova bliži kopnu će se koristiti za komunalni vez.

Sjeverozapadno od velikog rotora planirana je zona izgradnje manjeg centra, odnosno centralnog trga i poslovnih građevina koje ga okružuju. Građevine uz trg bi imale isključivo poslovnu namjenu i to ugostiteljsko-trgovačkog i uslužnog karaktera, a mogući su i sadržaji u funkciji obližnje luke (recepција, informacije, sanitarije i sl.). Također se preporuča površine trga koristiti za okupljanje i odmor šetača (moguća postava klupa, kamenih „skalinada“ i sl.. Trg se mora planirati u dimenzijama koje omogućuju manifestacije raznog tipa – kulturne, zabavne, sportske isl.. Uz trg ili na samoj površini trga može se planirati mala tržnica koja će pridonijeti slikovitosti istog. U smislu veće iskoristivosti prostora te realizacije većeg broja potrebnih sadržaja, mogu se graditi i podzemne etaže u površini ispod cijelog trga.

Uz more se nalazi riva koja će biti sastavni dio pješačke zone koja se proteže duž cijelog obuhvata plana. Gdje je bilo moguće uz šetnicu (pješačke površine) su planirane veće zelene površine, a u ostalim dijelovima pojedinačno raslinje (stabla, grmovi i sl...).

Na zapadnom i jugoistočnom istočnom kraju obuhvata se nalaze kupališne zone, a u jugoistočnoj je planirana građevina u funkciji kupališta, odnosno manjeg otvorenog plivališta za sportove na vodi. Uz bazen su predviđene manje tribine.

Kolni promet je moguć samo u sjeverozapadnom dijelu planiranog prostora, a glavni dio i veliko (postojeće) parkiralište se nalazi neposredno uz planirani centar, veliki rotor, odnosno ulaz u luku. Manji dio pješačke zone uz postojeću staru izgradnju južno od rotora će se koristiti iznimno i za servisni promet.

Sve građevine i uređenje svih površina moraju biti visokokvalitetnih arhitektonsko-građevinskih i estetskih vrijednosti. Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete (obvezno u dijelu između građevinskog i regulacijskog pravca). Na javnim zelenim površinama obvezatna je sadnja stabala i grmolikog raslinja koje će imati zaštitnu ulogu, a u smislu zaštite od utjecaja automobilskog prometa, zaštitu automobila na parkiralištima (sjena pod drvećem), zaštite ljudi i planiranih sadržaja od sunca i puhanja vjetrova i sl...

Zelene površine okružuju sve planirane prostore i imati će zaštitnu i estetsku ulogu.

1.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- **S (K1) - stambena i poslovna namjena pretežito uslužna** – kontaktne površine sa stambenim zonama van obuhvata plana i zone određene postojećim građevinama u funkciji stanovanja. Osim stanovanja u istima se mogu realizirati razne trgovačke i uslužne djelatnosti poput trgovina, ugostiteljstva, pošte, banke, frizer, urar, agencija i sl..
- **K1 - poslovna namjena pretežito uslužna** – zona centralnog prostora obuhvata rezervirana za realizaciju trga oko kojeg bi se izgradile građevine poslovne namjene pretežito uslužne (moguće i trgovačke, potom sadržaji potrebni obližnjoj luci (recepција, informacije, sanitarije...) i sl.). Trg će služiti kao okupljalište stanovnika i drugih posjetilaca, ali i kao prostor za razne kulturne, zabavne i sportske manifestacije; Površine planirane za izgradnju građevina poslovne namjene u zoni luke, kao i u zoni jugoistočnoj kupališta.
- **K3 – komunalno servisna namjena** – javni WC i crpna stanica za fekalnu otpadnu vodu
- **kolne površine** – prometnice sa parkiralištima
- **trgovi** – površine trgova u centralnom dijelu obuhvata plana
- **pješačko servisna zona** – površine koje će koristiti pješaci i povremeno vozila za opskrbu sadržaja u njihovoj blizini
- **pješačke površine** – nogostupi uz kolne površine
- **šetnica** – pješačke površine uz more – staze uz kupališne zone i riva
- **R2 – sportsko rekreacijska namjena** – boćalište na rivi i boćališta i igralište na pijesku u zoni kupališta
- **R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupališta**
- **Z – zaštitne zelene površine** – planirano uz kolne i pješačke površine kao zaštita između planiranih površina i površina namijenjenih stanovanju
- **Z1 – javne zelene površine – javni park** – ukrasno zelenilo planirano u centralnom dijelu obuhvata plana u pravilu uz pješačke površine

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODRUČJE OBALNOG POJASA UNUTAR IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA" - PAKOŠTANE

- **L – luka** – površina obale namijenjena privezu brodova (riva, gatovi i mali mulići); **L1- komunalni vez; L2-nautički vez; L3-linijski pomorski promet**
- **TS** – površina trafostanice

- **morske površine**

1.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

- S (K1) - stambena i poslovna namjena pretežito uslužna	774 m ²
- K1 - poslovna namjena pretežito uslužna	8.369 m ²
- K3 – komunalno servisna namjena	90 m ²
- kolne površine i parkirališta (6.734+2.293)	9.027 m ²
- trgovi	3.765 m ²
- pješačko servisna zona	4.124 m ²
- pješačke površine	1.798 m ²
- šetnica	8.550 m ²
- R2 – sportsko rekreacijska namjena	819 m ²
- R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupališta	13.671 m ²
- Z – zaštitne zelene površine	7.647 m ²
- Z1 – javne zelene površine – javni park	1.299 m ²
- L (L1,L2 i L3) – luka (privezišta, gatovi i mulići)	10.824 m ²
- TS	89 m ²
- morske površine	126.493 m ²
<hr/>	
- UKUPNO (površina obuhvata)	197.339 m²
- broj parkirališnih mjesta	152
- broj trafostanica	2

1.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

1.4.1. Uvjeti i način gradnje

Sve građevine moraju se planirati, urediti i izvesti u skladu sa odredbama plana, na način da kvalitetom izvedbe zadovoljavaju zakonom određene kriterije u graditeljskom smislu, potom u sigurnosnom smislu sa dobrom protupožarnom zaštitom, također i dobrom zaštitom okoliša. Isto vrijedi i za realizaciju ostalih urbanih elemenata, u prvom redu infrastrukture, prometnih i parkirališnih površina, zelenih i drugih planiranih površina, koji se i nakon izvedbe moraju kvalitetno održavati.

Građevine se mogu smještati samo u okviru planirane zone izgradnje, te maksimalne bruto površine izgrađenosti kako je definirano u Odredbama za provođenje ovog plana. Maksimalna površina izgrađenosti građevinske čestice je također definirana u Odredbama ovog plana, a predstavlja odnos izgrađene površine građevina ili više njih na čestici (zemljište pod građevinom) i ukupne površine čestice. Zemljištem pod građevinom se smatra vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevinsku česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Dijelom građevine se ne smatraju kolne i pješačke komunikacije i manipulativne površine, moguće podzemne građevine ispod razine uređenog okolnog terena (cisterne, spremnici i sl.), kao druge manje strukture kojim se uređuje okoliš.

Sve planirane građevine mogu se graditi u čvrstoj ili montažnoj gradnji i moraju biti dobrih hidroizolacijskih i termoizolacijskih svojstava. Kvaliteta gradnje mora biti dokazana svim potrebnim dokumentima i atestima koje propisuje zakon. Materijal od kojeg se građevina gradi mora se upotrijebiti na pravilan način u skladu sa visokim standardima struke. Izbor materijala, način gradnje i zaštita građevine mora biti u skladu sa njenom funkcijom.

Arhitektonski izraz građevina mora imati izvorište u tradicionalnoj arhitekturi. To znači da se pojedini arhitektonski detalji (strehe, nagib krova, detalji pročelja i sl.) na građevinama oblikuju na način kako se to radilo na autohtonim građevinama ovog kraja, odnosno da takvi detalji budu inspiracija prilikom kreiranja nove arhitekture. To ne znači doslovno kopiranje tradicionalnih građevinskih i arhitektonskih elemenata, već njihova primjena u sklopu suvremenog izraza građevine u cjelini. U tom smislu i krovništa mogu biti kosa i ravna, otvori na građevini (prozori i vrata) širih dimenzija od tradicionalnih (staklene stijene), kameni zidovi građevine reducirani ili se kamen može koristiti samo za pojedine detalje i sl..

Boje pročelja se preporučaju svijetle i pastelnog kolorita, a zavisno od načina gradnje preporučaju se naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.), a sve sa ciljem stvaranja umjerene arhitektonske živahnosti pojedinih građevina i zone u cjelini.

Površine unutar građevinskih čestica se mogu obraditi prema namjeni, a preporuča se obrada asfaltom i perforiranim betonskim opločnicima parkirališnih i kolnih površina, odnosno kamenom i betonskim opločnicima pješačkih površina.

Javne pješačke površine se trebaju urediti sa kvalitetnim materijalom poput kamena ili dobro izabranih i dizajniranih betonskih opločnika, a nogostupi uz parkirališta i kolne površine mogu biti asfaltirani.

U dijelu pješačkih površina gdje vozila pristupaju parkirališnim površinama, iste moraju biti izvedene na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila. Isto vrijedi i za pješačke površine unutar građevinskih čestica ukoliko je preko njih omogućen kolni promet (moguće i protupožarni promet).

Sve površine uz pješačke površine i oko trgova moraju biti opremljene potrebnom urbanom opremom poput klupa, koševa za smeće, igračke za igru djece sl..

Sve pješačke površine moraju biti opremljene betonskim rubnjacima (kamenim uz moguće kameno popločanje i betonskim na ostalim površinama).

Svi materijali moraju biti kvalitetni, otporni na atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.) i pravilno ugrađeni, sa visokom estetskom razinom uređenja.

Kolne površine također moraju biti opremljene rubnjacima, ali većih dimenzija nego što su oni na pješačkim površinama. Kolne površine će se asfaltirati i moraju biti opremljene potrebnom prometnom signalizacijom. Parkirališne površine se mogu izvesti i sa perforiranim betonskim opločnicima.

Pješačke i kolne površine će se projektirati i izvesti tako da imaju potrebne poprečne nagibe radi odvodnje.

Na pješačkim i kolnim površinama ne smije biti nikakvih denivelacija (nepotrebnih stuba i sl.). Ukoliko denivelacije nije moguće izbjeći uz iste treba predvidjeti rampe max. nagiba 8,3° radi lakše komunikacije invalidnih osoba, roditelja sa kolicima i sl.. Isto treba predvidjeti na ulazima u građevine sa poslovnim prostorom. Također gdje je potrebno običan rubnjak treba zamijeniti kosim.

Površine u funkciji kupališta će se urediti kao pješčane površine (morski pijesak) i služiti će za sunčanje i odmor kupaca. Ove površine moraju biti uređene na način da budu lagodne za ležanje i hodanje po njima, što znači da će se kameni materijal koji se sada na njima nalazi morati ukloniti ili prekriti pijeskom. U zoni kupališta je moguće i urediti i tvrde površine popločane kamenom koje će služiti kao sunčališta, a u večernjim satima i kao svojevrsna okupljališta. Ove se površine mogu raditi dalje od mora, u pravilu uz pješačku stazu koja uokviruje zonu kupališta.

U sklopu zelenih površina građevinskih čestica, a uz regulacijski pravac istih potrebno je predvidjeti mjesta za kontejnere otpada. Ova mjesta moraju biti lako dostupna vozilima za odvoz otpada, i izgrađena na način i sa materijalima koji omogućuju njihovo lako čišćenje i održavanje. Zelenilo oko njih mora ih maksimalno zaklanjati.

Zelenilom će se također zakloniti infrastrukturni objekti poput trafostanica, i sl. na način da budu što manje uočljivi sa kolnih i pješačkih površina. Izbor vrste zelenila oko njih će ovisiti o sadržaju objekta, ali u pravilu ono mora biti gusto i neprohodno kako bi spriječilo pristup objektu.

Planirane zelene površine osim estetske imaju i zaštitnu ulogu i u tom smislu se preporuča saditi grmolike biljke i stabla bogate krošnje kako bi se spriječio utjecaj ispušnih plinova, buke, vjetrova, sunca i sl. Cjelokupni biljni materijal mora imati autohtoni karakter i biti otporan na utjecaj atmosferilija, odnosno mediteranske klimatske uvijete.

Zelenilo uz trgove - okupljališta i oko njih mora biti na visokoj estetskoj razini. Osim stabala koja će biti svojevrsni prostorni reper, preporuča se saditi i grmoliko raslinje, a također i cvjetnice sezonskog i trajnog karaktera.

Sve zelene površine moraju biti zatravljene i održavane, što znači da će se postojeći teren pripremiti tako da se uredi nosivi sloj zemlje na koji će se nanijeti sloj humusa. Posađeni biljni materijal mora biti kvalitetan i mora zadovoljiti osnovne uvijete iz ovog plana, a to su zaštita i estetsko obogaćenje prostora.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0m ispod pokrova krovišta koje mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a planom je predviđena i vanjska hidrantska mreža.

1.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Prirodne ambijentalne vrijednosti šireg prostora se izgradnjom ovog prostora ne smiju umanjiti, pa se prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i vanjskih površina mora voditi računa o zaštiti okoliša, njegovoj minimalnoj devastaciji, te mjerama njegova unapređenja. Planiranim zelenim površinama unutar obuhvata plana se nastoje održati prirodne ambijentalne vrijednosti okoliša, odnosno obogatiti ih novim raslinjem. Prilikom projektiranja i izvedbe građevina treba voditi računa o njihovoj dispoziciji kako bi se maksimalno iskoristile vizurne mogućnosti lokacije (predivan pogled na more).

Projektiranjem i izgradnjom građevina također se moraju poštovati naslijeđene urbane i ambijentalne vrijednosti prostora koji se nalazi u neposrednoj blizini obuhvata plana, a pogotovo urbane vrijednosti mjesta Pakoštane. U tom smislu se moraju primijeniti postavke i smjernice definirane ovim planom.

1.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja planiranih sadržaja može uzrokovati. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih građevina, njihova upotreba na propisani način, izgradnja i uređenje javnih površina, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i infrastrukturnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirani prostor izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Izgradnjom planiranih sadržaja i uređenjem površina na planom obuhvaćenom prostoru će se isti revitalizirati i urbano unaprijediti.

Prilikom planiranja, projektiranja i izgradnje građevina moraju se upotrijebiti kvalitetne mjere zaštite okoliša, a u skladu sa zakonskim odredbama, prostorno-planskim dokumentima višeg reda i smjernicama i odredbama ovog plana.

Prije realizacije planom definiranih sadržaja mora se izraditi Studija utjecaja na okoliš za sve sadržaje koji su definirani i nalaze se unutar obuhvata ovog plana i bitno utječu na funkcioniranje prostora, njegovu organizaciju i promjenu postojećeg stanja. To se najviše odnosi na sadržaje luke, ali po potrebi i na druge planirane sadržaje.

1.6. Uvjeti i način gradnje građevina

U tekstualnom dijelu plana – ODREDBE ZA PROVOĐENJE definirani su uvjeti i način gradnje građevina i to:

Jedina stambena građevina obuhvaćena planom se prihvaća u postojećim gabaritima i nije dozvoljeno njeno širenje. Dozvoljava se samo adaptacija i rekonstrukcija iste, kao i promjena namjene u smislu prenamjene stambenih prostora u poslovne.

Javni i poslovni prostori se mogu ostvariti u poslovnim građevinama na građevinskim česticama. Površine građevinskih čestica oko ovih građevina će imati javnu namjenu pa ih treba usklađeno projektirati i izvoditi sa širom situacijom. Minimalna površina građevinskih čestica ovih građevina može biti 600 m². Površine građevinskih čestica će se utvrditi u postupku ishodovanja Rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole.

Visina poslovnih građevina može biti maksimalno P_0+P+1 , odnosno 7,00 m.

U okviru planiranih zona izgradnje poslovnih građevina mogu se graditi građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, uslužnih djelatnosti, agencija i sličnih poslovnih sadržaja.

U građevini u kupališnoj zoni pretežno moraju biti uređeni ugostiteljski sadržaji, ali jedan dio iste se može koristiti i za druge poslovne sadržaje, te za prateće prostore sportskih sadržaja koji se nalaze u blizini (svlačionice, sanitarije...).

U građevinama u okviru luke osim navedenih sadržaja koji su mogući i u ostalim poslovnim građevinama, dozvoljavaju se sadržaji u funkciji djelatnosti luke (sanitarije, manje ugostiteljstvo, manje trgovine i sl.).

U građevinama na centralnom trgu kao i njihovoj neposrednoj blizini mogu se realizirati sadržaji kako je to propisano općim uvjetima i za sve ostale poslovne građevine,

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODRUČJE OBALNOG POJASA UNUTAR IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA" - PAKOŠTANE

a primjerice: tabaco shop, drogerija, cvjećarnica, trgovina pekarskih proizvoda, turistička agencija, zlatarnica, , prodavaonica ribarske i nautičke opreme, prodavaonica artikala za plažu, optičar, fotograf, galerija slika, vinoteka, parfumerija, urara, prostorije recepcije luke nautičkog turizma i informativni pult, sanitarije za korisnike luke i sl..

Prostor oko građevina se također mora urediti na način i u namjeni kako je definirano smjernicama i Odredbama plana.

Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh.