



II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA STARA NOVALJA PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zagreb, svibanj 2019.



Naručitelj:
GRAD NOVALJA

Gradonačelnik:
Ante Dabo

Nositelj izrade Plana:
Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i
uprave,
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



Stručni izrađivač Plana:
URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE

Direktor:
mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica - urbanistica

Radni tim na izradi Plana:
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Petra Igrc, dipl.ing.arh.
Karlo Žebčević,
mag.oecol.et.prot/mag.ing.agr.
Daliborka Pavlović, građ.teh.
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.

Izrada II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

Odluke o izradi II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja (u nastavku teksta: Odluka) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na sjednici održanoj 15. listopada 2018. godine i koja je objavljena u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije broj 20/18.

Prostorni obuhvat Plana obuhvaća područje obuhvaćeno važećim Urbanističkim planom uređenja naselja Stara Novalja, a za **lokacije prema članku 4. Odluke o izradi Plana.**

Obuhvat izmjena i dopuna odnosi se na preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 2990/2, 2991/2, 3102/1 i 2948/2 k.o. Novalja i preispitivanje mogućnosti djelomičnog izmještanja planirane prometnice na k.č. br. 2883/6 k.o. Novalja koje se nalaze unutar ukupnog prostora građevinskog područja naselja Stara Novalja površine 79,39 ha.

1. Polazišta

Polazišta za izradu Plana su razlozi za izradu prema Odluci o izradi (članak 3.):

Grad Novalja je zaprimio zahtjeve vlasnika k.č. br. 2990/2, 2991/2, 3102/1 i 2948/2 k.o. Novalja za promjenom namjene u Urbanističkom planu uređenja naselja Stara Novalja iz Z1 u M1/M2, te za k.č. br. 2883/6 k.o. Novalja za djelomično izmještanje planirane prometnice:

- *promjena namjene na k.č. br. 2990/2, 2991/2, k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2,*
- *promjena namjene na k.č. br. 3102/1 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2, na kojoj je izrađena i legalizirana postojeća pomoćna zgrada,*
- *promjena namjene na k.č. br. 2948/2, k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2,*
- *djelomično izmještanje planirane prometnice na k.č. br. 2883/6 k.o. Novalja.*

Osnovni razlozi za izradu Plana su:

- *preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 2990/2, 2991/2 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2,*
- *preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 3102/1 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2, na kojoj je izrađena i legalizirana postojeća pomoćna zgrada,*
- *preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 2948/2 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2,*
- *preispitivanje mogućnosti djelomičnog izmještanja planirane prometnice na k.č. br. 2883/6 k.o. Novalja.*

Uz navedena polazišta sukladno članku 3. Odluke o izradi, za izradu Plana koristiti će se dokumentacija prostora koju iz područja svoj djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, odnosno zahtjevi javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju (153/13 i 65/17), a sukladno članku 7. Odluke o izradi Plana.

2. Ciljevi

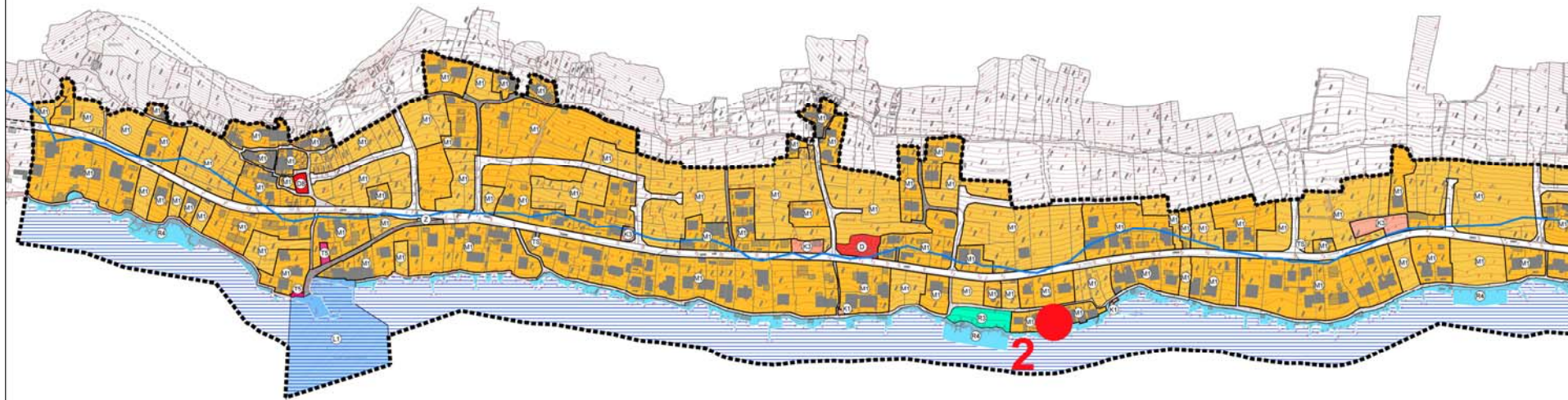
Ciljevi za izradu Plana su navedeni u članku 6. Odluke o izradi te su sljedeći:

- *detaljna analiza građevinskih čestica koje su predmet Izmjena i dopuna Plana te razmatranje mogućnosti korekcije planirane namjene u pojasu mora do 70 metara prema zaprimljenim inicijativama građana, a sukladno prostornom planu više razine, odnosno ukinutoj zabrani gradnje novih pojedinačnih građevina u pojasu mora do 70 metara,*
- *detaljna analiza građevinskih čestica koje su predmet Izmjena i dopuna Plana te razmatranje mogućnosti djelomičnog izmještanja planirane prometnice na predmetnoj građevinskoj čestici,*
- *usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje sa Prostornim planom uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik” Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16 i 15/18).*

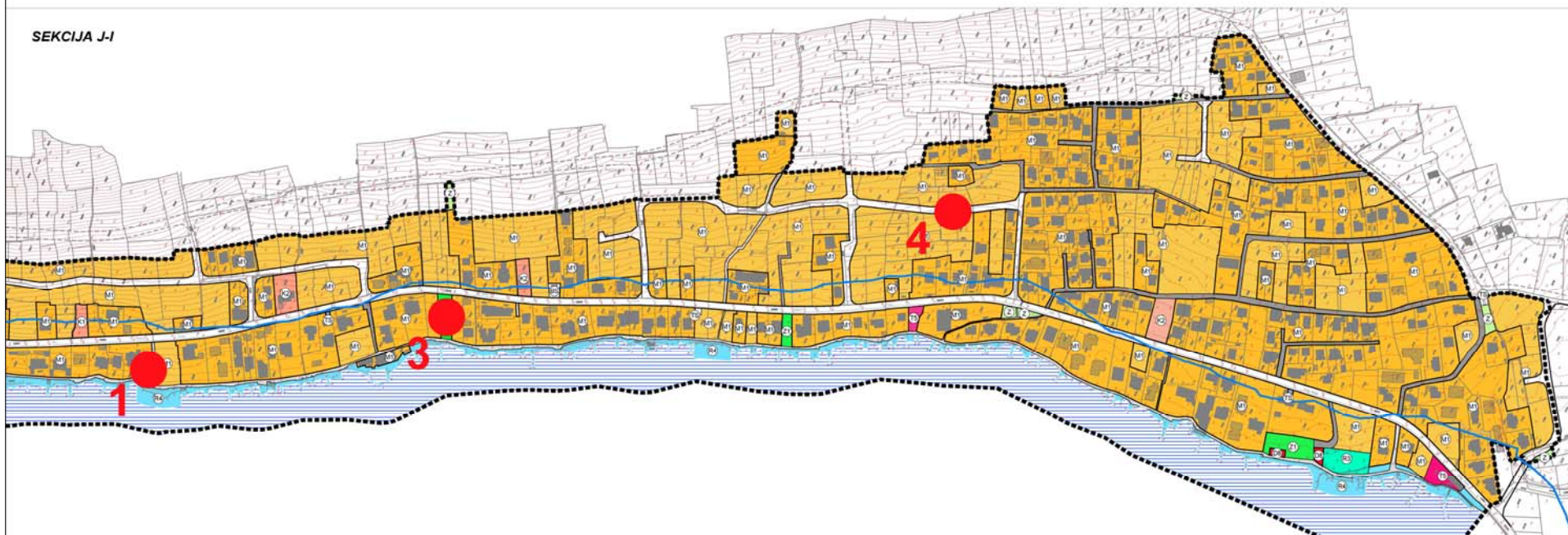
Uz ciljeve za izradu Plana iz članka 6. Odluke, također se obrađuju zahtjevi javnopravnih tijela pristigli temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju (153/13 i 65/17), a sukladno članku 7. Odluke o izradi Plana:

- *HAKOM (Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti),*
- *Državna uprava za zaštitu i spašavanje,*
- *Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorski odjel u Gospiću,*
- *HEP operator distribucijskog sustava d.o.o.,*
- *Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Ličko-senjska*

Grafički prikaz sa označenim lokacijama/područjima izmjena i dopuna na podlozi važećeg UPU-a naselja Stara Novalja prema točkama iz članka 3. Odluke o izradi Plana:
SEKCIJA S-Z



SEKCIJA J-I



3. Obrazloženje

Sukladno razlozima za izradu Plana, odnosno ciljevima i programskim polazištima za izradu Plana, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja sa obrazloženjem:

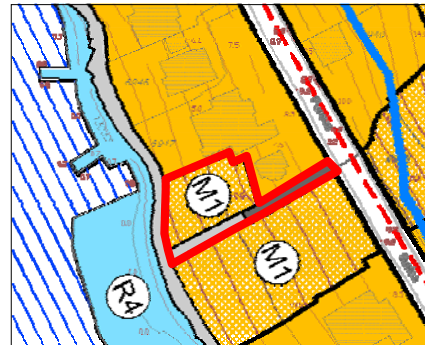
- *detaljna analiza građevinskih čestica koje su predmet Izmjena i dopuna Plana te razmatranje mogućnosti korekcije planirane namjene u pojasu mora do 70 metara prema zaprimljenim inicijativama građana, a sukladno prostornom planu više razine, odnosno ukinutoj zabrani gradnje novih pojedinačnih građevina u pojasu mora do 70 metara:*

- preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 2990/2, 2991/2 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2,

U važećem UPU naselja Stara Novalja za predmetne čestice utvrđena je namjena dječje igralište (Z2) i djelomično javni put na k.č. 2990/2 te javni put na k.č. 2991/2.



Prikaz 1. plansko rješenje u važećem UPU naselja Stara



Prikaz 2. novo plansko rješenje predloženo II. liD UPU naselja Stara Novalja

S obzirom da ne postoji više zakonsko ograničenje, odnosno zabrana gradnje građevina za stanovanje 70 m od obalne linije te s obzirom da se čestice nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, čestica 2990/2 ima potrebnu minimalnu veličinu čestice za gradnju koja je propisana Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 29., odnosno 33. i ima pristup na javnoprometnu površinu preko k.č.2991/2, koja ostaje planirana kao javna prometna površina (do k.č. 2990/2 kao kolno-pješačka površine, a ostali dio kao diešačka površina). ostvareni su preduvjeti za promjenu namjene iz Z2 i javnog puta u M1.

- preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 3102/1 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2, na kojoj je izrađena i legalizirana postojeća pomoćna zgrada,

U važećem UPU naselja Stara Novalja za predmetnu česticu utvrđena je namjena javni park (Z1).



Prikaz 3. Plansko rješenje u važećem UPU naselja Stara Novalja



Prikaz 4. novo plansko rješenje predloženo II. liD UPU naselja Stara Novalja

S obzirom da ne postoji više zakonsko ograničenje, odnosno zabrana gradnje građevina za stanovanje 70 m od obalne linije te s obzirom da se predmetna čestica nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja te ima potrebnu minimalnu veličinu čestice za gradnju koja je propisana Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 33. i važećim UPU naselja Stara Novalja u članku 53. te činjenice da se na njoj nalazi postojeća građevina, koja ima pristup na javnoprometnu površinu, ostvareni su preduvjeti za promjenu namjene iz Z1 u M1.

- preispitivanje mogućnosti promjene namjene na k.č. br. 2948/2 k.o. Novalja iz Z1 u M1/M2.

U važećem UPU naselja Stara Novalja za predmetnu česticu utvrđena je namjena javni park (Z1).



Prikaz 5. Plansko rješenje u važećem UPU naselja Stara Novalja



Prikaz 6. novo plansko rješenje predloženo II. liD UPU naselja Stara Novalja

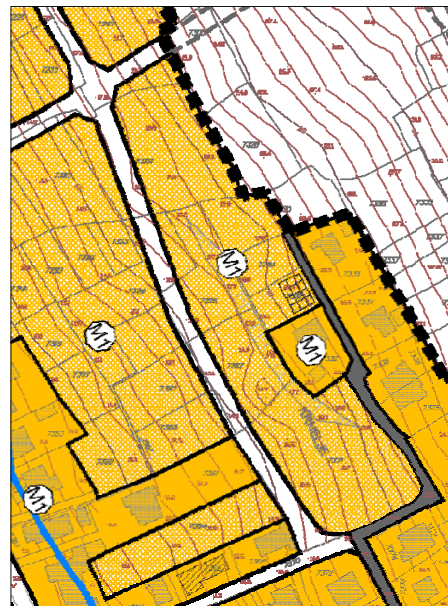
Predmetna čestica se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Čestica ima potrebnu minimalnu veličinu čestice za gradnju koja je propisana Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 33. i važećim UPU naselja Stara Novalja u članku 53. te ima pristup na javnoprometnu površinu.

Prema podlozi na kojoj je rađen važeći UPU naselja Stara Novalje čestica nema minimalno potrebnu širinu za gradnju samostojeće građevine (12,0 m), međutim pregledom izvoda iz katastra i katastarske podloge na www.geoportal.hr vidljivo je da čestica zadovoljava minimalnu potrebnu širinu te su stoga ostvareni preduvjeti za promjenu namjene iz Z1 u M1.

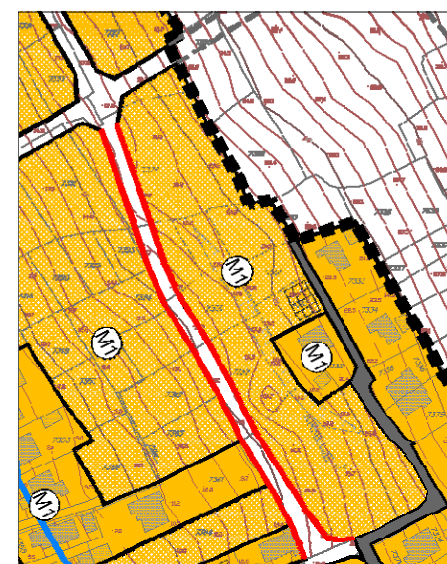
- detaljna analiza građevinskih čestica koje su predmet Izmjena i dopuna Plana te razmatranje mogućnosti djelomičnog izmještanja planirane prometnice na predmetnoj građevinskoj čestici:

- djelomično izmještanje planirane prometnice na k.č. br. 2883/6 k.o. Novalja.

S obzirom na karakter prometnice predlaže se širina od najmanje 6,0 m, a u cilju da se ne utječe na vlasničke odnose na ostalim nasuprotnim česticama prometnice u odnosu na plansko rješenje iz važećeg UPU naselja Stara Novalja.



Prikaz 7. Plansko rješenje u važećem UPU naselja Stara Novalja



Prikaz 8. novo plansko rješenje predloženo II. liD UPU naselja Stara Novalja

● *usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje sa Prostornim planom uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik” Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16 i 15/18).*

- izrazi i pojmovi usklađuju se s PPUG Novalja, a to su sljedeći:
 - poslovni prostor u okviru stambenih i mješovitih (stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) građevina,
 - pomoćna građevina
 - prizemlje (P), suteran (S), podrum (Po), kat (K), potkrovlje (Pk), uvučeni kat (Ku),
 - visina građevine i ukupna visina građevine,
 - rekonstrukcija i održavanje građevine te zamjenska građevina,
 - brutto tlocrtna površina (BTP),
 - građevinska (bruto) površina zgrade (GBP),
 - koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}),
- uvjeti gradnje usklađuju se s PPUG Novalja, a to su sljedeći:
 - promjena uvjeta gradnje koji se odnose na: veličinu, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice te minimalna širina građevne čestice, a u skladu sa tablicom iz PPUG ,
 - dopuna odredbi vezano za individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine, a vezano za najveći dopušteni GBP građevina, dozvoljenu etažnost te ugostiteljsku djelatnost u okviru poslovnog prostora,
 - povećanje minimalne širine pristupnog puta od 3,5 m na 4,5 m za stambene, stambeno-poslovne i poslovno stambene građevine,
 - dopuna odredbi vezano za pomoćne građevine: do koje površine ne ulaze u izračun bruto tlocrtna površine, utvrđivanje udaljenosti pomoćnih građevina od susjednih čestica,
 - dopuna odredbi vezano za gradnju garaže, odnosno ulaznu rampu za ulaz u garažu locirati na udaljenosti minimalno 1,0 m od ruba građevinske čestice,

- ograničenje prilaza s građevne čestice na javnu prometnu površinu kod gradnje individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine na samo jedan kolni ulaz, najveće širine 4,0 m,
- dopuna odredbi vezano za oblikovanje građevina: balkoni, klima uređaji,
- dopuna odredbi vezano za uređenje građevne čestice: uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba, ovisno o tipu građevine i zoni izgradnje, osigurati zeleni pojas širine najmanje 3,0-5,0 m s visokom vegetacijom, dok se izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu zadržati,
- utvrđivanje kote konačno uređenog terena u odnosu na prirodni teren koja ne smije biti viša od 0,5 metara uz pročelje zgrade,
- izmjena uvjeta gradnje društvenih građevina, koji se odnose na udaljenost građevine od rubova građevne čestice na 5,0 m, odnosno od granice prema javnoj prometnoj površini minimalno 8,0 m,
- dopuna odredbi vezano za ograničenje visine poslovnih građevina sa 14,0 na 12,0 m te minimalne širine pristupne prometnice sa 3,5 na 5,0 m,
- dopuna odredbi vezano za najmanju površinu građevne čestice, ograničenje visine, TBP-a, GBP-a te smještajnog kapaciteta ugostiteljsko-turističkih građevina u zonama (M1),
- dopuna odredbi vezano za najmanju površinu građevne čestice, visinu i kapacitet građevina za ugostiteljsku djelatnost sa smještajnim kapacitetima u zonama M1 i T5,
- dopuna uvjeta unutar luke otvorene za javni promet Stara Novalja (Uljak), a što se odnosi na mogućnost ribarskog veza,
- dopuna odredbi koje se odnose na infrastrukturu.

● **zahtjevi javnopravnih tijela**

- korekcija odredbi za provedbu:
 - temeljem zahtjeva HAKOM-a (Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti) dopunjene su odredbe vezane za:
 - pridržavanje relevantnih zakonskih propisa kod postavljanja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture,
 - mogućnost postave eventualno potrebnih građevina (male zgrade) u okviru postojeće i planirane elektroničke komunikacijske mreže, dok su ostali zahtjevi na odgovarajući način već ugrađeni u važeći Plan,
 - temeljem zahtjeva Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorskog odjela u Gospiću, dopuna odredbi vezano za osiguranje stalnog arheološkog nadzora zbog postojanja evidentiranih arheoloških lokaliteta, dok su ostali zahtjevi već ugrađeni u važeći Plan,
 - temeljem zahtjeva HEP operatora distribucijskog sustava d.o.o., korekcija odredbi vezano za planirane trafostanice, dok su ostali zahtjevi već ugrađeni u važeći Plan,
 - temeljem zahtjeva Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Ličko-senjske, dopunjene su odredbe vezane za zaštitu od požara, odnosno da treba:
 - voditi računa o mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine,

- voditi računa o sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju te
- osigurati pristupe i operativne površine za vatrogasna vozila sukladno vezanoj zakonskoj regulativi, dok su ostali zahtjevi već ugrađeni u važeći Plan,
- temeljem zahtjeva Državne uprave za zaštitu i spašavanje, dodana je odredba da se zaštita od prirodnih i drugih nesreća provodi sukladno:
 - Zakonu o sustavu civilne zaštite (NN 82/15),
 - Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN 73/97),
 - Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),
 - Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16) te
 - Procjeni rizika od velikih nesreća Grada Novalje.
- korekcija grafičkog dijela Plana (kartografskih prikaza):
 - temeljem zahtjeva HEP operatora distribucijskog sustava d.o.o., korekcija svih oznaka naziva trafostanica na TS 20/0,4 kV, dok su ostali zahtjevi već ugrađeni u važeći Plan.