

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN
KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU



listopad 2018.



NARUČITELJ **Grad Novalja**
Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: **Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave – Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša**

Rukovoditelj odsjeka
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA **Zona sto, d.o.o.**
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Dean Vučić, ing.geod.
Karlo Žebčević, mag.oecol et. prot.nat./mag.ing.agr.
mr.sc. Nikola Terzija, dipl.ing.el.

UVOD

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac – Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju (u daljnjem tekstu: Plan) definirana je Odlukom o izradi Plana (Županijski glasnik Ličko – senjske županije 11/15 i 17/17).

Obveza izrade kao i obuhvat Plana definirani su Prostornim planom uređenja Grada Novalje i njegovim Izmjenama i dopunama (u daljnjem tekstu: PPUG Novalja, Županijski glasnik Ličko – senjske županije 21/07, 09/15 i 17/17), kojim se propisuje obveza donošenja plana užega područja.

Donošenjem Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) stvoreni su preduvjeti da se u Izmjenama i dopunama PPUG Novalja formira proširenje građevinskog područja naselja Dubac (naselje Dubac-Varsan) obuhvaćenog nezakonitim građenjem te da se za taj dio planira urbana sanacija. Veličina područja predviđenog za urbanu sanaciju iznosi 14,8 ha, od čega je 11,84 ha izgrađeni dio nezakonito izgrađenim zgradama, a 2,97 ha planira se ovim Planom za daljnji razvoj.

Plan, u skladu s odrednicama Prostornog plana uređenja Grada Novalje i Zakona o prostornom uređenju, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, određuje:

- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina,
- mjere za zaštitu okoliša,
- mjere zaštite kulturne baštine
- te druge elemente od važnosti za područje za koje se Plan donosi.

Površina obuhvata Plana iznosi 14,8 ha.

U analitičkom dijelu Plana utvrđena su obilježja prostora obuhvaćenog Planom te određeni modeli i režimi budućeg uređivanja ovog prostora.

Plan se izrađuje na odgovarajućoj katastarsko – topografskoj podlozi u mjerilu 1:2000.

POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA U PROSTORU GRADA NOVALJE

Unutar Grada Novalje, naselje Dubac (Dubac – Varsan) izdvojilo se od naselja Potočnica, kojem je pripadalo do 2012. godine, u samostalno statističko naselje Dubac-Varsan koje obuhvaća naselje Dubac, gdje se više od 50% građevina koristi za stalno stanovanje, te naselje Varsan, koje je obuhvaćeno nezakonito izgrađenim zgradama koje se koriste pretežito za povremeno stanovanje i koji je Izmjenama i dopunama PPUG Novalja planiran za urbanu sanaciju kroz izradu ovog Plana.

Naselje ima vrlo atraktivnu lokaciju uz more, te zaposjeda dio obalnog prostora neposredno uz dvije lijepe uvale – Potočnica i Dubac.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Plana ima ukupnu površinu od 14,8 ha. Djelomično izgrađeni obalni pojas prati dio obale od uvale Potočnica prema uvali Dubac u duljini od cca 350 metara. Duljina prostornog obuhvata u pravcu sjeverozapad-jugoistok (longitudinalno) iznosi oko 850 m, dok širina razmatranog prostora kopna varira.

Većina objekata građena u neadekvatnim prostornim međuodnosima, izvan mjerila lokaliteta, sa malo arhitektonske dopadljivosti, bez zadovoljavajućeg uređenja javnih površina naselja.

Dužina morske obale unutar obuhvata Plana iznosi cca 350 m, te ista ne prati funkciju javne površine unutar naselja, odnosno koristi se kao neuređena površina pristupa za građevina koje su izgrađene u obalnom pojasu. Također, sama obala je relativno strma i stjenovita sa većim brojem nelegalnih intervencija u vidu betoniranja dijelova plaže. Zsigurno postojeći prostor plaže traži dodatne zahvate na uređenju i povećanju standarda.

Prostorne karakteristike konfiguracije terena ukazuju na manje izraženi nagib terena od cca 8 -10 % orijentiran u pravcu obale. Obzirom na navedenu konfiguraciju ista ne predstavlja ograničavajući faktor za izgradnju objekata i prometnica, te neće imati utjecaja na stabilnost terena.

Vegetacija na predmetnom području uglavnom je koncentrirana na kontaktnim područjima uz naselje odnosno uz sam obuhvat ovog Plana. Drugi dio zelenih površina prisutan je uz priobalni pojas te u okvirima zona postojeće izgradnje prvenstveno na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana kao dio uređenja postojećih čestica.

Unutar predmetnog područja nema vodenih tokova, niti bujičnih vodotoka. Oborinske vode gravitiraju postojećim prometnicama preko kojih se usmjeravaju prema moru kao recipijentu. Analizom terena nisu utvrđeni poremećaji u vidu klizišta, odrona ili dr.

ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Nacionalne ekološke mreže, i to: HR2001021 LUN i HR3000179 LUN - PODMORJE

Na prostoru obuhvata Plana, nema utvrđenih zaštićenih kulturnih dobara. Prema PPUG Novalja područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone zaštite krajolika kulturno povijesne cjeline.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Negativni procesi neplanske izgradnje, praćeni pritom niskom razinom arhitektonskoga oblikovanja, a koji su posljednjih razdoblja uzeli maha, svjedoče u kojoj je mjeri, prilikom zahvata u vrijednom obalnom prostoru i njegove uže i šire okoline, potrebno voditi računa o urbanističkoj i arhitektonskoj kompetenciji, što je i cilj Plana.

Posebni ciljevi razvoja specifični za naselje su:

- poboljšanje komunalne infrastrukture i ostvarenje ulične mreže naselja
- reguliranje neplanske gradnje
- omogućavanje nove individualne stambene izgradnje za stalne stanovnike
- planiranje funkcija za osiguranje dnevnih potreba, u vidu potrebnih pratećih sadržaja te eventualnih objekata trgovačke i ugostiteljsko-turističke namjene
- prilagođavanje strukture novih ugostiteljsko – turističkih sadržaja potražnji na ovom dijelu otoka
- trajno čuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te ekološke stabilnosti, racionalnim korištenjem prirodnih dobara u cilju zaštite obale i podmorja

Uzevši u obzir prirodne katakteristike prostora i postojeću izgradnju, nameće se potreba zadržavanja „rahle“ izgradnje, s nižim koeficijentom izgrađenosti parcele, očuvanjem vrijedne vegetacije na privatnim parcelama te valorizacijom, uređenjem i proširenjem javnih površina i prostora uz obalni pojas.

Očuvanje prostornih posebnosti

Planom je za ovo područje u cilju očuvanja posebnosti prostora potrebno utvrditi slijedeća osnovna usmjerenja:

- funkcionalno i oblikovno saniranje područja sagledavanjem mogućnosti i načina za uređenje i izgradnju prostora novim sadržajima koji svojim gabaritima, kapacitetima i drugim osobitostima neće narušiti izvornu kvalitetu predmetnog područja,
- urbani razvitak područja uključuje opremanje područja uličnom mrežom i komunalnom infrastrukturnom mrežom koja će doprinijeti optimalnom uređenju prostora,
- prilikom novih zahvata u prostoru potrebno je provoditi mjere zaštite okoliša kao jedan od temeljnih preduvjeta održivog razvoja.

Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Prioritet uređenja naselja je uspostavljanje ulične mreže te stvaranje glavne prometne poveznice u naselju. Paralelno s izgradnjom mreže ulica potrebno je u svim planiranim uličnim koridorima graditi cjevovode, objekte i uređaje komunalne infrastrukture koja se uklapa u cjelovito rješenje sustava naselja.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Planom se utvrđuje namjena prostora, način i uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

S obzirom na postojeću i planiranu namjenu u naselju, osnovu organizacije prostora te načine korištenja građevnih čestica, određena je i mreža ulica u skladu s terenskim uvjetima i postojećom parcelacijom.

Osnovna namjena prostora

U Urbanističkom planu uređenja utvrđene su površine slijedećih namjena:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena – pretežno stambena (M1),
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T),
- zaštitne zelene površine (Z),
- javne zelene površine – dječje igralište (Z2)
- sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R6),
- površine infrastrukturnih sustava

Namjena površina unutar obuhvata Plana određena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000. Površine različite namjene razgraničene su bojom s rubnom linijom i planskom oznakom.

Stambena namjena (S)

Zone stambene namjene, planske oznake (S), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

Mješovita namjena – pretežno stambene namjene (M1)

Zone mješovite – pretežito stambene namjene, planske oznake (M1), su površine namijenjene gradnji stambenih i stambeno – poslovnih građevina, a dozvoljava se i gradnja ugostiteljsko – turističkih građevina, infrastrukturnih i komunalnih površina, građevina i uređaja, pristupnih puteva, zelenih površina te površina za rekreaciju.

Gospodarska, ugostiteljsko- turistička namjena (T)

U zonama gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene planira se gradnja.

- ugostiteljsko – turističkih građevina sa smještajem u zonama planske oznake (T)
- pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u zonama planske oznake (T5)

Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene (T) mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i drugi prateći sadržaji. Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:

- građevine i površine za ugostiteljske, zabavne i trgovačke sadržaje te druge prateće sadržaje (wellness, spa, uslužni sadržaji, igraonica za djecu i dr.).

- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne i druge uređene zelene površine,
- infrastrukturne površine, građevine i uređaji i pomoćne građevine.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine, planske oznake (Z), su neizgrađeni prostori u kojem je dopušteno uređenje pješačkih putova i staza.

Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnica, a u njima se mogu graditi građevine i trase komunalne infrastrukture.

Javne zelene površine – dječje igralište (Z2)

Javne zelene površine – dječja igrališta, planske oznake (Z2), su javne neizgrađene površine oblikovane vegetacijom te opremljene urbanom i parkovnom opremom za dječja igrališta.

Ove površine uređuju se prema posebnom projektu, te se osim pješačkih površina i uređenog prostora za igru djece preostali dio od najmanje 30% površine oblikuje kao javni park.

Sportsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6)

Zone sportsko - rekreacijske namjene – uređene plaže, planske oznake (R6) obuhvaćaju uređene površine koje omogućavaju boravak uz morsku obalu.

Planirane uređene plaže formiraju se i uređuju kao tvrde površine kako bi se formirao kupališni prostor, a smještaju se od pješačke šetnice prema moru uz moguće proširenje na račun morskog akvatorija. Njihova gradnja nije dozvoljena na cjelovitom potezu obale već uređenje treba provesti putem niza pojedinačnih površina predviđenih Planom, između kojih se zadržavaju dijelovi postojeće konfiguracije stjenovite ili šljunčane obale sa uvlačenjem morskog akvatorija.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju prometne površine, površine za smještaj postojećih i planiranih trafostanica, elemenata elektroničke komunikacijske infrastrukture, crpnih stanica te uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.

