



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA STARA NOVALJA

PRILOZI PLANA

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

Zagreb, prosinac 2015.



NARUČITELJ Grad Novalja
Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: Upravni odjel za poslove lokalne
samouprave i uprave – Odsjek za
prostorno uređenje i komunalni
sustav
Rukovoditelj odsjeka
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA Urbanistički institut Hrvatske, d.o.o.
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh., ovlaštena
arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Petra Igrc, dipl.ing.arh.
Dean Vučić, ing.geod.
Karlo Žebčević,
mag.oecol.et.prot./mag.ing.agr.

SADRŽAJ:	str.
0. UVOD	4
0.1. Uvodno razmatranje	4
0.2. Zakonska podloga za izradu liD UPU-a Stara Novalja	5
0.3. Prostorni obuhvat liD UPU-a Stara Novalja	5
0.4. Osnovne smjernice za provedbu liD UPU-a Stara Novalja utvrđene Odlukom o izradi.....	6
1. Planirana namjena površina	7
2. Planirana prometna mreža	10
3. Uvjeti i način gradnje	11

0. UVOD

0.1. Uvodno razmatranje

Urbanistički plan uređenja naselja Stara Novalja (u daljnjem tekstu: UPU Stara Novalja) donesen je 2011. godine i objavljen u Županijskom glasniku br. 18/11.

Nakon donošenja UPU-a Stara Novalja došlo je do izmjene:

- zakonske regulative, odnosno donošenja novog zakona kojim je regulirano prostorno uređenje: Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13) (u daljnjem tekstu: ZPU) te
- prostornih planova više razine:
 - Prostornog plana Ličko-senjske županije (U daljnjem tekstu: PPŽ Ličko-senjske) sa Odlukom o donošenju objavljenom u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 4/15 i
 - Prostornog plana uređenja Grada Novalje (U daljnjem tekstu: PPUG Novalja) sa Odlukom o donošenju objavljenom u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 9/15).

Izmjene gore navedenih dokumenata, a koje imaju utjecaja na predmetni Plan, naročito se odnose na ukidanje ograničenja unutar naselja unutar ZOP-a (definiranog temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji) u kojima se manje od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju, a za naselje Stara Novalja je utvrđen takav status u PPUG Novalja.

Do izmjene navedenih dokumenata, unutar ZOP-a (definiranog temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji) u pojasu do 70 m od obalne crte nije bilo dozvoljeno planiranje novih stambenih i gospodarskih zona (osim hotela) uz moguće uređenje

javnih površina, infrastrukturnih i drugih građevina koje su svojom funkcijom vezane uz obalu.

Također, primjenom UPU-a Stara Novalja kroz protekli period ukazala se potreba za izradom Izmjena i dopuna Plana, naročito zbog:

- poteškoća kod izdavanja akata za gradnju, odnosno lokacijske dozvole, u dijelu izgrađenog, odnosno neizgrađenog dijela građevinskog područja, a koji nisu bili razgraničeni u grafičkom dijelu UPU-a Stara Novalja,
- poteškoća kod izdavanja akata za gradnju, odnosno lokacijske dozvole vezanih utvrđivanje pristupa na građevnu česticu,
- građanskih inicijativa vezanih za promjenu namjene i dr.

0.2. Zakonska podloga za izradu liD UPU-a Stara Novalja

Izrada liD UPU-a Stara Novalja utvrđena je Odlukom o izradi, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje, na XVIII. sjednici održanoj 1. lipnja 2015. godine, s objavom u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 11/2015 (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), čime je stvorena zakonska podloga za izradu predmetnog prostornog plana.

Odluka o izradi i postupak izmjene i dopune provode se temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13).

0.3. Prostorni obuhvat liD UPU-a Stara Novalja

Prostorni obuhvat liD UPU-a Stare Novalje određen je člankom 54. Odluke o izradi, a odnosi se na ukupni prostor građevinskog područja naselja Stara Novalja površine 79,39 ha.

0.4. Osnovne smjernice za provedbu liD UPU-a Stara Novalja utvrđene Odlukom o izradi

Temeljem članka 3. Odluke o izradi osnovni razlozi za izradu liD UPU-a Stara Novalja su:

- preispitivanje postojećeg građevinskog područja naselja te detaljna analiza izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja,
- ukidanje zabrane gradnje novih pojedinačnih građevina u pojasu mora do 70 metara,
- detaljna analiza i izmjena postojeće i planirane namjene površina unutar građevinskog područja naselja,
- određivanje ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja,
- analiza postojećeg prometnog sustava te korekcije i planska rješenja novih prometnica,
- usklađenje sa zakonskim propisima donesenim nakon usvajanja Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja te u skladu s tim i novelacija planerskih stavova vezana uz potrebe zaštite okoliša, prirodnih i kulturnopovijesnih vrijednosti,
- promjene u skladu sa izvedenim ili planiranim zahvatima u komunalnoj infrastrukturi.

1. Planirana namjena površina

Sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja utvrđena UPU-om naselja Stara Novalja (osnovnim Planom) mijenja se djelomično namjena u skladu s naprijed iznesenim planskim smjernicama koje se naročito odnose na:

- promjene namjene iz prateće ugostiteljsko-turističke u mješovitu, a u skladu s ukidanjem zabrane gradnje novih pojedinačnih građevina u pojasu mora do 70 metara,
- ostale promjene namjene us skladu s zahtjevima Nositelja izrade Plana (Grada Novalje), odnosno prema građanskim inicijativama.



Kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina

PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

NAMJENA	Površina ha	Udio kopno - more %	Udio sveukupno %
MJEŠOVITA NAMJENA SA TURIZMOM (M1)	52,37	80,80	65,97
JAVNO-DRUŠTVENA NAMJENA (D8, D)	0,14	0,21	0,17
GOSPODARSKA – POSLOVNA NAMJENA (K1, K2, K3)	0,39	0,60	0,49
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T5)	0,13	0,20	0,16
UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z1 I Z2)	0,29	0,45	0,37
REKREACIJA UZ MORE – UREĐENA PLAŽA (R3,R4)	2,89	4,46	3,64
PROMETNE POVRŠINE (KOLNE, PJEŠAČKE, KOLNO-PJEŠAČKE)	8,34	12,88	10,52
PROMETNE POVRŠINE LUKE (KOPNENI DIO)	0,09	0,14	0,11
INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE (IS, BS)	0,04	0,06	0,05
ZAŠTITNO ZELENILLO (Z)	0,13	0,20	0,16
UKUPNO KOPNO	64,81	100	81,64
POVRŠINA LUKE UNUTAR AKVATORIJA	0,93	6,08	1,17
PREOSTALI DIO AKVATORIJA DO UDALJENOSTI 50 M	14,36	93,92	18,09
UKUPNO AKVATORIJ	15,29	100	19,26
SVEUKUPNO OBUHVAT PLANA	79,38	-	100

- Prosječna brutto gustoća (obuhvat) $G = \dots\dots\dots 286 / 79,38 = 3,60 \text{ st./ha}$

- Prosječna brutto gustoća (kopno) $G = \dots\dots\dots 286 / 64,81 = 4,41 \text{ st./ha}$

- Prosječna netto gustoća $G = \dots\dots\dots 286 / 52,37 = 5,46 \text{ st./ha}$

- Prosječna netto gustoća (st. i pov. stanovnici) $G = \dots\dots\dots 1686 / 52,37 = 32,19 \text{ st./ha}$

Obzirom na raspoloživi neizgrađeni prostor nova izgradnja oblikuje se sukladno zatečenim građevinama prateći njihovu visinu i oblikovanje (maksimalno P+1+Pk za

građevine stambene i mješovite namjene, a P+2 odnosno P+2+Pk za građevine gospodarskih djelatnosti – poslovne i ugostiteljsko-turističke).

Ukupni prostorni kapaciteti:

Temeljem planom predviđenih prostora za budući razvitak naselja Stara Novalja, mogu se iskazati orijentacijski pokazatelji ukupnog broja korisnika u pojedinoj kategoriji:

- stalno stanovništvo 400 (dugoročno 800)
- „povremeno“ stanovništvo1500
- turisti u ugostiteljsko-turističkim građevinama (hoteli i sl.) u mješovitim zonama (M1) 1400 kreveta
- turisti u kućnoj radinosti 2500 kreveta

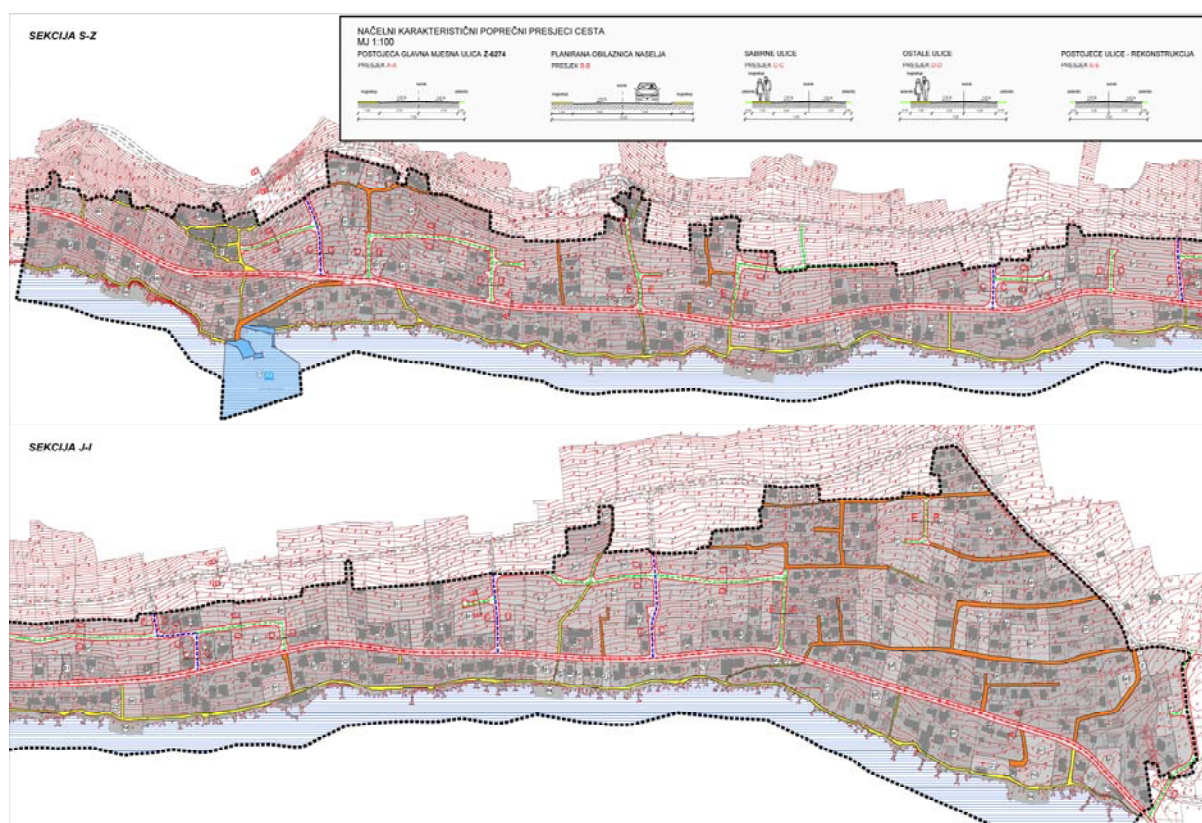
Ukupno korisnika

- Stanovništvo (stalno + „povremeno“)..... 1900 (2300)
- Turisti.....3900

Sveukupno korisnika 5800 (6200).

2. Planirana prometna mreža

Sukladno Odluci o izradi Plana izvršena je analiza postojećeg prometnog sustava te korekcije i planska rješenja novih prometnica.

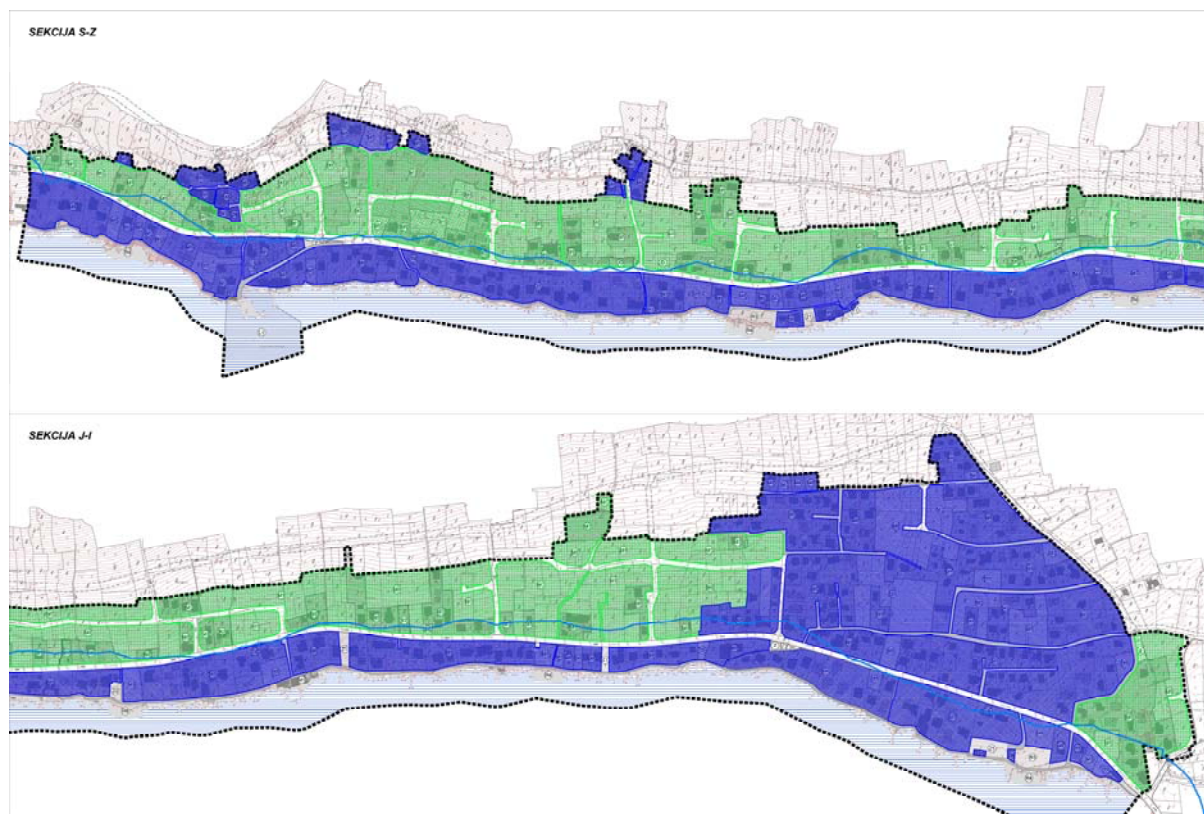


Kartografski prikaz: 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža

3. Uvjeti i način gradnje

VRSTA GRAĐEVINE I NAČIN GRADNJE	MIN (MAX) GČ	MAX BTP	MAX GBP	MAX KIG	MAX KIS	MAX E	MAX V	MIN dR	MIN dM	MIN Z	NAMJENA
INDIVIDUALNE STAMBENE - NEIZGRAĐENI DIO NASELJA	450 450	200-300 200-300	600-900 800-1000	0,25 0,30	1,00 1,20	Po+S+P+1+Pk Po+S+P+1+Pk	9,5 9,5	5,0 5,0	3,0 3,0	30 30	(S, M1) (M2)
INDIVIDUALNE STAMBENE - IZGRAĐENI DIO NASELJA	300 300	200-300 200-300	600-900 800-1000	0,25 0,30	1,00 1,20	Po+S+P+1+Pk Po+S+P+1+Pk	9,5 9,5	3,0 3,0	3,0 (1,0) 3,0 (1,0)	30 30	(S, M1) (M2)
INDIVIDUALNE STAMBENE GRAĐEVINE - REKONSTRUKCIJE	post.	200	600	0,25	1,00	Po+S+P+1+Pk	9,5	3,0	3,0 (1,0)	post.	(S, M1) (M2)
GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI U ZONAMA (D) I (M1)	800	-	-	0,30	1,20	Po+S+P+1	8,0 12,0	10,0	10,0	40	
REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	post.	-	-	0,80	2,40	Po+S+P+2	12,0	3,0	3,0	20	
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE U ZONAMA (M1) (MAX. 80 KREVETA)	800 (5000)	-	4000	0,30	1,50	Po+S+P+2+Pk	14,0	3,0	3,0	40	u zoni (M1)
REKONSTRUKCIJA I ZAMJENSKA GRADNJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH GRAĐEVINA U ZONAMA (M1)	post. (5000)	-	4000	0,30	1,50	Po+S+P+2+Pk	14,0	3,0	3,0	30	
UGOSTITELJSKE GRAĐEVINE BEZ SMJEŠTAJA U ZONAMA (M1) I (T5)	600	-	800	0,30	1,20	Po+S+P+1+Pk	10,0	5,0	3,0	30	
UGOSTITELJSKE GRAĐEVINE SA SMJEŠTAJEM U ZONAMA (M1) I (T5) (MAX. 20 SOBA)	600	-	1200	0,30	1,50	Po+S+P+2	12,0	5,0	3,0	40	
PRATEĆI SADRŽAJI UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE U ZONAMA (T5)	800 (5000)	-	2000	0,20	0,80	Po+S+P+1+Pk	12,0	5,0	5,0	40	
POSLOVNE GRAĐEVINE U ZONAMA (M1) IZVAN 70 M OBALNOG POJASA	800 (5000)	-	2000	0,30	1,50	Po+S+P+2+Pk	14,0	3,0	3,0	20	(K1, K2, K3) u zoni (M1)
REKONSTRUKCIJA I ZAMJENSKA GRADNJA POSLOVNIH GRAĐEVINA	post. (5000)	-	2000	0,50	2,00	Po+S+P+2	12,0	3,0	3,0	20	(K1, K2, K3)
GRADNJA GRAĐEVINA REKREACIJE (R2) (PRATEĆE GRAĐEVINE) U ZONAMA (M1)	1000	10% površine sportskih terena	-	-	-	P+1	8,0	5,0	5,0	60	u zoni (M1)
GRADNJA U ZONAMA REKREACIJE (R3 I R4) (PRATEĆE GRAĐEVINE)	-	Unutar pojedine lokacije R3-R4 max. 15m ²	-	-	-	P	3,0	0,0	0,0		

Skrtačnice u zaglavlju tabele znače: GČ-građevna čestica; BTP-bruto tlocrtna površina; GBP-građevna bruto površina; Kig-izgrađenost građevine čestice; Kis-iskorištenost građevine čestice; E-broj etaža; V-visina građevine; dR-udaljenost građevine od regulacijskog pravca; dM-udaljenost građevine od međa; Z-veličina zelene površine kao % građevne čestice.



Kartografski prikaz: 3.B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja