

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



III. IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA NOVALJE

OBRAZLOŽENJE PLANA

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU



Zagreb, ožujak 2019.

OBRAZLOŽENJE PLANA

0. UVOD

Prostorni plan uređenja Grada Novalje donesen je 2007. godine („Županijski glasnik“ broj 21/07), nakon čega su uslijedile tri izmjene i dopune („Županijski glasnik“ broj 9/15, 22/16 i 15/18) (u daljnjem tekstu Plan).

1. POLAZIŠTA

Izrada Plana utvrđena je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na V. sjednici održanoj 21. prosinca 2017. godine s objavom u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije broj 31/17 (u daljnjem tekstu Odluka o izradi), čime je stvorena zakonska podloga za izradu predmetnog Plana.

Sadržaj, metodologija izrade i sadržaj elaborata Plana usklađeni su sa odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18),
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 – isp. i 163/04) te
- Prostornog plana uređenja grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 21/07, 09/15, 22/16 i 15/18)

2. CILJEVI IZRADE

Ciljevi i programska polazišta obuhvaćaju:

- podizanje standarda i kvalitete ponude na plaži Zrće
- korekciju smjernica i uvjeta gradnje u tekstualnom dijelu Plana - Odredbi za provedbu, a vezano za područje turističkog punkta Zrće (T4) i pripadajuće plaže i akvatorija:
 - redefiniranje detaljnih prostornih parametara za izgradnju plažnih građevina unutar građevinskog područja turističkog punkta Zrće utvrđenog u važećem Prostornom planu

- razmatranje i definiranje dopuštenih zahvata te pratećih sadržaja na području plaže i akvatorija (proširenje i uređenje šetnice, uređenje terasa i sunčališta, bazena i sl.)

3. PROGRAM IZMJENA I DOPUNA

Za zonu ugostiteljsko-turističke namjene bez smještaja - turistički punkt „Zrće“ (T4) utvrđuje se sljedeće:

- građevinsko područje turističkog punkta „Zrće“ (T4) obuhvaća površinu od 3,9 ha
- ukupni GBP ograničava se sa maksimalno 3800 m²,
- ukupna brutto tlocrtna površina (BTP) ograničava se sa maksimalno 9200 m², a obuhvaća izgradnju (zatvoreni – natkriveni) i uređeni dio,
- gradnja unutar predmetnog građevinskog područja obuhvaća:
 - dvije postojeće višenamjenske građevine sa društvenim, zabavnim, ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima, te pomoćnim i pratećim prostorima bez turističkog smještaja,
 - postojeće i planirane plažne građevine za potrebe korisnika plaže sa ugostiteljskim i pomoćnim – pratećim sadržajima bez turističkog smještaja,
- Uvjeti gradnje na lokacijama dvije višenamjenske građevine (ugostiteljstvo, zabavno-društveni i rekreacijski sadržaji) sadržavaju:
 - na lokacijama (česticama) višenamjenskih građevina zahvat se provodi građenjem građevina (zatvoreni i natkriveni dijelovi), uređenjem površina (terase, bazeni, igrališta, tribine) te uređenjem zelenih površina,
 - maksimalna veličina građevne čestice ili pripadajućeg funkcionalnog prostora građevine iznosi 12.000 m² uz maksimalni GBP do 1800 m², odnosno tlocrtnu bruto površinu do 6.000 m²,
 - najveća dozvoljena izgrađenost iznosi $K_{ig} = 0,50$ ili do 50% građevne čestice odnosno pripadajućeg prostora,
 - najveća dozvoljena visina izgradnje iznosi S+P+1 ili 10,0 m,
 - najveća dozvoljena iskorištenost iznosi $K_{is} = 0,80$,

- uređene površine (terase, igrališta, tribine, parkovno i ostalo zelenilo) trebaju iznositi najmanje 50% građevne čestice odnosno pripadajućeg prostora, od čega na vegetaciju otpada najmanje 40% građevne čestice,
 - građevine se grade ambijentalnom oblikovanju mediteranske tipologije,
 - udaljenost građevina od obalne crte treba biti najmanje 10,0 m, a od ostalih međa 1,0 m,
 - unutar građevina nije dozvoljena izvedba turističkog smještaja ili stanovanja.
- Uvjeti gradnje na lokacijama plažnih građevina obuhvaćaju:
- zahvat na lokacijama plažnih građevina obuhvaća gradnju zatvorenog i natkrivenog dijela te otvorene terase,
 - minimalna veličina građevne čestice uređene plaže ili pripadajućeg funkcionalnog prostora, osim za plažni objekt „Kalypso“, iznosi 7000 m²,
 - maksimalna veličina građevne čestice za plažni objekt „Kalypso“ iznosi 2000 m²,
 - dozvoljava se rekonstrukcija i/ili gradnja više novih plažnih građevina čiji ukupni GBP iznosi 2000 m²,
 - maksimalna tlocrtna brutto površina iznosi 3200 m², a obuhvaća izgradnju (zatvoreni – natkriveni) i uređeni dio,
 - dozvoljava se oblikovanje kosog i/ili ravnog krova s mogućnošću gradnje zelenog krova i/ili prohodnog krova i terase
 - visina građevina ograničava se sa P=7,15 m od terena do gornje kote zaštitne ograde prohodnog krova,
 - unutar pripadajućeg prostora građevine ne formiraju se zelene ili druge površine, već se koristi okolni prostor plaže,
 - udaljenost građevina do obalne crte treba biti najmanje 10,0 m, a od rubova pripadajućeg prostora 0,0 m,
 - unutar građevina nije dozvoljena izvedba turističkog smještaja ili stanovanja.

UREĐENJE PLAŽE

- Uređena morska plaža uz građevinsko područje turistički punkt „Zrće“ (T4) uređuje se na način:

- dozvoljava se uređenje i gradnja pratećih sadržaja:

- ugostiteljskih, rekreacijskih, zabavnih, društvenih i trgovačkih sadržaja
- uređenje površina i postavljanje opreme za rekreaciju
- sanitarnih čvorova, tuševa, garderobe,
- terase, bazena (do 900 m² tlocrta), šetnica.

- Ukupni GBP pratećih sadržaja na plaži iznosi 200 m², prateći sadržaji smještaju se uz šetnicu, osim plažnih barova koji se mogu smjestiti u zoni plaže ispod šetnice (najviše 3 plažna bara u zoni ispod šetnice).

- Na morskom dijelu se dozvoljava uređenje prostora i gradnja uređaja i elemenata za sportove i zabavu na vodi.

- Do predmetnih višenamjenskih i plažnih građevina treba predvidjeti prometni pristup (interventni, vatrogasni, opskrbni) širine najmanje 5,5 m (3,5 m za plažne građevine) te osigurati Planom uvjetovani broj parking mjesta koja se rješavaju zajedno sa parkirališnim prostorom plaže, u okviru odvojene lokacije na udaljenosti do 300 m.

- Predmetne sadržaje treba priključiti na infrastrukturne sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektrike i telekomunikacija. Prije bilo kakve nove izgradnje ili rekonstrukcije objekata ili bazena sa povećanjem opterećenja na postojeći sustav vodoopskrbe ili odvodnje nužna je izgradnja nove crpne stanice sa pripadajućim tlačnim vodom te izgradnja novog vodoopskrbnog cjevovoda.

- Uz područje turističkog punkta Zrće dozvoljava se izgradnja privezišta s kapacitetom od najviše 30 plovila.

Za područje turističkog punkta Zrće i pripadajuću plažu izradit će se Urbanistički plan uređenja u skladu s uvjetima ovog Plana.