II. SAŽETAK ZA JAVNOST

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA POTOČNICA

POLAZIŠTA

Pravna osnova

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13,i 65/17, 39/19, 98/19 i 67/23) i Odluke o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica (Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 4/25).

Sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/2025), postupci transformacije prostornih planova i izrada i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 67/23.) dovršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.).

Plan je izrađen u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima („Narodne Novine“ br. 152/23).

Razlozi donošenja

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom
   Osnovni razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjene i dopune Plana su usklađenje s novom zakonskom regulativom, propisima i dokumentima koji su stupili na snagu nakon donošenja Plana, u prvom redu s novim Pravilnikom o prostornim planovima te posljednjim Izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju.
   Kroz ove izmjene i dopune plana izvršit će se usuglašavanje javnog interesa, potreba stanovništva i svih korisnika prostora unutar obuhvata Plana.
2. Usklađenje s planom više razine
   Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona Plan mora biti usklađen s prostornim planom više razine i to: Prostornim planom Ličko-senjske županije (“Županijski glasnik” Ličko-senjske županije broj 16/02, 17/02-ispravak, 19/02-ispravak, 24/02, 3/05, 3/06, 15/06- pročišćeni tekst, 19/07, 13/10, 22/10-pročišćeni tekst, 19/11, 4/15, 7/15-pročišćeni tekst, 6/16, 15/16, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 29/17-ispravak, 20/20 i 3/21).
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine
   Prostorni plan uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16, 15/18, 18/20, 29/22 i 35/23)

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove izmjene i dopune Plana izvršit će se usuglašavanje javnog interesa, potreba stanovništva i svih korisnika prostora unutar obuhvata Plana.

Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Obuhvat izmjene i dopune Plana utvrđen je grafički i prikazan u sustavu ePlanovi, a odnosi se na ukupni prostor građevinskog područja naselja Potočnica (izgrađeni i neizgrađeni dio) određen u Prostornom planu uređenja Grada Novalje.

Urbanističkim planom uređenja naselja Potočnica ("Županijski glasnik" Ličko-senjske županije broj 20/10) utvrđeni su namjena te uvjeti korištenja i uređenja područja naselja Potočnica.

Primjenom Urbanističkog plana uređenja naselja Potočnica kroz protekli period ukazala se potreba za izradom novih izmjena i dopuna Plana.

Utvrđeno područje ima površinu od **15,84 ha**.



Područje obuhvata UPU naselja Potočnica

CILJEVI IZMJENE I DOPUNE PLANA

Provedba postupka transformacije Plana, što podrazumijeva proces prelaska u digitalni oblik Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku, u modulu ePlanovi i modulu ePlanovi Editor Informacijskog sustava prostornog uređenja, čime će se osuvremeniti, unificirati i digitalizirati Plan, a time i pojednostavniti provedbu Plana te ubrzati izdavanje akata za gradnju i realizacije investicija na svim razinama upravljanja. Nova tehnologija izrade izmjene i dopune Plana omogućit će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu.

Izmjena i dopuna Plana radi usklađenja sa Zakonom, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Usuglašavanje javnog interesa, potreba stanovništva i svih korisnika prostora unutar obuhvata Plana.

Promjene u skladu sa izvedenim ili planiranim zahvatima u komunalnoj infrastrukturi.

Usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje sa Prostornim planom uređenja Grada Novalje (“Županijski glasnik” Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16, 15/18, 18/20, 29/22 i 35/23).

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Izmjene i dopune Plana obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

Usklađenje plana s:

- Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/2025)
- Pravilnikom o prostornim planovima ("Narodne novine" broj 152/23)
- Zahtjevima javno pravnih tijela

Izmjene u tekstualnom dijelu Plana:

- kroz tekst se po potrebi mijenjaju nazivi referiranih kartografskih prikaza i referiranih članaka/stavaka u skladu s novim nazivima karata/tekstom
- tablice se transformiraju u rečenični oblik i prilagođuju novom formatu pisanja Plana

Provedba prostornog plana

Kartografskim prikazom '1.3. Pravila provedbe zahvata' prikazane su površine za koje se ovim Planom propisuju određena pravila provedbe, uvjeti gradnje i uređenja. Izmjene i dopune Plana sadrže sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S3
- S3-1
- M3
- T1
- T1-1
- Z1
- Z5
- R7
- IS-p
- IS-kp
- Pp
- IS1
- IS7
- IS6
- površina mora

S3, S3-1

- Građevine na površini označenoj oznakom 'S3' planiraju se stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine.
- Maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 2; Maksimalni broj ugostiteljske jedinice apartman po objektu: 1 ili soba po objektu: 2
- Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3,0 m
- Minimalna udaljenost od regulacijske linije prema kopnenim česticama: 5,0 m

- Iznimno za objekt koji se gradi unutar površine oznake 'S3-1', prema posebnoj odluci grada udaljenost od regulacijske linije prema kopnenim česticama može biti manja, ali ne manja od 1,0 m.
- Udaljenost građevine od ruba građevne čestice prema obalnoj liniji iznosi minimalno 10,0 m. Pojas građevne čestice unutar navedene udaljenosti potrebno je hortikulturno urediti.
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,20
- Minimalno 40% površine parcele mora biri uređeno kao hortikulturno uređen prirodni teren.
- Nova gradnja
  1. Za katnost: Po+S+P+Pk/Uk ili Po+P+1
     a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 6,5 m.
     b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m2
     c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 14,0 m
     d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20
     e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,50
     f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2
  2. Za katnost: Po+S+P+1+Pk/Uk ili Po+P+2
     a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) 7,5 m.
     b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 650 m2
     c. Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji: 16,0 m
     d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20
     e. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,60
     f. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2
  3. Interpolacija nove građevine između dvije izgrađene postojeće građevine moguća je unutar izgrađenog dijela obuhvata ovog Plana, a na postojećoj građevnoj čestici manje površine i/ili širine od one propisane Odredbama ovog Plana, ali pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti Kig, Kis, visina i minimalne udaljenosti od regulacijske linije i granica građevne čestice.
- Uz novu gradnju dozvoljava se: Intervencija u cilju održavanja postojeće strukture, Zahvat radi sanacije postojeće strukture i Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

M3

- Građevine na površini označenoj oznakom 'S3' planiraju se stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine.
- Maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 3; Maksimalni broj ugostiteljske jedinice apartman po objektu: 2 ili soba po objektu: 4
- Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3,0 m
- Minimalna udaljenost od regulacijske linije prema kopnenim česticama: 5,0 m
- Iznimno za objekt koji se gradi unutar površine oznake 'S3-1', prema posebnoj odluci grada udaljenost od regulacijske linije prema kopnenim česticama može biti manja, ali ne manja od 1,0 m.
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,20
- maksimalna iskoristivost građevne čestice (kis): 0,60

- Minimalno 40% površine parcele mora biri uređeno kao hortikulturno uređen prirodni teren.
- Nova gradnja
  1. Za dozvoljenu katnost Po+S+P+Pk/Uk ili Po+P+1, maksimalna dozvoljena visina pročelja je H=6,50, a minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji m=14,0 m
  2. Za dozvoljenu katnost Po+S+P+1+Pk/Uk ili Po+P+2, maksimalna dozvoljena visina pročelja je H=7,50, a minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji m=16,0 m
  3. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig): 0,20
  4. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis): 0,60
  5. Minimalna tocrtna brutto veličina građevine: 60 m2
  6. Minimalna udaljenost od regulacijske linije: 5 m
  7. Minimalna udaljenost od granica sa susjednom česticom: H/2, odnosno ne manje od 3m
- Uz novu gradnju dozvoljava se: Intervencija u cilju održavanja postojeće strukture, Zahvat radi sanacije postojeće strukture i Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

T1

- Na površini označenoj oznakom 'T1' dozvoljena je gradnja građevine turističke namjene - hotel.
- Minimalna površina građevne čestice: 800 m2.
- Maksimalni kapacitet smještaja pojedine ugostiteljsko-turističke građevine iznosi 80 ležaja.
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,3
- iskoristivost građevne čestice za poslovne građevine (kis): 0,8
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi Po+S+P+2+Pk ili 14,0 m, odnosno Po+S+P+2+Ku ili 16,0 m
- Uz novu gradnju dozvoljava se: Intervencija u cilju održavanja postojeće strukture, Zahvat radi sanacije postojeće strukture i Rekonstrukcija i zamjenska gradnja građevina

T1-1

- Veličina građevne čestice određena je površinom pravila provedbe oznake 'T1-1'.
- Površina pravila provedbe 'T1-1' predviđena je za gradnju ugostiteljsko-turističke građevine
- maksimalni kapacitet smještaja iznosi 80 ležaja
- dozvoljava se smještaj jedne stambene jedinice veličine do 30% GBP-a, ali ne više od 100 m2 GBP-a
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig): 0,2
- iskoristivost građevne čestice za poslovne građevine (kis): 0,6
- maksimalna visina pročelja: 7,5 m.
- maksimalna katnost: Po+S+P+1+Pk/Uk (podrum, suteren, prizemlje, kat i potkrovlje ili uvučeni kat)

- minimalno 40% površine parcele mora se urediti kao hortikulturno uređen prirodni teren.

Z1

- Na površinama oznake 'Z1' dozvoljeno je uređivanje parka.

Z5

- Na površinama oznake 'Z5' dozvoljeno je uređivanje zaštitnog zelenila.
- Na zaštitnim zelenim površinama ne mogu se graditi nikakve građevine izuzev infrastrukturnih objekata i uređaja te privremenih montažno-demontažnih građevina sukladno odluci Grada.

R7

- Površina oznake 'R7' namijenjena je uređenju prostora javne prirodne plaže.

IS-p

- Na površinama označenim oznakom 'IS-p' dozvoljeno je uređenje pješačkih površina.

IS-kp

- Na površinama oznake 'IS-kp' dozvoljeno je uređenje kolno-pješačkih površina.

Pp

- Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

IS

- komunalne građevine i uređaje (uređaji za kanalizaciju, transformatorske stanice, vodospreme i sl.)
- površinske građevine infrastrukture (elektroničkih komunikacija, javne odvodnje otpadnih i površinskih voda, vodoopskrbe, elektroenergetike, plinoopskrbe)
- linijske i površinske građevine za promet: cestovne površine, kolno-pješačke površine, pješačke površine – šetnice, pješačke ulice, stepenice, biciklističke staze, zelene površine, parkirališta/stajališta.

IS7

- Na površinama oznake 'IS7' dozvoljena je gradnja trafostanica i rasklopna postrojenja do 35 kV

IS6

- Na površini oznake 'IS6' dozvoljeno je smještanje građevine u funkciji nepokretne i pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture.

površina mora

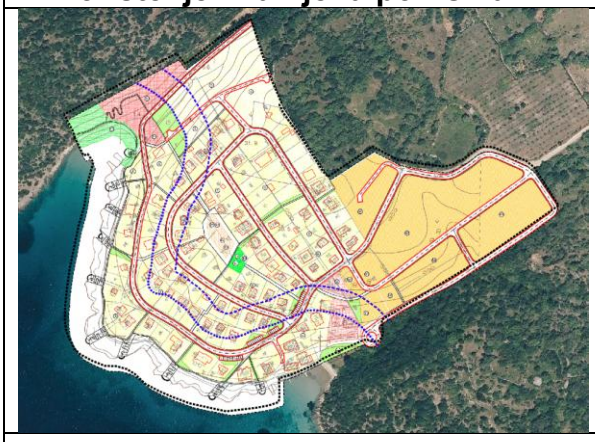
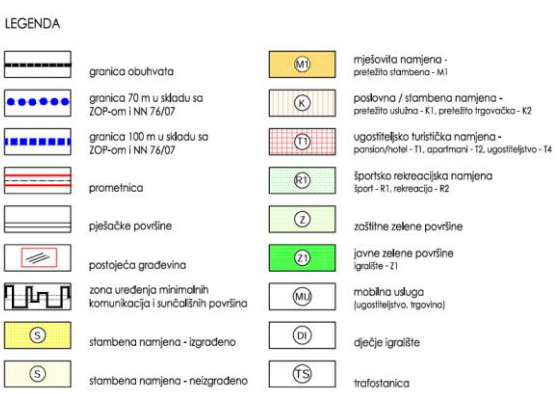
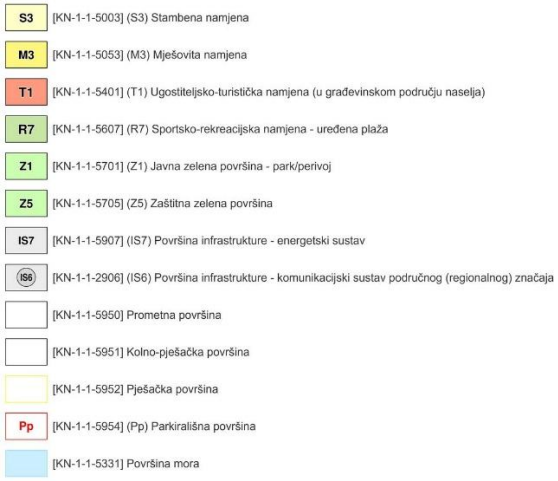
- Površina mora na području obuhvata Plana obuhvaća morsku površinu u funkciji kupališta, sporta i rekreacije.

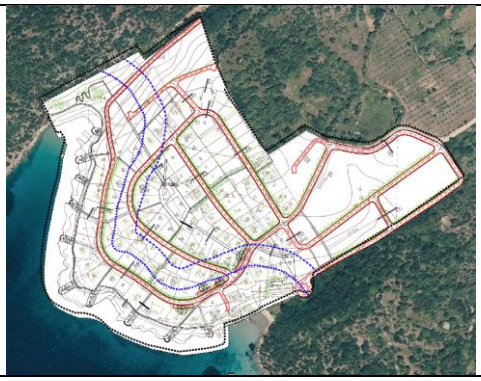
tablica: prikaz transformacije površina namjene

Izvorni plan	Izmjene i dopune plana		
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**	**Napomena**
1. Korištenje i namjena površina	**1. Namjena prostora**		
S – stambena namjena – izgrađeno	KN-1-1-5003	**(S3) Stambena namjena**	*Izmjenama i dopunama se ne prikazuje razlika između izgrađenog i neizgrađenog.*
S – stambena namjena – neizgrađeno			
M1 – mješovita namjena – pretežito stambena	KN-1-1-5053	**(M3) Mješovita namjena**	
K1 – poslovna/stambena namjena – pretežito uslužna	**-**	**-**	*Obje namjene su ukinute novim izmjenama i dopunama.*
K2 – poslovna/stambena namjena – pretežito trgovačka	**-**	**-**	
T1 – ugostiteljsko turistička namjena – pansion/hotel	KN-1-1-5401	**(T1) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)**	
T2 – ugostiteljsko turistička namjena – apartmani			
T4 – ugostiteljsko turistička namjena – ugostiteljstvo	KN-1-1-5053	**(M3) Mješovita namjena**	*Namjena prilagođena prema PPUG Novalja kao M3 namjena s mogućnosti gradnje ugostiteljsko-turističke građevine za max. 80 ležaja*
R1 – športsko rekreacijska namjena – šport	KN-1-1-5607	**(R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža**	*Mijenja se obuhvat namjene duž obale i u skladu s građevinskim*

			područjem naselja.
Z – zaštitne zelene površine	KN-1-1-5705	**(Z5) Zaštitna zelena površina**	*Površina se dijeli na nove namjene.*
	KN-1-1-5954	**(Pp) Parkirališna površina**	
	KN-1-1-5907	**(IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav**	
Z1 – javne zelene površine – igralište	**-**	**-**	*Površina se više ne planira.*
MU – mobilna usluga (ugostiteljstvo, trgovina)	KN-1-1-5705	**(Z5) Zaštitna zelena površina**	*U pravilima provedbe ostaje mogućnost postavljanja mobilnih objekata.*
DI – dječje igralište	**-**	**-**	*Površina se više ne planira.*
TS – trafostanica	KN-1-1-2906	**(IS6) Površina infrastrukture - komunikacijski sustav područnog (regionalnog) značaja**	*Prilagodba namjene stanju na terenu.*
prometnica	KN-1-1-5950	**Prometna površina**	*Prometnica se dijeli na prometnu površinu i kolno-pješačku površinu.*
	KN-1-1-5951	**Kolno-pješačka površina**	
pješačke površine	KN-1-1-5952	**Pješačka površina**	
zona uređenja minimalnih komunikacija i sunčališnih površina	KN-1-1-5607	**(R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža**	*Prikaz grafike se mijenja.*

Izmjene u grafičkom dijelu plana

<table>
<tr><th>Važeći plan</th><th>Izmjene i dopune Plana</th></tr>
<tr><td>1. Korištenje i namjena površina</td><td>1.1. Namjena prostora</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Izmjena namjena za sljedeće katastarske čestice:
• kč. br. 5358/2, k.o. NOVALJA-NOVA – katastarska čestica je u važećem planu bila podijeljena na športsko rekreacijsku namjenu šport – R1 i ugostiteljsko turističku namjenu ugostiteljstvo – T4, novim izmjenama i dopunama prenamijenjena je u Ugostiteljsko-turističku namjenu (u građevinskom području naselja) (T1).
• Određuje se površina plaže unutar obuhvata Plana
• kč. br. 5111, 5359, k.o. NOVALJA-NOVA – dio površina katastarskih čestica novim izmjenama i dopunama prenamijenjena je u Javnu zelenu površinu – park/perivoj (Z1).
• kč. br. 5119 k.o. NOVALJA-NOVA – prenamjena namjene katastarske čestice u Stambenu namjenu (S3) na zahtjev vlasnika.
• kč. br. 5168, 5167, 5170/2, 5198/1, 5198/2, k.o. NOVALJA-NOVA – odustajanje od uređenja poslovne/uslužne djelatnosti (K1), prenamjena u Stambenu namjenu (S3).
• kč. br. 5240, k.o. NOVALJA-NOVA – radi nove parcelacije, čestica se dijeli na Mješovitu namjenu (M3), Prometnu površinu i Pješačku površinu.
• kč. br. 5258, k.o. NOVALJA-NOVA – na zahtjev vlasnika čestica se prenamjenjuje u Stambenu namjenu (S3).</td></tr>
</table>

• dio kč. br. 5097, k.o. NOVALJA-NOVA – na zahtjev Grada dio čestice bliže obali prenamijenjuje se u Stambenu namjenu (S3).
2/A Promet | **2.1. Prometni sustav**
 
Izmjena naziva kartografskog prikaza. Izmjena trasa prometnica te ukidanje dijelova trasa s ciljem smanjenja prometnih površina unutar obuhvata Plana. Uvođenje novih pješačkih staza radi stvaranja održive pješačke mreže unutar obuhvata Plana. U sustavu grafičkih prikaza ePlanova ne prikazuju se presjeci koji prikazuju profile planiranih prometnica. Nacrti su transformirani u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet u tekstualni obliku.
2/B Telekomunikacije | **2.2. Komunikacijski sustav**
Izmjena naziva kartografskog prikaza. Pojam 'telekomunikacije' se zamjenjuje pojmom 'elektroničkih komunikacija' te povezan s novim Odredbama koje se odnose na provođenje elektroničkih komunikacija.
2/C Elektroopskrba | **2.3. Energetski sustav**
Izmjena naziva kartografskog prikaza.
2/D Vodoopskrba i 2/E Odvodnja | **2.4. Vodnogospodarski sustav**
Izmjena naziva kartografskog prikaza te prikazivanje vodoopskrbe i odvodnje na jednom kartografskom prikazu. Izmjena paniranih trasa u izvedene u skladu sa stanjem na terenu.
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | **-**
Kartografski prikaz se ne transformira s obzirom da nije propisan novim pravilnikom, ali površine uvjeta korištenja, uređenja i zaštite su prikazani sljedećim kartografskim prikazima: 2.1. Prometni sustav i 3.2. Posebna ograničenja.
4. Način i uvjeti gradnje | **-**
Kartografski prikaz se ne transformira i ne prikazuje. Uvjeti gradnje su opisani na kartografskim prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.
- | **1.2. Građevinska područja**
U sustavu ePlanova, ucrtano je građevinsko područje Plana u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Novalje.

Iskaz površina i prostornih pokazatelja

kod teme	primarna namjena	kod teme	površina (m²)
[KN-1-1-5003]	Stambena namjena	**(S3)**	73 788
[KN-1-1-5053]	Mješovita namjena	**(M3)**	27 446
[KN-1-1-5401]	Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	**(T1)**	6 803
[KN-1-1-5607]	Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	**(R7)**	7 096
[KN-1-1-5705]	Zaštitna zelena površina	**(Z5)**	885
[KN-1-1-5701]	Javna zelena površina - park/perivoj	**(Z1)**	2 699
[KN-1-1-5907]	Površina infrastrukture - energetski sustav	**(IS7)**	51
[KN-1-1-2906]	Površina infrastrukture - komunikacijski sustav područnog (regionalnog) značaja	**(IS6)**	62
[KN-1-1-5950]	Prometna površina		19 732
[KN-1-1-5951]	Kolno-pješačka površina		1 034
[KN-1-1-5952]	Pješačka površina		2 649
[KN-1-1-5954]	Parkirališna površina	**(Pp)**	127
[KN-1-1-5331]	Površina mora		15 958