

REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
DUBAC – VARSAN
KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU**



OBRAZLOŽENJE PLANA



Izrađivač:
Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.
Zagreb, rujan 2025.



NARUČITELJ: **GRAD NOVALJA**
Gradonačelnik: **IVAN DABO**

Nositelj izrade Plana: Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
(do 20. travnja 2025.)
Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno uređenje
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
(od 21. travnja 2025.)
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: **URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.**

Zagreb, Frane Petrića 4

DIREKTOR: **mr.sc. NINOSLAV DUSPER, dipl.ing.arh.**

ODGOVORNI VODITELJ **DUNJA OŽVATIĆ, dipl.ing.arh.**
IZRADE PLANA: - ovlaštena arhitektica urbanistica

RADNI TIM: DUNJA OŽVATIĆ, dipl.ing.arh.
ILMA BEGOVIĆ, dipl.ing.arh.
DALIBORKA PAVLOVIĆ, građ.tehn.
DORIS HORVAT, mag.ing.kraj.arh.
KARLO ŽEBČEVIĆ, mag.oecol et. prot.nat./mag.ing.agr.

Županija: LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA Općina/Grad: GRAD NOVALJA		
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA DUBAC – VARSAN KOJI JE PLANIRAN ZA URBANU SANACIJU		
Odluka o izradi Plana (službeno glasilo): "Županijski glasnik" LSŽ broj 30/20, 14/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana (službeno glasilo): "Županijski glasnik" LSŽ broj 28A/25	
Javna rasprava (datum objave): "Zadarski list" od 30. srpnja 2022. Službene web stranice MPGI - 29. srpnja 2022. Službene web stranice Grada Novalje - 29. srpnja 2022.	Javni uvid održan: od: 03. kolovoza 2022. do: 10. kolovoza 2022.	
Ponovna javna rasprava (datum objave): "Zadarski list" od 22. ožujka 2025. Službene web stranice MPGI - 24. ožujka 2025. Službene web stranice Grada Novalje - 24. ožujka 2025.	Javni uvid održan: od: 25. ožujka 2025. do: 01. travnja 2025.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Gordana Vuković, dipl.ing.arh.	
Suglasnost na Plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), KLASA: 350-02/25-16/13, URBROJ: 531-06-1-3-25-2, datum: 16. srpnja 2025.		
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. Frane Petrića 4, 10000 Zagreb ■ tel - 01/4 804 300 ■ fax 01/4 812 708		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga Plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi Plana: 1. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh. 2. Ilma Begović, dipl.ing.arh. 3. Daliborka Pavlović, građ.teh. 4. Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh. 5. Karlo Žebčević, mag.oecol et. prot.nat./ mag.ing.agr.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Matej Guščić, struč.spec.oec.	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:	

SADRŽAJ:

UVOD.....	5
Zakonska podloga i osnovne smjernice za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju.....	5
Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju.....	5
1. POLAZIŠTA.....	6
2. CILJEVI.....	6
3. OBRAZLOŽENJE PLANSKOG RJEŠENJA.....	6

Napomena:

Plan - tekst Obrazloženja dodan nakon javne rasprave.

UVOD

Zakonska podloga i osnovne smjernice za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju

Izrada Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan (u nastavku teksta: Odluka o izradi) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na XXXIV. sjednici održanoj 19. studenoga 2020. godine i koja je objavljena u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije broj 30/20.

Zbog tehničke greške u navođenju naziva Plana, donesen je Zaključak o ispravci greške u Odluci o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 30/20) koji je objavljen u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 14/22.

Također, s obzirom da je u tijeku izrada i donošenje VII. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada (VII. liD PPUG) Novalje, a koje obuhvaćaju i određene izmjene koje utječu i na predmetno područje, ovaj Plan se s njime usklađuje.

Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju

Prema članku 4. Odluke o izradi, obuhvat izmjena i dopuna Plana odnosi se na preispitivanje mogućnosti promjene namjene na česticama koje se nalaze ukutar ukupnog prostora građevinskog područja Dubac-Varsan.

Budući da se granica građevinskog područja Dubac-Varsan, VII. liD PPUG Novalja za koji postupak izrade i donošenja u tijeku, na jednom dijelu malo izmijenila, bilo je potrebno ovim Planom granicu obuhvata Plana prilagoditi izmijenjenoj granici građevinskog područja.

1. POLAZIŠTA

Programsko polazište za izradu Plana predstavlja Prostorni plan uređenja Grada Novalje, a prema razlozima navedenima u članku 3. Odluke o izradi, odnosno ciljevima i programskim polazištima navedenima u članku 6. Odluke o izradi.

2. CILJEVI

Izmjenama i dopunama Plana se teži ostvariti sljedeće ciljeve:

- *preispitivanje mogućnosti promjene namjene na dijelu k.č. br. 4887 k.o. Novalja Nova i dijelu k.č. br. 4900 k.o. Novalja Nova iz T5 i Z2 u M1.*
- *preispitivanje mogućnosti probijanja prometnice do mora na dijelu k.č. br. 4887 k.o. Novalja Nova, dijelu k.č. br. 4900 k.o. Novalja Nova, dijelu k.č. br. 4899 k.o. Novalja Nova i dijelu k.č. br. 4914 k.o. Novalja Nova.*
- *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 i 18/20).*

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKOG RJEŠENJA

Sukladno razlozima za izradu Plana, odnosno ciljevima i programskim polazištima, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja sa obrazloženjem izmjena i dopuna tekstualnog i grafičkog dijela Plana opisano prema točkama razloga iz članka 3. Odluke o izradi:

- ***preispitivanje mogućnosti promjene namjene na dijelu k.č. br. 4887 k.o. Novalja Nova i dijelu k.č. br. 4900 k.o. Novalja Nova iz T5 i Z2 u M1***

U važećem Urbanističkom planu uređenja dijela građevinskog područja Dubac-Varsan planiranog za urbanu sanaciju (u daljnjem tekstu: UPU), u pojasu 70 m od obalne linije, čestice koje su do tada bile neizgrađene su utvrđene namjenom (T5), odnosno za gradnju pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene.

Namjena (T5) za gradnju pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene je utvrđena s obzirom na mogućnosti i ograničenje u tada važećem Zakonu o prostornom uređenju te Prostornom planu Ličko-senjske županije (prostorni plan više razine) koje je bilo potrebno poštivati, a prema kojima u pojasu 70 m od obalne linije za naselja sa pretežitim povremenim stanovništvom (više od 50%) nije bilo moguće planirati namjenu na predmetnim k.č. stambene i/ili mješovite namjene.

S obzirom da u gore navedenim zakonskim i podzakonskim odredbama tog ograničenja danas više nema, moguće je prenamijeniti predmetne čestice iz prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (T5) u mješovitu namjenu (M1), kako je i navedeno u ciljevima za izradu Plana.

Razmatrana je i mogućnost promjene namjene za javnu zelenu površinu (Z2), ali se predmetna namjena ipak zadržava jer je to jedina isključiva površina planirana za uređenje dječjeg igrališta u obuhvatu Plana. S obzirom na navedeno, Planom se dozvoljava uređenje dječjih igrališta i na drugim površinama u okviru stambene (S) i mješovite (M1) namjene, koja mogućnost se daje kroz Odredbe za provedbu.

- ***preispitivanje mogućnosti probijanja prometnice do mora na dijelu k.č. br. 4887 k.o. Novalja Nova, dijelu k.č. br. 4900 k.o. Novalja Nova, dijelu k.č. br. 4899 k.o. Novalja Nova i dijelu k.č. br. 4914 k.o. Novalja Nova***

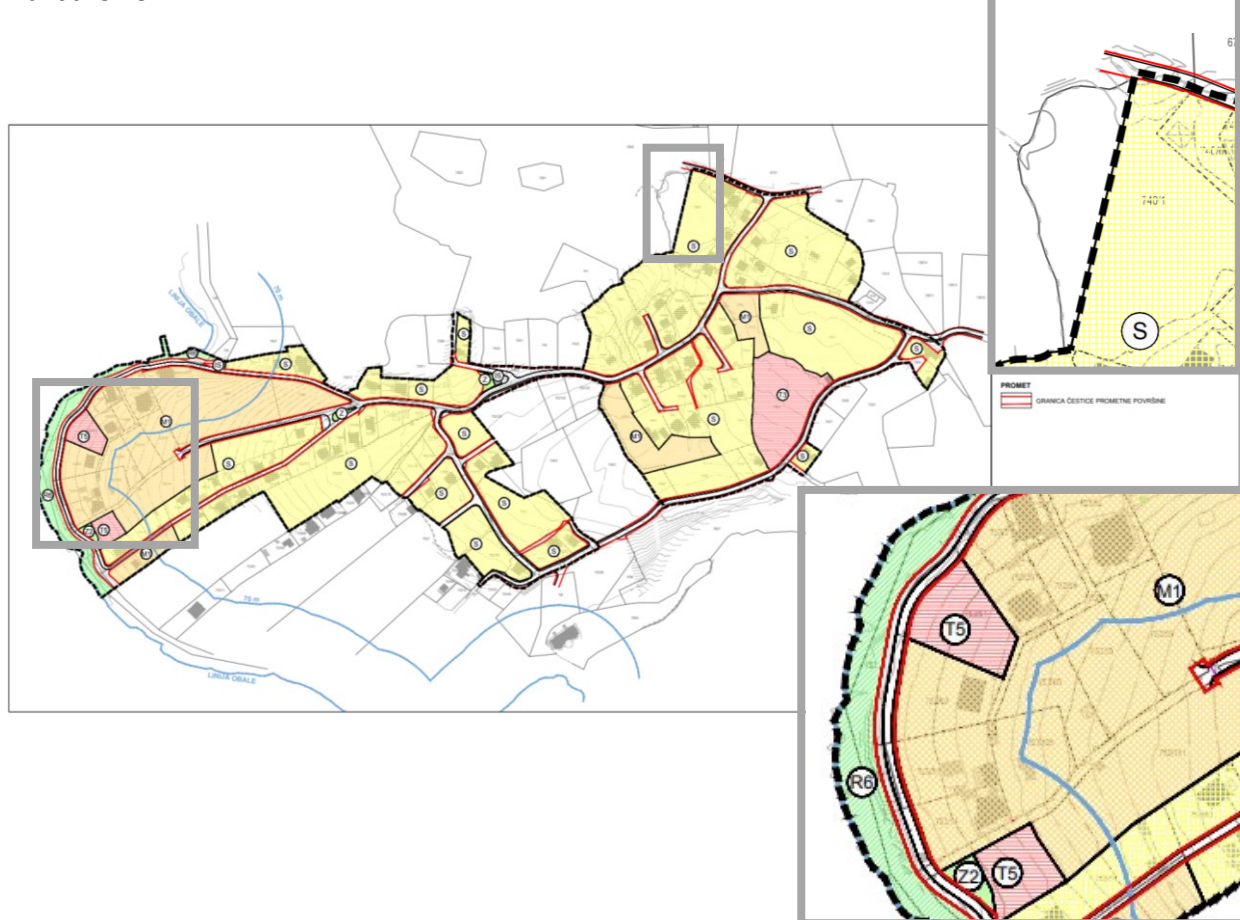
Ovim izmjenama i dopunama Plana razmatrano je probijanje prometnice do mora na dijelu k.č. br. 4887, dijelu k.č. br. 4900, dijelu k.č. br. 4899 i dijelu k.č. br. 4914 k.o. Novalja Nova. Također su razmatrane i druge mogućnosti, odnosno trase probijanja prometnice do mora preko drugih k.č. u svrhu predlaganja najoptimalnijeg planskog rješenja.

Na osnovu razmatranih mogućnosti, predložena je trasa koja je najpovoljnija iz razloga blažeg nagiba predložene prometnice s obzirom na konfiguraciji terena na toj trasi te također zbog toga što omogućava bolju organizaciju pristupa svim građevnim česticama koje se na nju priključuju. Predložena trasa prolazi preko dijela k.č. 4900, dijela k.č. 4887/3 te dijela k.č. 4887/1 k.o. Novalja Nova.

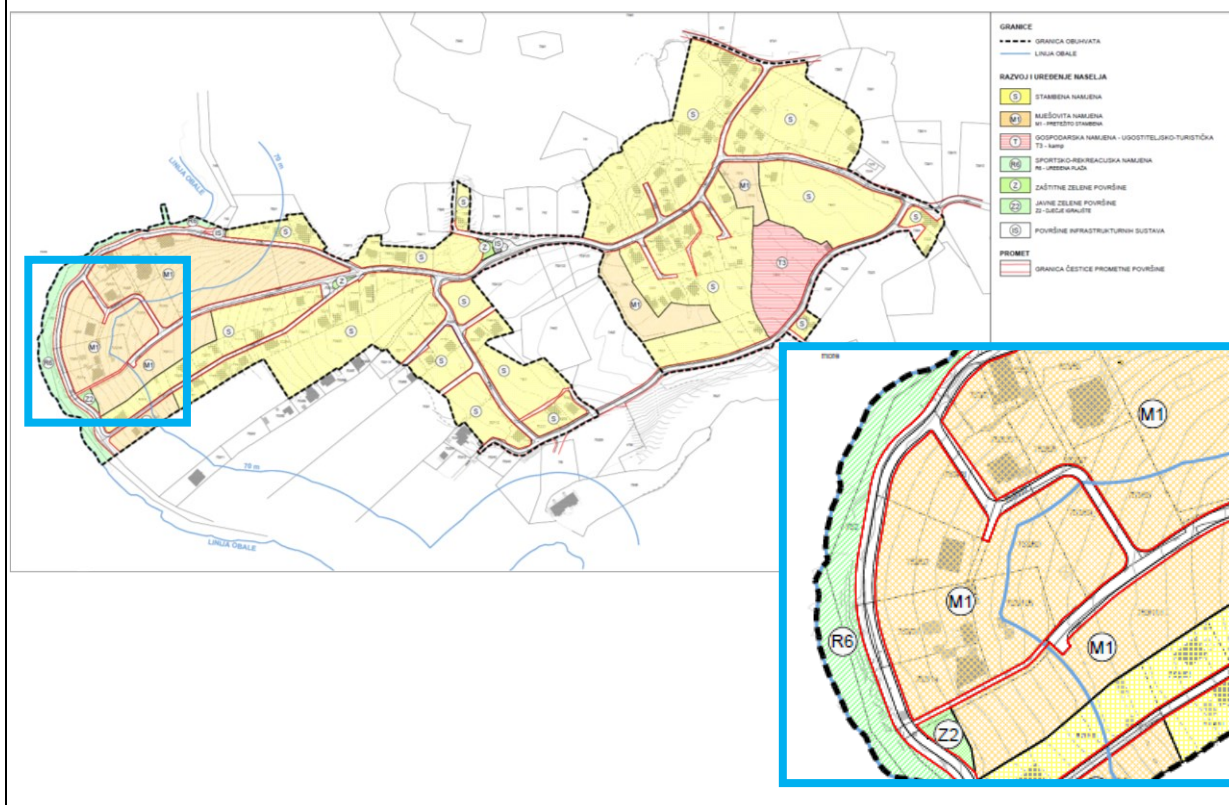
U odnosu na promjenu namjene i promjenu dijela prometne mreže, u nastavku se prilažu grafički prilogi sa prikazanim izmjenama i dopunama i to na način da je na prvoj slici grafički prilog važećeg UPU-a s obuhvatom koji je predmet izmjena i dopuna , na drugoj slici prijedlog planskog rješenja s prikazanim obuhvatom izmjena i dopuna  odnosno trećoj slici prijedlog planskog rješenja s prikazanim obuhvatom izmjena i dopuna nakon javne rasprave .

- Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

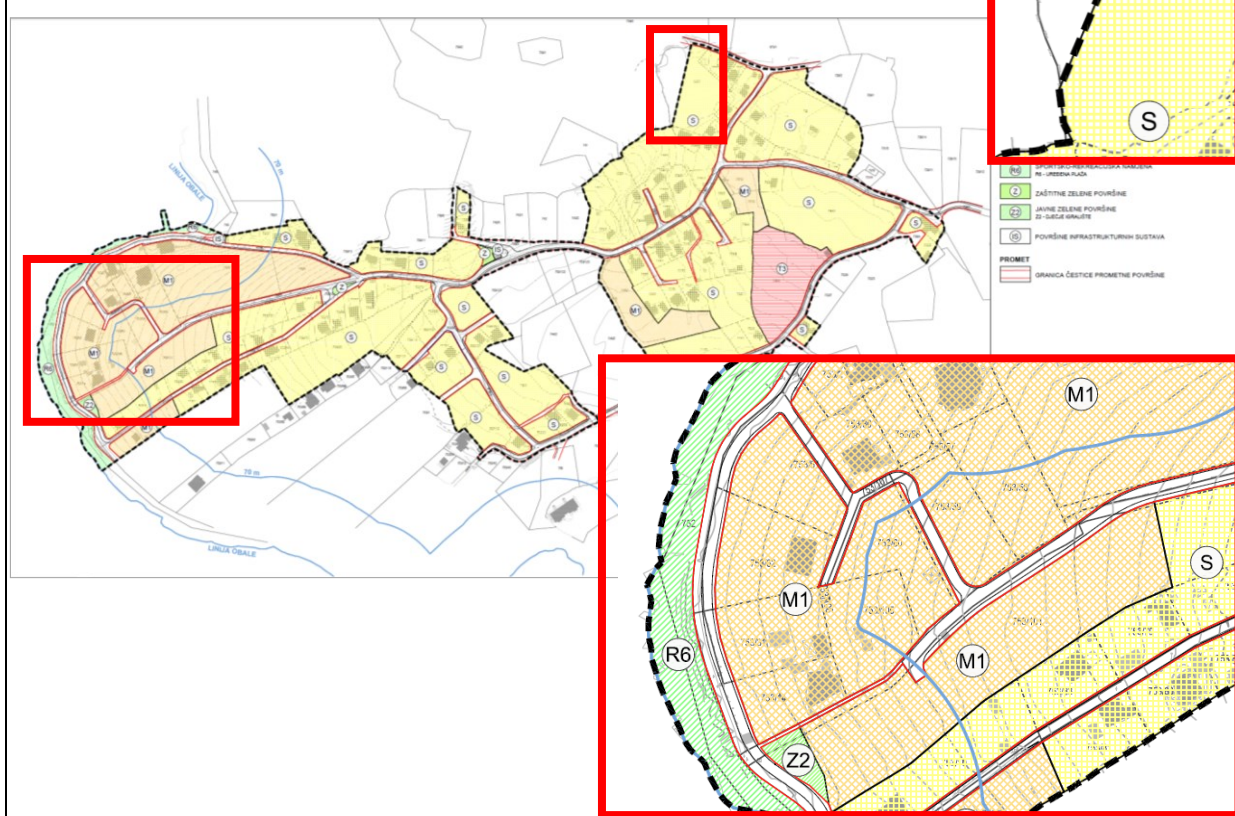
Važeći UPU



Prijedlog planskog rješenja ovim Planom

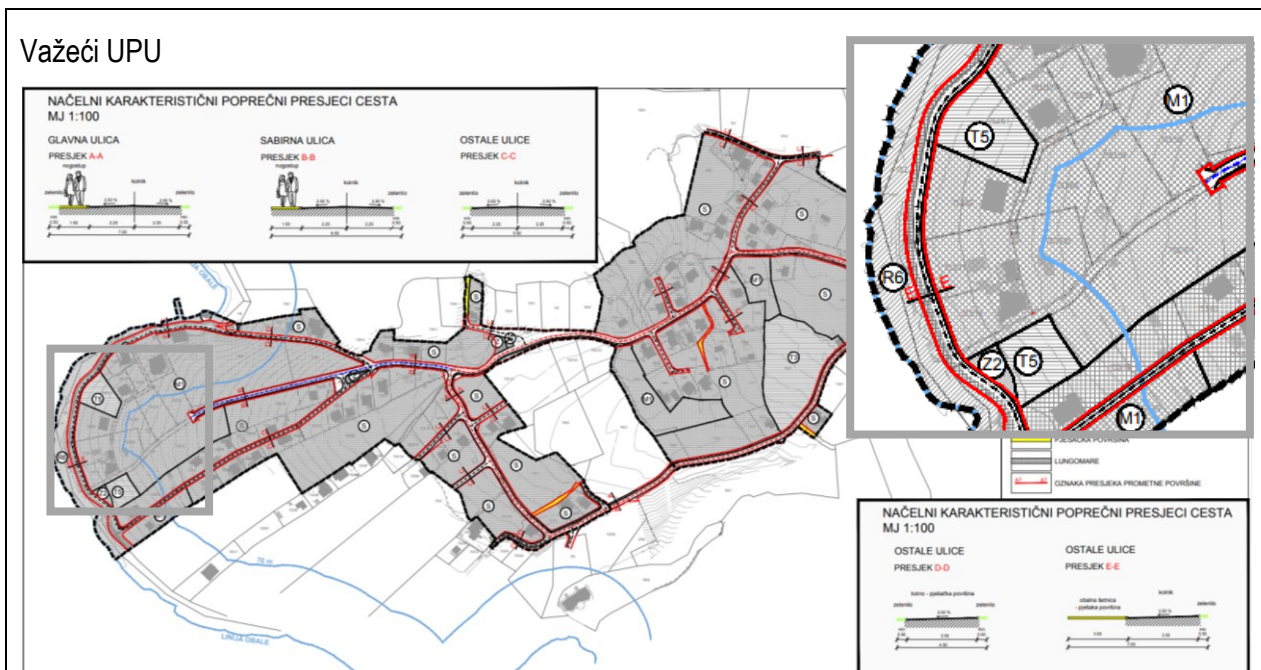


Prijedlog planskog rješenja ovim Planom nakon javne rasprave



- Kartografski prikaz 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet

Važeći UPU

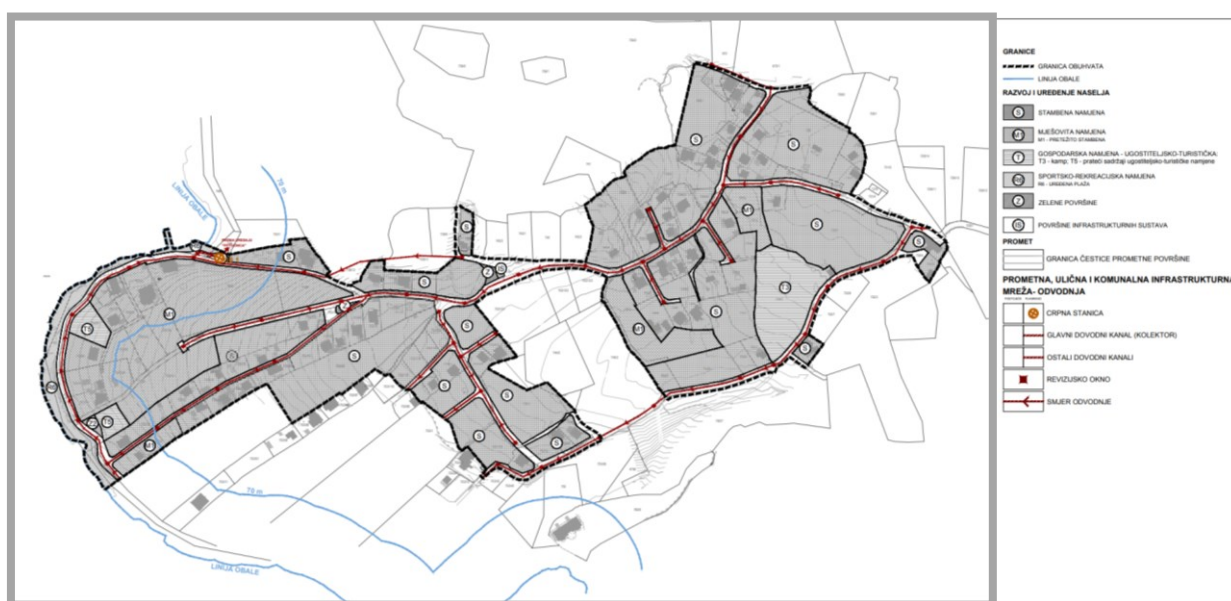


Posljedično promjeni namjene te promjeni dijela prometne mreže, korigirani su u obuhvatu predmetnih izmjena i svi ostali kartografski prikazi, a korekcije se odnose samo na tehničku, ne i sadržajnu izmjenu.

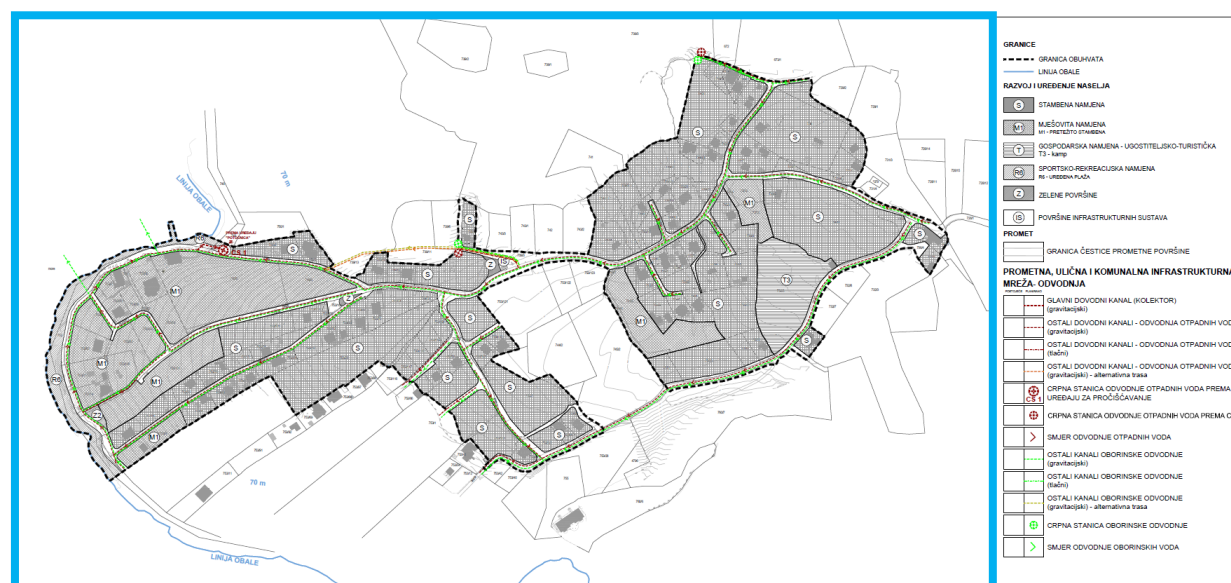
Sadržajno su se, osim kartografskih prikaza 1. Korištenje i namjena površina te 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, promijenili i kartografski prikaz 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Odvodnja vezano za utvrđivanje razdjelnog sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih voda prema zahtjevu javnopravnog tijela (Hrvatskih voda) te Kartografski prikaz 4. Način i uvjeti gradnje vezano za utvrđivanje uvjeta gradnje i priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu s obzirom na novoutvrđenu namjenu površina:

- Kartografski prikaz 2.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Odvodnja

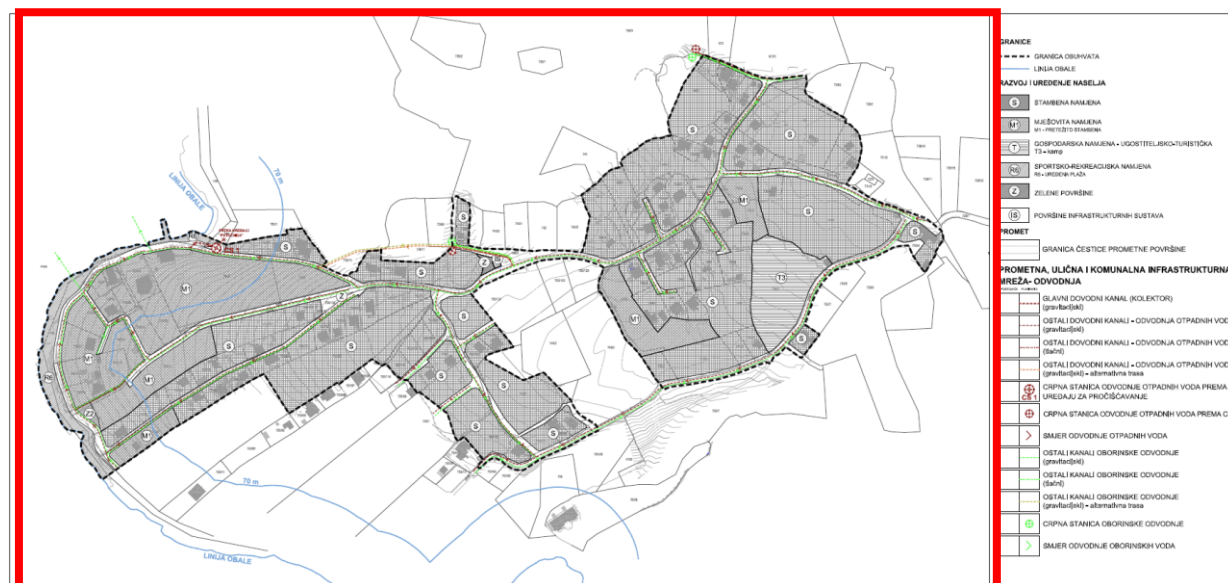
Važeći UPU



Prijedlog planskog rješenja ovim Planom

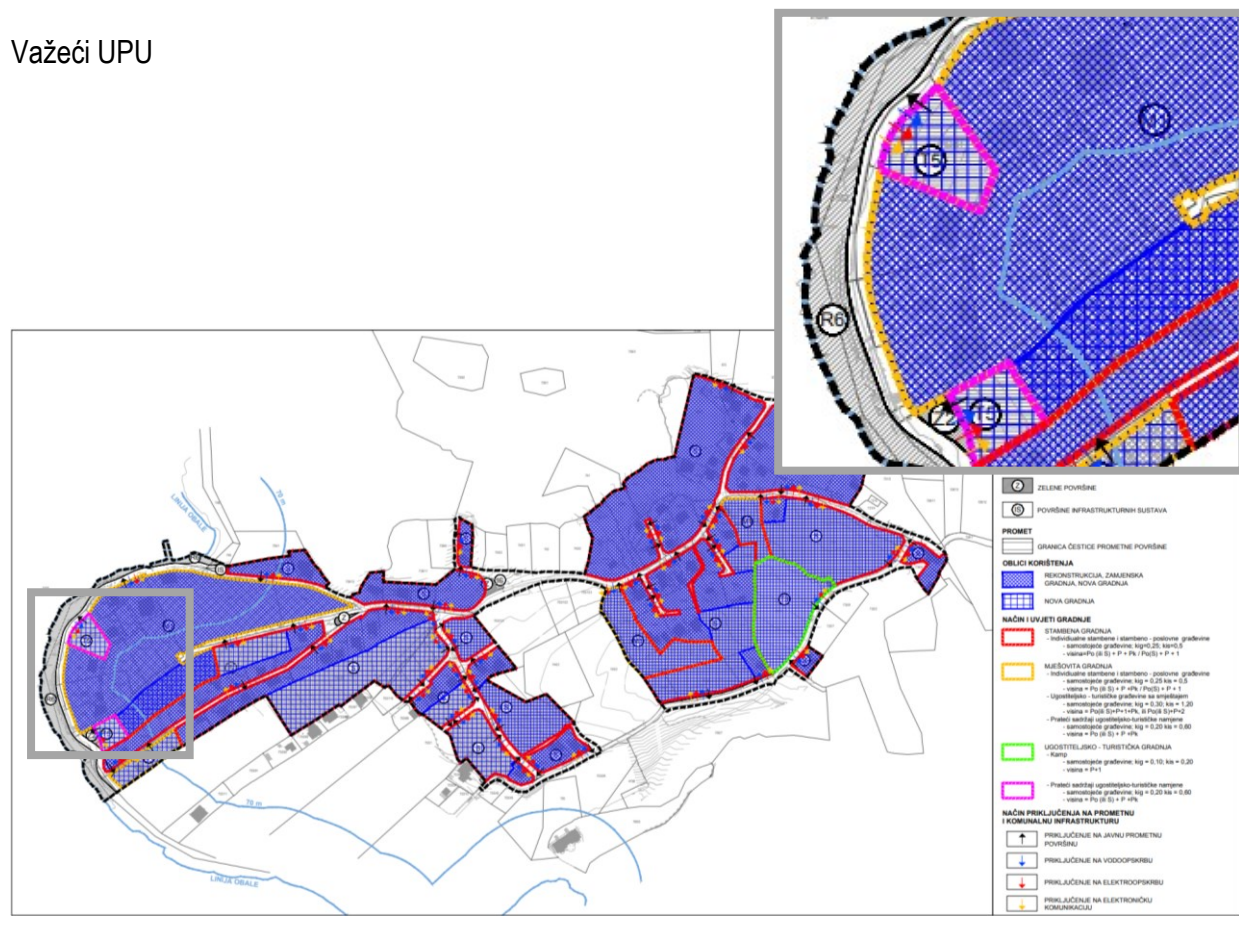


Prijedlog planskog rješenja ovim Planom nakon javne rasprave

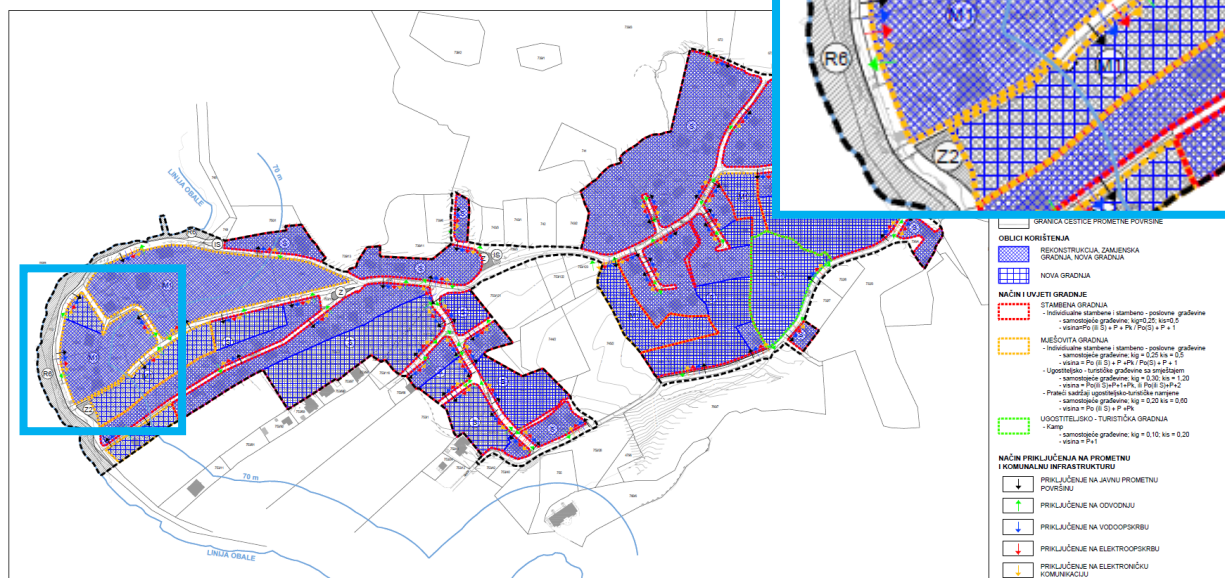


- Kartografski prikaz 4. Način i uvjeti gradnje

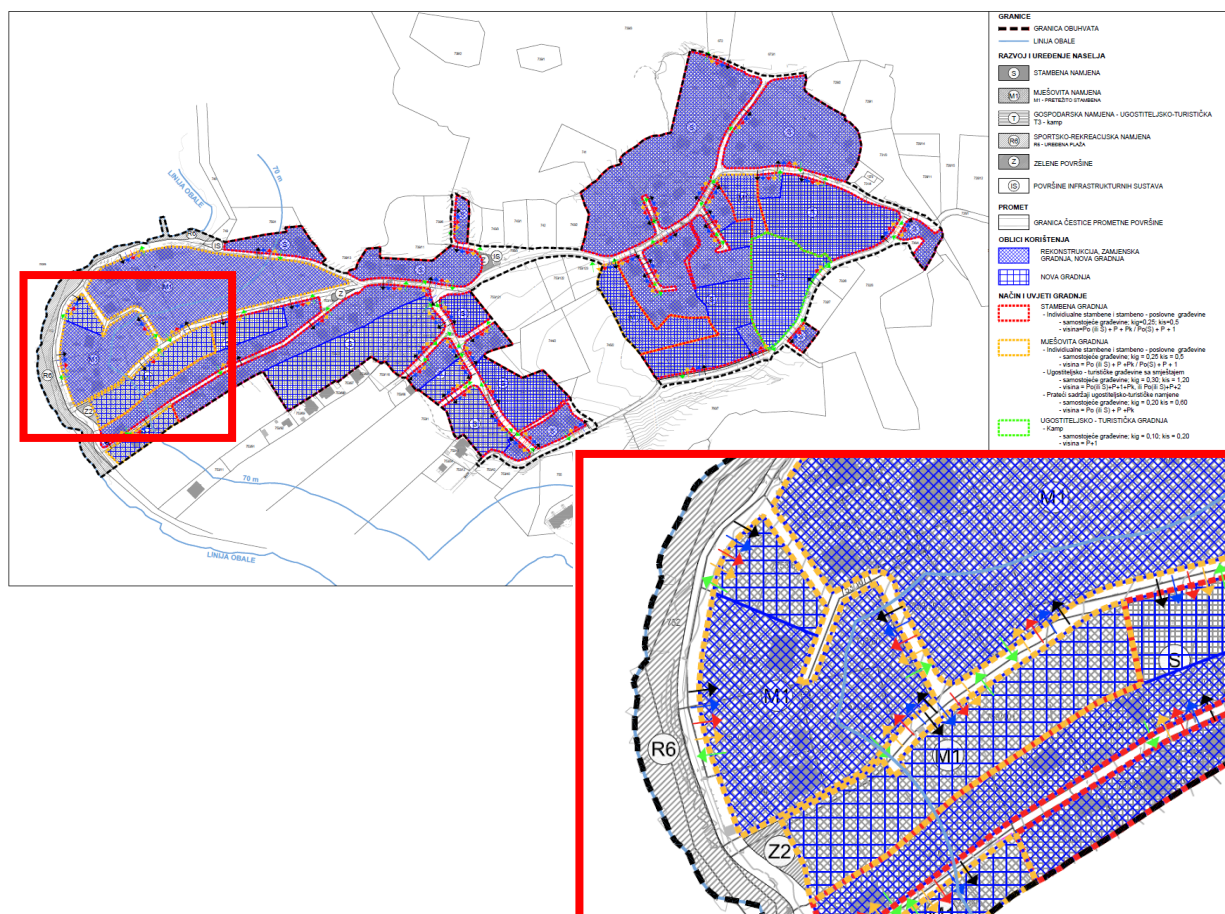
Važeći UPU



Prijedlog planskog rješenja ovim Planom



Prijedlog planskog rješenja ovim Planom nakon javne rasprave



- **usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje s Prostornim planom uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16, 15/18 i 18/20)**

Usklađenje Plana s prostornim planom šireg područja (PPUG Novalja) se odnosi na izmjene i dopune u Odredbama za provedbu Plana, a koje se u cilju lakšeg praćenja izmjena prikazuju na način:

- Plan - crna boja za tekst koji se zadržava,
- ~~Plan~~ - prekriveni zeleni tekst za tekst koji se briše,
- **Plan** - zeleni žuto osjenčani tekst za tekst koji se mijenja ili dopunjuje,
- ~~Plan~~ - crveni prekriveni tekst za brisano nakon javne rasprave,
- **Plan** - zeleni sivo osjenčani tekst za dodano nakon javne rasprave.

Izmjene i dopune Odrebi za provedbu Plana u odnosu na usklađenje s PPUG Novalja odnose se npr. na korekciju uvjeta gradnje za ugostiteljsko-turističke i stambene građevine te utvrđivanje razdjelnog sustava odvodnje za sanitarne i oborinske vode i dr.

Osim navedenih izmjena vezanih za usklađenje s PPUG Novalja, u Odredbe za provedbu Plana ugrađeni su na odgovarajući način i pristigli zahtjevi javnopravnih tijela sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19):

- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana, Rijeka,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Gospić,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Gospić, Odjel inspekcije,
- HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb,
- HEP, Operator distribucijskog sustava, Elektrolika Gospić, Gospić,
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću.

Izmjene osnovnog obrazloženja UPU-a

Posljedično izmjenama i dopunama Odredbi za provedbu Plana, u pojedinim točkama su se izmijenili/dopunili dijelovi teksta u integralnom osnovnom Obrazloženju UPU-a.

Izmjenom korištenja i namjene površina zbog promjene namjene iz pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (T5) u mješovitu namjenu (M1) te djelomičnoj izmjeni prometne mreže, promijenili su se i prostorni pokazatelji prikazani u točki 3.3. *ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA* u tablici *PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA* uz tehničku ispravku vezano za pokazatelje za sportsko-rekreacijsku namjenu (R6):

Rb	Namjena	Oznaka	Ukupno (ha)	% od obuhvata Plana
1	Stambena namjena	S	8,75	59,1
2.	Mješovita – pretežno stambena namjena	M1	2,95 3,00 3,01	19,9 20,3 20,04
3.	Gospodarska - ugostiteljsko–turistička namjena	T3, T5	0,74 0,56	5,0 3,8
4.	Zaštitne zelene površine	Z	0,03	0,2
5.	Javne zelene površine – dječje igralište	Z2	0,02	0,1
6.	Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	R6	0,35 0,40	2,4 2,7
7.	Površine infrastrukturnih objekata i uređaja	IS	1,97 2,04 2,03	13,3 13,8 13,7
	UKUPNO		14,8	100,0