

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE ŽRNOVNICA**

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA



URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.

Zagreb, prosinac 2021.

GRAD SENJ



Naručitelj:

GRAD SENJ

Gradonačelnik:

Jurica Tomljanović, dipl.ing.šum.

Nositelj izrade:

Jedinstveni upravni odjel – pročelnik:

Jure Tomljanović, dipl.oecc.

Koordinator za urbanizam, prostorno planira
graditeljstvo:

Anđelka Tomljanović, dip.ing.građ.



Stručni izrađivač Plana:

Urbanistički institut Hrvatske

Direktor:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelji izrade Nacrta prijedloga Plana:

Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.

Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.

Radni tim na izradi Plana:

Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.

Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.

Ilma Begović, dipl.ing.arh.

Daliborka Pavlović, građ.teh.

Karlo Žepčević, mag.oecol et prot.nat./m.i.agr.

Doris Horvat, mag. ing. kraj. arh.

Zakonska podloga i osnovne smjernice za izradu ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Žrnovnica

Izrada **Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Žrnovnica** (u daljnjem tekstu: **Plan**) započela je temeljem:

Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Žrnovnica (u nastavku teksta: Odluka o izradi) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Senj na sjednici održanoj 28. rujna 2021. godine i koja je objavljena u „Službenim glasniku Grada Senja, broj 8. Od 28. rujna 2021.

Obuhvat Plana

Područje obuhvata Plana istovjetno je obuhvatu zone (T1), smještene zapadno od potoka na k.č.br. 7446/1, k.o. Sveti Juraj, a prikazane na kartografskom prilogu“ 1. Korištenje i namjena površina“ osnovnog Plana.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), i unutar pojasa 100 m od obalne crte.

1. Razlozi donošenja Plana

Razlozi donošenja Plana za izradu su navedeni u članku 4. Odluke o izradi.

Razlozi za izmjenu i donošenje Plana su usklađenje Urbanističkog plana uređenja turističke zone Žrnovnica (SGGS, br. 1/12 – u daljnjem tekstu: osnovni Plan) sa člankom 49. Zakona u dijelu koji se odnosi na propisane prostorne pokazatelje te:

- usklađenje s odredbama za provedbu 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Senja (SGGS, br. 15/18) u dijelu koji se, pravilu, odnosi na:

1. redefiniranje veličine pripadajuće građevne čestice,
2. utvrđivanje izmjena prostornih pokazatelja – etažnosti i visine te načina gradnje za rekonstrukciju građevine iz skupi ne „hoteli“ izgrađene na k.č.br. 2416/1, k.o. Sveti Juraj, unutar dijela izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (T1), (T2) Žrnovnica,
3. izmjene odredbi za oblikovanje građevine,
4. usklađivanje naziva/vrste smještajne građevine iz skupine „hoteli“ izgrađene na k.č.br. 2416/1, k.o. Sveti Juraj, sukladno posebnom propisu.

2. Ciljevi i programska polazišta Plana

Ciljevi za izradu Plana su navedeni u članku 7. Odluke o izradi:

Izradi Plana pristupa se radi potrebe usklađenja pojedinih ciljanih planskih postavki sa stvarnim stanjem na terenu i usklađenje sa važećim Zakonom i PPUG-om te radi omogućavanja rekonstrukcije građevine na k.č.br. 2416/1, k.o. Sveti Juraj.

Uz ciljeve za izradu Plana iz članka 10. Odluke, također se na obrađuju zahtjevi javnopravnih tijela pristigli temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Tijela i osobe određene posebnim propisima, koja daju zahtjeve (podatke, planske smjernice i propisane dokumente) za izradu Plana, a unutar čijeg djelokruga se može nalaziti obuhvat Plana su:

- MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE;
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA – Policijska uprava Ličko-senjska;
- DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured za zaštitu i spašavanje Gospić;
- MINISTARSTVO KULTURE – Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću;
- LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA – Zavod za prostorno planiranje, razvoj i zaštitu okoliša;
- LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA – Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo;
- HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI;
- HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA – Operator distribucijskog sustava d.o.o. – Elektrolika Gospić;
- HRVATSKI OPERATOR PRIJENOSNOG SUSTAVA d.o.o. – Prijenosno područje Rijeka;
- HRVATSKE VODE – VGO Rijeka;

3. Obrazloženje

Sukladno razlozima za izradu Plana, odnosno ciljevima i programskim polazištima za izradu Plana, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja sa obrazloženjem korekcija tekstualnog i grafičkog dijela.

Ove izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja turističke zone Žrnovnica (dalje: Plan) izrađuju se kao ciljane, za dio obuhvata osnovnog plana (dalje: UPU). Obuhvaćaju dio prostorne cjeline UPU-om nazvane „Žrnovnica“, i to dio zapadno od potoka Žrnovnica.

Područje obuhvata Plana istovjetno je obuhvatu dijela zone (T1, T2) određene PPUG-om u prostornoj cjelini uvale Žrnovnica, smještene zapadno od potoka na k.č.br. 7446/1 K.O. Sveti Juraj, a prikazane na kartografskom prilogu „1. Korištenje i namjena površina“ Plana.

Planom će se omogućiti i regulirati parcelacija, uređenje površina, rekonstrukcija postojeće izgradnje i nova izgradnja unutar obuhvata Plana.

Sukladno regulativi Plan je izrađen na topografsko-katastarskoj podlozi u službenoj **HTRS96-TM** projekciji te je s prikazom usklađen iskaz namjene površina poglavlja 3.3.

Vrste građevina su:

- građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti iz skupine „hoteli“
- sportski tereni
- prometni i infrastrukturni objekti

Unutar zone se formiraju tri odvojene cjeline izgradnje:

- postojeća cjelina u uvali Žrnovnica, s planiranom novom gradnjom i mogućnošću rekonstrukcije postojećih objekata
- planirana cjelina u dolini između postojećeg kompleksa u uvali Žrnovnica, i uvale Duboka; zaklonjena je obalnim potezom uzvisina i nije vidljiva s mora
- planirana cjelina iznad uvale Duboka; izložena je pogledu s mora, ka jugozapadu, i nije vidljiva iz nijednog okolnog naselja; dio cjeline je unutar udaljenosti 100 m od obale, i u tom dijelu nije moguća izgradnja smještajnih objekata. Ovo se ograničenje nove gradnje primjenjuje i na prostornu cjelinu Žrnovnica.

TEKSTUALNI DIO PLANA (ODREDBE ZA PROVEDBU PLANA)

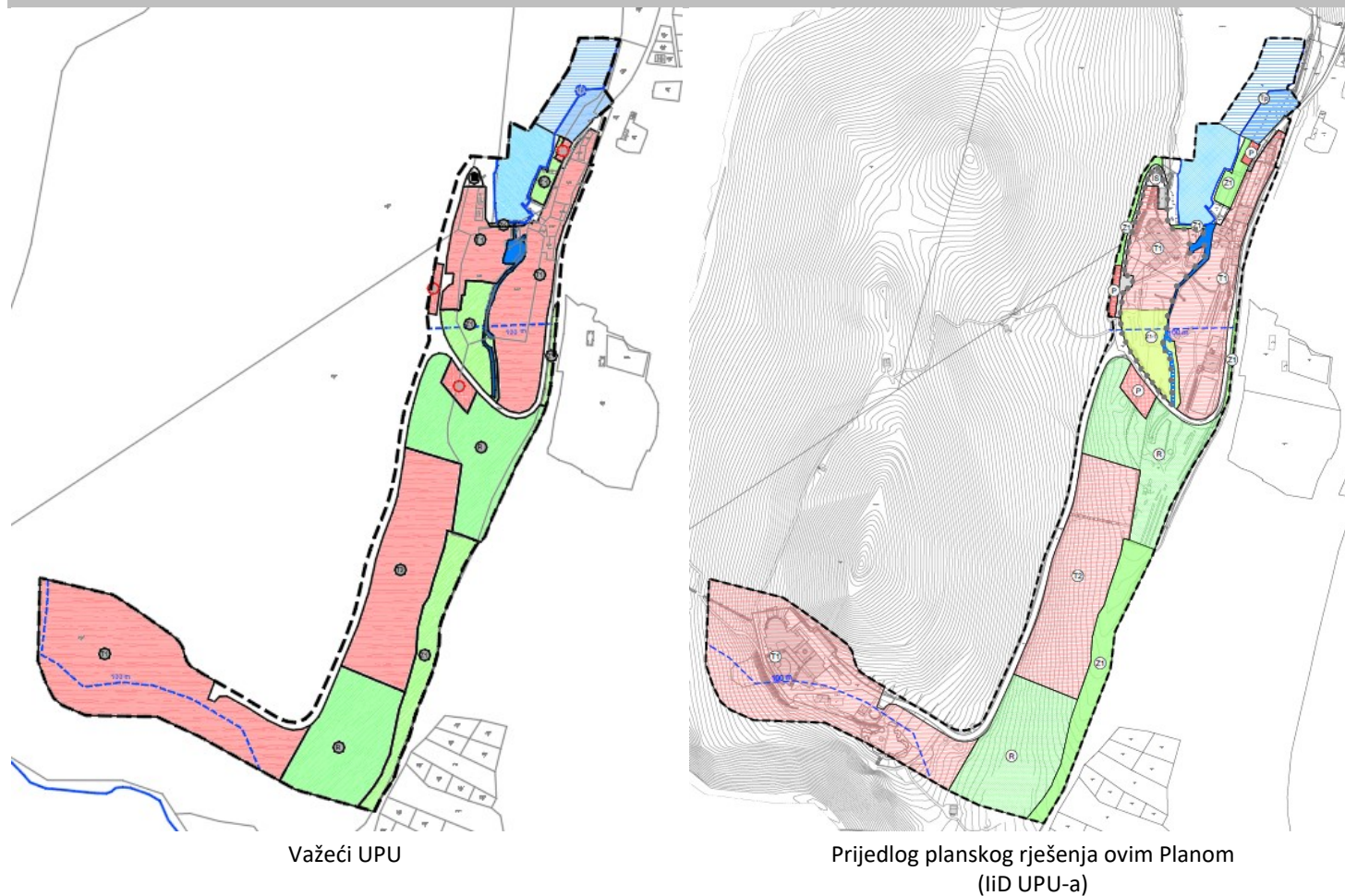
ODREDBE ZA PROVEDBU S OZNAČENIM IZMJENAMA: briše se / dodaje se/ bez promjene.

GRAFIČKI DIO PLANA

Izmjene i dopune grafičkog dijela Plana odnose se na izmjene prema razlozima i ciljevima navedenima u člancima 4. i 7. Odluke o izradi Plana.

Izmjene grafičkog planskog rješenja prikazuju se u nastavku na način da je lijevo isječak iz važećeg UPU Turističke zone Žrnovnica, a desno isječak prijeloga planko rješeja ovih izmjena i dopuna Plana.

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



KOREKCIJA NAMJENE POVRŠINA:

1. UGOSTITELJSKO – TURISTIČKA NAMJENA - HOTE(T1)
2. UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z1) I Z1-T
3. PARKOVNO UREĐENA VODNA POVRŠINA

UGOSTITELJSKO – TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL (T₁)

Ova namjena je određena za smještaj ugostiteljskih objekata vrste "hotel", koji smiju sadržavati sve sadržaje dozvoljene pravilnicima o kategorizaciji i razvrstavanju. Unutar Plana su dvije cjeline ove namjene - u uvali Žrnovnica i u uvali Duboka.

U uvali Žrnovnica se zadržavaju postojeći smještajni i prateći objekti, uz mogućnost rekonstrukcije postojećeg hotela i gradnje novoga izvan udaljenosti 100 m od obale).

UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z1) i Z1-T

Ova namjena je prvenstveno namijenjena parkovnom i hortikulturnom uređenju, uz mogućnost postavljanja objekata primjerenih korištenju parka. Zona Z1-T smije biti dio hortikulturnog uređenja građevne čestice hotela.

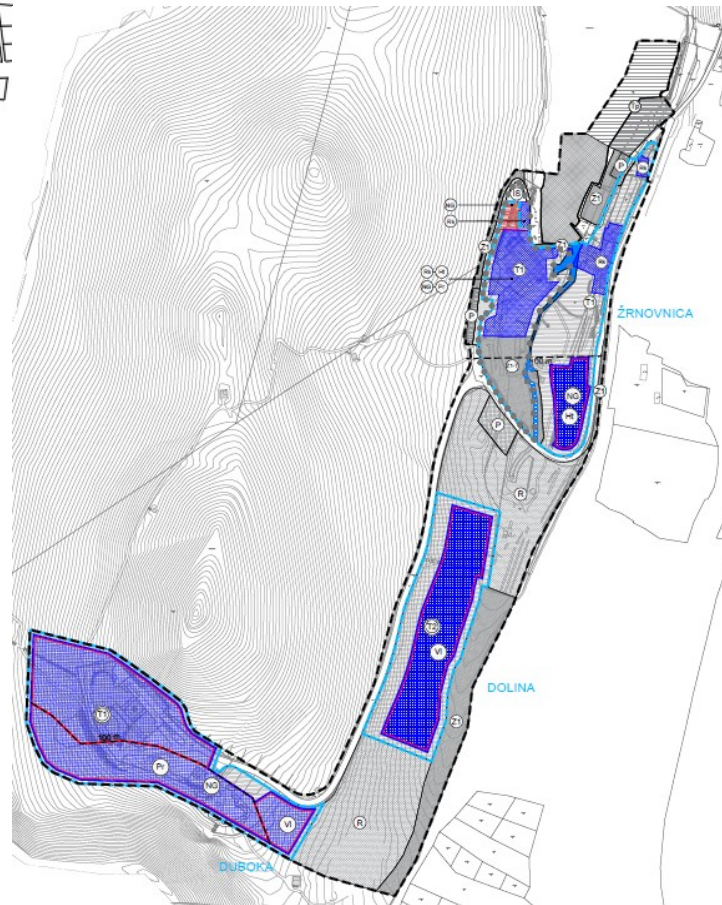
PARKOVNO UREĐENA VODNA POVRŠINA

Parkovno uređen kanal koji se nastavlja na potok Žrnovnicu.

Kartografski prikaz 4. Način i oblici gradnje



Važeći UPU



Prijedlog planskog rješenja ovim Planom
(IiD UPU-a)

Izmjene su se dogodile za građevine iz skupine "hoteli" vrste "hotel" i "aparthotel" u skladu sa *Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*.

Građevine iz navedene skupine smještene u cjelini "Uvala Žrnovnica" - postojeći hotel, u zapadnom dijelu cjeline, unutar pojasa 100 m od obalne crte kao i nekoliko manjih zgrada u istočnom dijelu cjeline. Za hotel se omogućava:

- promjena veličine i oblika građevne čestice
- rekonstrukcija dogradnjom i nadogradnjom, u okviru dozvoljenih visina/etažnosti, i uz **max. kig 0,3 i kis 0,8**.

Ukoliko su koeficijenti postojećeg stanja veći, smiju se zadržati, ali bez povećanja.

Planom se daju uvjeti odnosno mogućnosti za dvije vrste parkiranja: javno/izvan građevne čestice i ono na građevnoj čestici.

Za cjelinu građevinskog područja Žrnovnica, formiranjem javnog, izdvojenog odnosno zajedničkog parkirališta (na zasebnoj ili građevnoj čestici prometnice)

Za pojedinu građevnu česticu moguće potpuno ili djelomično u okviru te čestica.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Ovom tablicom se zamjenjuje ona u UPU-u:

	NAMJENA	POVRŠINA NAMJENE (ha)	UDIO POVRŠINE NAMJENE U POVRŠINI KOPNENOG, ODNOSNO MORSKOG DIJELA PLANA (%)
T1	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA: HOTEL	3,51	36,68%
T2	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA: TURISTIČKO NASELJE	1,31	13,69%
R	REKREACIJSKA	1,88	19,64%
Z1	UREĐENE ZELENE POVRŠINE	0,6	6,27%
Z1-T	ZELENILO UNUTAR ZONE HOTELA	0,29	3,03%
Tp	TURISTIČKO PRIVEZIŠTE - KOPNENI DIO	0,13	1,46%
IS	INFRASTRUKTURNA NAMJENA	0,08	0,84%
P	PARKIRALIŠNE POVRŠINE	0,14	1,46%
	VODOTOK	0,05	0,52%
	PARKOVNO UREĐENJE VODNE POVRŠINE/povremeni vodotok	0,02	0,21%
	OSTALE POVRŠINE	0,9	9,40%
	UKUPNO - KOPNENI DIO	8,91	93,20%
	TURISTIČKO PRIVEZIŠTE - MORSKI DIO	0,3	3,13%
	MORSKA POVRŠINA	0,36	3,76%
	UKUPNO - MORSKI DIO	0,66	6,90%
	UKUPNO - PLAN	9,57	100,00%

Uzevši u obzir iskazane pokazatelje namjene površina planirane uvjete izgradnje, mogu se definirati orijentacijski pokazatelji potencijalnog opsega gradnje u pojedinoj planiranoj turističkoj zoni u okvirima ukupnog kapaciteta od najviše 430 kreveta:

Ugostiteljsko - turistička namjena: hotel (T1)

- cjelina "Uvala Žrnovnica"
max.-12.000 m² GBP
max. 80 kreveta/gostiju

Odredbe za provedbu

Članak 3.

visina građevine (h) - mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m

ukupna visina građevine (H) mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)

ukoliko potpuno ukopani podrum ima vanjski pristup širine do 5,5 m kota tog pristupa se ne uzima u obračun visine građevine.

Članak 4.

Na području ovog Plana su definirane sljedeće namjene površina:

- ugostiteljsko-turistička namjena – zgrade iz skupine „hotel“ prema posebnom propisu (T1), prateći sadržaji i obvezno visoko zelenilo građevne čestice hotela (Z1-T)
- ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje (T2)
- rekreacijska namjena (R)
- uređene zelene površine (Z1) izvan čestica drugih namjena
- zelenilo građevne čestice hotela (Z1-T)
- infrastrukturna namjena (IS)
- turističko privezište (Tp)
- parkirališna površina (P)
- ostale površine
- morska površina
- vodotok
- parkovno urđene vodne površine

Članak 6.

Ovim Planom se određuju sljedeća područja ograničenja u gradnji, prikazana na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:*

- pojas 100 m od obalne crte, unutar kojeg se smiju graditi samo građevine infrastrukture, podzemni energetski vodovi, prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene, pristaništa, te uređivati površine. Iznimno, u dijelu zone (T1), pretežito zapadno od potoka, smije se graditi odnosno rekonstruirati smještajna građevina ugostiteljsko-turističke namjene, danas postojeća na k.č.br. 2416/1 KO Sveti Juraj, i za nju, po potrebi i prostornim mogućnostima, formirati građevna čestica.

Članak 7.

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T1, T2)

- (1) Površine ugostiteljsko - turističke namjene (T1) su namijenjene:
 - gradnji ugostiteljsko - turističkih građevina iz skupine "hoteli", i to vrsta "hotel" i "aparthotel", s pratećim sadržajima, prema čl. 19. i 20. ovih Odredbi,
 - uređenju građevnih čestica u funkciji namjene građevina i uređenju prometnih površina te infrastrukturnih građevina i vodova,
 - ozelenjavanju i očuvanju postojećeg vrijednog zelenila te hortikulturnom uređenju najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene. U zoni T1 u prostornoj cjelini Žrnovnica postojeće visoko zelenilo oznake (Z1-T) mora se očuvati i može se uključiti u površinu obveznog ozelenjavanja građevne čestice hotela.
- (2) Površine gospodarske namjene - mješovite (T2) su namijenjene:
 - gradnji ugostiteljsko - turističkih građevina iz skupine "hoteli", i to vrsta "turističko naselje" i "turistički apartmani", sa pratećim sadržajima, prema čl. 21. ovih Odredbi,
 - uređenju građevnih čestica u funkciji namjene građevina i uređenju prometnih površina.
- (3) Svi smještajni kapaciteti i prateći sadržaji smiju biti klupskog tipa.

REKREACIJSKE POVRŠINE (R)

Članak 8.

Rekreacijske površine su namijenjene uređenju sportskih i rekreacijskih terena, prema uvjetima čl. 38. ovih Odredbi.

UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z1) i - ZELENILO GRAĐEVNE ČESTICE HOTELA (Z1-T)

Članak 9.

Uređene zelene površine (Z1) i moguće zelenilo građevne čestice hotela (Z1-T) su prvenstveno namijenjene parkovnom i hortikulturnom uređenju, uz ograničenu mogućnost izgradnje sadržaja u sklopu parka, prema uvjetima čl. 37. ovih Odredbi.

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI U CJELINI "ŽRNOVNICA"

Članak 19.

Građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti, postojeće ili planirane u cjelini "Žrnovnica", mogu biti funkcionalna cjelina sastavljena od jedne ili više građevnih čestica. Funkcionalnom cjelinom se smatraju sve građevine koje čine poslovni objekt kojim posluje ugostitelj (pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u skupini hoteli) pa na jednoj građevnoj čestici smije biti više građevina te cjeline.

Za građevnu česticu novogradnje ugostiteljsko - turističke namjene veličina je najmanje 10.000 m², a građevna čestica postojećeg hotela, pri rekonstrukciji ili zamjenskoj gradnji, može biti zatečene veličine ili proširena prema prostornim mogućnostima.

Najmanje 40% ukupne površine svake građevne čestice za „hotel“ i/ili „prateći sadržaj“ mora činiti površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena.

Unutar cjeline "Žrnovnica":

- koeficijent izgrađenosti svake pojedine građevne čestice nove, zamjenske ili rekonstruirane građevine, ne smije biti veći od **kig = 0,3**. Iznimno, ako je u postojećem stanju veći smije se zadržati bez povećanja.
- ukupna GBP svih građevina jedne građevne čestice nove, zamjenske ili rekonstruirane građevine ne smije imati koeficijent iskoristivosti veći od **kis = 0,8**. Iznimno, ako je u postojećem stanju veći smije se zadržati bez povećanja.
- ukupni broj kreveta namijenjenih pružanju usluga smještaja ne može biti veći od 80.

Unutar površina za rekonstrukciju (**Rk**) je dozvoljena rekonstrukcija postojećih ili gradnja zamjenskih građevina i to tako da:

- se može povećati **tlocrt** i **GBP** građevina do ukupne granične vrijednosti **kig-a do 0,3** i **kis-a do 0,8** pripadajuće građevne česte. Iznimno, ako su **kig** i **kis** u postojećem stanju veći, smiju se zadržati, ali bez povećanja
- građevine se ne mogu graditi, niti dograđivati, tako da izlaze van granica površine za rekonstrukciju određene ovim Planom,
- maksimalna visina građevine za postojeću smještajnu građevinu (hotel ili aparthotel) je četiri nadzemne etaže (Po+P+3) i najviše 16 m do vijenca građevine. Iznimno, za zgrade iz skupine „hoteli“ građene na kosom terenu, čijoj građevnoj čestici izgrađenost zemljišta ne prelazi **kig 0,15**, a koeficijent iskoristivosti nije veći od **kis 0,5**, maksimalna etažnost smije biti pet nadzemnih

- pri rekonstrukciji ili zamjeni pojedinog postojećeg objekta **pratećih sadržaja maksimalna etažnost je jedna nadzemna etaža (Po+P)**, a visina najviše 4,5 m do vijenca građevine, Iznimno, ako je u postojećem stanju veća, smije se zadržati, ali bez povećanja.
- Veličinu građevne čestice, visinu/etažnost, **kig** i **kis** infrastrukturnih građevina određuju se samo sukladno tehnološkim zahtjevima.
- u odnosu na međe građevne čestice nove smještajne građevine u prostornoj cjelini Žrnovnica grade se kao slobodnostojeće, a pomoćne (infrastrukturne, garažne, spremišta i sl.) i one pratećih sadržaja smiju se graditi na međi i prislunjene na građevine na susjednim građevnim česticama. Rekonstrukcijom postojeće građevine smiju zadržati prostorne odnose
- visina građevine određuje se s dva čimbenika: najvećim dozvoljenim brojem etaža i najvećom dozvoljenom visinom građevine (visinom do vijenca). Građevina ne smije nikada biti viša od visine do vijenca određene ovim Planom, bez obzira na mogući broj etaža.
- podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačni uređeni zaravnani teren.
- suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svog volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, i/ili je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena i to na način da se okolni konačno uređeni i zaravnati prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na obodne zidove pročelja građevine.
- Ukoliko je planirana najviša nadzemna etaža puni kat, tada se ona može graditi kao puni kat ili kao potkrovlje. Ukoliko se gradi kao kat, iznad njega se pod kosim krovom može urediti tavan koji ne smije imati nadogradnju.

Unutar površina za novu gradnju (**NG**), istočno od potoka, je dozvoljena rekonstrukcija postojećih ili gradnja novih objekata, i to tako da:

- izgrađena površina zemljišta pod građevinama ukupno iznosi najviše 1000 m²; u što se uračunavaju i nadstrešnice, **uz kig do 0,3** i **kis do 0,8** za svaku pojedinu građevnu česticu
- najveća dozvoljena visina građevine je 11 m,
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3 (P+2, ili P+1+Pk)
- objekti se ne mogu graditi, niti dograđivati, tako da izlaze van granica površine za novu gradnju određene ovim Planom

Članak 27.a

Planom se infrastrukturna mreža određuje načelno, s trasama prikazanim na odgovarajućem kartografskom prikazu. Točan položaj pojedinog voda određuje se aktom za gradnju i usklađenjem položaja s ostalim vodovima.