

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

---



## OPĆE ODREDBE

---

### Članak 1.

#### OBUHVAT PLANA

(1) *Prostorni plan uređenja Općine Vrsar* (u daljnjem tekstu: Plan) obuhvaća područje *Općine Vrsar* (u daljnjem tekstu: Općina) te se primjenjuje unutar zakonski utvrđenih granica Općine. Danom stupanja na snagu Plana na području Općine prestaju se primjenjivati svi tekstualni i grafički dijelovi Prostornog plana Općine Poreč (Službeni glasnik Grada Poreča 7/92).

(2) Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te posebno zaštitu kulturnih dobara i vrijednih dijelova prirode i krajobraza, osobito uređenje i zaštitu *zaštićenog obalnog područja mora* (dalje: ZOP).

(3) Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 31,92 km<sup>2</sup> (3192 ha). U skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima, Plan daje uvjete uređenja i pomorskog dobra odnosno priobalnog područja (akvatorija) Općine.

(4) Na području Općine nalaze se prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj dva naselja: naselje Vrsar (općinsko središte) i naselje Funtana, za koja temeljne statističke podatke korištene u izradi Plana daje Popis stanovnika 2001.

### Članak 2.

#### UKUPNO PLANSKO RAZDOBLJE I NOVELACIJE PLANA

(1) Ukupno plansko razdoblje Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2026.

(2) Svakih četiri do pet godina, što je duljina *planskih razdoblja novelacija* u sklopu *ukupnoga planskog razdoblja*, a po potrebi i ranije, bit će moguće izvršiti izmjene i dopune Plana, u skladu s novim saznanjima i potrebama za odgovarajućim novim prostorno-planskim rješenjima.

(3) Moguće je da se kumuliranjem nekoliko *novelacija* i/ili većeg broja novih saznanja koja su od utjecaja na sama polazišta Plana, u određenom trenutku pokaže potrebnim izraditi i novi Plan, ne čekajući nužno završetak ovim Planom planiranoga ukupnoga planskog razdoblja.

### Članak 3.

#### SADRŽAJ PLANA

(1) Plan je prikazan u elaboratu koji se sastoji od:

1. tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom

**«PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VR SAR – Knjiga I: TEKSTUALNI DIO PLANA»**

koja sadržava

- I. OBRAZLOŽENJE
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

2. grafičkog dijela u knjizi pod naslovom

**«PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VR SAR – Knjiga II: KARTOGRAFSKI PRIKAZI»**

koja sadržava

Kartogram: »Položaj Općine Vrsar u Istarskoj županiji«

## 1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Kartografski prikaz br. 1: »Korištenje i namjena površina«, u mjerilu 1:25000

## 2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

Kartografski prikaz br. 2a: »Infrastrukturalni sustavi – promet:  
cestovni, pomorski i zračni«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 2b: »Infrastrukturalni sustavi  
– pošta i telekomunikacije«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 2c: »Infrastrukturalni sustavi – energetski sustav:  
elektroenergetika i cijevni transport plina«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 2d<sub>1</sub>: »Infrastrukturalni sustavi – vodnogospodarski sustav:  
korištenje voda«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 2d<sub>2</sub>: »Infrastrukturalni sustavi – vodnogospodarski sustav  
- odvodnja otpadnih voda, odlaganje otpada«, u mj. 1:25000

## 3 UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

Kartografski prikaz br. 3a: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– prirodne vrijednosti«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 3b: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– kulturna dobra«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 3c: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– posebna ograničenja u korištenju«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 3d<sub>1</sub>: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite«,  
u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 3d<sub>2</sub>: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– obvezni urbanistički planovi uređenja (UPU)«, u mj. 1:25000

Kartografski prikaz br. 3d<sub>3</sub>: Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
– pregled planova uređenja užih područja, u mj. 1:25000

Prilog uz

kartografski prikaz br. 3d<sub>3</sub>

(sekcije 3d<sub>3</sub>-1 do 6):

Obuhvati planova uređenja užih područja prikazani na  
katastarskoj podlozi u mj. 1:5000

## 4 GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Kartografski prikaz br. 4a: »Pregledna karta: građevinska područja  
i područja posebnih uvjeta korištenja«, u mj. 1:25000

Kartografski prikazi

br. 4a-1 do 7:

»Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja  
- sekcije«, u mj. 1:5000

Prilog

uz kartografski prikaz 4a-3: »Kulturna dobra unutar

zaštićene povijesne urbane cjeline Vrsar«, u mj. 1:2000

(3) Dodatni grafički prikazi (kartogrami i ilustracije) dio su cjeline «I. OBRAZLOŽENJE» u tekstualnom dijelu plana.

(4) Kartografski prikaz br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000 i kartografski prikazi serije 4a: "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:5000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentima za primjenu ovog Plana.

# 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE VR SAR

## Članak 4.

### TEMELJNA NAČELA I CILJ PLANIRANJA

- (1) Načela određivanja namjene površina utvrđenih Planom, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:
- načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;
  - načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;
  - načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostorno-planerske i urbanističke struke.
- (2) Primarni opći cilj Plana je propisati, omogućiti i potaknuti:
- prostorni razvoj naselja Vrsar i Funtana zasnovan na demografskom razvitku (utemeljenom na prirodnom priraštaju), te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i cjelokupnog prostornog razvoja Općine;
  - zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;
  - gospodarski razvoj zasnovan na: kvalitetnom turizmu, uslužnim i upravnim funkcijama, proizvodnim i prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama te poljodjelstvu i ribarstvu usmjerenima ka stvaranju autentične turističke ponude
  - uz sve lokalne potrebe, osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

## Članak 5.

### OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

- (1) U skladu s temeljnim načelima i ciljevima, kao i svim obvezama i ulaznim podacima (polazištima) iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja (PPIŽ), područje Općine je ovim Planom razgraničeno prema **osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina**, što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «*Korištenje i namjena površina*» u mjerilu 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.
- (2) **Površine naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene**, razgraničene su prema namjeni unutar **građevinskih područja**, na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mjerilu 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su razgraničene međusobno i od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.
- (3) Izvan građevinskih područja, građenje je moguće samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

## Članak 6.

### KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- (1) Prema korištenju i namjeni površina, Područje Općine je ovim Planom razgraničeno na slijedeći način:

#### I. UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

##### a/ površine naselja

(građevinska područja naselja):

- Vrsar
- Funtana

(detaljnija namjena površina unutar površina naselja, tj. građevinskih područja naselja Vrsar i Funtana, prikazana je na kartografskim prikazima serije pod br. 4, u mj. 1:5000 na katastarskoj podlozi)

**b/ površine izvan naselja za izdvojene namjene**

(unutar izdvojenih građevinskih područja):

- ugostiteljsko-turistička namjena (T)
- sportsko-rekreacijska namjena (R)
- groblja (simbol)
- površine namijenjene sustavu zbrinjavanja otpada (OG)

II. IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

**c/ poljoprivredne i šumske površine:**

- šumske površine isključivo osnovne namjene
- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (s pojedinačnim gospodarskim objektima u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti te pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu);

**d/ površine infrastrukturnih sustava:**

- površine predviđene za infrastrukturne koridore:
  - prometne,
  - elektroenergetske,
  - vodnogospodarskog sustava;
- površine predviđene za infrastrukturne građevine.

**e/ vodne površine i more:**

- površine vodotoka;
- površine mora, za:
  - prometne djelatnosti,
  - turizam i rekreaciju;

što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «*Korištenje i namjena površina*», kartografskim prikazima serije 2: «*Infrastrukturni sustavi*» sve u mj. 1:25000 te na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000.

(2) Površina naselja na kartografskom prikazu br. 1: «*Korištenje i namjena površina*» odgovara **ukupnoj površini građevinskog područja naselja** koja uključuje:

- a) površine mješovite namjene,
- b) površine isključive namjene

ovim Planom razgraničene unutar građevinskog područja naselja na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000.

(3) Dokumentima prostornog uređenja užih područja (urbanistički plan uređenja – UPU, ili detaljni plan uređenja – DPU), planiraju se i utvrđuju daljnja detaljnija razgraničenja prema namjeni površina u skladu s osnovnom namjenom površina utvrđenom ovim Planom.

**Članak 7.**

**ISKLUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA**

(1) **Isključivu namjenu** ima površina čije je korištenje podređeno jednoj *osnovnoj* namjeni. Na površini isključive namjene mogu se planovima uređenja užeg područja planirati samo oni drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na površine pratećih sadržaja te infrastrukturne građevine.

(2) **Mješovitu namjenu** ima površina koje sadržava više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

(3) **Površine naselja** odnosno građevinska područja naselja utvrđena ovim Planom su površine (područja) mješovite namjene u kojima prevladava stambena namjena, a sadržavaju i:

- a) površine pratećih namjena u funkciji zadovoljenja standarda stanovanja u naselju (javne, društvene, sportsko-rekreacijske itd.),
- b) površine infrastrukturnih sustava,
- c) površine gospodarskih namjena koje nisu u suprotnosti sa stambenom (ugostiteljsko-turistička, poslovna i sl.)

bilo da su razgraničene ovim Planom kao površine utvrđene isključive namjene unutar građevinskog područja naselja, ili u skladu s uvjetima ovog Plana mogu ili moraju biti razgraničene planom užeg područja. Na površinama isključive namjene razgraničenim u okviru građevinskog područja naselja nije moguće graditi nove niti planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene. Postojeće zakonito izgrađene građevine moraju se uklopiti u urbanističko rješenje u skladu s člankom 125. ovih Odredbi.

(4) U okviru površine «Parka kulture i rekreacije 'Montraker'» (kao dijela površine naselja Vršar) moguće je planom uređenja užeg područja odrediti površine za izgradnju objekata javne i društvene namjene.

(5) Unutar površina naselja, niti na kontaktnom pomorskom dobru priobalnih naselja ili njihovih izdvojenih dijelova, ne mogu se graditi odnosno planom uređenja užeg područja planirati građevine i djelatnosti koje imaju nepovoljan utjecaj na kakvoću života u naselju.

(6) **Površine izvan naselja za izdvojene namjene** unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) utvrđene ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene.

(7) Planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđenih ovim Planom moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.

(8) Unutar zone golf-igrališta «Stancija Grande», planira se površina ugostiteljsko-turističke namjene vrste hotel (T1) - isključivo u funkciji osiguranja visokog standarda usluge golf-igrališta.

### Članak 8.

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

(1) Unutar građevinskih područja, ovim Planom je utvrđeno razgraničenje na:

- a) izgrađeni dio (utvrđen tijekom izrade Plana) i
- b) neizgrađeni dio (koji je u funkciji daljnjeg razvoja planirane namjene).

(2) U načelu, granice građevinskih područja odnosno izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, utvrđene su granicama katastarskih čestica (gdje je to bilo moguće). Prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mjerilu 1:5000, na katastarskom planu kao podlozi.

### Članak 9.

#### KATASTARSKA I GRAĐEVINSKA ČESTICA (PARCELA)

(1) Katastarska čestica (osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina), ili njen dio unutar građevinskog područja nije odmah i građevinska čestica (čestica određena za gradnju građevine). Ona to može postati samo planskom parcelacijom izvršenom u skladu s važećim zakonima i propisima te svim uvjetima ovog Plana.

### Članak 10.

#### PRISTUP NA GRAĐEVINSKU ČESTICU

(1) Građevinska čestica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora imati pristup s javne prometne površine najmanje širine 2,5 m za stambene, a od 3,0 do 5,0 m za ostale zgrade.

### Članak 11.

#### IZLAZ NA ŽUPANIJSKU ODNOSNO DRŽAVNU CESTU

(1) Kod dvije ili više grupiranih građevinskih čestica potrebno je izlaz na državnu, odnosno županijsku cestu riješiti ne pojedinačno već *sabirnom (servisnom)* ulicom ili po mogućnosti s jednim izlaskom za par građevinskih čestica.

### Članak 12.

#### UVJETI KORIŠTENJA

(1) Korištenje prostora unutar obuhvata Plana za izgradnju građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze.

(2) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja u dijelu prostora Općine planira se i provodi u skladu s **posebnim uvjetima korištenja**. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ovim Planom i prikazane na kartografskim prikazima serije 3: «*Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*» u mj. 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi. Granice područja posebnih uvjeta korištenja koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja ili njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi.

(3) Na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*», iznimno su označene «vrijedne zelene i/ili dijelom izgrađene površine unutar građevinskih područja». U odnosu na ostale odredbe Plana, za zahvate ili građenje unutar tih površina daju se dodatna ograničenja koja moraju biti poštovana pri izradi planiranih urbanističkih planova uređenja koji obuhvaćaju te površine:

- a) za površine označene z1 – izgrađenost 0%,
- b) za površine označene z2 – izgrađenost do 3%,
- c) za površine označene z3 – izgrađenost do 5%,

te mogućnost uređenja negradivog dijela

- a) unutar površine naselja – isključivo kao hortikulturno (parkovno) uređene javne ili polu-javne površine (u smislu režima korištenja),
- b) unutar izdvojenih površina za izdvojene namjene – kao parkovne i rekreacijske površine s maksimalnim očuvanjem postojeće visoke vegetacije.



## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

#### Članak 13.

##### GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

(1) Na području Općine, prema posebnom propisu, određene su sljedeće **građevine od važnosti za Državu:**

1. Sportska građevina:
  - a) Golf igralište
    - "Stancija Grande" kod Vrsara (potencijalno u PPIŽ, planirano ovim Planom)
2. Prometne građevine:
  - b) Pomorske građevine:
    - stalni granični pomorski prijelaz: Vrsar - marina (planirani)
  - c) Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima – ostale državne ceste:
    - Državna cesta Vrsar - čvor Medaki (postojeća)

Prema posebnom propisu, za navedene građevine (tj. izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih ako se tom rekonstrukcijom bitno utječe na uvjete i način korištenja prostora te stanje okoliša), lokacijsku dozvolu, odnosno suglasnost u postupku izdavanje lokacijske dozvole izdaje nadležno ministarstvo.

(2) Ugostiteljsko-turističke cjeline veće od 5ha, odnosno za 1000 gostiju i više za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost nadležnog ministarstva, utvrditi će se UPU-om.

(3) Na području Općine, prema PPIŽ, određene su sljedeće **građevine od važnosti za Županiju:**

1. Pomorske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
  - a) Luka otvorena za javni promet:
    - Vrsar (postojeća)
  - b) Luke posebne namjene:
    - luka nautičkog turizma - marina: Vrsar - luka (postojeća),
    - luka nautičkog turizma – marina: Funtana – luka (postojeća)
2. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
  - c) Županijske ceste:
    - Antenal - Tar - obilaznica Poreča - Vrsar - Kloštar (postojeća i djelomično nova)
3. Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
  - d) Zračne luke:
    - Vrsar (tercijarna 1A kategorije)(postojeća)
  - e) Sezonski granični zračni prijelazi od međunarodnog značenja II kategorije:
    - Vrsar
4. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
  - MRS-Vrsar (planirani)

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. Opći uvjeti izgradnje i uređenja površina unutar građevinskih područja naselja

#### 2.2.1.1. Polazišta

#### Članak 14.

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GPN)

(1) Građevinsko područje naselja (GPN) predstavlja dio područja Općine koji je predviđen za izgradnju, razvoj i uređenje pojedinog naselja. Planom su utvrđeni:

- a) GPN Vrsar (čijim se izdvojenim dijelovima smatraju: Kapetanova Stancija, Stancija Crljenka i Stancija Valkanela) te
- b) GPN Funtana

(2) Površine mješovite namjene unutar građevinskog područja naselja, sadržavaju:

- a) površine stambene namjene;
- b) površine mješovite namjene;
- c) površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske) te posebno otvorene javne površine – trgove, parkove, dječja igrališta, sportsko-rekreacijske površine itd.;
- d) površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanatske, komunalno-servisne) bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju;
- e) površine prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u mirovanju (parkirališta);
- f) površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju;
- g) druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi s osnovnom stambenom namjenom te se mogu planirati u naselju,

a što se prostorno razrađuje planovima uređenja užih područja (UPU, DPU)

(3) Gdje je bilo potrebno i moguće, ovim Planom su u okviru površine naselja (prikazane na kartografskom prikazu br. 1: «*Korištenje i namjena površina*» u mj.1:25000), razgraničene površine ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske i gospodarske-poslovne namjene od površina mješovite namjene (razgraničenja prikazana na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj.1:5000). Kao dio površine naselja, te površine ulaze u proračun površine ukupnog građevinskog područja naselja. Za razliku od površina *mješovite namjene*, tim površinama je ovim Planom utvrđena *isključiva namjena* te se na njih primjenjuju odgovarajuće posebne odredbe.

#### Članak 15.

##### TEMELJNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE UREĐENJA I IZGRADNJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

(1) U planiranju uređenja građevinskih područja naselja planovima uređenja užih područja, temeljni kriterij treba biti legitimno utvrđeni javni interes primijenjen posebno na planiranje različitih tipova javnih površina te komunalne infrastrukture.

(2) Temeljni kriteriji planiranja izgradnje u građevinskim područjima naselja Općine su:

- a) veličina, odnosno volumen zgrade uklopljen u fizičku strukturu i sliku određenog ambijenta (dok unutrašnja struktura i uporaba zgrade teži fleksibilnosti),
- b) zadovoljavanje svih ostalih uvjeta ovog Plana, a osobito: izgrađenosti građevinske čestice (najveća dozvoljena izgrađena površina i koeficijent izgrađenosti – *kig*), koeficijenta iskorištenosti građevinske čestice (*kis*), osiguravanja odgovarajućeg broja parkirališnih

mjesta na vlastitoj građevinskoj čestici te kriterija za ostala opterećenja komunalne infrastrukture koja stvara sadržaj unutar volumena zgrade.

#### Članak 16.

##### GRAĐEVINSKA ČESTICA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

(1) Primjenom uvjeta izgradnje iz ovog Plana, na jednoj građevinskoj čestici u građevinskom području naselja se mogu graditi:

- a) jedna **osnovna zgrada** i
- b) jedna **pomoćna zgrada** te
- c) uz obiteljske stambene zgrade i jedna **gospodarska zgrada**,

koje čine funkcionalnu cjelinu.

(2) Osim *zgrada* b) i c) iz stavka (1) ovog članka (pobliže određenih u članku 52. ovih Odredbi), na čestici osnovne zgrade se mogu graditi i druge pomoćne *građevine* te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

(3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, složene građevine i građevine infrastrukture unutar GPN-a planiraju se u skladu s osnovnim uvjetima ovog Plana i posebnim propisima. Dodatne uvjete za gradnju i uređenje funkcionalnih cjelina na jednoj čestici kod kojih se može odstupiti od pravila iz stavka (1) moguće je utvrditi urbanističkim planom uređenja (UPU).

#### **2.2.1.2. Regulacijska i građevinska linija, udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica; izgrađenost čestice**

#### Članak 17

##### REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

(1) Regulacijska linija odvaja *javnu* površinu od *privatne* (u smislu javnog ili privatnog dobra, odnosno režima korištenja). Planom uređenja užeg područja treba pobliže utvrditi režime korištenja (podvrste regulacijskih linija) pojedinih površina kako prema vlasništvu tako i prema javnosti pristupa (npr. radi reguliranja uličnih koridora, reguliranja mogućnosti ograđivanja čestice ili njenog dijela – bila ona u privatnom ili javnom vlasništvu, utvrđivanja kontinuiranog pojasa javnog korištenja obale itd.).

(2) Građevinska linija određuje poziciju na kojoj se zgrada mora graditi. Planom uređenja užeg područja, utvrđuju se građevinske linije unutar obuhvata plana, a pobliže se određuje i obveza koliki dio pročelja zgrade se mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj građevinskom linijom. U načelu, najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije (odnosno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije) iznosi 5,0 m, a iznimke su moguće samo u skladu s daljnjim odredbama ovog Plana.

(3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je udaljenost zgrade od regulacijske linije prilagoditi građevinskim linijama zakonito izgrađenih bočnih susjednih zgrada.

(4) Planom uređenja užeg područja, mogu se odrediti površine, odnosno građevinske linije uz javne pješačke površine (trgove, parkove, površine za rekreaciju i sl.) na kojima se zgrade mogu graditi na samoj regulacijskoj liniji prema tim površinama.

(5) Ako se zgrada gradi na regulacijskoj liniji, izvan («preko») regulacijske linije mogu se graditi strehe (do 0,4 m) i balkoni (istaknuti do 1,3 m, u ukupnoj dužini tlocrtne projekcije ne više od 1/3 duljine pročelja), samo ako se nalaze na visini od 3,5 m, ili više iznad javne površine.

### Članak 18.

#### UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA

- (1) U građevinskom području naselja, osnovna zgrada se može graditi:
- odmaknuto od bočnih međa – tj. kao **samostojeća zgrada**;
  - na jednoj bočnoj međi – tj. kao **poluugrađena zgrada** tako da sa susjednom zgradom na toj međi čini sklop dvojne zgrade ili završetak niza zgrada;
  - na obje bočne međe (kao *interpolacija* tj. *ugradnja* u postojeću izgradnju ili dio planiranog niza) – tj. kao **ugrađena zgrada**.
- (2) Udaljenost samostojeće zgrade od bočne međe ne smije biti manja od:
- 4m u neizgrađenom, odnosno
  - 3m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.
- (3) U svim slučajevima izgradnje na međi, zid na međi mora biti vatrootporan i bez otvora, sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i krov bez krovnog prepusta.
- (4) Ako se na jednoj čestici izgradi poluugrađena zgrada, tada se i zgrada na susjednoj čestici može graditi kao poluugrađena na zajedničkoj međi.

### Članak 19.

#### IZGRAĐENOST ČESTICE

- (1) U smislu ovih Odredbi, **izgrađenost** građevinske čestice je udjel ukupne površine zemljišta pod građevinama (osnovnom, pomoćnom i gospodarskom zgradom te ostalim pomoćnim građevinama) u površini te građevinske čestice, izražena bilo kao postotni udjel (postotak izgrađenosti – IZGR) ili kao **koeficijent izgrađenosti - kig**.
- (2) Ovim Odredbama propisana najveća izgrađenost daje najveću dozvoljenu **osnovnu površinu za gradnju** na određenoj čestici. Ako su konstruktivno odvojeni od osnovne, pomoćne i/ili gospodarske zgrade, na građevinskoj čestici zgrade stambene, mješovite, poslovne ili društvene (javne) namjene, u proračun izgrađenosti se, pri provjeri koeficijenta izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) propisanih ovim Planom, ne uračunavaju:
- pješačke i kolne staze i pristupi te otvorena (nenatkrivena) parkirališta, stube i terase (platoi), dječja igrališta, sportski tereni bez tribina, a koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo, te ostala parterna uređenja;
  - pergole (brajde, odrine), ognjište, vrtni bazen površine najviše 12m<sup>2</sup> i dubine najviše 1m od razine okolnog tla;
  - cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1m od najniže točke okolnog konačno uređenog (zaravnatog) terena.
- (3) Temeljem osnovnih uvjeta i odredbi ovog Plana, u okviru različitih područja posebnih uvjeta korištenja odnosno izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja te za različite vrste i namjene zgrada, urbanističkim planovima uređenja (UPU) se mogu pobliže utvrditi koeficijenti izgrađenosti (kig) i koeficijenti iskorištenosti (kis, Kis) građevinskih čestica te gustoća izgrađenosti (Gig) sukladno pojedinom ambijentu.
- (4) U pojedinim predjelima izgrađenog dijela građevinskog područja naselja koji imaju veliku zatečenu izgrađenost, UPU-ima se može utvrditi i veći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti za određene namjene građevina, što se prvenstveno odnosi na dijelove naselja Vrsar (jezgra i područje «Vrsar-istok») te naselja Funtana.

### 2.2.1.3. Visina

#### Članak 20. VISINA I ETAŽE ZGRADE

(1) Najveća dozvoljena visina zgrade uvjetuje se ovim Planom s dva temeljna pokazatelja koja oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža zgrade ( $E_{max}$ ) i
- b) najveća dozvoljena visina vijenca zgrade ( $V_{max}$ ).

Kao dodatni pokazatelji, u odredbama ovog Plana koriste se i ukupna visina zgrade, te nazivi etaža.

(2) Visina vijenca zgrade ( $V$ ) mjeri se od najniže kote *zaravnatog* (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade do:

- a) kod zgrada s kosim krovom i nadozidom - gornje kote nadozida potkrovnne etaže, odnosno kote presjecišta unutarnjih ploha nadozida i kose stropne ploče,
- b) kod zgrada s kosim krovom bez nadozida te zgrada s ravnim krovom - gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade.

(3) Ukupna visina zgrade mjeri se od najniže kote zaravnatog terena oko zgrade do najviše kote volumena zgrade (npr. do sljemena krovišta zgrade s kosim krovom, ili do vijenca zgrade u slučaju zgrade s ravnim krovom).

(4) Mjerodavnom (u smislu stavka 2. ovog članka) najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

- kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2m duljine uz zgradu i širine do 1 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade;
- najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio) koristi kao garažni prostor;
- najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5m, za pristup podrumu/ukopanom dijelu zgrade.

(5) Temeljem pobliže analize, urbanističkim planom uređenja (UPU) može se za složenije arhitektonske tipologije i namjene (npr. javne, poslovne / gospodarske i sl.) utvrditi:

- dodatne (u odnosu na stavak 2. i 4. ovog članka) posebne slučajeve i uvjete gradnje radi rješavanja pristupa garažno-parkirališnim mjestima u ukopanoj etaži;

- da se na terenima nagiba do  $10^\circ$ , za građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi  $300m^2$ , mjerodavna najniža kota od koje se mjeri visina vijenca, kao i najveći broj etaža, utvrđuje za svaku dilataciju posebno,

- da se za gradnju na nagnutim terenima visina vijenca provjerava posebno od više i posebno od niže razine konačno uređenog terena oko zgrade i sl.

samo ako primjena takvih uvjeta zadržava volumene građevina unutar gabarita i kriterija postavljenih ovim Planom.

(7) **Na ravnom terenu** te terenima nagiba do 1:3 (tj. 33,33% ili  $18,5^\circ$ ; dalje: <1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:

- a) podrum koji se označava skraćeno s " $P_0$ ";
- b) prizemlje koje se označava skraćeno s "P";
- c) jedan ili više katova koji se označavaju skraćeno arapskom brojkom (" $+1$ ": jedan kat, " $+2$ ": dva kata itd.);
- d) potkrovlje koje može biti:
  - nestambeno koje se označava skraćeno s «Pk» ili
  - stambeno koje se označava skraćeno s «Pks»

(8) **Na strmim terenima** nagiba od 1:3 i više (dalje: >1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:

- a) podrum koji se označava skraćeno sa " P<sub>0</sub>" ,
  - b) nisko prizemlje koje se označava skraćeno sa "NP",
  - c) visoko prizemlje iznad niskog prizemlja koje se označava s "VP".
- te dalje kao na ravnom terenu (stavak 4 ovog članka, točke c) i d)).

### Članak 21.

#### PODRUM (P<sub>0</sub>)

- 1) Podrumom se smatra etaža čija je gornja kota stropne konstrukcije:
  - a) na terenima nagiba <1:3 - manje od 1,0 m, a
  - b) na strmom terenu nagiba >1:3 - manje od 0,5 muzdignuta od najniže kote zaravnatog (uređenog) terena uz zgradu.

Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren oko zgrade mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom (*škarpom*), uz izuzetke prema stavku 4. članka 20.

(2) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu, osim u slučaju izgradnje višetažne podzemne garaže (bilo kao samostalne građevine ili kao dijela zgrade, a radi potrebe zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevinskoj čestici propisanih ovim Planom).

(3) Iznimno, na terenima nagiba <1:3, etaža zgrade može biti i suteran (S) - korisna etaža kojoj je gornja kota podne konstrukcije niža, a gornja kota stropne konstrukcije više od 1,0m uzdignuta od najniže točke zaravnatog terena oko zgrade. Suteran ne može imati stambenu namjenu. Planiranje i izvedba jedne suterenske etaže dozvoljena je samo kod samostalnih garaža, pomoćnih, gospodarskih, sportskih (npr. poluukopane dvorane, bazeni) i sličnih zgrada i građevina, temeljem pobliže analize i uvjeta utvrđenih urbanističkim planom uređenja (UPU). Uvođenjem suterena u etaže zgrade ne mijenjaju se najveće dozvoljene visine zgrada utvrđene ovim Planom.

### Članak 22.

#### NISKO PRIZEMLJE (NP)

- (1) Nisko prizemlje je etaža zgrade na strmom terenu (> 1:3) za koju vrijedi:
  - a) pročelna strana etaže orijentirana prema nižoj strani terena je otvorena, a gornja kota konstrukcije poda etaže je za najviše 0,5m viša od uređenog terena ispred tog pročelja;
  - b) visina pročelja te etaže na višoj strani terena mjerena od najniže kote uređenog terena uz to pročelje do najviše kote ploče stropa ne prelazi visinu od 1,0 m;
  - c) konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) *škarpom*.

### Članak 23.

#### POTKROVLJE (Pk, Pks) I VISINA NADOZIDA

(1) *Potkrovljem* se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade s kosim krovom koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.

(2) Nestambeno potkrovlje (tavan, šufit; «Pk») ne smatra se «korisnom», već «konstruktivnom etažom», tj. "bez namjene" te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem etaža. Nestambeno potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe. Odstupanja od navedenog mogu nastati isključivo kod postojećih zakonito izgrađenih starih stambenih zgrada i njihovih adaptacija i rekonstrukcija u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a pobliže određene uvjeta mora biti utvrđeno urbanističkim planom uređenja (UPU-om).

(3) Stambeno potkrovlje može imati nadozid do najveće dozvoljene visine od 1,0 metra. Iskazuje se u broju etaža zgrade kao "Pks" te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (E<sub>max</sub>).

(4) Općenito, *potkrovnna etaža* je svaka etaža koja se nalazi neposredno ispod krovne konstrukcije. Visina nadozida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovne etaže do gornje kote

nadozida, odnosno najviše kote presjecišta unutarne plohe nadozida i unutarne plohe kose stropne ploče. Potkrovnna etaža čiji nadozid prelazi visinu od 1m (odnosno 2m u slučaju jednostrešnog krova), smatra se «punim katom» te kao kat ulazi u iskaz broja etaža zgrade koji se provjerava u odnosu na najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom.

#### Članak 24.

##### NAJVEĆA VISINA VIJENCA

(1) Najveće dozvoljene visine vijenca ( $V_{max}$ ) za različite tipične varijante broja etaža (E) osnovnih zgrada (stambene, mješovite, poslovne ili društvene namjene), iznose:

##### **I na terenima nagiba <1:3**

a) za prizemnu zgradu (P): (0,5+3,0)	3,5 m
b) za prizemnu zgradu s podrumom ( $P_0+P$ ): (1,0+3,0)	4,0 m
c) za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem ( $P+P_{ks}$ ): (0,5+3,0+1,0)	4,5 m
d) za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem ( $P_0+P+P_{ks}$ ): (1,0+3,0+1,0)	5,0 m
e) za katnu zgradu (P+1): (0,5+3,0+3,0)	6,5 m
f) za katnu zgradu s podrumom ( $P_0+P+1$ ): (1,0+3,0+3,0)	7,0 m
g) za katnu zgradu sa stambenim potkrovljem ( $P+1+P_{ks}$ ): (0,5+3,0+3,0+1,0)	7,5 m
h) za katnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem ( $P_0+P+1+P_{ks}$ ): (1,0+3,0+3,0+1,0)	8,0 m
i) za dvokatnu zgradu (P+2): (0,5+3,0+6,0)	9,5 m
j) za dvokatnu zgradu s podrumom ( $P_0+P+2$ ): (1,0+3,0+6,0)	10,0 m
k) za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem ( $P+2+P_{ks}$ ): (0,5+3,0+6,0+1,0)	10,5 m
l) za dvokatnu zgradu sa podrumom i stambenim potkrov. ( $P_0+P+2+P_{ks}$ ): (1,0+3,0+6,0+1,0)	11,0 m

##### **II na strmim terenima nagiba >1:3 (sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je max +0.5m)**

m) za visokoprizemnicu (NP+VP): (0,5+3,0+3,0)	6,5 m
n) za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (NP+VP+P <sub>ks</sub> ): (0,5+3,0+3,0+1,0)	7,5 m
o) za visokoprizemnicu s katom (NP+VP+1) (0,5+3,0+3,0+3,0)	9,5 m

Alineja o) moguća je samo u slučaju izgradnje s izmaknutim etažama (terasama), kada se uz  $V_{max}=9.5m$  primjenjuje dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 7,5 m.

(2) Alineje a) do o) stavka (1) ovog članka prikazuju najveće dozvoljene vrijednosti koje proizlaze iz prethodno opisanih definicija vezanih uz visinu i etaže zgrade. U svim slučajevima, kriterij najveće dozvoljene visine vijenca za određeni najveći broj etaža mora biti zadovoljen. Na terenu nagiba <1:3, ako je planiran podrum, kota prizemlja je od 0.0m do +1,0 m, a ako nije, kota prizemlja je od 0.0m do +0,5 m. Na strmom terenu (>1:3), sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je od 0.0m do +0.5m. Visina međustropnih konstrukcija od 3,0m navedena u zgradama je orijentacijska i može varirati. Smanjivanjem međustropnih visina ne može se omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisanih 1,0m.

(3) Činjenica da je ulaz na nekoj razini ili etaži zgrade (npr. pri gradnji na strmom terenu), ne daje pravo da se ta razina ili etaža smatra prizemljem zgrade i da se razine ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma ( $P_0$ ) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1... itd). Visinska pozicija ulaza u zgradu ne mijenja ovim Planom određen najveći broj etaža zgrade, niti najveću visinu vijenca iskazanu u metrima.

(4) Urbanističkim planom uređenja (UPU), umjesto stambenog potkrovlja ( $P_{ks}$ ) dozvoljenog ovim Planom, može se dozvoliti potkrovnna etaža (tzv. nadgrađe) oblikovana ravnim krovom, krovom blagog nagiba do 10°, ili mješovitim krovom, uz slijedeće uvjete:

- najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom ostaje isti;
- najveća dozvoljena visina vijenca (mjerena do vijenca «nadgrađa») povećava se za 1 m u odnosu na najveću dozvoljenu visinu vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem, ali je ona ujedno i najveća dozvoljena ukupna visina zgrade;
- ukupna površina zatvorenog i/ili natkrivenog dijela potkrovnne etaže može iznositi do 55% površine karakteristične etaže (kata ispod), pri čemu zatvoreni dio mora biti povučen najmanje 1,5 m u odnosu na uzdužna i bočna pročelja zgrade;

- pod prizemlja može biti najviše 0.5m iznad najniže kote zaravnatog terena oko zgrade;
- visina pročelja do gornje kote ograde terase «nadgrađa» takve zgrade u konačnici mora biti najmanje 0.5m niža od najveće dozvoljene visine vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem.

(5) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, temeljem pobliže analize, UPU-om se za pojedine predjele i/ili čestice može dozvoliti utvrđivanje najveće dozvoljene visine vijenca, broja etaža (katnosti) i ukupne visine zgrade usklađivanjem prema visinama susjednih zakonito izgrađenih zgrada. U takvom slučaju, visina vijenca, broj etaža i ukupna visina mogu biti i veći od vrijednosti ovim Planom propisanih za izgrađeni dio određenog naselja.

(6) Za svoje područje obuhvata, planovi uređenja užih područja mogu temeljem pobliže analize svog područja obuhvata dodatno ograničiti (smanjiti) najveće dozvoljene visine vijenca i broj etaža određen ovim Planom.

(7) Unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a), u slučaju izgradnje eksponirane prema vizurama s mora, vrijede sljedeći uvjeti za visine:

- na zemljištima čiji je prosječni pad terena prema obali ispod 5 stupnjeva (ravni i pretežito ravni tereni), visina pročelja zgrada eksponiranih vizuri s mora ne bi smjela prelaziti 12,0 m u izgrađenim ambijentima u kojima već postoje građevine sličnih gabarita (naselja gradskih osobina, područja hotelske izgradnje), odnosno 10,0 m u ostalim izgrađenim ambijentima i neizgrađenim građevinskim područjima;
- na zemljištima čiji je prosječni pad terena prema morskoj obali između 5 i 15 stupnjeva (blago i srednje položeni tereni), visina pročelja zgrada eksponiranih vizuri s mora ne bi smjela prelaziti 10,0 m u izgrađenim ambijentima u kojima već postoje građevine sličnih gabarita, odnosno 8,0 m u ostalim izgrađenim ambijentima i neizgrađenim građevinskim područjima;
- na zemljištima čiji je prosječni pad terena prema morskoj obali iznad 15 stupnjeva (strmi tereni), visina pročelja zgrada eksponiranih vizuri s mora uopće ne bi smjela prelaziti 8,0 m;
- zemljišta čiji je prosječni pad terena prema morskoj obali iznad 30 stupnjeva (vrlo strmi tereni) trebala bi se u potpunosti izuzeti od mogućnosti građenja svih vrsta zgrada;
- na zemljištima koja se nalaze na vizualno istaknutim lokacijama u užem obalnom području (vrhovi humaka i brežuljaka), visina pročelja zgrada ne bi smjela prelaziti 10,0 m u situacijama kada je okolni ambijent pokriven sraslim sklopom šumske vegetacije, odnosno 8,0 m u situacijama kada je okolni ambijent u naravi obradivo poljoprivredno zemljište, travnjak odnosno pašnjak, niski sklop makije, garig ili kamenjar;

Planovi uređenja užih područja moraju izvršiti detaljniju analizu svojih područja obuhvata te primijeniti navedene kriterije.

(8) Odredbe iz ovog članka te članaka 21., 22. i 23. kojima su opisani temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada, predstavljaju opće odredbe koje se primjenjuju na sve građevine na području Općine, a skladu s detaljnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja.

#### **2.2.1.4. Uređenje i oblikovanje naselja, urbana oprema**

##### **Članak 25.**

##### **UREĐENJE NASELJA**

(1) Pri izradi planiranih UPU-a, unutar površina mješovite namjene utvrđenih ovim Planom treba računati s prosječnom gustoćom naseljenosti od 40 do 60 stanovnika/ha (tj. 250-167m<sup>2</sup>/stanovniku). Ove vrijednosti treba uzeti kao orijentacijske pri odabiru arhitektonskih tipologija, dimenzioniranju veličina građevinskih čestica (i njihove izgrađenosti), javnih površina i drugih sadržaja te osnovne komunalne infrastrukture, posebno prometnica i prometa u mirovanju.



2) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, građevinske čestice detaljnijim planovima (UPU, DPU) treba planirati na način da se osiguraju korektni koridori prometnica, javne zelene površine te da na građevinskim česticama značajan dio površina zauzmu dvorišta i vrtovi. U izgrađenim dijelovima naselja, osobito u dijelovima koji su obuhvaćeni uvjetima zaštite, treba očuvati tradicijske kompaktne (koncentrirane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezervira i za potrebne otvorene javne i zelene površine.

(3) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze (posebno šetnice uz more), urbanističkim planom uređenja treba uređivati kao dijelove (elemente) osmišljene mreže javnih površina naselja. Pri takvim zahvatima treba maksimalno koristiti značajke terena te urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju.

(4) Površine dolaca obuhvaćene građevinskim područjem naselja treba prvenstveno uređivati kao javne zelene površine, a kao objekti visokogradnje mogući su iznimno javni i polu-javni objekti sa znatnim udjelom javnih (zelenih) površina.

### Članak 26.

#### OBLIKOVANJE ZGRADA U ZONAMA STROGE I UMJERENE ZAŠTITE

(1) U zonama stroge i umjerene zaštite, zgrade treba oblikovati u jasnom skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima.

(2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterije zaštite ambijentalnih vrijednosti, određuju se slijedeći prevladavajući tradicionalni oblici, te mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- a) organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, sastavljeno od jednostavnih pačetvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, sve do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- b) puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
- c) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, luminara, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, ograda, kamenih okvira itd.;
- d) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1) m, visine 1,0-1,3 (1,6) m kao mjerodavna veličina tj. proporcijaska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije otvora i elemenata pročelja;
- e) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- f) suzdržanost u primjeni balkona: konzolni istak balkona do 1,5 m;
- g) ogradni zidovi terasa u ravnini pročelja bez korištenje ogradnih «baroknih» stupića (npr. «balustrada» na novim građevinama);
- h) oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- i) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
- j) ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;
- k) poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- l) poravnate fuge bez isticanja;
- m) primjena *korte* i vrta u raznovrsnim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- n) ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- o) materijal za pokrivanje krovova: kupa kanalice ili sličan crijep.

(3) Na uličnoj strani zgrade moguće su terase, lođe na katu i iznimno balkoni i to: ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 m i ako se ispred zgrade nalazi predvrt s drvećem, ili ako je zgrada u izgrađenoj jezgri ili dijelu naselja u kojem je to uobičajeno.

## Članak 27. KROVIŠTE ZGRADE

(1) Krovišta trebaju biti kosa, dvostrešna nagiba 18-25° stupnjeva. Sljeme krovišta mora se postaviti po dužoj strani zgrade, a na nagnutom terenu preporuča se da je paralelno slojnicama. Kod rekonstrukcije starih (zakonito izgrađenih) zgrada, može se zadržati izvorni nagib krovišta i ako je veći od 25°.

(2) Krovište mora biti pokriveno crijepom: kupa kanalica, mediteran ili sličan crijep. Zabranjuje se uporaba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina (osim zgrada gospodarske namjene na površinama gospodarske namjene).

(3) Krovna ploha kosog krova, od sljemena do vijenca mora biti ujednačenog nagiba. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, odnosno krovnih kućica (luminara, luminala) *jednovodnih, dvovodnih i trovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u najvećoj ukupnoj duljini do 30,0 % duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca. Sljeme krovne kućice ne smije biti više od sljemena krova na kojem se nadozidani prozor izvodi.

(4) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, odnosno u okviru utvrđenih vrijednih urbanih cjelina moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) samo ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, odredbama ovoga Plana ili odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU). Općenito, oblikovanje stambenog potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se slijedećih pravila:

- a) prozori stambenog potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, u ravnini krovne plohe ili kao nadozidani;
- b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata ("francuski prozor"),
- c) stambeno potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon samo na zabatu;
- d) iznimno, moguće je izvesti centralni «belvedere» unutar srednje trećine krovne plohe, kao nenatkrivenu, poluotvorenu, ili natkrivenu terasu stambenog potkrovlja, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

(5) Urbanističkim planom uređenja (UPU), temeljem pobliže analize, mogu se utvrditi detaljniji uvjeti oblikovanja za različita područja posebnih uvjeta korištenja, odnosno za izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja. Sukladno članku 31. ovih Odredbi mogu se utvrditi i uvjeti za zgrade s ravnim i krovovima blagog nagiba te drugačijim krovovima i pokrovima, a za građevine gospodarske, javne ili druge ne-stambene namjene većih i netipičnih tlocrtnih površina i/ili formi. UPU-om se može dozvoliti i izvedba sustava solarnih ćelija na krovu, u područjima gdje izvedba takvih krovišta neće utjecati na siluetu tradicijskih izgrađenih dijelova naselja.

## Članak 28. ISTAK VIJENCA I PREPUST NA ZABATU ZGRADE

(1) Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,40 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

(2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,1 m.

## Članak 29. UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE

(1) Osnovna zgrada u pravilu se na građevinskoj čestici postavlja prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade postavljaju u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj zgrada na čestici ako oblik terena i oblik čestice, te tradicijski način izgradnje dopuštaju iznimku.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno (zatečeno) oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i

susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se primjereno postojećim okolnim prilikama te uvjetima ovog Plana. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m, kao ni isključivo betonskih podzida viših od 1m. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti betonska, već kamena u maniri suhozida.

(3) Najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu. Izvedba podzida kojima se na pojedinačnoj čestici mijenja «kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena» uz zgradu u odnosu na zatečenu prirodnu kotu terena i okolne čestice više od 1,0 m, iznimno se može planirati samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

(4) Na građevinskim česticama stambenih zgrada, zgrada mješovite, poslovne ili gospodarske namjene u građevinskom području naselja, najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina. Od navedene odredbe moguće je odstupiti samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u skladu s detaljnijim analizama i rješenjima koja se utvrde UPU-om.

### **Članak 30.**

#### **KORTE, OGRADE, ŽIVICE**

(1) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicijskom načinu građenja. Preporuča se visina ograde do 1,5 m visine u kombinaciji kamena, betona ili sl. u donjoj polovici, a metala i bilja (živica) u gornjoj polovici ograde. Također, mogu se izvoditi i visoki kameni ili žbukani ogradni zidovi osobito u starim tradicijskim sklopovima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, UPU-om je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka te odrediti moguće veće maksimalne visine ograde:

- a) u nastavku poteza ulica u kojima je takva veća visina već izgrađena,
- b) za specifične tipologije izgradnje - nizovi, atrijska izgradnja i sl.

### **Članak 31.**

#### **ODNOS PREMA SUVREMENOM RAZVOJU ARHITEKONSKOG OBLIKOVANJA**

(1) Slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup, moguća su i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

### **Članak 32.**

#### **KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

(1) Unutar granica građevinskih područja naselja, na javnim površinama i privatnim građevinskim česticama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.).

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s propisima te ovim odredbama, Odlukom o rasporedu kioska i pokretnih naprava na javnim površinama, Odlukom o komunalnom redu, te drugim odgovarajućim aktima za područje Općine. Preporuča se da Općina odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Općine.

(3) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi,

sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost i privremene zabavne manifestacije, te prijenosni WC-i i sl.

(5) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina i površina.

### **Članak 33.**

#### **JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Da bi se uži središnji predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezno je:

- a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih;
- b) osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata;
- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

#### **2.2.1.5. Prometni uvjeti**

### **Članak 34.**

#### **OSNOVNI PROMETNI UVJETI**

(1) Na svakoj građevinskoj čestici namijenjenoj izgradnji neke zgrade mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila sukladno propisanom normativu. Ako se na građevinskoj čestici ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se: ili smanjiti planirani kapacitet, ili se planirana zgrada ne može graditi. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti. UPU-om naselja tada je potrebno utvrditi površine javnih parkirališta (bilo kao zasebne površine bilo kao parkiranje u okviru uličnih koridora) i/ili zasebne površine (čestice) za izgradnju garažno-parkirališnih mjesta koje odgovaraju potrebama za parkiranjem planiranih namjena (izgradnje, sadržaja) u naselju.

#### **2.2.1.6. Komunalno opremanje**

### **Članak 35.**

#### **ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA**

(1) Na građevinskim česticama, potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj kućnog spremnika), bilo kao dio neke od zgrada na čestici, bilo kao poseban prostor ili pomoćnu građevinu. Prostor za odlaganje treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice, arhitektonski oblikovan i usklađen sa oblikovanjem ostalih zgrada na čestici.

(2) Položaj prostora za odlaganje otpada ne smije ugrožavati obližnje cisterne ili bunare te redovnu uporabu sadržaja na susjednim česticama.

### **Članak 36.**

#### **PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

(1) Unutar građevinskog područja naselja zgrade se moraju obvezatno priključiti na komunalnu infrastrukturu ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti. Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, akta lokalne samouprave i sukladno propisima.

### **Članak 37.**

#### **ODVODNJA OTPADNIH VODA I SEPTIČKE JAME**

(1) U ZOP-u, izgradnja je moguća samo na građevinskim česticama priključenim na javni sustav odvodnje. Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja može se dozvoliti priključak na septički jamu za manju građevinu kapaciteta do 10ES, a za veći kapacitet je obavezna izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.

(2) Izvan ZOP-a, ukoliko nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, odvodnja otpadnih voda se vrši izgradnjom septičkih jama i njihovim redovitim pražnjenjem te odvoženjem sadržaja u za to određeni biopročistač, a prije ispuštanja u recipijent. Moguća je i izgradnja septičkih jama sa biopročistačem. Septička jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja te zadovoljavati ostale sanitarno-tehničke i higijenske uvjete. Udaljenost septičke jame od granica građevinske čestice ne smije biti manja od 4m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se mogu graditi i na udaljenosti od 2m od susjedne čestice te moguće i manje uz suglasnost susjeda.

(3) Zatečene zakonito izgrađene čestice koriste zatečeni sustav odvodnje putem septičkih jama. Izgradnjom javnog sustava odvodnje i ove se čestice moraju na njega priključiti.

### **Članak 38.**

#### **PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU**

(1) Zgrade na građevinskim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Do priključivanja općine Vršar na opskrbu plinom mogu se koristiti plinski spremnici koji se trebaju smjestiti na vlastitoj čestici, ako to smještaj spremnika i propisi dozvoljavaju.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu sukladno zakonu, uredbama, pravilnicima i protupožarnim uvjetima.

### **Članak 39.**

#### **VODNO GOSPODARSTVO**

(1) Zgrade na građevinskim česticama koje se jednim dijelom naslanjaju na vodotok Funtana, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima i sukladno zakonu, uredbama i pravilnicima.

### **Članak 40.**

#### **CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM**

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, cisterne /šterne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim sanitarno-tehničkim i higijenskim propisima. Moraju biti nepropusni te propisno udaljeni (odvojeni) od postojećih septičkih jama, gnojšta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

(2) Na udaljenosti manjoj od 2 m od susjedne međe, cisterna se može graditi samo uz suglasnost susjeda.

(3) Postojeće javne cisterne i pripadajuće naplavne površine unutar građevinskih područja naselja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

### 2.2.1.7. Namjena osnovne zgrade

#### Članak 41.

##### NAMJENA OSNOVNE ZGRADE

(1) Namjena osnovne zgrade na građevinskoj čestici, određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj površini zgrade. Zgrade prema namjeni mogu biti:

- a) **stambene** namjene - stanovanje > 70% udjela - tj. *stambene zgrade*;
- b) **mješovite** namjene;
- c) **poslovne** namjene - poslovno > od 70% udjela - ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanate (*zgrade gospodarske namjene*), komunalno-servisne;
- d) **javne i društvene** namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.);
- e) infrastrukturne i ostale građevine.

#### Članak 42.

##### POSLOVNI PROSTORI U ZGRADAMA STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE

(1) U postojećim i planiranim zgradama stambene i mješovite namjene mogu se graditi i otvarati poslovni prostori (lokali) odnosno obavljati djelatnosti – kako slijedi:

- a) **trgovina** (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) **ugostiteljstvo i turistički smještaj** (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, catering, sobe i apartmani u domaćinstvu, te u poslovno-stambenoj zgradi: guest house, pension, apart-hotel, hotel i dr. ),
- c) **zanatstvo i osobne usluge** (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- d) **ostalo** (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) U smislu ovih odredbi, stambenim jedinicama nazivaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja u domaćinstvu.

### 2.2.2. Stambene zgrade

#### Članak 43.

##### STAMBENE ZGRADE PREMA BROJU STAMBENIH JEDINICA

(1) Stambene zgrade prema broju stambenih jedinica ovim Planom se dijele na:

- a) **obiteljske stambene zgrade** s do tri samostalne stambene jedinice - uključivo i obiteljske kuće sukladno zakonu;
- b) **višestambene zgrade** s četiri i više samostalnih stambenih jedinica

#### 2.2.2.1. Obiteljske stambene zgrade

#### Članak 44.

##### OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) Pod obiteljskom stambenom zgradom podrazumijevaju se obiteljske kuće određene zakonom te ostale zgrade u kojima stambena namjena zauzima više od 70% površine zgrade, a imaju najviše tri samostalne stambene jedinice.

### Članak 45.

#### POLAZIŠNI UVJETI

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje zgrade koja će zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja, odnosno sve propisane higijenske i tehničke standarde, te na zadovoljavajući način participirati u fizičkoj strukturi i izgledu naselja.
- (2) Obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

### Članak 46.

#### POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevinske čestice obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od:
  - a) za građenje **samostojeće zgrade**: 400 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 250 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;
  - b) za građenje **poluugrađene zgrade**: 350 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
  - c) za građenje **ugrađene zgrade**: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 6,0 m.

Iznimno, u izgrađenim tradicijskim dijelovima naselja, te u slučajevima zakonito izgrađenih postojećih zgrada na česticama manjim od veličina navedenih u alinejama a), b) i c), građevinske čestice mogu biti i manjih površina od navedenih te se prema zatečenom stanju mogu zadržati u postojećim veličinama i oblicima, a zgrade u postojećim gabaritima.

- (2) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 600,0 m<sup>2</sup>. To je slučaj redovito u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne zgrade izgrađene na jednoj od čestica.

### Članak 47.

#### VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) **Najveća dozvoljena katnost (Emax) obiteljskih stambenih zgrada** te proizlazeća najveća visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

**I) Građevinsko područje naselja (GPN) Vrsar – naselje Vrsar bez izdvojenih dijelova:**

**u izgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+1+Pks;  
moguće je i do P<sub>0</sub>+P+2 ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

**u neizgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+1+Pks;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

**II) Ostala građevinska područja naselja – naselje Funtana i izdvojeni dijelovi GPN-a Vrsar:**

**u izgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>0</sub>+P+1+Pks;
- b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

**u neizgrađenom dijelu GPN-a:**

- a) na terenu nagiba <1:3, do: P<sub>o</sub>+P+1+P<sub>ks</sub>;  
b) na strmom terenu (>1:3) do: NP+VP+1.

(2) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima stroge i umjerene zaštite, najveće dozvoljene visine obiteljskih stambenih zgrada mogu biti i drugačije od propisanih u stavku 1. ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka te stavka 1. članka 24., a temeljem pobliže analize, moguće je:

- na predjelu «Vrsar-istok» (unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Vrsar), UPU-om naselja Vrsar utvrditi najveću dozvoljenu katnost NP+VP+2 s najvećom visinom vijenca do 12,0 m;
- UPU-om za naselje Funtana, za pojedine poteze izgrađenog dijela naselja dozvoliti katnost do P<sub>o</sub>+P+2.

(4) U neizgrađenom dijelu GPN-a (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje obiteljskih stambenih zgrada na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - *vrló strmim terenima* te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do NP+VP+P<sub>ks</sub>.

**Članak 48.**

**kig, kis - OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE**

(1) Moguće su slijedeće izgrađenosti (IZGR), odnosno koeficijenti izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevinskih čestica novogradnjama obiteljskih stambenih zgrada:

- a) za **samostojeće zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 225m<sup>2</sup>;
- b) za **poluugrađene zgrade**, a za različite veličine građevinske čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1, ali ne više od 175m<sup>2</sup>
- c) za **ugrađene zgrade** ( zgrade u nizu) do 50%, ali ne više od 150 m<sup>2</sup>.

**TABLICA 1.**  
SAMOSTOJEĆE ILI POLUUGRAĐENE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE: PLANIRANA NAJMANJA I NAJVEĆA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST TE NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (kis) ZA NOVOGRADNJE U IZGRAĐENOM I NEIZGRAĐENOM DIJELU GPN-a

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; kig= IZGR/100)		OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU (čl.19)		NAJVEĆI KOEFIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od	do	min IZGR	max IZGR	min	max	max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	koef.
201	250	22,50	40,00	45	100	1,3
251	300	20,00	38,00	50	114	1,3
301	350	17,00	36,00	51	126	1,2
351	400	15,00	34,00	53	136	1,2
401	450	13,00	32,00	52	144	1,1
451	500	12,00	30,00	54	150	1,1
501	550	11,00	28,50	55	157	1,0
551	600	10,00	27,00	55	162	1,0
601	650	10,00	26,00	60	169	0,9
651	<u>700</u>	10,00	<u>25,00</u>	65	<u>175</u>	<u>0,9</u>



701	750	10,00	24,00	70	180	0,9
751	800	10,00	23,00	75	184	0,8
801	850	10,00	22,20	80	189	0,8
851	900	10,00	21,40	85	193	0,8
901	950	10,00	20,70	90	197	0,7
951	1000	10,00	20,10	95	201	0,7
1001	1050	10,00	19,50	100	205	0,7
1051	1100	10,00	19,00	105	209	0,7
1101	1150	10,00	18,50	110	213	0,7
1151	1200	10,00	18,00	115	216	0,7
1201	1250	10,00	17,50	120	219	0,6
1251	1300	10,00	17,00	125	221	0,6
1301	1350	10,00	16,50	130	223	0,6
1351	1400	10,00	16,00	135	224	0,6
1401	1451	10,00	15,50	140	225	0,6
1451	<u>1500</u>	10,00	<u>15,00</u>	145	<u>225</u>	<u>0,6</u>
1501	...	10,00	15,00	145	225+	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina čestica (od – do) mjerodavan je najveći dozvoljeni postotak izgrađenosti - max IZGR (%) – te najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti - max kis - a najveća osnovna površina za gradnju - max (m<sup>2</sup>) - vrijedi za najveću površinu čestice u pojedinom intervalu;

(2) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima stroge i umjerene zaštite, izgrađenost, kis te osnovna površina za gradnju obiteljskih stambenih zgrada mogu biti i drugačiji od vrijednosti propisanih u Tablici 1, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

(3) Ako je zatečena izgrađenost građevinske čestice zakonito izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti iz stavka 1. ovog članka, odnosno vrijednosti iz Tablice 1, temeljem pobliže analize moguće je urbanističkim planom uređenja (UPU) dozvoliti dodatno povećanje izgrađenosti samo gradnjom otvorenog bazena ili slične pomoćne građevine, a uz zadovoljenje ostalih uvjeta ovih odredbi (broj parkirališnih mjesta, najmanji udio «zelenih» upojnih površina, udaljenosti od susjednih čestica itd.).

(4) Izgrađena građevinska čestica ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevinske čestice ako novoformirana izgrađena čestica sa zgradom na njoj ne zadovoljava parametre izgrađenosti iz ovih odredaba, odnosno Tablice 1.

#### Članak 49.

##### VEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKIH STAMBENIH ZGRADA

(1) Ako je površina građevinske čestice:

- a) samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m<sup>2</sup> - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1500 m<sup>2</sup>
- b) poluugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 700m<sup>2</sup> - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 700m<sup>2</sup>

prema Tablici 1.

Iznimno, urbanističkim planom uređenja (UPU) se mogu utvrditi detaljnije odredbe kojima se ostatak površine dobiven primjenom pravila o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti i najvećem kis-u, za površinu predmetne čestice prema Tablici 1, odnosno pravilu od 50% izgrađenosti za ugrađene zgrade, može iskoristiti za gradnju otvorenog bazena, ili slične pomoćne građevine.

(2) «Negrađivi dio čestice» mora se urediti kao vrt, perivoj, povrtnjak, voćnjak i/ili sl.

### 2.2.2.2. Višestambene zgrade

#### Članak 50.

##### VIŠESTAMBENE ZGRADE

- (1) Pod višestambenim zgradama podrazumijevaju se zgrade koje zadovoljavaju dva pokazatelja:
  - a) sadržavaju četiri ili više samostalnih stambenih jedinica,
  - b) u ukupnoj površini, stambena namjena čini više od 70%.
- (2) Na višestambene zgrade primjenjuju se odredbe za izgradnju zgrada mješovite i poslovne namjene (visina, kig, kis).
- (3) Moguće površine i lokacije (s detaljnijim uvjetima izgradnje) za izgradnju novih višestambenih zgrada s 5 ili više stambenih jedinica mogu biti utvrđene samo u okviru rješenja UPU-a.

### 2.2.3. Zgrade mješovite i poslovne namjene

#### Članak 51.

##### VISINA, kig, kis – ZGRADE MJEŠOVITE I POSLOVNE NAMJENE

- (1) **Najveća dozvoljena katnost (Emax) zgrada mješovite i poslovne namjene** te proizlazeća najveća dozvoljena visina vijenca ( $V_{max}$ ) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima:

I) **Građevinsko područje naselja (GPN) Vršar – naselje Vršar bez izdvojenih dijelova:**

u izgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba  $<1:3$ , do:  $P_0+P+2$ ;  
moguće je i do  $P_0+P+2+P_{ks}$  ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada iste ili veće visine;
- b) na strmom terenu ( $>1:3$ ) do:  $NP+VP+1$ .

u neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba  $<1:3$ , do:  $P_0+P+2$ ;
- b) na strmom terenu ( $>1:3$ ) do:  $NP+VP+1$ .

II) **Ostala građevinska područja naselja – naselje Funtana i izdvojeni dijelovi GPN-a Vršar:**

u izgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba  $<1:3$ , do:  $P_0+P+1+P_{ks}$ ;
- b) na strmom terenu ( $>1:3$ ) do:  $NP+VP+1$ .

u neizgrađenom dijelu GPN-a:

- a) na terenu nagiba  $<1:3$ , do:  $P_0+P+1+P_{ks}$ ;
- b) na strmom terenu ( $>1:3$ ) do:  $NP+VP+1$ .

- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka te stavka 1. članka 24., a temeljem pobliže analize, moguće je:

- na predjelu «Vršar-istok» (unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Vršar), UPU-om naselja Vršar utvrditi najveću dozvoljenu katnost  $NP+VP+2$  s najvećom visinom vijenca do 12,0 m;  
- UPU-om za naselje Funtana, za pojedine poteze izgrađenog dijela naselja dozvoliti katnost do  $P_0+P+2$ .

- (3) U neizgrađenom dijelu GPN-a (svakog od naselja i izdvojenih dijelova naselja), UPU-om treba preispitati mogućnost gradnje zgrada mješovite i poslovne namjene na terenima nagiba većeg od  $1:2$  ( $50\%$  odnosno  $26.7^\circ$ ) - *vrlo strmim terenima* te, ako je gradnja opravdana, pobliže odrediti predjele s takvim nagibom i visinu gradnje u njima ograničiti do  $NP+VP+P_{ks}$ .

(4) Za sve novogradnje zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a, **koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig)** smije biti najviše 0.3.

(5) Za sve novogradnje zgrada mješovite i poslovne namjene u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a, **koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (kis)** smije biti najviše:

- a) za Po+P+2 koeficijent iskorištenosti **1,2**
- b) za Po+P+2+Pks koeficijent iskorištenosti **1,5**
- c) za NP+VP+1 koeficijent iskorištenosti **0,9**

Iznimno, navedeni koeficijenti mogu biti veći kada je potrebno na građevinskoj čestici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno normativima iz članka 91. stavka 3. planirati odgovarajući broj garažnih parkirališnih mjesta, te ako se garažna mjesta u cijelosti riješe podzemno.

(6) U dijelovima naselja koja su registrirana kao kulturna dobra, odnosno područjima stroge i umjerene zaštite, najveće dozvoljene visine zgrada mješovite i poslovne namjene, te kig i kis mogu biti i drugačiji od vrijednosti propisanih u stavcima 1.-4. ovog članka, a prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

(7) Moguće površine i lokacije (s detaljnijim uvjetima izgradnje) za izgradnju novih zgrada mješovite i poslovne namjene koje u svom sastavu imaju ukupno 5 ili više stambenih jedinica mogu biti utvrđene samo u okviru rješenja UPU-a.

## 2.2.4. Pomoćne i gospodarske zgrade

### Članak 52.

#### POMOĆNE I GOSPODARSKE ZGRADE

(1) Unutar građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama se uz osnovnu zgradu, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može graditi i jedna **pomoćna zgrada** koji služi za redovitu uporabu osnovne zgrade.

(2) U smislu ovih odredbi, pomoćne *zgrade* su: garaže za putničke automobile, poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, «šupe», kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine.

(3) U sklopu građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama obiteljskih stambenih zgrada, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevinske čestice, može se uz osnovnu i pomoćnu zgradu graditi i jedna **gospodarska zgrada**. Takva zgrada može biti :

- a) *gospodarska zgrada u domaćinstvu* - za proizvodnju za vlastite potrebe *ili*
- b) *gospodarska zgrada - mala poslovna zgrada*.

Zbroj površine poslovne namjene unutar osnovne (obiteljske stambene) zgrade i površine gospodarske zgrade (a) ili (b) na čestici na smije prijeći 50% ukupne bruto razvijene površine građevina na čestici.

#### **Ad. a) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe**

(4) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za *vlastite potrebe bez izvora onečišćenja* su: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

(5) Gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja su: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. Na području Općine u okviru građevinskih područja naselja ne planiraju se ovakve građevine.

#### **Ad. b) gospodarske zgrade - male poslovne zgrade**

(6) Male poslovne zgrade koje se mogu graditi na građevinskoj čestici obiteljske stambene zgrade su: uredi, trgovine, zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, te druge slične manje poslovne ili proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja.

(7) Osim pomoćne, odnosno pomoćne i gospodarske *zgrade*, na građevinskoj čestici osnovne zgrade se mogu graditi i **druge pomoćne građevine** te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

- a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - *gustirne* i sl.) ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1m od najniže točke okolnog zaravnatog terena.
- b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni i sl.;
- c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

Ako je visina građevina iz alineje a) ili otvorenog bazena iz alineje b) veća od 1m, smatra ih se pomoćnim zgradama te je isključena mogućnost građenja druge pomoćne zgrade na čestici osnovne zgrade. Iznimno, može se planirati i visina dijela pomoćne građevine na kosim terenima koja može biti i veća od 1m, ali samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

### Članak 53.

#### POMOĆNE ZGRADE - UVJETI GRADNJE

- (1) Pomoćne zgrade mogu imati:
  - a) samo jednu etažu, u načelu prizemlje;
  - b) visina do vijenca zgrade (mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, do vijenca zgrade) smije iznositi najviše 3.0 m.
- (2) Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid prema susjedovoj međi mora biti vatrootporan (susjed ima isto pravo za istu zgradu). Krovna voda mora se slijevati na vlastitu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa zgradom uz koju se grade. Udaljenosti:
  - a/ Na terenu nagiba <1:3, udaljenost ovih zgrada od susjedne međe treba biti minimalno 3,0 m, ako je pročelje bez otvora može se smjestiti i bliže susjedovoj međi, ali ne bliže od 1,0 m. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida izgrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez mogućnosti otvaranja) površine do 2,0 m<sup>2</sup> te neprozirni ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm<sup>2</sup> (u zbroju otvora ili kao jedan otvor). Uz suglasnost susjeda može se graditi i na međi.
  - b/ Na strmom terenu (>1:3) može biti i na međi (koja je na višoj strani čestice) i bez suglasnosti susjeda. U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren, da krovna ploha na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0 m.
- (3) Odredbe stavaka 1. i 2. primjenjuju se i na gradnju zatvorenih, natkrivenih ili otvorenih bazena, bilo kao pomoćnih zgrada ili pomoćnih građevina.

### Članak 54.

#### POMOĆNE ZGRADE – GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE – UVJETI GRADNJE

- (1) Garaža za osobne automobile kao pomoćna zgrada:
  - a) može imati konstruktivnu visinu najviše 2,4 m;
  - b) gradi se na udaljenosti od 5,0 m ili više od regulacijske linije.

(2) Iznimno od stavka 1. alineja b), na građevinskim česticama koje su većih nagiba od 1:3, moguća je izgradnja garaže i na regulacijskoj liniji građevinske čestice, izvedbom podzida s kamenim pročeljem.

(3) Ako je garaža ukopana (odnosno samo jednog otkrivenog pročelja) i nije u konstruktivnoj vezi sa osnovnom zgradom, površina garaže ne ulazi u izgrađenost čestice niti katnost zgrade.

#### Članak 55.

##### GOSPODARSKE ZGRADE U DOMAĆINSTVU – UVJETI GRADNJE

(1) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, za proizvodnju za vlastite potrebe, koje se grade na istoj čestici sa osnovnom obiteljskom stambenom zgradom i s njom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo prizemlje (P).

(2) Gospodarske zgrade u domaćinstvu, bez izvora zagađenja:

- a) smiju imati visinu do vijenca zgrade mjerenu uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, najviše 3,0 m,
- b) zgrada može biti građena na susjednoj međi i u tome slučaju susjed može graditi svoju gospodarsku zgradu kao prislonjenu, zidovi na međi moraju biti vatrootporni,
- c) bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine građevinske čestice,
- d) nagib krovne plohe iznosi do 25<sup>0</sup>.

#### Članak 56.

##### MALE POSLOVNE ZGRADE I ZGRADE GOSPODARSKE NAMJENE

(1) U sklopu građevinskih područja naselja – mješovite (pretežito stambene) namjene - mogu se graditi gospodarske zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba:

- a) na građevinskoj čestici osnovne obiteljske stambene zgrade - kao **mala poslovna zgrada** za tihi i čisti rad,
- b) na vlastitoj građevinskoj čestici kao osnovna građevina – **zgrada gospodarske namjene**.

(2) Proizvodnjom manjeg opsega preko vlastitih potreba smatra se količina proizvoda koja ne prelazi 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš. Zgrade za proizvodnju veće količine od 10% količine za koju je nužna izrada procjene utjecaja na okoliš, ne mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene.

(3) Za zgradu (jednu tehnološku cjelinu) iz stavka 1. ovoga članka, vrijedi:

- a) može imati ukupno do 200 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m<sup>2</sup>
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m
- d) udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m
- e) najveća visina do vijenca za zgrade gospodarske namjene je 6,5 m (s najvećom visinom do sljemena krova, tj. ukupnom visinom, za zgrade s kosim krovom do 7,5 m), dok za male poslovne zgrade najveća visina do vijenca iznosi 5m
- f) nagib krovne plohe do 25<sup>0</sup>
- g) na vlastitoj čestici moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe u skladu s uvjetima ovog Plana, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza u skladu s posebnim propisima
- h) do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 5,0 tona
- i) bruto izgrađenost građevinske čestice zgrade gospodarske namjene (na vlastitoj čestici) u građevinskom području naselja mješovite (pretežito stambene) namjene ravna se po vrijednostima iz Tablice 1, ali uz sva ostala ograničenja iz ovog članka; male poslovne zgrade (na čestici osnovne obiteljske stambene zgrade) dio su izgrađenosti predmetne građevinske čestice u skladu s Tablicom 1.

(4) U sklopu građevinskih područja naselja za koja se planira donošenje planova uređenja užih područja odredbe iz stavka 3. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

#### **Članak 57.**

##### **REKONSTRUKCIJA POMOĆNIH I GOSPODARSKIH ZGRADA U DOMAĆINSTVU**

(1) Postojeće

- a) pomoćne zgrade u domaćinstvu,
- b) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,
- c) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba

koje su zakonito izgrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u člancima 53, 54, 55. i 56. ovih Odredbi, a uz poštivanje protupožarnih propisa. U slučaju zamjene postojeće građevine novom, moraju se poštivati svi uvjeti ovog Plana.

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### Članak 58.

#### IZRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

- (1) Izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja (površina naselja) utvrđenih Planom nalaze se na:
  - a) površinama izvan naselja za izdvojene namjene – tj. unutar planiranih izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja);
  - b) površinama koje su izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a na kojima se planira izgradnja ili je moguća u skladu sa važećim propisima i odredbama ovog Plana
- (2) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja kao što su:
  - a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - b) pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih zgrada te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.
- (3) Pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti su:
  - a) farme
  - b) poljodjelske kućice
  - c) vinogradarski i maslinarski podrumi
  - d) spremišta za alat
  - e) nadstrešnice
  - f) staklenici i plastenici

Ne planiraju se nikakvi vidovi stanovanja u svrhu poljodjelske proizvodnje, izvan planiranih građevinskih područja naselja, osim zatečenih zakonito izgrađenih zgrada.

- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, a izvan krajobrazne cjeline Istarsko priobalje (čije su granice prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana) moguće je da na jedinstvenoj poljodjelskoj čestici minimalne površine od 3 hektara, prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo izgradi prizemnu zgradu ukupne površine do 200 m<sup>2</sup> u kojoj može pružati ugostiteljske i turističke usluge u okviru vlastitog seljačkog domaćinstva.

- (5) U funkciji poljoprivrede, stočarstva i protupožarne zaštite, izvan građevinskih područja moguća je i gradnja te uređivanje gustirna, akumulacija i lokava.

### Članak 59.

#### ODNOS PREMA KRAJOBRAZU

- (1) Građenje izvan građevinskog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
  - a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
  - b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
  - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
  - d) osigura što veća površina čestica, a što manja površina građevinskih cjelina,
  - e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

### Članak 60.

#### FARME

- (1) Gospodarski sklopovi - farme predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na čestici najmanje površine od 30000 m<sup>2</sup> s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu. Farme se ne mogu planirati bliže od 1000,0 m obalnoj crti.

### Članak 61.

#### FARME – UVJETI GRADNJE

- (1) Za formiranje građevinske čestice za izgradnju zgrada farme može se koristiti najviše 10% od pripadajućeg poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Najveća izgrađenost građevinske čestice iz stavka 1. ovoga članka može biti 25% od pripadajuće građevinske čestice.
- (3) Na farmi se mogu graditi:
  - a) gospodarske zgrade za potrebe biljne proizvodnje,
  - b) gospodarske zgrade za potrebe stočarske proizvodnje,
  - c) zgrade za proizvodnju i skladištenje vina,
  - d) industrijske zgrade za potrebe prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi
- (4) Površina i raspored zgrada na farmi utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.
- (5) Za izgradnju pojedinih vrsta zgrada na farmi primjenjuju se odredbe (za visinu izgradnje, udaljenost od javne prometne površine, susjedne čestice i (ili) zgrade) propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja za gospodarsku namjenu.
- (6) Lokacijska dozvola za izgradnju farme utvrdit će se temeljem idejnog rješenja koje će sadržavati osobito:
  - a) veličinu čestice i površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenog za korištenje,
  - b) vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na njemu organizirati,
  - c) tehnološko rješenje i kapacitete,
  - d) razmještaj planiranih zgrada i ostalih sadržaj na farmi,
  - e) pristup na javnu prometnu površinu,
  - f) mogućnosti opremanja komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način odvodnje, odlaganje otpada i dr.),
  - g) potencijalni utjecaj na okoliš i mjere zaštite.
- (7) Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove i ne može se prenamijeniti.

### Članak 62.

#### POLJSKE KUĆICE

- (1) Poljske kućice se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu intenzivno obrađivanom i pod kulturom, osim na I. kategoriji bonitiranog poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Poljske kućice mogu se graditi na zemljištu od 5000 m<sup>2</sup> na više. Izgradnja poljske kućice isključuje mogućnost izgradnje spremišta za alat i obrnuto.
- (3) Poljske kućice se ne mogu graditi unutar granice krajobrazne cjeline Istarsko priobalje prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana.
- (4) Poljoprivredne površine su one površine koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi, maslinici ili voćnjaci, a smatrat će se poljoprivrednim površinama i one na kojima se vrši intenzivna obrada i nalaze se pod kulturom, a nisu upisane u katastar kao poljoprivredne.
- (5) U okviru područja Općine ne planira se izgradnja stambenih zgrada obiteljskog poljodjelskog gospodarstva izvan građevinskog područja naselja.
- (6) Poljska kućica gradi se kao prizemnica bruto-razvijene površine do 20 m<sup>2</sup>. Poljska kućica mora biti udaljena minimalno 4,0 m od ruba čestice.



- (7) Postojeća zakonita poljska kućica može se sanirati i rekonstruirati, izgraditi i zamjenska, ali uvijek uz zadržavanje svoje funkcije bez obzira na njen odnos prema ZOP-u.
- (8) Na poljoprivrednom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 2. ovog članka, pri građevinskim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.
- (9) Poljske kućice ne spajaju se na instalaciju struje i vode.

### Članak 63.

#### POLJSKE KUĆICE – UVJETI GRADNJE

- (1) Poljska kućica mora biti građena na način da:
- bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta;
  - da je udaljena od regionalne ceste min 10,0 m;
  - da je udaljena od lokalne ceste min 5,0 m;
  - treba koristiti lokalne materijale i gradnju u maniri suhozida - po uzoru na tradicijsku gradnju;
  - visina do vijenca ne može biti viša od 2,4 m,
  - kota prizemlja ne smije biti viša od 0,2 m od najniže točke pod objektom na višoj strani terena
  - krov mora biti dvostrešan, između 18° i 25° stupnjeva nagiba,
  - krovište se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
  - pokrov treba izvesti na tradicijski način - crijepom;
  - poljska kućica smije imati samo prizemlje.
- (2) Tlocrtna projekcija poljske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

### Članak 64.

#### VINOGRADARSKI PODRUMI

- (1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, proizvođač vrhunskog vina na, u skladu sa *Zakonom o vinu*, elaboratom određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za takvo poslovanje, može izgraditi «vinogradarski podrum» kao prizemnu gospodarsku (degustaciono-enološku) zgradu (kušaonicu vina) s vinskim podrumom za promidžbu svojih proizvoda.
- (2) Vinski podrum može se graditi:
- na jedinstvenoj površini vinograda koji je veći od 1,0 ha. Bruto razvijena površina zgrade vinskog podruma iznosi ukupno 100 m<sup>2</sup> (podruma i prizemlja);
  - na svakih novih 1000 m<sup>2</sup> vinograda tlorisna bruto razvijena površina može se povećavati za 5 m<sup>2</sup> tako da konačna bruto-razvijena površina zgrade za vinograd površine 3,0 ha može iznositi 200 m<sup>2</sup> (podruma i prizemlja);
  - ukupna tlorisna izgrađenost čestice vinograda ne može prijeći 150 m<sup>2</sup> (zbog izgradnje vinskog podruma obzirom na specifičnost vinarske proizvodnje).
- (3) U slučaju kada površina vinograda prelazi 3,0 ha, moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da djelatnost iz stavka 1. i 2. ovoga članka služi dodatno i pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).
- (4) Na vinogradarskim posjedima veličine od 50000 m<sup>2</sup> na više moguće je podignuti uz vinski podrum i manji prizemni smještajni kapacitet u veličini od po 40 m<sup>2</sup> za svakih 10000 m<sup>2</sup> vinograda preko 50000 m<sup>2</sup>, što za vinograd od 100000 m<sup>2</sup> iznosi 160 m<sup>2</sup>.

(5) Oblikovanje svih zgrade mora biti u skladu s propisima i s ovim odredbama. Zgrada treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovšte se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada podiže u predjelu značajnog ili osobito vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

#### **Članak 65.**

##### **MASLINARSKE KONOBE - KUŠAONICE**

(1) Na udaljenosti većoj od 1000m od obalne crte, registrirani proizvođač maslinovog ulja može izgraditi maslinarsku konobu – kušaonicu za promidžbu svojih proizvoda prema slijedećim uvjetima:

- a) na poljoprivrednom zemljištu površine od 10000 do 20000m<sup>2</sup> s najmanje 200 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 50m<sup>2</sup>,
- b) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 20000m<sup>2</sup> s najmanje 400 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 100m<sup>2</sup>,
- c) na poljoprivrednom zemljištu površine veće od 30000m<sup>2</sup> s najmanje 600 stabala maslina kao prizemnu građevinu tlocrtna površine do 200m<sup>2</sup>,

(2) Iznimno od stavka (1) ovoga članka, a u slučaju kada površina maslinika prelazi 3,0 ha, moguće je na udaljenosti većoj od 300,0 m od obalne crte, da maslinarska konoba – kušaonica služi dodatno i pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga sukladno članku 58. stavku (4).

(3) Maslinarska konoba - kušaonica treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovšte se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida vijenca. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik zgrade treba biti u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina vijenca zgrada jest 4,0 m. Ako se zgrada podiže u predjelu značajnog ili osobito vrijednog krajobraza treba za projekt ishoditi suglasnost nadležne službe koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji.

#### **Članak 66.**

##### **SPREMIŠTA ZA ALAT**

(1) Izvan granica krajobrazne cjeline Istarsko priobalje (prikazane na kartografskom prikazu br. 3c ovog Plana), na poljoprivrednom zemljištu od 2000 m<sup>2</sup> ili više, može se izgraditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 10 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno dvostrešnim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i principe tradicijskoga oblikovanja. Nije dozvoljena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevinskih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što manje upadljivom mjestu.

#### **Članak 67.**

##### **NADSTREŠNICE I HLADNJAČE**

(1) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u maslinicima, vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima površine veće od 1,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih 0,5 ha. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda i paleta te se grade od lakog materijala, otvorene su sa barem tri strane i imaju krovšte.

(2) Na udaljenosti većoj od 1000,0 m od obalne crte, u vinogradima, maslinicima i voćnjacima većim od 5,0 ha može se sagraditi hladnjača najveće površine do 200 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 40 m<sup>2</sup> za svaki daljnji hektar.

#### **Članak 68.**

##### **STAKLENICI I PLASTENICI**

(1) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, ne mogu se graditi:

- a) u građevinskom području

- b) u područjima značajnog krajobraza i osobito vrijednog krajobraza, odnosno ako je njihova gradnja u suprotnosti sa zaštitom okoliša i kulturnih dobara
- c) na udaljenosti 1000,0 m ili manje od obalne crte,
- d) na udaljenosti 100,0 m ili manje od državne ceste ili groblja te 50m od županijske ceste.

Udaljenost od granice čestice mora biti najmanje 3,0 m.

(2) Staklenici i plastenici iz stavka 1. ovog članka ne mogu se graditi u okviru vrijednog poljoprivrednog zemljišta.

#### **Članak 69.**

##### **VIDIKOVCI, PJEŠAČKE I BICIKLISTIČKE STAZE**

(1) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom ovim Planom određene su pozicije vidikovaca. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem.

(2) Izvan građevinskih područja i prometnica utvrđenih ovim Planom, moguće je uređivati rekreacijske staze – pješačke, biciklističke, jahačke. Preporuča se izrada posebne studije (idejnog rješenja) mreže takvih rekreacijskih staza koja bi ih zajedno s pozicijama vidikovaca obuhvatila u osmišljeno rješenje povezivanja atrakcija na području Općine.

(3) Vidikovci Broštulade i Montepozzo obuhvaćeni su UPU-om naselja Vrsar kojim se moraju pobliže utvrditi lokacije vidikovaca te uvjeti njihova uređenja kao i uređenja rekreacijskih staza (pješačkih i/ili biciklističkih) iz naselja ka vidikovcima. Na ovim vidikovcima je moguće planirati samo nadstrešnice do 10m<sup>2</sup> te uređenje partera i hortikulture.

#### **Članak 70.**

##### **POJEDINAČNI SPORTSKO-REKREACIJSKI OBJEKTI**

(1) Iznimno, razradom programa pojedinih turističkih zona i samo u okviru obuhvata UPU-a planiranih ovim Planom, moguća je izgradnja zgrada za konjički sport (ergela) kao pojedinačnih zgrada u funkciji rekreacijske i turističke ponude izvan građevinskog područja. Zgrade za konjički sport trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dozvoljena je izgradnja samo prizemlja (P) s visinom vijenca do 4,0 m i nagibom krovništva do 25<sup>0</sup>.

#### **Članak 71.**

##### **PRIRODNE MORSKE PLAŽE**

(1) Izvan građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, moguće je djelomično urediti i prirodne morske plaže sukladno važećim pravilnicima te odredbama ovog Plana.

(2) Lokacije prirodnih plaža označene su na kartografskim prikazima serije 4 te obuhvaćene obvezom izrade planiranih UPU-a.

(3) Prirodna morska plaža infrastrukturno je neopremljena i potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja. Na dijelu kopna koji pripada prirodnoj morskoj plaži, organizira se nadzor plaže, a moguća su isključivo uređenja suhozida, partera (šljunčane staze, staze od kamenih ploča ili dr. nevezanih elemenata) i hortikulture, te postava improvizirane urbane opreme od kamena ili drveta. Nije dozvoljeno građenje temeljenih građevina.

#### **Članak 72.**

##### **PODRUČJE RIBOLOVA I MARIKULTURE**

(1) Zabranjen je ribolov pridnenom kočom u priobalnom pojasu od jedne morske milje od obalne crte.

(2) Ovim Planom se na području Općine ne planiraju lokacije za marikulturu.

### Članak 73.

#### ISKOP MINERALNIH SIROVINA

- (1) U Općini se ne planiraju površine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.

## 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 3.1. POVRŠINE ZA GOSPODARSKU – POSLOVNU NAMJENU

#### Članak 74.

##### POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Na području Općine Vrsar ne planiraju se izdvojena građevinska područja za gospodarsku-poslovnu namjenu. Površina za gospodarsku namjenu («Radna zona Neon») planirana je unutar površine naselja Vrsar, tj. građevinskog područja naselja Vrsar i razgraničena na kartografskom prikazu br. 4a-4.

- (3) Za zgrade gospodarske namjene te *male poslovne zgrade*, koje se grade unutar građevinskih područja naselja na površinama mješovite namjene - primjenjuju se odredbe **članka 56.**

- (3) U okviru građevinskih područja naselja na površinama mješovite namjene utvrđenih ovim Planom moguće je planovima uređenja užih područja razgraničiti površine za gospodarsku namjenu: pretežito poslovnu i/ili pretežito zanatsku. Tako utvrđene površine treba smjestiti u rubnom dijelu građevinskog područja naselja.

#### Članak 75.

##### «RADNA ZONA NEON»

- (2) Na površini gospodarske-poslovne namjene «Radna zona Neon» smještaju se proizvodne i poslovne te trgovačke i komunalno-servisne djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana (veličina zgrada i potrebnih površina čestica) ne mogu smjestiti na površinama mješovite namjene, odnosno djelatnosti koje su nespojive sa prevladavajućom stambenom funkcijom površina mješovite namjene (buka i sl.).

#### Članak 76.

##### ORGANIZACIJA GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) U okviru površine gospodarske namjene preporuča se da je najmanja površina građevinske čestice osnovnih gospodarskih zgrada 600 m<sup>2</sup>, a postotak izgrađenosti tla građevinske čestice visokogradnjama do 50%.

- (2) Oblik građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom odnosu 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20,0 m.

- (3) Uređenje građevinske čestice i njena izgradnja u uskoj je vezi sa tehnološkim procesom koji se planira primjenjivati, pa i zgrade tome trebaju biti prilagođene.

- (4) Preporuča se uređenje građevinske čestice na način da:
- u prednjem dijelu građevinske čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
  - iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski-uredski dio,
  - najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

### Članak 77.

#### VISINE ZGRADA NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Najveću dopuštenu visinu zgrada određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih zgrada. Visinu gradnje obuhvaća i visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (npr. vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je pokušati smjestiti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu gospodarskoj zoni.
- (2) Upravna ili proizvodna zgrada, kojoj to dopušta tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma (Po+P+1). Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dviju međustropnih konstrukcija i preporuča se da bude 3,5 m.
- (3) Visina svih zgrada na građevinskoj čestici gospodarske namjene od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade, ali ne smije iznositi više od 11,0 m. U okviru ove visine može biti i samo jedna etaža (P) iznad razine podruma (Po).
- (4) Razmak između zgrada na građevinskoj čestici i između zgrada na građevinskim česticama mora biti jednak višoj građevini.
- (5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 13.5 m mjereno od konačno zaravnatoga i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.

### Članak 78.

#### UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

- (1) Uređivanje okoliša građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba se temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini zgrada i njihovu rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih zgrada. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila.
- (2) Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje nisu izgrađene zgrade, treba posaditi drvored ili visoku živicu.
- (3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporučuje se da bude oblikovana u kombinaciji sa živicom. Visina neprozirnog (zidanog) dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (4) Ograda prema susjednim građevinskim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Visina ograde može biti do najviše 3,0 m ako je providna odnosno 2,0 m ako je neprovidna. Neprovidni dio ograde može se kombinirati u nastavku s providnim do visine od 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde ako je u funkciji stupa može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (5) Parkiranje vozila mora se u pravilu rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 91.
- (6) Gdje god to prostorni uvjeti dopuštaju, u poslovnim zonama potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

## 3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

### Članak 79.

#### SMJEŠTAJ I IZGRADNJA ZGRADA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

(1) **SMJEŠTAJ I IZGRADNJA ZGRADA** namijenjenih osnovnoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni, ovim su Planom predviđeni:

- a) u izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko-turističku namjenu (izvan naselja) unutar «turističkih zona (TZ)» prema tabelarnom pregledu u Tablici 2., kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000;
- b) unutar građevinskih područja naselja, tj. površina naselja
  - b1) unutar ovim Planom utvrđenih površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene – «turističkim lokacijama (TL)» - razgraničenih u okviru površine naselja te prikazanim na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000;
  - b2) unutar površina mješovite namjene utvrđenih ovim planom, kao pojedinačne građevine za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

#### (2) **TURISTIČKA ZONA (TZ).**

(2-1) *Turistička zona (TZ)* je u načelu izdvojeno *građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu (T)*, ali je moguće da obuhvati i šire područje ( $TZ \geq T$ ). Ovo je osobito slučaj kod građevinskih područja turističke namjene uz obalu, kada turistička zona obuhvaća građevinsko područje turističke namjene i funkcionalno povezanu površinu mora, odnosno pomorskog dobra. Osim toga, turistička zona može obuhvatiti i negrađevinski dio kopna koji je veći od samog građevinskog područja turističke namjene, a koji s građevinskim područjem predstavlja funkcionalnu (npr. infrastrukturnu) i doživljajnu cjelinu. Takvu cjelinu potrebno je urediti jedinstvenim urbanističkim planom uređenja (UPU). Ako je TZ funkcionalna cjelina s građevinskim područjem druge namjene, također se određuje jedinstveni obuhvat UPU-a. U općenitom slučaju turističke zone koja zahvaća obalnu crtu, turistička zona (TZ) se sastoji od tri podzone: kopnenog negrađevinskog dijela turističke zone ( $TZ_k$ ), morske površine u turističkoj zoni ( $TZ_m$ ) i građevinskog područja za turističku namjenu (T).

Dakle,  $TZ = TZ_k + TZ_m + T$ :

- a) KOPNENI NEGRAĐEVINSKI DIO turističke zone ( $TZ_k$ ) je prostor oko građevinskog područja (T) koji se čuva u izvornom stanju, bez mogućnosti izgradnje ili zahvata kojima bi se mogla ugroziti vrijednost i atraktivnost zatečenog ambijenta osim eventualnog smještaja parterno uređenih i u zatečeni ambijent potpuno uklopljenih rekreacijskih sadržaja (rekreacijske staze i sl.) te infrastrukturnih površina i koridora (prilazne ceste do građevinskog područja te ostali elementi infrastrukturne mreže koji se mogu izvan građevinskog područja planirati planom uređenja užeg područja) i to na ukupnoj površini do najviše 8% obuhvata ove podzone;
- b) MORSKA POVRŠINA u turističkoj zoni ( $TZ_m$ ) je dio akvatorija koji se proteže od kopnene granice građevinskog područja turističke namjene utvrđenog ovim PPUO - obalne linije kakva se vidi na katastarskoj podlozi - do ovim Planom predložene granice turističke zone na moru. UPU-om je u ovoj zoni potrebno utvrditi detaljnije uvjete i razgraničenja, a na osnovi ovim Planom utvrđenih namjena (plaže, privezišta i pristani, sidrišta) i njihovih lokacija predloženih na kartografskim prikazima (serija 4), i eventualne druge sportsko-rekreacijske sadržaje (veslanje, ronjenje, jedrenje, wind-surfing, skijanje na moru, jet-ski i sl.) usklađene s ostalim aktivnostima na pomorskom dobru, posebno plovnim putovima, a prema posebnim propisima i uvjetima;
- c) KOPNENI GRAĐEVINSKI DIO turističke zone (T), tj. **građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu**, utvrđeno u skladu s prostornim planom šireg područja (PPIŽ) koji ovisno o predviđenoj urbanističko-arhitektonskoj tipologiji izgradnje (uvjetovane željenim tipom smještaja i ponude pratećih sadržaja) dobiva precizniju

oznaku: T1 – hotel, T2 - turističko naselje, T3 – (auto)kamp, LNT-marina na kartografskim prikazima ovog Plana, te dodatne uvjete izgradnje i uređenja u ovim Odredbama.

Ovdje opisana opća unutarnja podjela turističke zone koja zahvaća obalnu crtu prikazana je shematski **kartogramom 14** u tekstualnom dijelu plana.

**(2-2)** Sve turističke zone određene ovim Planom (Tablica 2) obuhvaćene su granicama obveznih urbanističkih planova uređenja (UPU):

- a) Na osnovi odredbi ovog Plana, urbanistički planovi uređenja trebaju utvrditi preciznije programe, razgraničenja i dodatne uvjete uređenja unutar pojedinih TZ. Urbanističkim planom uređenja može biti razmatrana i faznost gradnje pojedinih TZ kao i fragmentiranje organizacijskih (upravljačkih) cjelina u skladu s tipologijom utvrđenom ovim Planom, ali samo uz uspostavljanje jasnog seta pravila za TZ kao kompleksnu programsku, sadržajnu i oblikovnu cjelinu, usklađenu s ulaznim parametrima iz odredbi ovog Plana.
- b) Podzone  $TZ_K$  i  $TZ_M$ , tj. područja unutar obuhvata pojedinih TZ, a izvan Planom određenog građevinskog područja turističke namjene (T), moraju biti uključena u urbanistički plan uređenja TZ na način da se odrede detaljniji uvjeti za korištenje ovih površina.
- c) U podzoni  $TZ_M$  potrebno je urbanističkim planom uređenja izvršiti programiranje (kapacitiranje) i razgraničenje ovim Planom i/ili urbanističkim planom uređenja dodatno definiranih sadržaja, te odrediti detaljnije uvjete za eventualne intervencije na pomorskom dobru.
- d) U podzoni  $TZ_K$ , urbanističkim planom uređenja moguće je definirati dodatne uvjete za način i uvjete korištenja ovih površina, eventualna hortikulturna i parterna uređenja, odnosno uređenja u skladu sa uvjetima za izgrađene strukture izvan građevinskog područja (rekreacija, infrastruktura itd.).
- e) Programatski je moguće analizirati i predvidjeti mogućnosti (scenarije) budućeg razvoja TZ, ali se eventualna buduća proširenja građevinskih područja ne mogu planirati na područjima koja su ovim Planom označena kao osobito vrijedni prirodni ili kultivirani krajobraz.
- f) Ukupni maksimalni kapaciteti i gustoće (broj turističkih ležaja po hektaru površine) navedeni u Tablici 2 odnose se na ovim Planom razgraničena građevinska područja turističke namjene (T) pojedinih TZ. U skladu s takvim ulaznim parametrima, UPU-i moraju unutar građevinskih područja turističke namjene raspodijeliti i razgraničiti površine smještajnih kapaciteta, pratećih sadržaja, osnovnih kolnih i pješačkih putova, parkirališta, hortikulturno uređenih površina itd.
- g) Nove prostorne cjeline unutar utvrđenih TZ ne mogu biti veće od 15ha. Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500m uz obalu mora imati najmanje jedan javni kolno-pješački pristup do obale. Postojeće cjeline potrebno je UPU-om planirati na način da maksimalno udovolje ovim i ostalim kriterijima Uredbe o ZOP-u.

**(2-3)** Unutar izdvojenih građevinskih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) moguća je izgradnja isključivo *poslovnih objekata namijenjenih turizmu* i to:

- a) pretežito *ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja*,
- b) *ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića*, te
- c) *ostalih vrsta poslovnih objekata koji obogaćuju turističku ponudu zone* - sportski, trgovački, zabavni i sl. objekti,

**(2-4)** Postojeće zakonito izgrađene građevine namjene suprotne planiranoj ovim Planom na području TZ (unutar podcjeline T ili  $TZ_K$ ), moraju se evidentirati urbanističkim planom uređenja, te propisati način uklapanja zakonito izgrađenih zgrada u TZ, u skladu s odredbama ovog Plana i drugim zakonskim propisima. Kako se unutar obuhvata TZ ne planira nikakvo stanovanje, zatečeni slučajevi zakonito izgrađenih stambenih zgrada predstavljaju iznimke.

**(3) OPĆA STRUKTURA IZDOJENOG PRIOBALNOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU (T)**

Slijedom težnje prema učinkovitoj zaštiti zaštitnog obalnog pojasa, ovim Planom se za priobalno izdvojeno građevinsko područje turističke namjene daje opća unutrašnja struktura (podjela) na više prostornih podcjelina s različitim uvjetima gradnje i uređenja. One u međusobnom pretapanju i nadopunjavanju tvore jedinstvenu prostorno-oblikovnu i funkcionalnu cjelinu uklopljenu u okoliš. Te prostorne podcjeline su:

- a) Primarni dio građevinskog područja (PGP),  
obuhvaća prostor od 100,0 m horizontalne udaljenosti od obalne crte prema unutrašnjosti do granice građevinskog područja. Namijenjen je površinama za izgradnju i uređenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja.
- b) Sekundarni dio građevinskog područja (SGP),  
smješten u pojasu između 70,0 i 100,0 m udaljenosti od obalne crte, namijenjen uređenju terena i izgradnji isključivo pratećih sadržaja u funkciji osnovne namjene (izgradnja ugostiteljskih sadržaja, dječjih igrališta, sportsko-rekreacijskih površina, otvorenih bazena i sl.) u skladu s uvjetima gradnje utvrđenim ovim Odredbama, bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta;
- c) Tercijarni dio građevinskog područja (TGP)  
obuhvaća uski priobalni pojas između linije 70,0 m udaljene od obalne crte i same obalne crte; namijenjen je samo javnim i polu-javnim površinama, sportu i rekreaciji, uređenju plaža (kupališta), iznimno otvorenim bazenima (ako su opravdano vezani uz zahvate uređenja obale), te ostalim parternim i hortikulturnim intervencijama, bez mogućnosti visokogradnji - osim infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali.

što je shematski prikazano **kartogramom 14** u tekstualnom dijelu plana.

#### **(4) URBANISTIČKA TIPOLOŠKA STRUKTURA IZGRADNJE POVRŠINA TURISTIČKE NAMJENE**

**(4-1)** *Urbanistička tipološka struktura turističke izgradnje* u okviru površina za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) mora u cijelosti i u svim svojim dijelovima biti potpuno usklađena s:

- a) tipologijom i kapacitetom te gustoćom korištenja utvrđenima ovim Planom;
- b) posebnim uvjetima zaštite zatečene prirodne i/ili kulturne baštine u okviru TZ,
- c) temeljnim usmjerenjem na visoke i najviše turističke kategorije (4 i 5 «zvjezdica») prema *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli*,

**(4-2)** Karakter pojedine turističke zone (TZ) ovim Planom se usmjerava s dva osnovna ulazna parametra:

- a) određenjem urbanističko-arhitektonske tipologije smještaja, odnosno tipa smještajnih zgrada i ponude pratećih sadržaja unutar građevinskog područja.
- b) maksimalnim ukupnim brojem ležaja (**br. lež. = kapacitet**) za plansko razdoblje unutar pojedine TZ, odnosno unutar njenog građevinskog područja turističke namjene (T). Iz ovog parametra i planirane površine građevinskog područja turističke namjene (T) proizlazi i prosječan broj ležaja po jedinici površine (hektaru) građevinskog područja (T) svake TZ (**br.lež./ha = gustoća korištenja**).

**(4-3)** Na području Općine, planira se slijedeća urbanističko-arhitektonska tipologija turističke izgradnje:

- a) hoteli (T1) – pojedinačni objekti kompaktne ili kompleksnije arhitektonske tipologije (centralni objekt s dependansama i pratećim sadržajima) u skladu s odredbama ovog Plana i *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine «Hoteli»*.
- b) turistička naselja (T2) – složene funkcionalne i organizacijske cjeline sastavljene od više samostalnih građevina, odnosno podcjelina, sa smještajnim jedinicama («kompleksni objekt na dominantnom lokalitetu zone» - hotel, aparthotel i «usitnjenija struktura izgradnje» - vile, bungalovi, paviljoni i/ili smještajni objekti sličnih komercijalnih naziva) te pratećim građevinama i sadržajima – sve u okviru jednog građevinskog područja turističke namjene cjelovito osmišljene prostorno-oblikovne / urbanističke strukture. Unutar



turističkih naselja, *najmanje 40% površine građevinskog područja turističke namjene* treba biti urbanističkim planom uređenja (UPU) razgraničeno za prateće sadržaje turističkog naselja – ugostiteljske, trgovačke, uslužne (npr. agencije, saloni i sl.), zabavne, sportsko-rekreativne, uređene javne površine itd. namijenjene stacionarnim korisnicima i povremenim vanjskim korisnicima – posjetiteljima turističkog naselja. Osnovni uvjeti izgradnje daju se ovim Planom, a moguće razgraničenje na podcjeline te detaljniji uvjeti izgradnje i uređenja (u skladu s *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine skupine «Hoteli»*) utvrđuju se UPU-om.

- c) kamp / auto-kamp (T3) planira se u skladu s odredbama ovog Plana, Uredbom o ZOP-u, PPIŽ i *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine »Kampovi i druge vrste objekata za smještaj«*.
- d) luka nautičkog turizma ( LNT ) – marina – u kopnenom dijelu (građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene) - planiraju se sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreativne namjene; kao dio TZ, marina se sadržajno nadopunjava sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima ostatka TZ, a u naselju s javnim površinama i sadržajima naselja te lukom otvorenom za javni promet; dio operative obale i lučke podgradnje te vezovi i morske površine – smješteni su unutar TZ<sub>M</sub> odnosno akvatorija luke te detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru i uvjete za zahvate treba utvrditi UPU-om u skladu s posebnim propisima.

**(4-4)** Ako se urbanističkim planom uređenja predvide etape realizacije neke TZ ili fragmentiranje upravljačkih cjelina (npr. kroz segmentne DPU-ove) u okviru Planom utvrđene tipologije, i unutar faza (segmenta) moraju biti zadovoljeni proporcionalni odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i javne površine koji su određeni odredbama ovog Plana.

**(4-5)** U turističkim zonama potrebno je postići odvajanje kolnog od pješačkog prometa prema slijedećim kriterijima:

- a) obalno područje treba namijeniti pješačkom kretanju («lungo mare») i eventualno pristupu samo servisnih i urgentnih vozila
- b) parkirališta trebaju biti decentralizirana, tj. razmještena po skupinama smještajnih zgrada odnosno pratećih sadržaja
- c) parkirališta treba smještati uz vanjske, rubne i (ili) pozadinske dijelove građevinskog područja turističke namjene

## **(5) IZGRADNJA ZGRADA TURISTIČKE NAMJENE U OKVIRU GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA**

### **(5-1) TURISTIČKE LOKACIJE (TL)**

Površine ugostiteljsko-turističke namjene koje su ovim Planom razgraničena u okviru površine naselja (te ulaze u proračun ukupnog GPN-a pojedinog naselja) – «turističke lokacije» - navedene su i opisane u tablici 2. U planiranju uređenja ovih područja planovima uređenja užih područja (UPU, DPU) posebno treba osigurati najveći mogući javni karakter korištenja obale te integraciju osnovne turističke namjene ovih područja s mrežom javnih i ostalih sadržaja naselja. Na ova područja primjenjuju se odredbe ovog članka stavka (4) te članka 80.

### **(5-2) POJEDINAČNE GRAĐEVINE ZA SMJEŠTAJ UNUTAR GPN-a NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE NAMJENE**

*Osim na površinama za ugostiteljsko-turističku namjenu (TZ i TL), ovim Planom se predviđa mogućnost za smještaj i izgradnju zgrada osnovne ugostiteljsko-turističke namjene i u okviru građevinskih područja naselja mješovite namjene utvrđenih ovim Planom. Smještajni kapacitet takvih zgrada može biti do 80 kreveta s pratećim sadržajima i predviđenom tipologijom izgradnje: hotel, pansion, prenoćište i sl. u skladu s odredbama za zgrade mješovite i poslovne namjene iz članka 51. ovih Odredbi.*

## Članak 80.

### UVJETI GRADNJE

#### (1) **IZGRAĐENOST POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**

(1-1) Izgrađenost unutar *površina ugostiteljsko-turističke namjene* (T) mora biti usklađena sa slijedećim kriterijima:

- a) može iznositi najviše 30% cjelokupne površine (T),
- b) u okviru pojasa SGP-a (između 70,0 i 100,0 m od obalne crte) može iznositi najviše 15% površine pojasa kao cjeline, ako ovim Planom za poseban slučaj nije utvrđeno drugačije.

(1-2) Izgrađenost pojedinačne građevinske čestice za ugostiteljsko-turističku namjenu ne može biti veća od 30%, koeficijent iskorištenosti ne može biti veći od 0.8, a najmanje 40% površine čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

#### (2) **VISINE ZGRADA NA POVRŠINAMA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**

(2-1) Novoplanirane zgrade mogu imati najveću visinu vijenca ( $V_{max}$ ) koja proizlazi iz najvećeg dozvoljenog broja etaža ( $E_{max}$ ):

$E_{max}$  u (TZ) i (TL) za (T1) na terenu nagiba  $<1:3$ :

- |   |                  |
|---|------------------|
| a) glavna smještajna zgrada - hotel:      | $P_0+P+3$        |
| b) ostale smještajne zgrade (depandanse): | $P_0+P+2+P_{ks}$ |
| c) prateće i pomoćne zgrade / građevine:  | $P_0+P$          |

$E_{max}$  u (TZ) i (TL) za (T1) na strmom terenu ( $>1:3$ ):

- |   |             |
|---|-------------|
| a) glavna smještajna zgrada - hotel:      | $NP+VP+1$   |
| b) ostale smještajne zgrade (depandanse): | $NP+VP+1$   |
| c) prateće i pomoćne zgrade / građevine:  | $NP+P_{ks}$ |

$E_{max}$  u (TZ) i (TL) za (T2) na terenu nagiba  $<1:3$ :

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) hotel ili aparthotel (dominantna smještajna građevina) te depandanse: | $P_0+P+1+P_{ks}$ |
| b) ostale smještajne zgrade :  | $P_0+P+1+P_{ks}$ |
| c) prateće i pomoćne zgrade / građevine:                                 | $P_0+P$          |

$E_{max}$  u (TZ) i (TL) za (T2) na strmom terenu ( $>1:3$ ):

- |   |                |
|---|----------------|
| a) hotel (dominantna smještajna građevina) te depandanse: | $NP+VP+1$      |
| a) ostale smještajne zgrade :                             | $NP+VP+P_{ks}$ |
| b) prateće i pomoćne zgrade / građevine:                  | $NP+VP$        |

(2-2) Temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada (odnosno veličine V i E) opisani su u člancima 21.-24., a na izgradnju na površinama ugostiteljsko-turističke namjene u ZOP-u posebno treba primijeniti dodatne uvjete članka 24. stavak (6). Kao poseban slučaj, za objekte pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća dozvoljena visina vijenca je 6.0 m.

## Članak 81.

### UVJETI UREĐENJA

(1) Prometna cirkulacija unutar *površina ugostiteljsko-turističke namjene* ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m za dvosmjerne i 3,0 za jednosmjerne prometnice, razdvajanjem pješačkog i kolnog prometa.

(2) Povezivanje *površina ugostiteljsko-turističke namjene* na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.

(3) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar *površina ugostiteljsko-turističke namjene*. Iznimno, u okviru GPN-a, UPU-om je moguće utvrditi rješavanje dijela parkirališnih površina «turističke lokacije» (TL) na susjednim površinama mješovite namjene.

(4) Na obalnom potezu svih *površina ugostiteljsko-turističke namjene* (dakle, izdvojenih “turističkih zona” i “turističkih lokacija” u naselju), UPU-om je moguće planirati jednu ili više prirodnih i uređenih morskih plaža. Uređene plaže (Uredba o ZOP-u: “...većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja...”) mogu se uređivati pažljivim adaptiranjem grota za kupanje, a ne razbijanjem i/ili potpunim betoniranjem obalne crte. Iznimno, značajnije intervencije se mogu vezati uz postojeća i/ili planirana privežišta u okviru turističkih zona i lokacija uz koja se mogu planirati manje operativne obale za privremeni privez (pristan) izletničkih i sportsko-rekreacijskih plovila te navozi za “sandoline” i slična plovila.

(5) Za “turističke lokacije” u naselju, UPU-om je potrebno utvrditi regulacijske linije koje osiguravaju javnost korištenja najužeg obalnog pojasa od min. 10,0 m. Kod izdvojenih “turističkih zona” unutar kojih se pojavljuju naturističke plaže, na potezima koji se utvrde UPU-om, iznimno je moguće ograničiti opću upotrebu pomorskog dobra, ali uz planiranje kvalitetnih “pješačkih prikrata” u pozadini ograđenog područja.

(6) Ako nije drugačije određeno Planom, u obalnom potezu izdvojenih “turističkih zona”, UPU-om je moguće planirati jedan ili više priveza s ukupnim najvećim brojem vezova koji odgovara 20% smještajnog kapaciteta te zone, ali ne više od 400 vezova.

(7) Detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru, utvrđivanje kapaciteta i tipa zahvata, a na osnovi odredbi ovog Plana te preciznijeg snimka postojećeg stanja, razvojnih potreba i mogućeg utjecaja na okoliš, uz javnu raspravu - utvrditi će se UPU-om. UPU-om se posebno mora utvrditi “zoniranje i režim korištenja na moru” u slučajevima kada se na moru istovremenu planiraju različiti oblici rekreacije: plivanje, veslanje, ronjenje, jedrenje, wind-surfing, skijanje, jet-ski, privez i sidrenje plovila itd.

(8) Svi UPU-i koji zahvaćaju akvatorij Općine ujedno zahvaćaju i širi prostor značajnog krajobraza Porečko-vršarskih otoka, te se u postupku njihove izrade traže posebni uvjeti Uprave za zaštitu prirodne baštine, odnosno nadležne Javne ustanove za upravljanje zaštićenim djelovima prirode.

**TABLICA 2**  
**PREGLED POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE S PLANIRANIM KAPACITETIMA TE UVJETIMA I NAPOMENAMA ZA URBANISTIČKE PLANOVE UREĐENJA KOJIMA SU OBUHVAČENE**

POVRŠINE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE  Izdvojene «TURISTIČKE ZONE» / / «TURISTIČKE LOKACIJE» u naseljima	TIP  (T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp/ auto-kamp LNT-marina)	MAX. BROJ KREVETA  (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA  (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
<b>Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) – «TURISTIČKE ZONE» (TZ)</b>				
<b>TZ «ZELENA LAGUNA – VR SAR»</b>	T1, T3	13 500	128.271	<p>Postojećim izgrađenim smještajnim kapacitetima (kampovi, hotel) može se planirati rekonstrukcije i/ili prenamjena površina u okviru Planom utvrđenih kapaciteta i tipova izgradnje isključivo tako da povećavaju kategoriju smještaja sa svim potrebnim pratećim sadržajima i uz visok udio «zelenih površina» prema odredbama Plana.</p> <p>Najveća gustoća korištenja: 105 kreveta/ha.</p> <p>U dijelu TZ u kojem je na kartografskom prikazu u mj.1:5000 ovim Planom razgraničen vrijedan krajobraz («zeleni otok»), dozvoljena je najveća izgrađenost od 5%: - UPU-om treba planirati koncentrirano korištenje tog postotka izgrađenosti na višoj koti (za ugostiteljski, zabavni, rekreacijski ili sl. objekt) uz uređenje vidikovca; - u ostatku razgraničenog područja treba planirati hortikulturno uređenje, rekreacijske površine, pješačke, trim i biciklističke staze.</p> <p>Najveći dio punte Groša izuzet je iz građevinskog područja te su u tom dijelu moguće samo parterne intervencije (uređenje pješačkih i manjih rekreacijskih površina) uz očuvanje visokog zelenila te rekonstrukcija postojećih objekata infrastrukture (pročistač).</p> <p>U sklopu TZ nalaze se dva postojeća privezišta za koje je UPU-om moguće preispitati te planirati povećanje površine i kapaciteta u skladu s ostalim odredbama ovog Plana.</p>
<b>TZ «FUNTANA»</b>	T1, T2, T3	4350	67.169	<p>TZ «Funtana» je zajedno s naseljem Funtana obuhvaćena jedinstvenim UPU-om. Urbanističko uređenje TZ potrebno je sagledati u cjelini s naseljem Funtana podjednako iz usko utilitarnih (npr. infrastrukturnih) tako i iz razloga urbanističkog oblikovanja doživljaja urbane strukture.</p> <p>Postojećim izgrađenim smještajnim kapacitetima (kamp, hotel) može se planirati rekonstrukcije i/ili prenamjena površina u okviru Planom utvrđenih kapaciteta i tipova izgradnje isključivo tako da povećavaju kategoriju smještaja i usluge sa svim potrebnim pratećim sadržajima i uz visok udio «zelenih površina» prema odredbama Plana.</p> <p>Planirani najveći kapacitet Marine Funtana je 200 vezova standarda 12m u moru. Građevinsko područje za obvezne i prateće sadržaje na kopnu uključeno je u građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene – TZ «Funtana».</p> <p>Uz postojeće privezište jugozapadno od hotelskog naselja Funtana moguće je preispitati te planirati povećanje površine i kapaciteta (posebno broja vezova za veća plovila i privremeni pristan izletničkih brodova) u skladu s ostalim odredbama ovog Plana.</p> <p>UPU treba planirati pješačke, trim i biciklističke staze koje povezuju naselja Funtana i Vrsar kako uz obalu («lungo-mare») tako i preko «prikrata» kroz unutrašnjost turističkih zona i u njihovoj pozadini.</p>

TZ «VALKANELA»	T3	6000	45.135	<p>Za ovim Planom razgraničeno područje kampa Valkanela planira se unapređenje kategorizacije na 4* te razvoj prema «odmorištu na otvorenom» s cjelovitom zabavnom i rekreacijskom ponudom: bazeni, uređene plaže, igraonice i raznovrsne druge mogućnosti sportsko-rekreacijskih aktivnosti na kopnu i moru te pratećih trgovačkih sadržaja za potrebe TZ. U sklopu TZ nalazi se i postojeće privezište za koje je UPU-om moguće preispitati te planirati povećanje površine i kapaciteta do najviše 120 vezova standarda 12m u moru. Plan uređenja privezišta može uključiti i izvedbu pješačkog mosta (pontonskog ili na stupovima - bez zatvaranja prirodnog strujanja mora) prema otoku Salamon.</p> <p>Uvala Soline je ne-građevinsko područje u širem području TZ te je moguće isključivo planirati uređenje pješačkih staza i hortikulture zahvate s urbanom opremom od prirodnih materijala.</p> <p>Južni odvojak obilaznice naselja Funtana potrebno je prometno riješiti zajedno s rješenjem ulaza u područje kampa Valkanela (pretpostavlja se potreba izvedbe «petlje») – kao spoj «prometnog čvora» i «obilježja u prostoru» koje označava južni ulaz u širi prostor naselja Funtana.</p> <p>UPU treba planirati pješačke, trim i biciklističke staze koje povezuju naselja Funtana i Vrsar kako uz obalu («lungo-mare») tako i preko «prikrata» kroz unutrašnjost turističkih zona i u njihovoj pozadini.</p>
TZ «KOVERSADA»	T1, T2, T3	12000	124.710	<p>Najveća gustoća korištenja: 95 kreveta/ha.</p> <p>Za područja vrijednih krajobrazu u okviru građevinskog područja se utvrđuje maksimalna izgrađenost 3 ili 5% (prema oznakama na kartografskim prikazima u mj.1:5000). UPU-om se treba pobliže odrediti namjerava li se unutar nekog od tih područja «raspršiti» manje servisne objekte u ukupnoj površini (postotku) dozvoljenoj ovim Planom ili će se jedan manji dio područja (u propisanom postotku) prepustiti izgradnji, a ostatak čuvati kao «zeleni otok» unutar turističke zone.</p> <p>Na otoku Koversada moguće su isključivo rekonstrukcije postojećih objekata.</p> <p>Na dijelu TZ «Koversada» koji se preklapa sa značajnim krajobrazom Linski kanal moguća je samo adaptacija i rekonstrukcija postojećih građevina, eventualno izgradnja zamjenskog objekta ili interpolacija, uz uvjet da se izgradnjom istog ne naruši krajobraz (visina građevine, izgled, uklopljenost u okoliš).</p> <p>Svi zahvati u značajnom krajobrazu Limska Draga planiraju se uz posebne uvjete koje daje Uprava za zaštitu prirodne baštine te u skladu s Prostornim planom područja posebnih obilježja.</p>
Površina ugostiteljsko-turističke namjene u okviru zone golf-igrališta «Stancija Grande»	T1	300	6.456	<p>Unutar ukupne površine zone golf-igrališta, razgraničena je površina ugostiteljsko-turističke namjene za gradnju hotela (T1) s pratećim sadržajima. Ta planirana površina iznosi približno 6% ukupne površine zone golf-igrališta.</p> <p>Planirani hotel s pratećim sadržajima je primarno u funkciji visoke kvalitete i raznovrsnosti ponude zone golf-igrališta i ne predstavlja autonomnu cjelinu. Ne dopušta se izgradnja smještajnih kapaciteta kao prve faze izgradnje zone golf igrališta.</p> <p>Izvan ovog područja (u preostalom dijelu zone – građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene – golf-igralište) moguća je samo izgradnja «golf kuće» (kluba), gospodarske zgrade i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.</p>
UKUPNO TZ		36150	371.741	

<b>Površine ugostiteljsko-turističke namjene u okviru GPN-a – «Turističke lokacije» (TL)</b>				
<b>Funtana: TL «AC Puntica»</b>	T3	1000	4.903	<p>TL «AC Puntica» u naselju Funtana obuhvaćena je UPU-om «Funtana - Valkanela».</p> <p>Maksimalna gustoća korištenja je 200 osoba po hektaru i određena je na osnovi postojećeg kapaciteta i načina korištenja. UPU-om je obvezno planirati poboljšanje kvalitete (kategorije) usluge i smanjenje gustoće korištenja.</p> <p>Iako je na cijelom obalnom području «turističke lokacije» moguće UPU-om planirati prirodne i/ili uređene plaže, ovim Planom posebno je razgraničena uređena plaža «Puntica» (na sjevernoj obali poluotoka, prema uvali Perila) koju je potrebno planirati UPU-om kao uređenu plažu podjednako u funkciji «turističke lokacije» i naselja Funtana - kao uređenu mjesnu plažu. Radi uređenja plaže «Puntica» moguće je nasipavanje na tom dijelu obale, koje se nadovezuje na planiranu gradnju sekundarnog lukobrana «Marine Funtana». Na kartografskom prikazu u mj. 1:5000, isprekidanom crtom je prikazan neobvezujući prijedlog izmijenjene obalne linije, što je potrebno pobliže utvrditi UPU-om.</p> <p>Koncepciju UPU-a (npr. rješenje infrastrukturnih sustava) treba prilagoditi mogućnosti da se već u planskom razdoblju Plana omogućiti postepena prenamjena područja Puntica u mješovitu namjenu (ugostiteljsko-turističku, sportsko-rekreacijsku, javnu - zabavnu, kulturnu) pretežito javnog režima korištenja otvorenih površina – snažnije integriranu u urbanu strukturu i život naselja Funtana.</p>
<b>Vrsar: TL «AC Turist»</b>	T3	2000	12.465	<p>TL «AC Turist» u naselju Vrsar obuhvaćena je UPU-om «Vrsar».</p> <p>Maksimalna gustoća korištenja je 160 osoba po hektaru i određena je na osnovi postojećeg kapaciteta i načina korištenja. UPU-om je obvezno planirati poboljšanje kvalitete (kategorije) usluge i smanjenje gustoće korištenja. Planira se izgradnja otvorenih bazena i drugih pratećih ugostiteljskih, zabavnih, rekreacijskih i uslužnih sadržaja auto-kampa.</p> <p>U širem kontekstu, potrebno je sagledati planiranje uređenja plaža (na spoju poluotoka Montraker sa AC Turist te u nastavku same obale AC Turist – uvale Funtana i Kagula) na način da se omogući javni režim korištenja uz obalni («lungo-mare») i/ili zapadni rub kampa («pješačka prikrata») i pješačkog mosta (pontonskog ili temeljenog) u uvali Fabjan prema Parku skulptura i Stanciji Valkanela kao izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Vrsar. Uz uređenje pješačkog mosta preko uvale Fabjan, potrebno je planirati i cjelovito hortikulturno uređenje uvale (područje označeno «PK» na kartografskim prikazima u mj.1:5000) s uređenjem pješačkih staza uz obalu i urbanom opremom od prirodnih materijala.</p> <p>Na području Rta Žatika predviđa se uređenje priveza za plovila (barke, «gumenjake») gostiju auto-kampa. Predviđa se izvedba osnovnog mola (gata) na armirano-betonskim stupovima, te manjih («sekundarnih») pontonskih molova uz odgovarajući sustav sidrenja – sve u cilju svođenja nasipavanja na najmanju mjeru.</p> <p>Vežano uz urbanističko uređenje TL «AC Turist» i pomorskog dobra na koje se «naslanja», UPU mora posebnu pažnju posvetiti rješenju «zoniranja i režima korištenja na moru» prema otocima Cavata i Salamon (ne-građevinska područja, značajni krajobraz!) te utvrditi uvjete uređenja i korištenja ovih otoka u rekreacijske svrhe te način pristupa rekreacijskim plovilima do ovih otoka.</p>
<b>Vrsar: TL «Saline»</b>	T1	300	1.952	<p>TL «Saline» u naselju Vrsar obuhvaćena je UPU-om «Vrsar». Predviđa se izgradnja visokokategoriziranog «gradskog» hotela (min. 4*) koji se nadovezuje na mješovitu namjenu s centralnim sadržajima južno od pred-moderne urbane cjeline naselja Vrsar - na području Saline i nekadašnje «drage». UPU-om «Vrsar» potrebno je preispitati i utvrditi obalnu crtu u području označenom isprekidanom crtom na kartografskom prikazu u mjerilu 1:5000 - predviđa se mogućnost produbljivanja uvale na tragu nekadašnjeg stanja. Hotel i javne površine ili uvalu u području Saline s ostalom izgradnjom oko tog područja potrebno je planirati kao jedno od žarišta javnog života područja naselja i turističku atrakciju. Prije izrade UPU-a, preporučuje se provedba anketnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijelo područje Saline i kontaktne dijelove ostatka naselja.</p>

Vrsar: TL «Belvedere Vrsar»	T1, T2	2000	11.427	TL «Belvedere» u naselju Vrsar obuhvaćena je UPU-om «Vrsar» budući se doživljava kao dio šireg urbaniteta suvremenog naselja Vrsar: orijentirana je na akvatorij luke Vrsar, posjetitelji i stanovnici se «isprepliću», kao i rješenja funkcionalnih (utilitarnih, tehničkih) i oblikovnih (estetskih) pitanja na koje mora odgovoriti UPU. U tom kontekstu, posebno je važno UPU-om odrediti javni režim korištenja obalnog područja od predjela Saline do mosta prema Sv. Jurju.  Planira se rekonstrukcija i podizanje smještajnih kapaciteta hotela Belvedere na 4* kao i unapređenje kategorije smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja u cijelom području.
Vrsar: TL «Marina»	LNT	do 30	2.321	Planira se mogućnost proširenja ponude pratećih sadržaja marine (zatvorenih ili otvorenih sportsko-rekreacijskih građevina) uz realizaciju manjeg broja smještajnih jedinica.
<b>UKUPNO TL</b>		5330	33.068	Funtana: 4.903ha ukupno TL (6,73% ukupne povr. GPN-a) Vrsar: 28.165 ha ukupno TL (19,41% ukupne povr. GPN-a)
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>41480</b>	<b>404.809</b>	

### 3.3. POVRŠINE ZA SPORTSKO REKREACIJSKU NAMJENU

#### Članak 82.

##### GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA SPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

- (1) Ovim Planom razgraničene površine za sportsko-rekreacijsku namjenu su:
- golf igralište «*Stancija Grande*» - unutar izdvojenog građevinskog područja;
  - sportsko-rekreacijske površine: igrališta i staze – unutar izdvojenog građevinskog područja
  - mjesna uređena plaža – Funtana - u okviru GPN-a Funtana;
- (2) Smještaj ostalih sportsko-rekreacijskih sadržaja, i uvjeti za njihovu izgradnju u građevinskim područjima naselja i na površinama ugostiteljsko-turističke namjene odredit će se planovima uređenja užih područja.

#### Članak 83.

##### GOLF IGRALIŠTE «STANCIJA GRANDE» - UVJETI GRADNJE

- (1) Planira se građevinsko područje za golf igralište s do 27 rupa, obuhvata 110 ha.
- (2) U granicama planiranoga građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene za golf igralište trebaju se smjestiti:
- «golf kuća» (klub),
  - zgrade za prateće i servisne potrebe – gospodarske zgrade;
  - građevine uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i druga infrastruktura.
- (3) Visina zgrada iz stavka 2. ovoga članka:
- ad. alineja a) i c) - smije biti najviše  $P_0+P+P_{ks}$  odnosno podrum, prizemlje i potkrovlje s nadozidom do propisane visine;
  - ad. alineja b) - smije biti najviše  $P_0+P$ , odnosno podrum i prizemlje;

Preporuča se da se dio ovih zgrada i ostale nužne intervencije u terenu smjeste u zoni danas postojećih zgrada «Stancije Grande» te predlaže da se u ukupno krajobrazno uređenje (uz stroge uvjete zaštite kulturnih dobara) uključi i lokalitet «stare kave».

- (4) U okviru «zone golf-igrališta» (ukupne površine sportsko-rekreacijske namjene) predviđa se izgradnja smještajnih kapaciteta tipa hotel (T1), čije je razgraničenje kao građevinskog područja za

ugostiteljsko-turističku namjenu prikazano na kartografskom prikazu br. 4a-6 u mjerilu 1:5000. Planirani hotel s pratećim sadržajima je primarno u funkciji visoke kvalitete i raznovrsnosti ponude zone golf-igrališta i ne predstavlja autonomnu cjelinu. Ne dopušta se izgradnja smještajnih kapaciteta kao prve faze izgradnje zone golf igrališta.

(5) Oblikovanje svih zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju.

(6) Zapadna granica zone golf-igrališta definirana je postojećom trasom Ž-5002. Od ruba postojećeg koridora Ž-5002 određen je pojas od 70m (označen na kartografskom prikazu u mj. 1:5000) koji uključuje i lokvu Fabjan, unutar kojeg je moguće isključivo hortikulturno uređenje uz osiguranje prostora za korekciju (proširenje) trase Ž-5002.

#### **Članak 84.**

##### **UREĐENE PLAŽE**

- (1) Ovim Planom se na području Općine na slijedeći način planiraju uređene plaže:
- a) kao ovim planom utvrđena (razgraničena) površina u okviru površine naselja (ukupnog GPN-a) Funtana – mjesna plaža Puntica
  - b) u okviru građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene i građevinskih područja naselja na površinama čije se detaljno razgraničenje (na pomorskom dobru) treba utvrditi UPU-om

(2) Na dijelu kopna što pripada uređenoj plaži podiže se prizemna infrastrukturna prateća zgrada do 50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine u funkciji uređene plaže (Uredba o ZOP-u, čl. 7., st. 2. i čl. 14. st. 2.) (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu koju vodi onaj koji ima koncesiju i koji uređuje, čisti i osigurava plažu u skladu sa Zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima. Sukladno obaveznom urbanističkom planu uređenja (UPU), uređenje i opremanje prostora uređene plaže vrši se u skladu sa visokim standardima boravljenja i korištenja.

#### **Članak 85.**

##### **PRIVEZIŠTA**

- (1) U okviru obuhvata građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene planirane su lokacije privezišta za sortsko-rekreacijska plovila, čija se detaljna razgraničenja i kapaciteti utvrđuju UPU-om u skladu s odredbama ovog plana i posebnim propisima.



## 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### Članak 86.

#### DRUŠTVENE DJELATNOSTI

- (1) Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se površine i zgrade namijenjene:
- odgoju i obrazovanju (predškolske i školske ustanove);
  - zdravstvu i socijalnoj skrbi;
  - kulturi
  - tjelesnoj kulturi;
  - upravi;
- Zgradama društvenih i javnih djelatnosti, u smislu ovih odredbi, smatraju se i zgrade vjerske namjene (vjerskih zajednica), značajnije prometne zgrade te složene zgrade objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena.
- (2) Zgrade iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar građevinskih područja naselja na površinama mješovite namjene.
- (3) Za zgrade iz stavka 1. ovoga članka vrijede slijedeći uvjeti:
- Mogu imati najviše podrum ( $P_0$ ), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje (Pks) s nadozidom do 1,0 m visine, dakle  $P_0 + P + 1 + Pks$ . Iznimno je moguće i podrum ( $P_0$ ), prizemlje (P), dva kata (+2) te potkrovlje bez nadozida (Pk), dakle  $P_0 + P + 2$ , ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada iste ili veće visine.
  - Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda prizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati najviše 1,0 m iznad najniže točke zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade.
  - Visina vijenca zgrade, mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu, smije biti najviše 10,0 m, a za sadržaje kulture i sporta najviše 9,0 m.
  - Visina krovnog sljemena, odnosno ukupna visina zgrade može biti najviše 13,0 m mjereno od najniže točke zaravnatog terena uz zgradu.
  - Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti od granice susjedne čestice mora iznositi najmanje 3,0 m.
- (4) Bruto izgrađenost čestica za društvene djelatnosti može biti najviše:
- 60% za slobodno stojeće i poluugrađene zgrade, a
  - 80% za ugrađene zgrade.
- (5) Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i obavezno je osigurati vrtno-parkovne površine i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost čestice za dječji vrtić, jaslice, osnovnu i može biti najviše 40%.
- (6) U slučaju kad se na susjednoj čestici planira izgraditi zgrada pored postojeće zgrade za odgoj i obrazovanje, tad njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje tri visine više zgrade.
- (7) Parkiranje vozila treba rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 91. a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevinskoj čestici i/ili u pojasu ulice.

## 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### Članak 87.

#### INFRASTRUKTURA - OPĆE ODREDBE

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da se ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za zgrade i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.
- (4) Kapaciteti i trase za novoplanirane infrastrukturne površine odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

### Članak 88.

#### KOLNI PROMET

- (1) Položaj cesta i cestovnih koridora (pojaseva) određen je na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na kartografskom prikazu br. 2a: "Infrastrukturni sustavi – promet: cestovni, pomorski i zračni" u mjerilu 1:25000.

### Članak 89.

#### KOLNI KORIDORI

- (1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije pobliže određeno ovim Planom, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishođenja lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj namjeni.
- (3) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, **udaljenost regulacijske linije od osi ulice** mora iznositi najmanje:
  - a) za državnu cestu 10,0 m,
  - b) za županijske 9,0 m,
  - c) za lokalnu cestu 5,0 m.Urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se odrediti i veće vrijednosti, osobito ako se planira drvored.
- (4) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ako koridor nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova zgrada između dvije postojeće zgrade, građevinska linija nove zgrade usklađuje se s građevinskim linijama postojećih zgrada (građevinska linija nove zgrade aritmetička je sredina udaljenosti građevinskih linija zgrada između kojih se vrši ugradnja).
- (5) **Najmanja širina kolnika** u građevinskim područjima je:
  - a) za jednosmjerni automobilski promet 4,0 m, (iznimno 3,0 m),
  - b) širina kolnika za dvosmjerni promet 6,0 m, (iznimno 5,0 i 4,0 m).

(6) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja, širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 5,0 m za dvosmjerne ulice. Kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širina kolnika od 4m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibaldišta za omogućavanje mimoilaženja.

- (7) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:
- na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150,0 m ugradi ugibaldište,
  - slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50,0 m na nepreglednom dijelu,
  - u jednosmjernim ulicama,
  - u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.
- (8) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 m, a iznimno 1,0 m.

### Članak 90.

#### KOLNA INFRASTRUKTURA I ZAŠTITA KRAJOBRAZA

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

### Članak 91.

#### PARKIRALIŠNA I GARAŽNA MJESTA

(1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevinskoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj čestici na kojoj se planira određena funkcija i to prema normativima iz Tablice 3.

(2) Ako na vlastitoj čestici nije moguće planirati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 3. tada

- nije moguće graditi planiranu zgradu (namjenu), ili
- kapacitet planirane zgrade (namjene) treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.

(3) Od norme u stavku 2. ovoga članka može se odstupiti samo

- kod već izgrađenih građevinskih čestica koje su u funkciji, ili
- u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

U ovim slučajevima treba potrebna parkirališno/garažna mjesta osigurati na vlastitoj čestici u neposrednoj blizini.

TABLICA 3.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Obiteljske stambene zgrade	100 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Obiteljske stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smeštajna jedinica	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	Jedna smeštajna jedinica	1,0

Višestambena zgrada	75 m <sup>2</sup> BRP	1,0
Višestambena zgrada	Jedna stambena jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	1 krevet	0,5
U okviru građevinskih područja za turističku namjenu (T)	1 krevet	0,5
Hoteli (T1)	jedna soba	0,75
Turističko naselje (T2)	Smješt. jedinica s 3 ležaja	1,0
	Smješt. jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smješt. jedinica sa 6 ležaja	2,0

Pri planiranju se uzimaju vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po kategoriji.

(4) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namjenu kao cjelinu ili pojedinačno u okviru pojedinačnih čestica (namjena) građevinskog područja za turističku namjenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet ležajeva. U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.

(5) U slučaju da se unutar zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevinskoj čestici.

(6) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

## Članak 92.

### POMORSKI PROMET

(1) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće **luke otvorene za javni promet**:

- a) Vrsar - lokalnog značaja
- b) Funtana - lokalnog značaja

(2) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće **luke posebne namjene**:

- c) luke nautičkog turizma županijskog značaja - marine: Vrsar i Funtana
- d) sidrišta i privežišta u okviru turističkih zona i uz površine naselja

(3) U okviru luke otvorene za javni promet Vrsar predviđena je i lokacija LO-ostale luke te se u okviru izrade UPU-a, a u skladu s odgovarajućim propisima, u području luke Vrsar može detaljnije razgraničiti površina za ribarsku luku, sportsko-rekreacijska plovila, privez domicilnog stanovništva, prateće servisne objekte lučke podgradnje i sl.

### Članak 93. ZRAČNI PROMET

(1) Planira se osuvremenjivanje postojećeg aerodroma Vršar (sa sezonskim graničnim zračnim carinskim prijelazom od međunarodnog značaja II. kategorije ) te mogućnost prelaska iz tercijarne 1A kategorije u kategoriju 2C uz:

- produljenje piste prema sjeveru te
- proširenje upravne zgrade i pratećih sadržaja radi izgradnje pomoćnih objekata (padobranski centar, učionice, video sale, društveni prostor)

### Članak 94. POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na kartografskom prikazu br. 2b: *"Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije"* u mjerilu 1:25000.

(2) Antenski stupovi mobilnih mreža svojim položajem ne smiju remetiti vizure na osobite krajobrazne vrijednosti. U slučaju zaštićenih (registriranih) vrijednosti svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel i sl.)

### Članak 95. PLINOOPSKRBA

(1) Elementi plinoopskrbne infrastrukturne mreže (u razvoju) utvrđeni Planom na kartografskom prikazu br. 2c: *"Infrastrukturni sustavi – energetika: elektroenergetika i cijevni transport plina"* u mjerilu 1:25000 smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija i detaljniji uvjeti odrediti u skladu s posebnim propisima donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

### Članak 96. ELEKTROOPSKRBA

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na kartografskom prikazu br. 2c: *"Infrastrukturni sustavi – energetika: elektroenergetika i cijevni transport plina"* u mjerilu 1:25000.

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora (pojaseva) moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim zgradama.

(4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:

- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| a) 110 kV ZDV (43+43 m) | 86 m, |
| b) 35 kV ZDV (30+30 m)  | 60 m, |
| c) 10 kV ZDV (15+15 m)  | 30 m. |

Ove zgrade ne zahtijevaju svoju građevinsku česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(5) Korištenje i uređenje prostora unutar koridora treba biti u skladu s «Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV» (NN 53/91 i 24/97).

(6) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiče.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usaglašavanja.

### Članak 97.

#### VODOOPSKRBA

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na kartografskom prikazu br. 2d: "*Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarstvo: korištenje voda*" u mjerilu 1:25000.

(2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno mjerodavnog ureda za vodoopskrbu.

(7) Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati unutar i izvan građevinskih područja te uređivati temeljem projekta navodnjavanja Općine, uvažavajući sve relevantne odredbe o zaštiti kultiviranog i prirodnog krajobraza. Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri) i pripadajuće naplavne površine unutar i izvan građevinskih područja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

### Članak 98.

#### ODVODNJA

(1) U Općini se planira širenje postojeće kanalizacione mreže naselja i izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih s ispustom u more. Odvodnja je određena modelom razdjelne kanalizacije, što znači da se oborinske vode rješavaju zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja otpadnih voda putem javnih sustava odvodnje. Iznimno se za dijelove starih gradskih jezgri pod zaštitom mogu primijeniti i mješovita rješenja odvodnje.

(2) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročištačima izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi pročištač unutar građevinskog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

(3) Položaj trasa kanalizacionih vodova određen je na kartografskom prikazu br. 2d: "*Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarstvo - odvodnja otpadnih voda, odlaganje otpada*" u mjerilu 1:25000.

### Članak 99.

#### VODNO GOSPODARSTVO, BUJICE I LOKVE

(1) Obavljanje gospodarskih i drugih djelatnosti na području obuhvata plana može se obavljati u skladu s važećom odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta voda za piće predmetnog područja.

(2) U okviru Općine nisu registrirani bujični tokovi kao značajniji problemi.

(3) Zatečene lokve trebaju se štiti. Posebno se štiti lokva sjeverno od groblja u Vršaru, pored uvale Fabjan, a locirana u zoni planiranog golf igrališta. Područje lokve se može samo hortikulturno urediti i održavati.

(4) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanje vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju, provodi se neposrednim provođenjem plana.

### Članak 100.

#### GROBLJA

(1) Planom nisu planirana nova groblja. Planira se mogućnost proširenja groblja uz naselje Vršar.

## 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

### Članak 101.

#### OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
- krajobraznih vrijednosti,
  - prirodnih vrijednosti i
  - kulturno povijesnih cjelina
- (2) Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim česticama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti **podrazumijeva ponajprije sljedeće:**
- Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
  - Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito vinograda i maslinika);
  - Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
  - Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
  - Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
  - Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
  - Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
  - Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 102.

##### ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 70/05) na području Općine zakonom su **zaštićene prirodne vrijednosti – zaštićena područja:**
- u kategoriji **Značajni krajobraz**  
- Limska draga (199.3ha na području Općine)
  - u kategoriji **Posebni rezervat** (u moru)  
- Limski kanal
  - u kategoriji **Spomenik parkovne arhitekture**  
- čempresi na groblju u Vrsaru

- (2) Ovim Planom utvrđuje se, na temelju zakonskih propisa i standarda, slijedom prijedloga PPIŽ, pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu sljedećih vrijednih dijelova prirode:

a) u kategoriji **Značajni krajobraz** (prijedlog)

- Porečko-vrsarski otoci – dio na području Općine Vrsar (47.2ha kopnene povr.)

(3) Akvatorij priobalja s Vrsarsko-porečkim otočićima te Limskim zaljevom ulazi u jezgru preliminarnе nacionalne ekološke mreže (NEN). Navedeno područje vrednovano je i kao dio područja važnog za ptice EU (SPA) «Akvatorij zapadne Istre» te predstavlja potencijalno područje EU ekološke mreže «Natura 2000».

(4) Za gradnju unutar zaštićenih prirodnih područja, odnosno za obavljanje radnji unutar zaštićenih područja, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode, odnosno dopuštenje, sukladno odredbama čl.38. i 127. Zakona o zaštiti prirode.

(5) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura opisani su u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisana su na kartografskom prikazu br.3a: “*Uvjeti korištenja i zaštite prostora – prirodne vrijednosti*” u mjerilu 1:25000 i kartografskom prikazu br. 4: “*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja*” u mjerilu 1:5000.

### Članak 103.

#### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) Prije bilo kakvih zahvata na prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu
  - a) potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa te zaštititi vrste područja;
  - b) potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
  - c) prirodne krajobraze treba štiti od nove izgradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom te obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
  - d) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih čimbenika;
  - e) u cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na biološku raznolikost i krajobrazne vrijednosti potrebno je propisati mjere zaštite na temelju kojih će nadležna služba koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji utvrditi posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata u područjima određenim člankom 38. stavak 2. *Zakona o zaštiti prirode*;
  - f) za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje, ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba propisati obvezu provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata za prirodu sukladno *Zakonu o zaštiti prirode*.
- (2) Opći uvjeti i mjere zaštite prirode:
  - a) očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte, što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje,
  - b) spriječiti nestanak pašnjaka (putem ispaše, poticati ekstenzivan način stočarstva),
  - c) pošumljavanje treba obavljati autohtonim vrstama drveća, a uzgojne radove provoditi tako da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik,
  - d) očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna i obale i priobalnih područja i ne iskorištavati sedimente iz sprudova u priobalju, očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode,
  - e) u cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu, područja prirodnih vodotoka, te obalno područje (prirodne plaže i stijene), te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je revitalizirati ekstenzivno stočarstvo, te poticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.



- f) treba spriječiti štetne zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode
  - g) treba ograničiti građevinsko zauzimanje obale, posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama, te se prirodna obala treba očuvati bez značajnih izmjena obalne linije, nasipavanja i otkopavanja obale.
- (3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:
- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
  - b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
  - c) pošumljivati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,
- (4) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama,.
- (5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednog kultiviranog krajolika*, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevinskoga područja.

#### Članak 104.

##### ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje **sluke naselja**, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća i:
- a) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
  - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
  - c) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada u okviru područja stroge i umjerene zaštite kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim, ili pravilno rezanim i glatko fugiranim kamenom potpuno je nepodesno). Općenito se preporuča korištenje lokalnih materijala i načina gradnje, a tradicijska izgradnja može biti interpretirana i suvremenim oblikovnim jezikom. Iznimno, suvremena interpretacija tradicijskog arhitektonskog izraza može se dozvoliti i u okviru područja stroge i umjerene zaštite u skladu s pobližom analizom i uvjetima UPU-a.
  - d) krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 18<sup>0</sup> i 25<sup>0</sup>;
  - e) krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom;
  - f) ograđivanje čestica treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. Mogući su i betonski zidovi izgrađeni u maniri suhozida (gradnja kamena istovremeno ili prije od betona a ne samo «oblaganje» betonskog zida). U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane čestice te drukčije ograde;
  - g) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svojte cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
  - h) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukasnog grmlja;
  - i) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
  - j) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

### **Članak 105.**

#### **MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA**

- (1) Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (2) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, nadležna državna služba:
- a) vodi popis površina i vrijednosti ukupnog poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - b) obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,
  - c) provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

### **Članak 106.**

#### **MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA**

- (1) Planom su utvrđene šumske površine. Prema namjeni i značaju dijele se na:
- a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - b) zaštitne šume
  - c) šume posebne namjene
- (2) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica zaštićenih krajolika odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima.
- (3) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
- a) pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;
  - b) izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - c) pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
  - d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

### **Članak 107.**

#### **MJERE ZAŠTITE MORA**

- (1) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja, prihvat otpada i istrošenog ulja te drugih tvari, a u marinama i lokalnim lukama instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje otpada, istrošenog ulja, ostataka goriva i zauljenih voda.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH DOBARA

### Članak 108.

#### OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

##### A/ OPĆA NAČELA ZAŠTITE

(1) Povijesne naseobinske, graditeljske, vrtno-perivojne cjeline i kultivirani krajolici, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja sa pripadajućim parcelama, te fizičkim i vizualnim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak općine.

Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova);
- d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (zaselaka i izdvojenih sklopova poput "stancija") u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih osamljenih gospodarstva etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisu naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskog načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva naselja, zaselaka, polja, vodotoka i uvala, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja
- j) Očuvanje prirodnih značajki predjela kao što su obale mora, prirodne šume, bare, kultivirani krajolik - budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

##### B/ OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(2) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturnih dobara proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):

- a) *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03, 157/03);
- b) *Zakona o gradnji* (NN 175/03, 100/04);
- c) *Zakona o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02 i 100/04);

(3) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni i nepravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
- b) građevnim sklopovima,
- c) arheološkim lokalitetima,
- d) parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze
- e) predjelima (zonama) zaštite naselja

(4) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima:

- a) popravak i održavanje postojećih građevina,
- b) funkcionalne prenamjene postojećih građevina,
- c) nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije),
- d) rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,
- e) novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela,
- f) izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(5) U skladu s navedenim zakonima, za sve nabrojene zahvate u stavku 4) na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje se Prostornim planom utvrdi obaveza zaštite, (na razini državnog organa je 38 takvih elemenata baštine) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- b) prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole) i
- c) nadzor u svim fazama radova, koji provodi nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

(6) Zaštićenim kulturnim dobrima, kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obavezno primjenjuju spomeničke odredbe i postupci, smatraju se sva dobra koja su u ovom Prostornom planu opisana kao:

- a) zaštićena kulturna dobra (Z) – nova (revidirana) rješenja Ministarstva kulture;
- b) registrirani spomenici (R) – stara (ne revidirana) rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci;
- c) preventivno zaštićena kulturna dobra (P);
- d) evidentirana (E-MK i EP) ukoliko su predložena za zaštitu na državnoj razini (PZ-D).

(7) Za ostale građevine označene kao evidentirane planom (EP), za koje se predlaže zaštita na lokalnoj općinskoj razini (PZ-L) najčešće lokalne važnosti, opisani postupak nije obavezan, ali je preporučljiv ukoliko organi lokalne uprave u provedbi ovoga Prostornoga plana nađu interes i potrebu za savjetodavnim sudjelovanjem Službe zaštite.

(8) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Prostornoga plana, uz ranije registrirana (R), zaštićena (Z) i preventivno zaštićena (P) kulturna dobara, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti na prijedlog Općine pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama predloženi za zaštitu na državnoj razini (PZ-D) (ukupno 13), ukoliko utvrdi opravdanost takvog prijedloga. Do donošenja odgovarajućega rješenja, na sva tako predložena kulturna dobra treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke, kao i za trajno zaštićena dobra, kako u međuvremenu ne bi došlo do njihove degradacije nestručnim postupanjem ili neadekvatnim korištenjem.

(9) Sastavni dio ovih Odredbi za provođenje je tablični popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđen i odgovarajući spomenički status (Z, R, P, E-MK, EP) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.

#### **C/ STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

(10) Pojedinačne građevine, sklopovi, parcele i predjeli, koji se Prostornim planom smatraju zaštićenim, prikazani su na kartografskim prilogima i popisani pojedinačno u tablicama.

(11) Na području Općine Vrsar na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara, sukladno podacima iz tabličnog popisa (dalje se navodi identifikacijski broj) kulturnih dobara, **zaštićeni** su, kao:

- a) zaštićena kulturna dobra (Z): V-20, V-23
- b) registrirana kulturna dobra (R) [u tijeku je postupak revizije i preregistracije]: V-12, V-22, V-44
- c) preventivno zaštićena kulturna dobra (P): V-18

(12) PPUO Vrsar utvrdit će, na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu:

- a) na državnoj razini (PZ-D) [Rješenjem Ministarstva kulture]: F-06, F-07; V-05, V-09, V-13, V-25, V-27, V-33, V-39, V-40, V-41, V-43, V-51
- b) na lokalnoj razini (PZ-L) [odlukom Općine, sukladno čl. 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara]: F-05, F-08, F-09, F-10; V-26, V-29, V-30, V-31, V-32, V-34, V-37, V-38, V-42, V-45

(13) PPUO Vrsar evidentirat će (EP) sljedeća kulturna dobra koja se u sklopu ovlasti lokalnih organa uprave **štite mjerama Prostornoga plana (ZP)**, na razini Općine putem cjelovitog provođenja Prostornog plana uz obvezu daljnjeg očuvanja i stručnog održavanja sljedećih kulturnih dobara: F-11, F-12, F-13, F-14, F-15; V-24, V-28, V-35, V-36, V-46, V-47, V-48, V-49, V-50.

(14) Za određeni broj nedovoljno istraženih, potencijalnih ili indiciranih arheoloških lokaliteta kod kojih nije bilo moguće definirati precizni prostorni areal propisuje se obveza provođenja **istraživanja**, na temelju kojih će se moći odlučiti o potrebitosti i vrsti zaštite. U slučaju izvođenja bilo kakvih radova na širem prostoru takvih lokaliteta obavezno je zatražiti *mišljenje* nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

\* Točna identifikacija navedenih kulturnih dobara sa potpunim podacima navedena je u tablicama **[PPUO poglavlje 3.4.3.1. teksta i tablicama 4a i 4b]** ovih Odredaba za provođenje.

### Članak 109.

#### MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

(1) **U arheološkim zonama** (arheološkim lokalitetima) obavezna je primjena sljedećih mjera zaštite:

- a) Zabranjuje se intenzivno poljodjelsko korištenje tla, te se zabranjuje duboko oranje preko 0,40 m;
- b) Zabranjuje se svaka izgradnja, iznimno je moguća gradnja u svrhu prezentacije arheološkoga nalazišta, parterno uređenje i izvedba propusta za važnije infrastrukturne vodove;
- c) Svaka možebitna izgradnja, za koju se u posebnom postupku utvrđuju uvjeti, koja podrazumijeva iskop (temeljenje, podrumljenje, instalacijski rov) uvjetuje se prethodnim arheološkim istraživanjima, a kod manjih zahvata samo arheološkim nadzorom prilikom izvođenja radova.
- d) Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje.

(2) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (E-MK, EP) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, ili su indicirani putem toponima, a ne postoje utvrđene granice zaštite (na kartama građevnih područja su označeni širi areali mogućeg rasprostiranja nalaza), ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prilikom izvođenja građevnih radova potrebno upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez, te je u slučaju bilo kakvih arheoloških nalaza potrebno odmah obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, koji će odrediti daljnje mjere postupanja.

(3) Istraživanje lokaliteta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja i iskapanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju na čuvanje nadležnom muzeju;

(4) Područje arheološkog lokaliteta za koje je utvrđeno svojstvo kulturnog dobra ili dijelovi tog područja mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36.– 40. *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*.

(5) Za svaku **pojedinačnu povijesnu građevinu** kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema inventarizacijskoj listi) kao najmanje granice zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) navedene **u članku 108. točki C) stavcima 11) i 12)**

Za sve ostale evidentirane (E) građevine navedene **u članku 108. stavku 13)** koje se štite planom (ZP), mjere zaštite i obnove provodi lokalna uprava na temelju općih preporuka i odredbi Prostornoga plana.

(6) Za evidentirane građevine kod kojih je predviđena zaštita na općinskoj (PZ-L) razini osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- a) Nije dopušteno rušenje građevina već se propisuje njihovo održavanje i obnavljanje uz odgovarajuće prilagodbe novim funkcijama;
- b) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- c) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;

(7) Vlasnici (korisnici) kulturnih dobara kod kojih su utvrđena spomenička svojstva mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga, županijskog ili općinskog proračuna (ovisno o razini zaštite) zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih kulturnih dobara.

(8) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada u potezu) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(9) Vlasnik kao i drugi imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo;

(10) Kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36.– 40. *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*.

(11) U granicama zaštićene **povijesne urbane cjeline Vrsara** propisuju se sljedeće opće zonske mjere zaštite, bez obzira na eventualno postojanje pojedinačnih zaštita nad pojedinačnim građevinama:

- a) **Zaštita naseobinske cjeline** povijesnog dijela Vrsara temelji se na ranijem Rješenju negdašnjeg Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci (R-106), za koje je potrebno provesti postupak revizije granica i režima zaštite, sukladno novoj metodologiji koju provodi Služba zaštite. Do donošenja novog revidiranog rješenja primjenjuju se sljedeće mjere:
- b) **Uže područje povijesne jezgre** (potpuna zaštita povijesnih struktura - **zona A**) odnosi se na one dijelove kulturno – povijesne cjeline koji sadrže dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture unutar uže povijesne jezgre grada Vrsara unutar zidina, te glavne kružne ulice koja opasuje povijesnu jezgru. U ovim povijesnim mikro – cjelinama propisuje se cjelovita zaštita i očuvanje svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcija prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno – povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode: sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Iznimno su moguće suvremene interpolacije najviše arhitektonske kvalitete za rješenje kojih je preporučljivo provesti javni arhitektonski natječaj.
- c) **Šire kontaktno područje povijesne jezgre** (djelomična zaštita povijesnih struktura - **zona B**) uvjetuje se u dijelovima kulturno – povijesne cjeline koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti, uz manji udio zatečenih novijih gradnji, što se poglavito odnosi na vizualno eksponirane padine staroga grada. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni, uvjetovat će se zaštita i očuvanje osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih građevina i drugih, za ukupnost određene kulturno – povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja, uz obaveznu uporabu tradicijskih materijala (kamen, kupa kanalice i sl.). Na području ove zone dopustit će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, adaptacije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba.

(12) Na jednoj građevinskoj čestici mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na čestici u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, pomoćni ili poslovni prostor u turističke svrhe (seoski turizam, tradicijsko zanatstvo).

(13) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(14) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

(15) Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na kartografskom prikazu br. 3b: "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – kulturna dobra" u mjerilu 1:25000 te na kartografskim prikazima serije 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:5000 na katastarskim podlogama.

**TABLICA 4a. DETALJNA INVENTARIZACIJA KULTURNIH DOBARA – FUNTANA**

Ident. br.	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	Spom. status	Raz. zaštite	Mjere zaštite	Prijed. kateg.	Izvor
F-01	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., mozaici	"Debeli rt"	EP	D	istraž.	N	Matijašić, Gnirs 1916.
F-02	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., mozaici	uvala "Jazbinka" ("Valle dei Sogni"), SZ. od mjesta	EP	D	istraž.	N	Matijašić
F-03	Potenc. hidroarheol. lokal.	O. Altijaž, 900 m Z. od "Debelog rta"	EP	D	istraž.	N	Kovačić
F-04	Potenc. hidroarheol. lokal.	pličina "Kupa", 900m Z. od "Debelog rta"	EP	D	istraž.	N	Kovačić
F-05	Škola "V. Nazora" [historizam]	Istarska 17	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
F-06	Dvorac ("kaštel") Borisi [barok]	u središtu mjesta, Ul. kaštel I	EP	D	PZ-D	3 (C)	teren
F-07	Ž.c. sv. Bernarda	u središtu mjesta, Ul. kaštel I	EP	D	PZ-D	3 (C)	teren
F-08	Kapela sv. Lucije	u središtu mjesta, Istarska	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
F-09	Kapela Majke Božje od Milosti [14. st.]	staro groblje, uvala "Perila" S. od mjesta	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
F-10	Grobna kapela Gospe Karmelske [historic.]	groblje, uz cestu prema Vrsaru	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
F-11	Poklonac [20. st.]	groblje, uz cestu prema Vrsaru	EP	O	ZP	5 (E)	teren
F-12	Groblje rkt. [19./20. st.]	J. od mjesta, uz cestu prema Vrsaru	EP	O	ZP	4 (D)	teren
F-13	Staro groblje [sr.v.]	uvala "Perila" S. od mjesta	EP	O	ZP	5 (E)	teren
F-14	Lapidarij	staro groblje, uvala "Perila" S. od mjesta	EP	O	ZP	4 (D)	teren
F-15	NOB-spomenik [20. st.]	u dvorištu O.Š., Istarska 17	EP	O	ZP	5 (E)	Šonje 1971.b

**TABLICA 4b. DETALJNA INVENTARIZACIJA KULTURNIH DOBARA – VR SAR**

Ident. br.	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	Spom. status	Raz. zaštite	Mjere zaštite	Prijed. kateg.	Izvor
V-01	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	rt "Scalo", S. od Valkanele	EP	D	istraž.	4 (D)	Matijašić, Gnirs 1916., Šonje 1974.
V-02	Arheol. lok. [ant.], villa rustica?, luka, keram.	uvala "Soline" kod Valkanele	EP	D	istraž.	4 (D)	Matijašić, Degrassi 1957., Šonje 1991.
V-03	Arheol. lok. [prap.], željeznodobna nekropola	kamenolom ispod "Monte Ricca", 1,5 km SI. od mjesta	EP	D	istraž.	3 (C)	Mihovilić, Matijašić 1988.
V-04	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	kamenolom ispod "Monte Ricca", 1,5 km SI. od mjesta	EP	D	istraž.	5 (E)	teren
V-05	Arheol. lok. [ant.], rim. cisterna, villa rustica	gradina "Monte Ricco" ("Gavanov vrh"), 1,8 km SI. od mjesta	<b>E-MK</b>	D	PZ-D	4 (D)	MK-KOP evid.k.d. Matijašić 1988.
V-06	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna gradina	gradina "Monte Ricco" ("Gavanov vrh"), 1,8 km SI. od mjesta	EP	D	istraž.	4 (D)	Buršić - Matijašić
V-07	Arheol. lok. [srv.], crkvište kap. sv. Martina	lijevo od ceste za Flenge, 800 m SI. od mjesta	EP	D	istraž.	5 (E)	teren
V-08	Arheol. lok. [ant.], rimska nekropola	J. obala poluotoka "Muntrakera", prema luci	EP	D	istraž.	4 (D)	Bojanić - Čivić
V-09	Arheol. lok. [prap./ant./srv.], višeslojno nalaz.	otočić sv. Juraj	EP (obuhva.)	D	PZ-D	3 (C)	teren

			u P-507)				
V-10	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	uvala "Fojaga" ("Dobra"), na ušću Limskog kanala	EP	D	istraž.	4 (D)	Matijašić, Šonje 1974.
V-11	Arheol. lok. [prap.], brončanodobni tumulusi	vrh "Mukaba" ("Vrsarski Golaš", "Mon Cavallo"), iznad Limskog kanala	EP	D	istraž.	4 (D)	Buršić - Matijašić
V-12	Arheol. lok. [ant./srv.], višeslojno nalazište	parcela c. sv. Marije u luci, k.č. 232/1; 229/1; 1056/1; 1057/2; 1058/2	R-216 (127/1) (obuhva. u P-507)	D	prereg.	3 (C)	MK-KOP Bojanić - Čivić, Šonje 1971.a
V-13	Arheol. lok. [ran.kr.], ranokršćanska bazilika	dvorište "Neon" ("Riviera"), k.č. 819/2,3; 1785/2	EP (obuhva. u P-507)	D	PZ-D	2 (B)	Mirabella - Roberti, Marušić
V-14	Arheol. lok. [ant.], rimski magazini, mozaici	J. obala luke ispod hotela	EP	D	istraž.	4 (D)	Šonje 1971. Matijašić 1988. Gnirs 1916. Degrassi 1936.
V-15	Arheol. lok. [srv.], temelji c. sv. Martina	J. dio Trga Degrassi	EP	D	istraž.	4 (D)	katastar, Šonje 1982.
V-16	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna keram.	Ul. gradskih vratiju	EP	D	istraž.	5 (E)	Bojanić - Čivić
V-17	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	poluotok "Muntraker"	EP	D	istraž.	5 (E)	teren
V-18	Hidroarheol. lok. [ant.]	akvatorij: vrsarska luka - otok Sv. Juraj	P-507	D	privr. zaštić.	3 (C)	MK-Lista prev.zaš.k.d.
V-19	Hidroarheol. lok. [ant.], rimska galija	pličina "Velika", 2,5 km l. od rta "Muntraker"	EP	D	istraž.	3 (C)	Kovačić
V-20	Hidroarheol. lok. [20. st.], amer. bombarder "B-24" iz II. svj. rata	podmorje: koord. N 45°09'22" /E 13°30'57"	Z-97	D	trajno zaštić.	N	
V-21	Potenc. hidroarheol. lok.	uvala "Larij", 2,5 km od ušća Limskog kanala, uz S. obalu kanala	EP	D	istraž.	N	Kovačić.
V-22	Povijesna urbana cjelina Vrsara		R-106 (236/1)	D	prereg.	2 (B)	MK-KOP (KORI)-reg.
V-23	Gradit. sklop: stanacija i park skulptura D. Džamonje [19./20. st.]	zaselak Valkanela S. od mjesta	(R-430) (329/6) Z-2438	D	trajno zaštić.	3 (C)	MK-Lista zaštić. k.d.
V-24	Gradit. sklop: Vela stanacija [19./20. st.]	Vela Stanacija ("Sv. Martin"), ispod "Monte Ricca", 1,5 km SI. od mjesta	EP	O	ZP	5 (E)	teren
V-25	Gradske zidine, kule i gradska vrata [13.-16. st.]	gornja zona grada	EP (obuhva. u R-106)	D	PZ-D	2 (B)	teren
V-26	Škola [historicismizam]	R. Končara 29	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-27	Dvorac ("kaštel") porečkih biskupa [srv.]	Ul. gradskih vrata	EP	D	PZ-D	3 (C)	teren
V-28	Stambena zgrada	V. Nazora 1	EP	O	ZP	5 (E)	teren
V-29	Stambena zgrada (danas Općina) [barok]	Trg D. Degrassi 1	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-30	Stambena zgrada s loggiom [klasicizam]	Trg D. Degrassi 8	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-31	Stambena zgrada (nekada Općina, danas apoteka) [klasicizam]	Trg D. Degrassi	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-32	Stambena zgrada [historicismizam]	Ul. gradskih vrata 9	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-33	Stambena zgrada [romanika]	Ul. Cassanova	EP	D	PZ-D	4 (D)	Bojanić - Čivić
V-34	Stambena zgrada - palača Boica [barok]	Ul. gradskih vrata	EP	O	PZ-L	4 (D)	Bojanić - Čivić
V-35	Stambena zgrada s krovnom loggiom	Trg D. Degrassi 17	EP	O	ZP	4 (D)	teren
V-36	Stambena zgrada [secesija]	R. Končara 25	EP	O	ZP	4 (D)	teren
V-37	Stambena zgrada [historicismizam]	R. Končara 26	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-38	Stambena zgrada [historicismizam]	R. Končara 15	EP	O	PZ-L	4 (D)	teren
V-39	C. sv. Foške [barok]	R. Končara / ispred glav. grad. vrata	EP	D	PZ-D	4 (D)	teren
V-40	C. sv. Antuna Padovanskog [barok]	R. Končara / ispred malih grad. vrata	EP	D	PZ-D	4 (D)	teren
V-41	Ž. c. sv. Martina [19./20. st.]	Ul. gradskih vrata	EP	D	PZ-D	4 (D)	teren
V-42	C. sv. Andrije [19. st. ?]	u polju, 500 m SI. od groblja	EP	O	PZ-L	5 (E)	teren
V-43	Kap. sv. Jurja [romanika]	otočić Sv. Juraj ispred luke	E-MK	D	PZ-D	3 (C)	MK-KOP evid. k.d., Šonje 1982.
V-44	C. sv. Marije od Mora [romanika]	Obala m. Tita, u luci	R-92 (R-118/1)	D	prereg.	1 (A)	MK-KOP (KORI)-reg
V-45	Grob. kapela sv. Petra Apostola [historicismizam]	groblje, 800 m SI. od mjesta	EP	O	PZ-L	5 (E)	teren
V-46	Poklonac (kućna "kapela")	Ul. pod voltom 25	EP	O	ZP	5 (E)	teren
V-47	Groblje rkt. [19. st.]	800 m SI. od mjesta, uz cestu prema Poreču	EP	O	ZP	4 (D)	teren
V-48	Spom.-obilježje NOB-a Aldu Negriju [20. st.]	stanacija Crijenka ("Veli Jože") iznad Limskog kanala	EP	O	ZP	5 (E)	teren
V-49	Spom.-obilježje NOB-a [20. st.]	Trg D. Degrassi	EP	O	ZP	5 (E)	Šonje 1971.
V-50	Park O.Š. [20. st.]	R. Končara 29	EP	O	ZP	5 (E)	teren
V-51	Zbirka sakralne umjetnosti c. sv. Foške	R. Končara	EP	D	PZ-D	4 (D)	teren



## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

---

### Članak 110.

#### ODLAGANJE OTPADA

- (1) Ovim Planom utvrđuje se na kartografskom prikazu 4a-7 u mjerilu 1:5000 građevinsko područje za odlagalište građevinskog otpada. Pri uređenju ove lokacije posebno treba zatražiti uvjete Hrvatskih voda, budući je lokacija neposredno uz vodotok Funtana.
- (2) Deponiranje komunalnog otpada riješeno je na području Grada Poreča na odlagalištu «Košambra»
- (3) Planira se sanacija postojećeg neuređenog odlagališta na lokaciji jugoistočno od groblja Funtana.

### Članak 111.

#### OTPADNE VODE

- (1) Tamo gdje je izgrađena javna kanalizacijska mreža i gdje se planira izgradnja javne kanalizacijske mreže potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se mogu priključiti na sustav javne odvodnje. Do tada, tamo gdje još nije izgrađena javna kanalizacijska mreža, potrebno je otpadne vode sakupljati u septičkim jamama. Tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu je potrebno propisno izvesti pojedinačne septičke jame.
- (2) Industrijske otpadne vode, one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša. Na kartografskom prikazu br. 2d2 utvrđen je smještaj uređaja. Kao zamjenska lokacija južno od zone Neon, planira se potencijalna lokacija biopročistača u dolini između Radne zone Neon, brežuljka Montigon i brežuljka Broštulade na kojem se nalazi vodosprema.
- (3) Otpadne vode u domaćinstvima (kućne otpadne vode i otpadne vode gospodarskih zgrada), gdje ne postoji sustav javne odvodnje, moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi u propisno izvedenim septičkim jamama.
- (4) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom općinskog vijeća.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 112.

#### PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- 1) Procjenu utjecaja na okoliš potrebno je izrađivati u skladu s posebnim propisom. U skladu s posebnim propisom, potreba provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš moći će se utvrditi precizno tek donošenjem (ili u tijeku izrade) odgovarajućih planova uređenja užih područja (UPU).
- (2) Ovim Planom utvrđuje se obveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš za:  
- zonu golf igrališta Stancija Grande
- (3) Drugi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš su:
  - a) sva nasipavanja u odnosu na postojeću / prirodnu obalnu crtu
  - b) ugostiteljsko-turističke cjeline veće od 5ha
  - c) sustav odvodnje otpadnih voda izlaznog kapaciteta 2000 ES (ekvivalentnih stanovnika) i više.
  - d) znanstvena istraživanja u funkciji uzgajanja, mriještenja ribe, školjaka i drugih morskih organizama u zoni obalnog pojasa, a osobito u zoni zaštićenih dijelova morskog akvatorija.

Zahvate pod točkama a), b) i c) treba utvrditi pri izradi ovim Planom propisanih UPU-a.

### Članak 113.

#### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

- (1) Zbog prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (2) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Do kraja izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
  - b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
  - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
  - d) Sprječavati korištenje i izgradnju sustava koji proizvode buku i u tome smislu primjenjivati mjere zaštite od buke;
  - e) Svi planirani turistički kapaciteti moraju biti ili priključeni na sustav odvodnje otpadnih voda ili moraju izgraditi vlastiti sustav odvodnje s biopročistačem koji će otpadne vode pročistiti do propisane razine u skladu sa zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

### Članak 114.

#### MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevinskih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
  - b) čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.).

- c) uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
- d) sprječavati radnje koje potencijalno mogu izazvati nepovoljan utjecaj na okoliš u skladu sa propisima.

#### **Članak 115.**

##### **MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA**

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
  - a) stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
  - b) kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora;
  - c) u svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

#### **Članak 116.**

##### **MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI - POSEBNI UVJETI GRAĐENJA**

(1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju u okviru planova uređenja užih područja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana..

- (2) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:
  - a) vatrogasne prilaze građevinama planirati u skladu sa propisima; vatrogasni kolni pristup potrebno je osigurati do svih stambenih i/ili smještajnih jedinica i to barem s jedne strane zgrade;
  - b) u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine; ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
    - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara;
    - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;
  - c) skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama;
  - d) prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu;
  - e) za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite; ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, za glavni projekt potrebno je ishoditi suglasnost nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara;
  - f) za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara;
  - g) predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

(3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode sukladno Zakonu, potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova:

- a) na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone;
- b) na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara;
- c) za područja zaštićenih dijelova prirode, te šumska i poljoprivredna područja koja neposredno okružuju naselja, s ciljem da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

(4) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ( $H/2$ ).

(5) Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je:

$D_{\min}$  najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

$H_1$  visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

$H_2$  visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

Ako su zgrade iz ovoga stavka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.

(6) Međusobni razmak objekata može biti i manji od navedenog u stavku 5. ovog članka pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

(7) Međusobna udaljenost između objekata niske stambene izgradnje ne može biti manja od 6 m, ali ne manja od visine sljemena krova većeg objekta.

### Članak 117.

#### ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

(1) Uredbom o ZOP-u određeni su uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog razvoja.

(2) Na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25000 prikazane su:

- a) obalna crta,
- b) crta 1000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu (čime je određen pojas kopna u širini 1000m od obalne crte) na osnovi koje se primjenjuje članak 8. Uredbe o ZOP-u,
- c) crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen pojas mora u širini od 300,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na moru.

Ucrtavanje je izvršeno na osnovi digitaliziranih geokodiranih podataka Državne geodetske uprave (topografske karte TK25 i Zaštićeno obalno područje mora).

(4) Na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» izrađenim na geokodiranim katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, ucrtane su granice (b) i (c) iz stavka (3) ovog članka. Na tim kartografskim prikazima ucrtane su i linije 70m i 100m udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na katastarskoj podlozi. Tamo gdje je propisana obvezna izrada UPU-a, potrebno je precizno utvrditi linije 70 i 100m udaljene prema kopnu od obalne crte (definirane u skladu s Uredbom o ZOP-u).

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 118.

##### OBVEZNI URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA

(1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade slijedećih planova uređenja užih područja – urbanističkih planova uređenja (UPU):

1. UPU "ZELENA LAGUNA - VR SAR"
2. UPU "FUNTANA"
3. UPU "VALKANELA"
4. UPU "GOLF-IGRALIŠTE: STANCIJA GRANDE"
5. UPU "VR SAR"
6. UPU "KOVERSADA - CRLJENKA"

čije su površine obuhvata pregledno prikazane na kartografskom prikazu br. 3d<sub>2</sub>: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora – obvezni urbanistički planovi uređenja (UPU)« u mj. 1:25000, a granice obuhvata utvrđene na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi.

#### Članak 119.

##### ZAHVATI MOGUĆI DO DONOŠENJA UPU-a

(1) Prije donošenja UPU-a iz članka 118., unutar granica njihovog obuhvata gradnja visokogradnji je moguća samo:

- a) kao nužna rekonstrukcija u okviru izgrađenog dijela građevinskih područja naselja (mješovite i isključive namjene razgraničenih u okviru ukupnog GPN-a), ali u skladu sa svim odredbama ovog Plana;
- b) unutar granica obuhvata važećih planova uređenja užih područja (detaljnijih planova) donesenih prije stupanja na snagu ovog Plana, a koji su u skladu ili su usklađeni s odredbama ovog Plana, dokumentima uređenja širih područja i važećim propisima.

(2) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Vrsar koji je obuhvaćen zonom umjerene zaštite povijesne urbane cjeline, ovim Planom se određuje da se prije donošenja UPU-a «Vrsar» ne može graditi niti ako je za to područje ili njegov dio donesen detaljniji plan uređenja prostora prije stupanja na snagu Uredbe o ZOP-u. Izuzetak su detaljnijim planom planirane obiteljske kuće (definirane sukladno Zakonu o gradnji).

(3) Ovim Planom se prihvaćaju i u Plan ugrađuju rješenja DPU «Radna zona Neon» te se planska rješenja tog plana mogu i dalje primjenjivati unutar granica svog obuhvata i prije donošenja UPU-a naselja Vrsar.

(4) UPU-ima će se odrediti i podcjeline za koja je potrebna izrada detaljnih planova uređenja (DPU). Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih urbanističkih planova uređenja UPU-a i kasnijih DPU-a.

#### **Članak 120.**

##### **NUŽNE REKONSTRUKCIJE – ZGRADE STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE**

- (1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije (nužna rekonstrukcija) za poboljšanje uvjeta života i rada za zgrade stambene i mješovite namjene smatra se:
- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova zgrade u postojećim gabaritima;
  - priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija;
  - dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće zgrade stambene i mješovite namjene (koje ih nemaju u svom sastavu ili na postojećoj građevinskoj čestici) u najvećoj površini od 15 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine;
  - dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i da se ne poveća broj stambenih jedinica te postojeća katnost zgrade,
  - adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
  - postava novog krovišta koja uključuje najveću nadogradnju (u visinu) do 50cm ako za to postoje konstruktivni razlozi ojačanja vijenca;
  - sanacija postojećih ogradnih i potpornih zidova.

#### **Članak 121.**

##### **NUŽNE REKONSTRUKCIJE – OSTALE GRAĐEVINE**

- (1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije ( nužna rekonstrukcija) za poboljšanje uvjeta života i rada za zgrade i građevine druge namjene (od stambene ili mješovite) smatra se:
- obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova zgrada i krovišta;
  - dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 15 m<sup>2</sup> bruto površine za zgrade do 300 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće zgrade,
  - prenamjena i funkcionalna preinaka zgrade pod uvjetom da nova namjena ne pogoršava stanje okoliša;
  - dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija ovisno o promjeni tehničkih rješenja;
  - priključak zgrade na uređaje komunalne infrastrukture.

#### **Članak 122.**

##### **NEDOZVOLJENE REKONSTRUKCIJE**

- (1) Nije dopuštena nužna rekonstrukcija zgrada:
- ako rekonstrukcija pogoršava uvjete boravka u susjednim zgradama
  - koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, osim ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

## **9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**

#### **Članak 123.**

##### **SKLONIŠTA**

- (1) Za zaštitu i sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite:
- dopunske zaštite otpornosti 50 kPa;
  - osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.
- (2) Obveza izgradnje skloništa, njihov raspored i kapaciteti utvrđuju se UPU-ima u skladu s posebnim propisima. Zone ugroženosti, sukladno posebnom pravilniku, utvrditi će Općina.

(3) Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe u suglasnosti s Ministarstvom unutarnjih poslova i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se moći u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.

(3) Broj sklonišnih mjesta u skloništim se određuje:

- a) za višestambenu zgradu na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine osigurati 1 sklonišno mjesto;
- b) za poslovne, proizvodne i slične zgrade osigurati sklanjanje 2/3 ukupnog broja djelatnika, a za rad u smjenama dimenzionirati prema broju djelatnika u najvećoj smjeni;
- c) za javna skloništa prema procijenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći na javnom mjestu.

(4) Treba imati na umu minimalni (racionalni) kapacitet skloništa kako osnovne tako i dopunske zaštite, iz čega proizlazi da svaka zgrada ne mora nužno imati sklonište osnovne zaštite ako nema dovoljan broj ljudi za sklanjanje. U ovom slučaju, sklonište osnovne zaštite propisane minimalne veličine treba planski osigurati na propisanoj udaljenosti (radijusu) sukladno posebnim zakonima i propisima te dodatnim odredbama planova uređenja užih područja (UPU, DPU).

#### **Članak 124.**

##### **UREĐENJE VODOTOKA**

(1) Gradnja uz vodotoke moguća je samo u skladu sa Zakonom o vodama. Iznad vodotoka mogu se samo graditi prometnice i javne površine.

(2) Za područja za koja je predviđena odvodnja oborinskih voda kanalizacijom razdjelnog tipa, uvjet za ispuštanje oborinskih voda sa prometnica i uređenih građevinskih područja naselja u vodotoke i bujične tokove treba biti isti kao za ispuštanje ovih voda u more, tj. uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov.

### **9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

#### **Članak 125.**

##### **REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

(1) Dopuštena je rekonstrukcija zakonito izgrađene zgrade (građevine), unutar građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom u okviru gabarita građevine. Iznimno, za potrebe poboljšanja nužnih uvjeta života i rada moguća je dogradnja do 15 m<sup>2</sup>, ako s njom građevina ne prelazi gabarite i ostale uvjete gradnje utvrđene ovim Planom.

#### **Članak 126.**

##### **REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

(1) Zakonito izgrađene zgrade u funkciji, koje su se zatekle izvan građevinskih područja određenih ovim Planom, a nisu u suprotnosti s rješenjima ovoga Plana, zadržavaju se i mogu se rekonstruirati, ili izgraditi zamjenske u skladu sa prethodnom namjenom.

(2) Zakonito izgrađene zgrade koje su u funkciji, sukladno stavku 1. ovoga članka, ako su u pojasu od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati samo u okviru svoga zatečenog gabarita.

(3) Zakonito izgrađene stambene zgrade koje su u funkciji iz stavka 1. ovoga članka, ako su izvan pojasa od 1000,0 m od obalne crte mogu se rekonstruirati: nadograditi, prigraditi za poboljšanje uvjeta stanovanja i rada do 10% zatečene izgrađene površine građevinske čestice, ali ne više od 15 m<sup>2</sup>. Ako su prizemne i izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1,0 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena zgrada. Može se izgraditi i pomoćna građevina u domaćinstvu – garaža do 20 m<sup>2</sup>.

(4) Zadržava se zakonito izgrađena stambena zgrada, koja je ostala izvan utvrđenih građevinskih područja naselja i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi do visine vijenca (zabatni do visine sljemena), a njen smještaj nije suprotan kriterijima ovoga Plana te se može:

- a) ili rekonstruirati, ako je to moguće;
- b) ili se može izgraditi zamjenska zgrada;

ali u oba slučaja u istom gabaritu, materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.

(5) Zadržavaju se zakonito izgrađene poljske kućice, štale, spremišta alata u svom gabaritu (uz mogućnost iznimnog povećanja visine vijenca do 2,4 m, zbog vrata, ili otvorenog krovišta, ako je takvo bilo) unutrašnjih ploha fugiranih ili betoniranih (zbog zmijskih i miševih) i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi u cijelosti ili većim dijelom, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim Planom i mogu se:

- c) ili rekonstruirati, ako je to moguće,
- d) ili se može izgraditi zamjenska zgrada,

ali u oba slučaja u istom gabaritu (osim povećanja visine vijenca), materijalu, istom oblikovanju i istoj namjeni kakva je bila u vrijeme korištenja.