Tumač:

Izvorni tekst: Prostorni plan uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar – Orsera 6/14, 4/17, 25/23, 11/24 – pročišćeni tekst)

~~Brisano~~

Dodano

0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

OBUHVAT PLANA

(1) Prostorni plan uređenja Općine Vrsar – Orsera (dalje: Plan) obuhvaća područje Općine Vrsar – Orsera (dalje: JLS) te se primjenjuje unutar zakonski utvrđenih granica iste.

(2) Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja JLS, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te posebno zaštitu kulturnih dobara, vrijednih dijelova prirode i krajobraza.

(3) Plan obuhvaća kopnenu površinu od ~~37,92~~ 36,46 km². U skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima, Plan daje uvjete uređenja i pomorskog dobra odnosno priobalnog područja (akvatorija).

(4) U obuhvatu Plana nalazi se, prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, devet naselja: Vrsar – Orsera, Flengi, Delići, Begi, Bralići, Gradina, Kontešići, Marasi i Kloštar~~, za koja temeljne planske statističke podatke daje Popis stanovnika iz 2011. godine~~.

(5) U obuhvatu Plana nalaze se tri katastarske općine: Vrsar, Lim i Gradina.

~~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.

Brisan.

Članak 4.

Brisan.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENA POVRŠINA

Članak 5.

OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

(1) ~~Područje obuhvata Plana razgraničeno je~~ Obuhvat Plana razgraničen je prema osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina, što je prikazano na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.

(2) Površine građevinskih područja naselja i ~~površine~~ izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ~~za izdvojene namjene, posebno su~~ razgraničene su ~~kao građevinska područja~~ na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su precizno razgraničene od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se ~~s obzirom na svoju namjenu~~ mogu odvijati izvan građevinskih područja te od površina mora i voda. Izvan građevinskih područja gradnja je moguća samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

Članak 6.

RAZGRANIČENJE POVRŠINA PREMA NAMJENI

(1) Prema korištenju i namjeni površina, obuhvat Plana razgraničen je ~~na~~ kako slijedi:

~~(~~a) ~~građevinska područja~~ unutar građevinskih područja, na:

- 1. površine naselja – građevinska područja naselja (GPN), unutar kojih su ~~dodatno~~ razgraničene površine i utvrđeni pojedinačni lokaliteti ~~isključive namjene~~:

– mješovite namjene

– isključive namjene:

—a. poslovne: opće (K), komunalno-servisne (K3)

—b. ugostiteljsko-turističke: ~~hoteli~~ hotel (T1), ~~turistička naselja~~ turističko naselje (T2), kamp (T3)~~, luka nautičkog turizma (kopneni dio) (LN)~~

—c. javne zelene površine: park (Z1)~~, rekreacija (R)~~

—d. sportsko-rekreacijske: sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R2), kupalište (R3)

—e. infrastrukturne: luka otvorena za javni promet (kopneni dio), ~~ribarska luka (kopneni dio)~~ luka nautičkog turizma (kopneni dio) (LN)

•2. površine izvan naselja za izdvojene namjene – unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, isključive namjene:

– gospodarske – poslovne: opća (K), komunalno-servisna (K3), marikultura (K4)

– gospodarske – ugostiteljsko-turističke: hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3), ugostiteljsko-izletnička (T4), turističko privezište (~~Tp~~Pt)

– sportsko-rekreacijske: golf igralište (R1), ~~kupališta~~ kupalište (R3), polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6), adrenalinski park na otvorenom (Ra)

– groblja (~~+~~G)

~~(~~b) ~~površine~~ izvan građevinskih područja na:

•1. površine za iskorištavanje mineralnih sirovina: eksploatacija kamena (E3)

•2. poljoprivredne i šumske površine:

– šumske površine isključivo osnovne namjene:

a. gospodarske (Š1)

b. šume posebne namjene (Š3)

– poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene:

a. osobito vrijedno obradivo tlo (P1)

b. vrijedno obradivo tlo (P2)

c. ostala obradiva tla (P3)

– ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

3. površine infrastrukturnih sustava (IS):

– prometnog

– elektroenergetskog

– sustava za transport plina

– ~~sustava telekomunikacija~~ elektroničke komunikacijske infrastrukture

– vodnogospodarskog

~~– sustava obrade, skladištenja i odlaganja otpada~~

4. rekreacijske površine

5. ~~vodene~~ vodne površine i površine mora:

– površine mora:

a. za prometne svrhe:

i. luke otvorene za javni promet (morski dio)

ii. luke posebne namjene:

1. luka nautičkog turizma (morski dio)

~~2. ribarska luka (morski dio)~~

b. površine uzgajališta (marikultura):

i. uzgajalište školjaka (H1)

~~ii. kavezni uzgoj ribe (H2)~~

~~c.~~ – ~~ostale vodene~~ vodne površine.

(2) Razgraničenja iz stavka 1. ovog članka prikazana su na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“, kartografskim prikazima serije 2: „Infrastrukturni sustavi“, sve u mjerilu 1:25.000 te detaljnije na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000.

Članak 7.

NAMJENA POVRŠINA

(1) Površine naselja, odnosno građevinska područja naselja (GPN) utvrđena ~~ovog plana~~ Planom, razgraničen~~a~~e su na:

~~(~~a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stanovanje, a ~~osim njega~~ sadrže i druge površine i sadržaje kako slijedi (koji se ostvaruju neposrednom provedbom Plana, odnosno razgraničavaju i detaljnije planiraju urbanističkim planovima uređenja, u skladu s uvjetima utvrđenim ~~ovim planom~~ Planom):

- 1. javne i zaštitne zelene površine

- 2. površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture

- 3. površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)

- 4. sportsko-rekreacijske površine

- 5. manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega – zanatske, komunalno-servisne, i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na ~~kvalitetu življenja u dijelu površine naselja mješovite namjene~~ stanovanje

- 6. površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na ~~život u naselju~~ stanovanje

- 7. druge namjene i sadržaje, koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom

(b) površine isključive namjene.

(32) Površine isključive namjene razgraničene su unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja te, iznimno, unutar građevinskih područja naselja. Isključivu namjenu ima površina čije je korištenje podređeno jednoj osnovnoj namjeni. Na površini isključive namjene utvrđene ~~ovim planom~~ Planom mogu se graditi, odnosno urbanističkim planovima uređenja planirati, samo oni drugi sadržaji (odnosno njihove površine) koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene.

(43) Površine gospodarske – poslovne namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene, kako slijedi: opća poslovna namjena (K): za smještaj uslužnih, uredskih, zabavnih, ugostiteljskih (uključivo i usluge smještaja kao pratećeg sadržaja poslovne namjene) i trgovačkih sadržaja, tržnica i sl., zatim skladišta i servisa, ~~te~~ zanatskih radionica, ~~pogona~~ komunalno-servisnih ~~djelatnosti~~ i proizvodnih te obrtničkih sadržaja malog opsega bez negativnog utjecaja na stanovanje; komunalno-servisna (K3): za smještaj komunalno-servisnih sadržaja poput reciklažnih dvorišta, reciklažnog dvorišta za građevni otpad, pogona komunalnih poduzeća, vatrogasnih postaja, stanica za tehnički pregled i sl.; poslovna namjena u svrhu marikulture (K4): za smještaj djelatnosti i gospodarskih aktivnosti vezanih na proizvodnju i obradu proizvoda marikulture: skladišta, prostora za sortiranje, preradu i pakiranje, ~~zatim otpremne centre~~ otpremnog centra za proizvode, ~~centar~~ centra za pročišćavanje školjaka, administrativnih prostora, prostora za zaposlenike i sl. i/ili sadržaja u funkciji predstavljanja i interpretacije djelatnosti i proizvoda marikulture odnosno specifične lokacije.

(54) Površine ugostiteljsko-turističke namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina za ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja, kako slijedi: ugostiteljsko-turistička namjena – ~~hoteli~~ hotel (T1): za zgrade i funkcionalne sklopove za smještaj iz skupine hoteli; ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje (T2): za funkcionalne sklopove za smještaj *vrste* turističko naselje; ugostiteljsko-turistička namjena – kampovi (T3): za funkcionalne sklopove za smještaj *iz skupine* kampovi; ~~ugostiteljsko-turistička namjena – luka nautičkog turizma (LN): za funkcionalne sklopove luka nautičkog turizma;~~ ugostiteljsko-turistička namjena – ugostiteljsko-izletnička (T4): za postojeće manje funkcionalne sklopove za pružanje ugostiteljskih usluga (smještaja, prehrane i pića)

(~~6~~5) Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – eksploataciju kamena (E3) planirane su u svrhu eksploatacije i obrade arhitektonsko-građevnog kamena.

(~~7~~6) Javne zelene površine planirane su krajobrazno uređene cjeline kako slijedi: parkovi (Z1) – namijenjene odmoru, zabavi i rekreaciji na otvorenom, planski sađene i/ili uređene vegetacije, opremljene urbanom opremom, s uređenim pješačkim/rekreacijskim šetnicama i biciklističkim stazama, te s pratećim sadržajima.

(~~8~~7) ~~Površine sportsko-rekreacijske namjene planirane su za uređenje i gradnju sportskih igrališta, sportsko-rekreacijskih zgrada i rekreacijskih cjelina, kako slijedi: rekreacija (R) – za smještaj otvorenih sportskih igrališta (nenatkrivenih) i rekreacijskih površina te postavljanje rekreacijskih sprava i sl. (bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje) u krajobrazno uređenom prostoru; golf (R1): za uređene cjeline golf igrališta, s pratećim zgradama sadržajima i opremom; polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6): za uređene cjeline sportskih zgrada i igrališta, s pratećim sadržajima i opremom bez mogućnosti smještaja zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene za ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja; kupališta (R3): za uređene cjeline kupališta.~~Površine sportsko-rekreacijske namjene planirane su za uređenje i gradnju sportskih igrališta, sportsko-rekreacijskih zgrada i rekreacijskih cjelina, kako slijedi: rekreacija (R) – za smještaj otvorenih sportskih igrališta (nenatkrivenih) i rekreacijskih površina te postavljanje rekreacijskih sprava i sl. (bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje) u krajobrazno uređenom prostoru; golf igralište (R1): za uređene cjeline golf igrališta, s pratećim zgradama, sadržajima i opremom; sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R2): za otvorene sportske i/ili rekreacijske površine i igrališta s pomoćnim građevinama i pratećim sadržajima; kupališta (R3): za uređene cjeline kupališta; polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6): za uređene cjeline sportskih zgrada i igrališta, s pratećim sadržajima i opremom; adrenalinski park na otvorenom (Ra): rekreacijski adrenalinski i edukacijski sadržaji u funkciji prezentacije i interpretacije zaštićenog područja.

(~~9~~8) Površine groblja (~~+~~G) planirane su za uređenje i gradnju groblja, grobnih i drugih pratećih građevina.

(~~10~~9) Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža, uključivo i površine za potrebe sustava zračnog i pomorskog prometa, te za smještaj infrastrukturnih zgrada (aerodromske zgrade, garaže, kolodvori, benzinske crpke i sl.).

(~~11~~10) Poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene, planirane su za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (uzgoj poljoprivrednih kultura, stočarstvo) te dopuštene zahvate u prostoru u svrhu obavljanja poljoprivredne proizvodnje, te, iznimno, infrastrukturne zahvate i zahvate prema poglavlju 2.3., a razgraničene su kako slijedi: osobito vrijedna obradiva tla (P1) obuhvaćaju najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta koje oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije, namijenjena za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju te realizaciju dopuštenih zahvata u prostoru u svrhu obavljanja poljoprivredne proizvodnje; vrijedna obradiva tla (P2) obuhvaćaju površine poljoprivrednog zemljišta primjerene za poljoprivrednu proizvodnju po svojim svojstvima, obliku, položaju i veličini namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i realizaciju dopuštenih zahvata u prostoru u svrhu obavljanja poljoprivredne proizvodnje; ostala obradiva tla (P3): obuhvaćaju poljoprivredna zemljišta koja su povremeno obrađena ili su djelomično prekrivena šumama te zemljišta na strmim padinama, a na kojima je omogućeno osim poljoprivredne proizvodnje i izvedba zahvata u prostoru u svrhu zaštite od erozije te gradnja građevina poljoprivredne i drugih namjena sukladno poglavlju 2.3.

(~~12~~11) Šumske površine isključivo osnovne namjene, planirane su za gospodarenje šumama uz dopuštene zahvate u prostoru u funkciji korištenja i održavanja šuma i šumskog zemljišta (šumska infrastruktura)~~,~~ te, iznimno, infrastrukturne zahvate i zahvate prema poglavlju 2.3., a razgraničene su kako slijedi: gospodarske šume (Š1): namijenjene isključivo gospodarskom korištenju za proizvodnju šumskih proizvoda (sječa za drvnu građu ili ogrjev, lov i uzgoj divljači, ubiranje šumskih plodina); šume posebne namjene (Š3) planirane u svrhu održanja ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) biotopa, rekreativne namjene i oplemenjivanja krajobraza.

(~~13~~12) Ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište, planira se za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, šumarske djelatnosti i realizaciju dopuštenih zahvata infrastrukture te zahvata prema poglavlju 2.3.

(~~14~~13) ~~Vodene~~ Vodne površine i površine mora planirane su za uređenje i režime korištenja ~~površine mora i ostalih vodenih površina~~ kako slijedi: vodne površine planirane su za uređenje vodotoka; površine prometnih djelatnosti za uređenje površina morskih luka – luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene – te smještaj i gradnju njihovih dijelova u moru (podmorska infrastruktura, lukobrani i sl.); površine uzgajališta (marikultura): za uzgoj školjkaša (H1) ~~i za kavezni uzgoj ribe (H2); ostale vodene površine planirane su kao uređenja vodotoka, te~~ režimi korištenja mora (ribolov, rekreacija), a koji se razgraničavaju sukladno posebnim propisima neposrednom provedbom plana ili urbanističkim planovima uređenja.

(~~15~~14) Na površinama isključive namjene razgraničenima ~~ovim planom,~~ Planom unutar ~~građevinskog~~ građevinskih područja naselja ili u izdvojenim građevinskim područjima~~, iznimno od članka 41.~~, nije dopušteno graditi niti prostornim planom užeg područja planirati površine, zgrade te njihove dijelove stambene namjene. Na površinama izvan ~~građevinskog~~ građevinskih područja, ~~izvan~~ osim u slučajevima postojećih zgrada koje se koriste za stanovanje, ~~iznimno od članka 41.,~~ nije dopušteno stanovanje niti pružanje usluga smještaja ~~ukoliko takva mogućnost nije utvrđena uvjetima poglavlja 3.3~~.

(~~16~~15) Na površinama svih namjena unutar građevinskih područja omogućuje se gradnja i uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina, infrastrukturnih sustava, površina i građevina sportsko-rekreacijske te javne i društvene namjene~~, neposrednom provedbom plana, odnosno razgraničavanje i planiranje istih prostornim planovima užih područja~~.

(~~17~~16) Na površinama svih namjena omogućuje se gradnja i uređenje infrastrukturnih sustava ~~neposrednom provedbom Plana, odnosno razgraničavanje i planiranje istih urbanističkim planovima uređenja~~.

(17) Prilikom formiranja građevne čestice za zahvate u prostoru na površini isključive namjene unutar građevinskog područja naselja, ista može obuhvatiti do 30% površine neposredno susjedne mješovite namjene te se na takvu građevnu česticu mogu primijeniti urbanistički parametri i drugi uvjeti gradnje za predmetnu površinu isključive namjene.

(18) Detaljniji uvjeti i iznimke za pojedina područja i namjene ~~utvrđuju se~~ utvrđeni su u poglavljima ~~3. – 5~~ 3. do 5.

Članak 8.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

(1) Planom je unutar građevinskih područja utvrđeno razgraničenje na:

~~(~~a) izgrađeni dio (utvrđen tijekom izrade Plana)~~,~~

~~(~~b) neizgrađeni dio (u funkciji razvoja planirane namjene).

(2) Unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja Planom su utvrđeni te razgraničeni ~~su njihovi~~ uređeni i neuređeni dijelovi. Izgrađeni dio građevinskog područja smatra se uređenim.

(3) Granice građevinskih područja, njihovo razgraničenje na izgrađeni i neizgrađeni dio, te razgraničenja namjena površina, utvrđeni su u načelu granicama katastarskih čestica.

(4) ~~Sva navedena razgraničenja~~ Razgraničenja iz stavaka 1. do 3. ovog članka ucrtana su i utvrđena na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000, na katastarskom planu kao podlozi.

(5) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja planira se i provodi u skladu s posebnim uvjetima korištenja. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ~~ovim planom~~ Planom i prikazane na kartografskim prikazima serije 3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ u ~~mj.~~ mjerilu 1:25.000. Granice područja posebnih uvjeta korištenja koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja i njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u ~~mj.~~ mjerilu 1:5.000 na katastarskom planu kao podlozi.

(6) Detaljna razgraničenja područja granice kojih se na kartografskim prikazima Plana ne mogu utvrditi nedvojbeno, određuju se prostornim planovima užih područja, na detaljnijim podlogama. Za čestice dijelom u izgrađenom, a dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja primjenjuju se uvjeti gradnje (urbanistički parametri) poglavlja 2.2.2. za izgrađeni dio građevinskog područja. Omogućuju se manje lokalne korekcije geometrije granice građevinskog područja bez promjene ukupne površine istog područja u postupku utvrđivanja građevne čestice postojeće zgrade, a sukladno detaljnijoj izmjeri.

Članak 9.

Brisan.

Članak 10.

Brisan.

Članak 11.

Brisan.

Članak 12.

Brisan.

2. UVJETI UREĐENJA PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 13.

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

(1) U obuhvatu Plana nalaze se sljedeće građevine ~~državne važnosti~~, zahvati i površine državnog značaja:

~~(~~a) golf igralište, s max 27 polja (18+9) ~~„~~Stancija Grande~~“~~ kod Vrsara (planirano)

~~(b) luka posebne namjene: luka nautičkog turizma – marina Vrsar – luka (postojeća)~~

~~(~~cb) državna cesta D-75 ~~(D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400))~~ (Plovanija (DC200/LC50012) – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Brajkovići – Bale – Pula (DC66/DC400)) (postojeća, djelomična rekonstrukcija i sanacija opasnih mjesta)

~~(d~~c) obilaznica Vrsara (D-75; planirana)

~~(e~~d) obilaznica Funtane (D-75; planirana)

~~(f) međunarodni svjetlovodni kabel: Pula – Rovinj – Poreč – Umag (podzemni; koridor u istraživanju)~~ e) građevine i površine elektroničkih komunikacija:

1. međunarodni svjetlovodni kabel: Pula – Rovinj – Poreč – Umag (podzemni; koridor u istraživanju)

2. pristupna centrala (postojeća) kao pripadajuća građevina međunarodnom i magistralnom svjetlovodnom kabelu – u naselju Vrsar

3. elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama (postojeća i planirana)

f) vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više – vodne građevine vodoopskrbnog sustava Gradole – magistralni vodoopskrbni cjevovod (postojeći)

(g) magistralni plinovod Pula – (Vodnjan) – Umag (DN 300, radnog tlaka 50 bara; postojeći)

(h) eksploatacijsko polje arhitektonsko-građevnog kamena (uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskog polja): Kirmenjak – jug (dio)

(i) površina za marikulturu unutar zaštićenog područja prirode: Limski kanal (postojeća)

(2) U obuhvatu Plana nalaze se sljedeće građevine županijske važnosti, zahvati i površine županijskog značaja:

(a) luka otvorena za javni promet lokalnog značaja – lokalna:

- 1. Vrsar (postojeća; uključuje postojeći ribarski dio luke – ribarsku luku)

- 2. Vrh Lima (postojeća)

(b) izdvojena lučka područja – gatovi i pristani: uvala Fujaga i Lumard

(c) luka posebne namjene: ribarska luka županijskog značaja (postojeća) luka nautičkog turizma – marina Vrsar (postojeća; površina < 5 ha, te značaj sukladno posebnom propisu o pomorskom dobru i morskim lukama)

(d) županijske ceste:

- 1. Ž-5071 (Vrsar (D75) – T.N. Koversada) (Vrsar (DC75 – turističko naselje Koversada)) (postojeća)

- 2. Ž-5174 (D75 – Zračna luka Vrsar (Vrsar (DC75) – Zračna luka Vrsar) (postojeća)

- 3. Ž-5209 (Kaštel (D510) – Buje – Vižinada – čvorište Medaki (A9) – Vrh Lima (D75)) Bijele Zemlje (DC44/DC200) – Vižinada – Baderna – Medaki – Marasi (DC75)) (postojeća; djelomična obnova i rekonstrukcija)

(e) „Aerodrom „Vrsar“ (postojeći)

(f) helidromi:

- 1. „Aerodrom Vrsar“ (planirani)
- 2. „Stancija Grande“ (planirani)
- 3. „TZ Belvedere“ (planirani)

g) elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama:

1. spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći i planirani)

2. pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima – Vrsar i Flengi (postojeće)

h) regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama – obuhvatni kanali površinske vode II. reda

(gi) akumulacija vode za navodnjavanje kapaciteta manjeg od 1.000.000 m3 vode – mini-akumulacija: Kloštar (planirana)

j) vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s – vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre, osim vodnih građevina državnog značaja (postojeće i planirane)

(hk) uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Petalon sa sustavom odvodnje aglomeracije Vrsar (postojeći/planirani)

(il) dalekovod 110 kV: Poreč – Rovinj (postojeći)

(jm) dalekovodi 35 kV s pripadajućim transformatorskim stanicama

(kn) izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene: Koversada i Valkanela – Vrsar.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. OPĆE ODREDBE

Članak 14.

TEMELJNE DEFINICIJE I UVJETI

~~(1)~~ Poglavljem 2.2.1. definiraju se temeljni pojmovi i ~~utvrđuju osnovni uvjeti gradnje~~ kategorije te osnovni parametri koji se primjenjuju na sve građevine na području obuhvata Plana, ~~uključivo i one izvan građevinskih područja naselja,~~ ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana za pojedine namjene, površine i područja.

Članak 15.

Brisan.

Članak 16.

~~GRAĐEVINE~~ ZGRADE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

(1) Na građevnoj čestici se unutar ukupnih dopuštenih parametara izgrađenosti i iskorištenosti čestice te ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana dopušta gradnja sljedećih zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu:

~~(~~a) jedne osnovne zgrade~~,~~

~~(~~b) jedne pomoćne zgrade~~,~~ te

~~(~~c) iznimno, jedne zgrade za gospodarske (poslovne i/ili proizvodne) djelatnosti u domaćinstvu, uz stambenu zgradu na čestici veličine do 1500 m².

(2) Osim zgrada ~~b) i c) iz~~ stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka, na čestici osnovne zgrade dopušta se gradnja pomoćnih građevina i uređenja koja služe redovitoj uporabi osnovne zgrade, sukladno članku 54.

~~(3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, infrastrukturne građevine planiraju se u skladu s osnovnim uvjetima ovog plana i posebnim propisima.~~

(~~4~~3) Na površinama isključive namjene razgraničenima ~~ovim planom~~ Planom, omogućuje se gradnja osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine) pri čemu je dopušteno sadržaje rasporediti u više građevina unutar jedne građevne čestice. ~~Na površinama isključive namjene razgraničenima unutar građevinskog područja naselja te unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja omogućuje se~~ Na navedenim površinama također se omogućuje gradnja više građevina iz kategorije pomoćnih zgrada. Međusobna udaljenost dijelova složene

građevine iznosi najmanje ~~polovinu~~ polovicu visine više zgrade, ili se isti grade kao međusobno prislonjeni. ~~Dopušta se urbanističkim planom uređenja odrediti dodatne površine (izuzev stambene i mješovite namjene) s mogućnošću realizacije osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine).~~

Članak 17.

REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

(1) Regulacijska linija razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te javne zelene površine.

(2) Najmanja udaljenost osnovne zgrade od regulacijske linije iznosi:

~~(~~a) 5,0 m, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana

~~(~~b) najmanja udaljenost od granice pomorskog dobra kao regulacijske linije ne primjenjuje se na građevine koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali

~~(~~c) u izgrađenom dijelu GPN-a dopušta se udaljenost zgrade od regulacijske linije prilagoditi neposredno susjednim zgradama duž iste javne i/ili prometne površine.

~~(d) omogućuje se urbanističkim planom uređenja planirati udaljenost osnovne zgrade od regulacijske linije manju od propisane stavkom (2) podstavkom (a) ovog članka, uključivo i gradnju na regulacijskoj liniji, te planirati obvezni građevinski pravac i obvezu koliki se dio odgovarajućeg pročelja zgrade mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj istim, ako to dopuštaju posebni propisi.~~

Članak 18.

NAČIN GRAĐENJA OSNOVNE ZGRADE

(1) Osnovna zgrada može se graditi na jedan od sljedećih načina:

~~(~~a) samostojeći – tako da s osnovnim zgradama na susjednim česticama ne formira dvojnu zgradu, odnosno niz zgrada~~;~~

~~(~~b) poluugrađeni – tako da s jednom od osnovnih zgrada na susjednim česticama formira sklop dvojne zgrade, ili završetak niza zgrada~~;~~

~~(~~c) ugrađeni – tako da s barem dvije osnovne zgrade na susjednim česticama formira niz ili dio niza zgrada.

(2) Poluugrađeni, odnosno ugrađeni način građenja, dopušten je ako je ispunjen najmanje jedan od sljedećih uvjeta:

~~(~~a) ako nova zgrada formira sklop dvojne zgrade, odnosno dio ili završetak niza zgrada, s osnovnom zgradom ili zgradama na susjednim česticama, postojećima ili onima za koje je izdan akt za građenje

~~(~~b) ako se za dvojnu zgradu, odnosno za niz zgrada, akti za građenje ishode u paralelnom postupku

~~(~~c) ako je poluugrađeni odnosno ugrađeni način građenja za građevnu česticu propisan prostornim planom užeg područja.

(3) U poluugrađenom i ugrađenom načinu građenja zgrade su prislonjene jedna na drugu na odgovarajućoj granici čestice s najmanje 1/3 pripadajućeg pročelja.

(4) Neovisno o načinu građenja i udaljenosti zgrade od susjednih čestica, oborine s krova ne smiju se slijevati na susjednu česticu.

~~(5) Daljnjim detaljnijim odredbama Plana te urbanističkim planovima uređenja ograničava se, odnosno određuje primjena pojedinih načina građenja za pojedina područja i namjene površina.~~

Članak ~~18a.~~ 18.a

UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA (OSIM PREMA REGULACIJSKOJ LINIJI)

(1) Najmanja udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, iznosi kako slijedi:

~~(~~a) na česticama površine manje od 1500 m²:

- 1. 4,0 m od susjedne čestice

- 2. 3,0 m za izgrađeni dio građevinskog područja unutar ~~naselju~~ naselja Vrsar

3. zgrada se gradi na granici odgovarajuće susjedne čestice, bez otvora na odgovarajućem pročelju, pri poluugrađenom i ugrađenom načinu građenja; iznimno dopušta se gradnja na granici susjedne čestice i pri samostojećem načinu građenja unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, i to na jednoj od granica susjednih čestica za postojeće građevne čestice širine na regulacijskoj liniji manje od 12,0 m, odnosno na dvije granice susjednih čestica za postojeće građevne čestice širine na regulacijskoj liniji manje od 10,0 m, odnosno ukoliko je tako planirano urbanističkim planom uređenja

(b) na česticama površine 1500 m² i većim: polovinu visine zgrade.

(2) Urbanističkim planom uređenja, na temelju detaljnije analize dopušteno je odrediti niži prostorni standard od stavka (1) ovog članka, u sljedećim slučajevima:

a) degradiranog izgrađenog dijela građevinskog područja naselja planiranog za urbanu sanaciju, na način da propisana najmanja udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji može iznositi 1,0 m

b) utvrđivanja uvjeta za rekonstrukciju zgrade osnovne škole u naselju Vrsar

(32) U smislu stavka (1) 1. ovog članka, otvorom se smatraju prozori, vrata i staklene stijene na zidovima koji razdvajaju unutarnji prostor zgrade od vanjskog prostora.

(43) Ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima plana, najmanja udaljenost podzemnih potpuno ukopanih dijelova zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji (izuzev gradnje na odgovarajućoj granici susjedne čestice kod poluugrađenog i ugrađenog načina građenja) iznosi 1,0 m.

Članak 19.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti (kig), koji obuhvaća sve zgrade na čestici.

(2) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti (kis), koji obuhvaća sve zgrade na čestici.

(3) Za pojedine kategorije zgrada izgrađenost čestice dodatno je ograničena najvećom (apsolutnom) površinom zemljišta pod zgradama na čestici (najveća tlocrtna projekcija).

Članak 20.

VISINA, KATNOST I ETAŽE ZGRADE

(1) Za zgrade u obuhvatu Plana određena je najveća dopuštena katnost (En, broj nadzemnih etaža) i najveća dopuštena visina (V, izražena u metrima).

(2) Nadzemnim etažama, u smislu ~~ovog plana~~ Plana, smatraju se suteren, prizemlje, katovi, potkrovlje i nadgrađe.

(3) Podzemnom etažom, u smislu ~~ovog plana~~ Plana, smatra se podrum.

(4) U smislu ~~ovog plana~~ Plana, u katnost zgrade ubrajaju se sve nadzemne etaže zgrade, osim potkrovlja bez nadozida. Ovakvo potkrovlje, kad se izvodi iznad najviše dopuštene nadzemne etaže, može imati otvore za svjetlo i prozračivanje isključivo na zabatu ili u ravnini krovne plohe te nema trajan i siguran pristup.

(5) Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom, uz izuzetke prema stavku ~~(7)~~ 7. ovog članka.

(6) Ako nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima, sve zgrade unutar obuhvata Plana mogu imati jednu podzemnu etažu. Iznimno, dopušta se omogućiti više podzemnih etaža urbanističkim planom uređenja i/ili u slučaju gradnje podzemne garaže kao osnovne zgrade ili njezinog dijela, te u slučaju gradnje potpuno ukopanog vinskog podruma kao dijela osnovne zgrade.

(7) Visina zgrade (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida kosog krova. Mjerodavnom najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

~~(~~a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), za prozračivanje i/ili osvjetljenje ukopanog dijela zgrade

~~(~~b) kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,5 m za pristup vozila ukopanom dijelu zgrade; zgrada može imati najviše dvije ovakve rampe

~~(~~c) kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) ili pješačke staze širine do 1,5 m, za pješački pristup ukopanom dijelu zgrade.

(8) Iznad visine utvrđene ~~prethodnim stavcima~~ sukladno stavku 7. ovog članka, dopušta se uređenje krovne terase (uključivo ogradu visine do 1,2 m) te smještaj klima postrojenja, nadvišenja dizala, dimnjaka, odzraka, antena, kupola za osvjetljenje i odimljavanje, fotonaponskih panela i solarnih kolektora – pri čemu isti trebaju biti postavljeni što bliže središtu tlocrta zgrade. Iznimno, dijelovi javnih, infrastrukturnih i komunalno-servisnih građevina iz funkcionalnih razloga mogu biti i viši od navedenih vrijednosti.

(9) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m², visinu građevine i katnost dopušta se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

~~(10) Iznimno, omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem pobliže analize, za složenije arhitektonske tipologije i namjene te područja zahtjevnog reljefa utvrditi drukčije uvjete gradnje u odnosu na stavak (7) ovog članka.~~

(~~11~~12) Ukoliko nije drukčije određeno posebnim propisom, dijelovi (etaže) zgrade pobliže se utvrđuju kako slijedi:

~~(~~a) Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi neposredno iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

~~(~~b) Suteren je dijelom ukopani dio građevine, ukopan s do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine i/ili najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

~~(~~c) Podrum (Po) je dio građevine koji je ukopan s više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena te čija se gornja kota stropne konstrukcije nalazi do 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena uz zgradu.

~~(~~d) Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.

~~(~~e) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova te koji ima nadozid najveće visine 1,2 m. Dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova

te koji ima nadozid viši od 1,2 m smatra se, u smislu obračuna dopuštene katnosti, punim katom.

~~(~~f) Nadgrađe (N) je završna etaža zgrade oblikovana ravnim i/ili krovom nagiba do 18º te čiji zatvoreni i i/ili natkriveni dio iznosi najviše 60% površine vertikalne projekcije svih preostalih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine.

(~~12~~13) Visina građevina (V) utvrđena je odgovarajućim poglavljima Plana za pojedina područja i namjene. Iznimno od navedenog, unutar prostora ograničenja (ZOP-a) vrijede dodatna ograničenja kako slijedi:

~~(~~a) na zemljištima čiji je prosječni pad terena prema morskoj obali iznad 15º (strmi tereni), visina pročelja zgrada eksponiranih vizuri s mora, u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja ne bi smjela prelaziti 8,0 m, osim ako se krajobraznim elaboratom (analitičkim i valorizacijskim elementima krajobraznog planiranja) ne odredi mogućnost veće visine pročelja. U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, visina pročelja zgrada eksponiranih ~~vizura~~ vizurama s mora treba se uskladiti s postojećom okolnom izgradnjom, osim u zonama proizvodne i/ili poslovne namjene, kada visina građevina može biti viša, ako je uvjetovana tehničko tehnološkim procesom

~~(~~b) zemljišta čiji je prosječni pad terena prema morskoj obali iznad 30º (vrlo strmi tereni) trebala bi se u potpunosti izuzeti od mogućnosti građenja svih vrsta građevina.

Članak 21.

Brisan.

Članak 22.

Brisan.

Članak 23.

Brisan.

Članak 24.

Brisan.

Članak 25.

~~DETALJNIJE PLANIRANJE NASELJA~~ JAVNE ZELENE POVRŠINE

~~(1) Pri izradi planiranih UPU-a, unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom planira se gustoća naseljenosti od 40 do 60 stanovnika/ha (tj. 250-167m2/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. Izuzetak predstavlja građevinsko područje naselja Vrsar – Orsera gdje se dopušta tradicijski uvjetovana veća gustoća.~~

~~(2) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja urbanističkim planovima uređenja trebaju se osigurati korektni koridori prometnica i odgovarajuće javne zelene površine. 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), 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.~~

(~~5~~1) Na javnim zelenim površinama razgraničenima ~~ovim planom i/ili urbanističkim planovima uređenja, u naselju i u izdvojenim građevinskim područjima~~ Planom, jedinici lokalne samouprave omogućuje se uređenje rekreacijskih staza i sportskih igrališta, te smještaj polivalentnog jednoetažnog paviljona za sanitarne, informativne, ugostiteljske, trgovačke i/ili druge uslužne sadržaje, visine do 5,0 m, s koeficijentom izgrađenosti pripadajuće jedinstvene parkovne površine do 2%~~, te iznimno više sukladno urbanističkom planu uređenja~~.

(~~6~~) ~~Ovim planom~~ Planom su unutar građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera razgraničene ~~su~~ javne zelene površine kako slijedi:

(a) Park skulptura: tip Z1, površine 1,6 ha

(b) Park Montraker: tip Z1, ~~R6~~ R2, R3, površine 11,3 ha.

~~(7) Detaljniji uvjeti gradnje i uređenja za područja Parka skulptura i Parka Montraker određeni su kako slijedi:~~

~~(a) Park skulptura na području Stancije Valkanela krajobrazno je uređena cjelina namijenjena edukaciji, zabavi i odmoru na otvorenom te prezentaciji skulptura i drugih umjetničkih intervencija, planski sađene i/ili uređene vegetacije, opremljena urbanom opremom te s uređenim pješačkim šetnicama, uz mogućnost gradnje izložbenog prostora (galerije ili muzeja), a sve sukladno planskim rješenjima urbanističkog plana uređenja~~

~~(b) Park Montraker planiran je kao krajobrazno uređena parkovno-rekreacijska cjelina unutar koje se omogućuje, temeljem urbanističkog plana uređenja odnosno sukladno odgovarajućem krajobrazno-arhitektonskom programsko-funkcionalnom rješenju, utvrditi uvjete uređenja prostora nekadašnjeg kamenoloma, uključivo uspostavu mreže prometnica i uređenje obale te smještaj građevina i površina javne i društvene namjene; pored navedenog na urbanističkim planom uređenja dopušta se planirati jednoetažne zgrade (paviljone) za smještaj pratećih sadržaja (tribine, sanitarije, spremište, svlačionice, café, prodaja ulaznica i sl.).~~

Članak 26.

Brisan.

Članak 27.

KROV OSNOVNE ZGRADE

(1) Krov osnovne zgrade može biti kosi, nagiba do 25°, jednakog od vijenca do sljemena, i/ili ravni. Sljeme kosog krova postavlja se načelno po dužoj strani zgrade te na kosom terenu u pravilu paralelno slojnicama. Kao pokrov kosog krova preporuča se kupa kanalica ili sličan crijep, ili kamene ploče, a zabranjuje se uporaba pokrova od valovitog salonita. Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine, on smije biti do 0,2 m udaljen od ravnine pročelja. Prepust kosog krova na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

(2) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m² propisuje se ravni krov i/ili kosi krov nagiba do 18°.

(3) Oblikovanje potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih pravila:

(a) prozori potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, ili u ravnini krovne plohe, ili kao nadozidani – „krovne kućice“: jednostrešne, dvostrešne ili trostrešne, bez uporabe lučnih ili sličnih upadljivih krovnih oblika, sljemena nižeg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do 1/3 duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca, te uvučene najmanje 0,5 m od ravnine pročelja;

(b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata (francuski prozor);

(c) potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon isključivo na zabatu; iznimno, dopušta se unutar srednje trećine krovne plohe izvesti „usječenu“ terasu, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

(4) Omogućuju se odstupanja od ~~prethodnih~~ odredbi stavaka 1. do 3. ovog članka za zgrade javnih programa dvoranskog tipa, većih površina i/ili konstruktivnih raspona (javne i društvene, infrastrukturne i sportske građevine i sl.).

Članak 28.

Brisan.

Članak 29.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Osnovna zgrada se u pravilu smješta prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade u pozadini građevne čestice. Dopušten je i drugačiji smještaj zgrada na čestici, ako teren i oblik građevinske čestice, te tradicijski način građenja uvjetuju iznimku, odnosno uslijed specifičnih urbanističko-arhitektonskih rješenja planiranih UPU-om.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i uređenja terena moraju se izvesti tako da se otjecanje oborina ne odvija na štetu susjednih čestica i zgrada.

(3) Ne preporuča se gradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadama najmanje širine 1,0 m i/ili uređenjem stabilnog pokosa. Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz zgradu ne smije biti viša od 1,0 m od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja).

(4) Na građevnim česticama zgrada najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina, na kojoj te ispod i iznad koje se ne nalaze nikakve građevine. Od navedene odredbe dopušteno je odstupiti

isključivo unutar gusto izgrađenih sklopova tradicijskih dijelova naselja (zone zaštite kulturno-povijesnih cjelina).

(5) Iznimno, ~~temeljem~~ na temelju pobliže analize, dopušta se odrediti drukčije vrijednosti u odnosu na ~~prethodne~~ stavke 3. i 4. ovog članka, urbanističkim planom uređenja i/ili pri gradnji javnih prometnih površina.

Članak 30.

OGRADE

~~(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) UPU-om je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka te ograničiti uporabu ograda, ili odrediti drukčije obvezne visine i materijale.~~

Članak 31.

ZAHVATI NA POSTOJEĆIM GRAĐEVINAMA

(1) Omogućuje se rekonstrukcija (dogradnja i/ili nadogradnja) postojeće zgrade sa zadržavanjem postojećeg dijela protivnog urbanističkim parametrima Plana uz detaljnije uvjete kako slijedi:

~~(~~a) nije dopušteno povećanje površine i volumena postojeće etaže koja je viša od najveće planske katnosti i/ili gradnja takvih novih dijelova zgrade

~~(~~b) dograđeni i/ili nadograđeni dio zgrade mora biti usklađen s planskim parametrima udaljenosti od susjedne čestice i regulacijske linije

~~(~~c) povećanje površine zemljišta pod građevinom uvjetovano je primjenom planskog koeficijenta izgrađenosti

~~(~~d) na nivou nadograđene etaže primjenjuje se planski koeficijent izgrađenosti

~~(~~e) primjenjuju se planski parametri koeficijenta iskorištenosti i veličine čestice.

(2) Iznimno, za postojeće zgrade ili ruševine postojećih zgrada, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, u njihovim predjelima tradicijske guste izgradnje (unutar i izvan zona zaštite), dopušta se, iznimno od ostalih uvjeta Plana, prilagoditi neposredno susjednim građevinama: visinu građevine (uskladiti vijence zgrada) i ukupnu visinu, dubinu zgrade, udaljenosti zgrade od regulacijske linije i od susjednih čestica.

(3) ~~Daljnja odstupanja od prethodnih stavaka~~ Odstupanja od odredbi stavaka 1. i 2. ovog članka dopuštena su isključivo ~~temeljem~~ na temelju konzervatorskih uvjeta i/ili detaljnijih uvjeta Plana za pojedine zahvate u prostoru.

Članak 32.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

(1) Unutar obuhvata Plana omogućuje se postavljanje kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.).

(2) Postavljanje konstrukcija privremenih obilježja iz ~~prethodnog~~ stavka 1. ovog članka provodi se sukladno planu korištenja javnih površina, odluci o komunalnom redu i/ili drugim odgovarajućim aktima JLS te konzervatorskim uvjetima. Preporuča se primjena obvezujućeg kataloga tipskih rješenja za cijeli obuhvat Plana.

(3) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 15 m², 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 zatim tende, suncobrani, nadstrešnice, terase i šatori za ugostiteljstvo i promet robom, i privremene zabavne manifestacije, kao i prijenosni sanitarni čvorovi i sl.

(5) Smještaj kioska i pokretnih naprava mora biti takav da ne umanjuju preglednost prometa te da se 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 kojoj se nalazi poslovni sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog pretprostora u vezi sa sadržajem zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Unutar građevinskih područja naselja uzduž obalne crte planira se pješačka šetnica najmanje širine 1,5 m, kao dio uličnog profila uz morsku obalu (kada ulica graniči s pomorskim dobrom ili je dijelom unutar njega), odnosno kao pješački put na pomorskom dobru, načelno smješten duž njegove kopnene granice.

(3) Uređenje obalnih šetnica naselja ~~vrši se temeljem~~ provodi se na temelju prostornih planova užih područja ili neposrednom provedbom ~~ovog plana~~ Plana. Uređenje šetnice podrazumijeva i uređenje plitkog mora te hortikulturno uređenje i rješenje urbane opreme duž obalnog poteza. Omogućuje se uređenje obalne šetnice naselja Vrsar – Orsera neposrednom provedbom ~~ovog plana~~ Plana prije izrade predviđenog urbanističkog plana uređenja i urbanističko-arhitektonskog natječaja, koji će odrediti konačna razgraničenja u prostoru.

(4) Unutar građevinskog područja, na javnim infrastrukturnim površinama te površinama koje se tako koriste u naravi (unutar uličnih koridora, na trgovima i parkiralištima), uz uvjet neometanja pješačkog i kolnog prometa, planira se krajobrazno uređenje sa svom potrebnom urbanom opremom, uključivo prizemne paviljone za sanitarne, informativne, ugostiteljske, trgovačke i/ili druge uslužne sadržaje i potrebe javnog standarda, a pri čemu je investitor (nositelj zahvata) JLS.

Članak 34.

Brisan.

Članak 35.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim 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, usklađen s 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)~~ Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, ~~temeljem~~ na temelju akta JLS i sukladno propisima.

Članak 37.

Brisan.

Članak 38.

Brisan.

Članak 39.

Brisan.

Članak 40.

Brisan.

Članak 41.

NAMJENA OSNOVNE ZGRADE

(1) Osnovna zgrada prema namjeni može biti:

~~(~~a) stambena

~~(~~b) poslovna (za uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.)

~~(~~c) ugostiteljsko-turistička

~~(~~d) javne i društvene namjene ~~(upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)~~

~~(~~e) sportsko-rekreacijske namjene

~~(~~f) infrastrukturne namjene

~~(~~g) proizvodne namjene

~~(~~h) mješovite namjene (stambeno-poslovne, poslovno-stambene i sl.)

~~(~~i) poljoprivredne namjene.

(2) U zgradama iz ~~podstavaka (a) do (g) prethodnog stavka~~ točaka a) do g) stavka 1. ovog članka, nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade; iz navedenog obračuna izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) te pomoćne zgrade, izuzev zgrade definirane člankom 16.~~, st. (1), podstavak (c)~~ stavkom 1. točkom c). U ostatku površine zgrade dopušteni su prateći sadržaji drugih namjena ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana.

(3) ~~Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu unutar građevinskog područja sukladno posebnom zakonu i propisima u smislu ovog plana obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene odnosno na njihovim česticama.~~ Pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u domaćinstvu sukladno posebnim propisima, unutar građevinskog područja naselja obavlja se u zgradama stambene namjene odnosno na česticama tih zgrada.

(4) Na česticama zgrada javne i društvene namjene, zgrade odnosno njihovi dijelovi sportsko-rekreacijske namjene smatraju se dijelom funkcionalnog sklopa (složene građevine) javne i društvene namjene.

(5) ~~Zgrade poljoprivredne namjene služe za potrebe poljoprivrede, stočarstva i šumarstva. Gradnja osnovne zgrade poljoprivredne namjene dopušta se izvan građevinskih područja sukladno uvjetima poglavlja 2.3. Iznimno, izvan naselja građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera bez izdvojenih dijelova dopušta se održavanje i rekonstrukcija unutar gabarita postojećih osnovnih zgrada poljoprivredne namjene u građevinskim područjima naselja, isključivo uz uvjet neometanja stanovanja.~~ Zgrade poljoprivredne namjene služe za potrebe

poljoprivrede, stočarstva i šumarstva, te je osnovnu zgradu poljoprivredne namjene dopušteno graditi samo izvan građevinskih područja, sukladno uvjetima u poglavlju 2.3. ovih Odredbi. Iznimno od navedenog, postojeće osnovne zgrade poljoprivredne namjene u izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Vrsar i građevinskim područjima ostalih naselja na području JLS dopušteno je održavati i rekonstruirati unutar postojećih gabarita, uz uvjet neometanja stanovanja u naselju.

(6) ~~Gradnja zgrada s više od 4 stambene jedinice dopuštena je isključivo temeljem uvjeta urbanističkog plana uređenja, s tim da najveći dopušteni broj stambenih jedinica iznosi 8. Iznimno, u smislu ograničenja ovog stavka, stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice ugostiteljsko-turističke namjene koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici (apartman, studio apartman i sl.).~~ Najveći dopušteni broj stambenih jedinica u zgradi je 4, pri čemu se stambenim jedinicama smatraju i funkcionalne jedinice ugostiteljsko-turističke namjene odnosno funkcionalne jedinice koje se koriste ili su namijenjene za pružanje usluga smještaja i koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici (apartman, studio apartman i sl.).

(7) Pokretna i/ili montažna oprema za kampiranje ili boravak kao mobilhomovi, kontejneri, montažne kućice, glamping šatori i kupole, kućice na drvetu i sl. izvan površina ugostiteljsko-turističke namjene tip T3 – kamp, smatra se zgradama i izmjenom namjene prostora te postavljanje iste predstavlja zahvat u prostoru koji je dopušten isključivo u skladu s uvjetima Plana i posebnim propisima te sukladno odgovarajućoj projektno-tehničkoj dokumentaciji odnosno ishođenim aktima za provedbu prostornog plana i/ili aktima za građenje.

Članak 42.

Brisan.

Članak 43.

Brisan.

Članak 44.

Brisan.

2.2.2. UVJETI GRADNJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Članak 45.

UVJETI GRADNJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

(1) Uvjeti gradnje na površinama mješovite i isključive namjene unutar građevinskog područja naselja propisuju se ovim poglavljem te, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim uvjetima Plana, isti predstavljaju najveće planske parametre i za urbanističke planove uređenja.

(2) Detaljniji uvjeti za ~~pojedine~~ površine isključive namjene unutar GPN-a razgraničene ~~ovim planom~~ Planom utvrđeni su poglavljima 3.-5.

Članak 46.

~~(1)~~ Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:

~~(~~a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana:

1. za samostojeći način građenja:

– u izgrađenom dijelu GPN-a: od 250 do zaključno 3000 m²

– u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 400 do zaključno 3000 m²

– najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi:

a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m

b. u neizgrađenom dijelu GPN-a: 14,0 m

2. za poluugrađeni način građenja:

– u izgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 600 m²

– u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 600 m²

– najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi:

a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 10,0 m

b. u neizgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m

- 3. za ugrađeni način građenja:

– u izgrađenom dijelu GPN-a: od 100 do zaključno 400 m²

– u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 400 m²

– najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 6,0 m.

~~(~~b) iznimno, dopušta se samostojeći način građenja i na česticama manje širine, sukladno članku ~~18a., podstavku (a), točki 3.~~ 18.a točki a) podtočki 3.

~~(~~c) za čestice koje pristup na prometnu površinu ostvaruju sukladno članku 89. stavku ~~(15)~~ 15., odredbe za najmanju širinu na regulacijskoj liniji primjenjuju se na odgovarajući način na ukupnu širinu građevne čestice na strani s koje se ostvaruje pristup na prometnu površinu~~;~~

~~(d) omogućuje se, u svrhu rješavanja podzemne garaže, pri čemu se nadzemni dio građevine obvezno gradi kao više zasebnih volumena podjednake veličine i međusobne udaljenosti najmanje polovicu visine višeg volumena;~~

~~(~~ed) najveća veličina građevne čestice ne propisuje se za sljedeće zahvate unutar građevinskog područja naselja:

- 1. ugostiteljsko-turistička namjena:

– kamp

– luka nautičkog turizma (kopneni dio)

- 2. sportsko-rekreacijska namjena:

– kupalište (kopneni dio)

– sportska igrališta

– sportski centar

- 3. javne zelene površine

- 4. zaštitne zelene površine

- 5. površine infrastrukturnih sustava:

– infrastrukturni sustavi

– luka otvorena za javni promet (kopneni dio).

- 6. zahvati na površinama Planom razgraničene isključive namjene.

(~~f~~e) za predškolske i školske obrazovne ustanove propisuje se najmanja veličina građevne čestice u iznosu 20 m² po polazniku, odnosno prema obrazovnim standardima te unutar izgrađenog dijela građevinskog područja prema postojećim prostornim mogućnostima.

(~~g~~f) Unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina omogućuje se urbanističkim planom uređenja, ~~temeljem~~ na temelju detaljnije analize, propisati drukčije vrijednosti veličina čestice sukladno prevladavajućem povijesnom obrascu gradnje.

Članak 47.

VISINA I KATNOST OSNOVNE ZGRADE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

(1) Najveća dopuštena katnost osnovne zgrade propisuje se kako slijedi:

(a) za izdvojene dijelove građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera te građevinska područja preostalih naselja: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža obvezno oblikuje kao potkrovlje

(b) za građevinsko područje naselja Vrsar – Orsera bez izdvojenih dijelova: tri nadzemne etaže.

(2) Najveća dopuštena visina zgrade propisuje se kako slijedi:

(a) za izdvojene dijelove građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera te građevinska područja preostalih naselja: 8,0 m

~~(~~b) za građevinsko područje naselja Vrsar – Orsera bez izdvojenih dijelova: 10,5 m za zgrade stambene i mješovite te 12,0 m za zgrade ostalih namjena.

(3) ~~Omogućuje se urbanističkim planom uređenja planirati nadgrađe umjesto ovim planom dopuštenog potkrovlja, uz odgovarajuće povećanje dopuštene visine zgrade.~~ Odstupanja od odredbi stavaka 1. i 2. ovog članka dopuštaju se samo na temelju konzervatorskih uvjeta za zaštićena kulturna dobra i kulturno-povijesne cjeline.

~~(4) Omogućuje se urbanističkim planom uređenja propisati katnost od četiri nadzemne etaže unutar građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera te iznimno, temeljem detaljnije analize, unutar drugih naselja, uz odgovarajuće povećanje dopuštene visine zgrade.~~

~~(5) Dopuštaju se odstupanja od prethodnih stavaka temeljem konzervatorskih uvjeta za zaštićena kulturna dobra i kulturno-povijesne cjeline.~~

(~~6~~4) Katnost i visina zgrada za Planom razgraničene površine isključive namjene utvrđeni su daljnjim poglavljima Plana.

Članak 48.

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najveće vrijednosti koeficijenta izgrađenosti propisuju se kako slijedi:

~~(~~a) unutar izgrađenog dijela GPN-a:

- 1. za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,4
- 2. za ugrađeni način građenja: 0,5

~~(~~b) unutar neizgrađenog dijela GPN-a:

- 1. za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,3
- 2. za ugrađeni način građenja: 0,5

~~(~~c) za zgrade javne i društvene namjene dopušta se do 50% veći koeficijent izgrađenosti u odnosu na ~~podstavak (a)~~ točku a) ovog stavka; navedeno vrijedi

samo za ustanove u javnom sustavu kulture, zdravstva, obrazovanja, sporta i socijalne skrbi;

~~(~~d) unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina dopušta se do 50% veći koeficijent izgrađenosti u odnosu na ~~podstavak (a)~~ točku a) ovog stavka.

~~(~~e) Površina zemljišta pod građevinama (površina zemljišta pod zgradama) za zgrade stambene i mješovite namjene ograničava se na 300 m² za područje naselja Vrsar – Orsera te na 200 m² za preostala naselja, za koja se ograničava i površina zemljišta pod zgradama drugih namjena na 300 m². Iznimno, ograničenja ovog stavka za zgrade stambene i mješovite namjene primjenjuju se i na zgrade u kojima prevladavaju funkcionalne jedinice ugostiteljsko-turističke namjene koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici (apartman, studio apartman i sl.).

(2) ~~Najveće vrijednosti koeficijenta iskorištenosti propisuju se kako slijedi:~~

~~(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: 1,5.~~

~~(b) omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem detaljnije analize, propisati najveću dopuštenu vrijednost koeficijenta iskorištenosti do najviše 2,0 i koeficijenta izgrađenosti do najviše 0,6 (iznimno 3,0 i 0,9 za javne infrastrukturne zahvate).~~ Najveća dopuštena vrijednost koeficijenta iskorištenosti je 1,5.

~~(3) Unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem detaljnije analize, propisati više dopuštene vrijednosti urbanističkih parametara od propisanih prethodnim stavcima, a sukladno prevladavajućem povijesnom obrascu gradnje.~~

(~~4~~3) Unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i za pojedinačna kulturna dobra dopuštaju se kig i kis veći od propisanih stavcima ~~(1) do (3)~~ 1. i 2. ovog članka, uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

(~~5~~4) Koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti za Planom razgraničene površine isključive namjene utvrđeni su daljnjim poglavljima Plana.

Članak 49.

Brisan.

Članak 50.

Brisan.

Članak 51.

Brisan.

Članak 52.

POMOĆNE ZGRADE

~~(1)~~ Pomoćne su zgrade, u smislu ovih odredbi: garaže za vozila te 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 zgrade za potrebe osnovne zgrade.

Članak 53.

POMOĆNE ZGRADE – UVJETI GRADNJE

(1) Najveća katnost pomoćne zgrade iznosi jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu, uz najveću dopuštenu visinu od 3,0 m.

(2) Na udaljenost pomoćne zgrade od regulacijske linije primjenjuju se odredbe članka 17. za osnovnu zgradu. Iznimno, na strmom terenu (prosječnog nagiba većeg od 1:3) dopušta se gradnja garaže na manjoj udaljenosti od regulacijske linije, uključivo i gradnju na regulacijskoj liniji.

(3) Udaljenost pomoćne zgrade od ostalih susjednih čestica iznosi:

~~(~~a) najmanje 3,0 m;

~~(~~b) najmanje 1,0 m – bez otvora na odgovarajućem pročelju;

~~(~~c) gradi se na granici susjedne čestice – u poluugrađenom načinu građenja s postojećom ili urbanističkim planom uređenja predviđenom pomoćnom zgradom na susjednoj građevnoj čestici;

~~(~~d) iznimno, u samostojećem načinu građenja na stražnjoj granici čestice na strmom terenu na višoj strani građevne čestice, ukupne visine građevine do 1,0 m.

(~~3~~4) Udaljenost pomoćne zgrade od osnovne iznosi najmanje polovinu visine pomoćne zgrade, ili se pomoćna zgrada gradi kao prislonjena na osnovnu zgradu, uz zadovoljenje požarnih uvjeta.

(~~4~~5) Materijalima i oblikovanjem pomoćna zgrada mora biti usklađena s osnovnom zgradom. Na oblikovanje krova primjenjuju se odredbe članka 27.~~, st. (1)~~ stavka 1.

(~~5~~6) Omogućuje se urbanističkim planom uređenja odrediti dodatne i/ili drukčije uvjete gradnje sukladno planiranom urbanističko-arhitektonskom rješenju i specifičnim karakteristikama lokacije.

(~~6~~7) Pomoćne zgrade mogu zauzimati najviše 50% za česticu raspoložive površine zemljišta pod zgradama (izgrađenosti).

Članak 54.

POMOĆNE GRAĐEVINE

(1) Na građevnoj čestici osnovne zgrade dopušteno je graditi, postavljati odnosno izvoditi i sljedeće pomoćne građevine, uređaje i parterna uređenja u svrhu redovite uporabe osnovne zgrade:

~~(~~a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu – gustirne, otvoreni bazeni, sanitarni uređaji i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,5 m od najniže točke okolnog zaravnatog terena

~~(~~b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, tenis igrališta i sl.

~~(~~c) potporne zidove, ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, uređaje za korištenje obnovljivih izvora energije i sl.

~~(~~d) parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube)~~.~~

e) druge jednostavne građevine koje nisu zgrade i drugi radovi, prema posebnom pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima, na građevnoj čestici postojeće zgrade odnosno zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te (osnovne) zgrade.

(2) Građevine iz ~~prethodnog~~ stavka 1. ovog članka ne podliježu provjeri urbanističkih parametara sukladno Planu, izuzev građevina iz ~~podstavka (a)~~ točke a) za koje se propisuje najmanja udaljenost od 1,0 m od susjedne čestice.

Članak 55.

ZGRADA ZA GOSPODARSKU DJELATNOST U DOMAĆINSTVU

(1) Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu je, u smislu ovih odredbi, pomoćna zgrada za gospodarsku – poslovnu (izuzev pružanja usluga smještaja), proizvodnu (zanatsku, prerađivačku i sl.) i poljoprivrednu djelatnost na čestici stambene zgrade manjoj od 1500 m².

(2) Opseg djelatnosti dopuštenih unutar naselja, te uvjeti odvijanja istih, određuju se pobliže odgovarajućim aktima jedinice lokalne samouprave.

(3) Primjenjuju se uvjeti gradnje za pomoćne zgrade, utvrđeni člankom 53.

Članak 56.

Brisan.

Članak 57.

Brisan.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 58.

IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN ~~POVRŠINA NASELJA~~ GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

(1) Izgrađene strukture izvan ~~površina naselja (~~građevinskih područja naselja ~~– GPN-a)~~ utvrđenih ~~ovim planom~~ Planom, planiraju se:

~~(~~a) na površinama ~~ovim planom~~ Planom utvrđenih izdvojenih građevinskih područja za izdvojene namjene,

~~(~~b) na površinama izvan građevinskih područja utvrđenih ~~ovim planom~~ Planom, a na kojima se planira izgradnja ili je moguća sukladno važećim propisima i odredbama ~~ovog plana~~ Plana.

(2) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskih područja utvrđenih ~~ovim planom~~ Planom, kao što su građevine infrastrukture (prometne, energetske, vodnogospodarske itd.), zatim pojedinačni gospodarski objekti i sklopovi za poljoprivredne (biljne i/ili stočarske) i šumarske djelatnosti te uređenja površina za rekreaciju, dopušteni izvan građevinskog područja, moraju se graditi i koristiti tako da ne ometaju osnovnu namjenu površina i ne ugrožavaju okoliš i vrijednosti krajobraza, osobito vrijedne vizure.

(3) Izvan građevinskog područja omogućuje se rekonstrukcija postojeće zgrade odnosno ruševine postojeće zgrade, unutar postojećeg volumena odnosno u slučaju ruševine postojeće zgrade unutar dokumentiranog prethodnog volumena.

(4) Za izgrađene strukture dopuštene izvan građevinskog područja omogućuje se rješavanje pristupa na prometnu površinu u vidu pristupa na put evidentiran na katastarskom planu, ili površinu u vlasništvu vlasnika čestice, ili površinu u službenosti, ili na prometnu površinu sukladnu članku ~~68a. st. (4)~~ 68.a stavku 4.

Članak 59.

POJEDINAČNI GOSPODARSKI OBJEKTI I SKLOPOVI ZA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Pojedinačni gospodarski objekti i sklopovi za poljoprivredne djelatnosti, u smislu ovih odredbi, su:

~~(~~a) farme

~~(~~b) vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama

~~(~~c) staklenici i plastenici

~~(~~d) ostale građevine za poljoprivrednu proizvodnju.

(2) U smislu ~~daljnjih~~ uvjeta gradnje građevina iz ~~prethodnog~~ stavka 1. ovog članka, poljoprivrednim površinama smatraju se površine u katastru upisane kao poljoprivredne (oranice, vinogradi, maslinici ili voćnjaci) i koje su obrađene/zasađene te druge površine na kojima se vrši intenzivna obrada i nalaze

se pod kulturom. U slučaju neusklađenosti namjene zemljišta izvan građevinskog područja utvrđene kartografskim prikazima Plana i vrste uporabe evidentirane u katastru, mjerodavan je katastarski operat.

(3) ~~Pojedinačni gospodarski objekti i sklopovi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, izuzev postojećih građevina, ukoliko nije drukčije utvrđeno detaljnijim odredbama Plana, mogu se graditi isključivo: izvan vizualno istaknutih položaja, na udaljenosti većoj od 1000 m od obalne crte te izvan područja zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.~~ Ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama Plana, građevine iz stavka 1. ovog članka, izuzev postojećih građevina, dopušteno je graditi isključivo:

a) izvan prostora ograničenja tj. na udaljenosti većoj od 1000 m od obalne crte

b) izvan vizualno istaknutih položaja na strmim i vrlo strmim terenima u potezima značajnim za panoramske vrijednosti krajobraza

c) izvan područja zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.

(4) Gradnja građevina iz ~~stavka (1) podstavaka (a) do (c)~~ stavka 1. točaka a) do c) ovog članka planira se prema sljedećim uvjetima: zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa; veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području ~~predmetne~~ JLS ili susjednih ~~JLS~~ jedinica lokalne samouprave; najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja; gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom. Oblikovanje građevina koje se grade na poljoprivrednom zemljištu potrebno je uskladiti s krajobraznim vrijednostima te kriterijima zaštite prostora.

(5) Najmanja udaljenost građevina iz ~~stavka (1), podstavaka (a) i (d)~~ stavka 1. točaka a) i d) ovog članka od prometnica iznosi:

~~(~~a) 50,0 m od državne ceste

~~(~~b) 30,0 m od županijske ceste

~~(~~c) 10,0 m od ostalih prometnica.

(6) ~~Najmanja~~ Ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama Plana, najmanja dopuštena udaljenost građevina iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka od susjednih čestica iznosi 3,0 m.

(7) Iznimno od stavka 5. ovog članka, za farme se uvjeti smještaja preciznije utvrđuju sukladno tabeli u nastavku, a u ovisnosti o broju uvjetnih grla:

Kapacitet farme [broj uvjetnih grla]	Najmanja udaljenost [m]	
10-59	50	od građevinskog područja
60-99	70	od građevinskog područja
100-249	200	od građevinskog područja
	50	od državne ceste
	20	od županijske i lokalne ceste
≥250	500	od građevinskog područja
	100	od državne ceste
	50	od županijske i lokalne ceste

(8) Građevine iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka smještaju se na najmanje plodnom dijelu pripadajućeg poljoprivrednog zemljišta.

(9) ~~Daljnji~~ Detaljniji uvjeti gradnje za pojedine vrste građevina iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka dani su u sljedećim člancima.

Članak 60.

FARME

(1) Farma je sklop građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koji se gradi za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

(2) Na farmi se mogu graditi:

~~(~~a) gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje

~~(~~b) gospodarske građevine za potrebe stočarske proizvodnje

~~(~~c) zgrade (hale) za spremanje materijala, alata, strojeva, proizvoda te slične građevine.

(3) ~~Vrijede~~ Za gradnju farmi vrijede sljedeći uvjeti ~~gradnje~~:

~~(~~a) poljoprivredna površina uvjetna za gradnju farme ne može biti manja od 20000 m² ~~(~~za peradarske farme~~)~~, odnosno 50000 m² ~~(~~za uzgoj stoke~~).~~

~~(~~b) najveća ukupna građevinska bruto površina svih zgrada iznosi 2000 m²

~~(~~c) najveća katnost iznosi jednu nadzemnu etažu

~~(~~d) visina ~~građevina farme~~ zgrada iznosi najviše 4,0 m; iznimno, može biti veća zbog specifičnog tehnološkog procesa

~~(~~e) propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine uz primjenu uvjeta članka 16. ~~st. (4);~~ stavka 4.

~~(~~f) potrebno je propisno riješiti vodoopskrbu, odvodnju i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda, te zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na čestici i odvozom na organiziran i siguran način, kao i energetsku opremljenost (plinski spremnik, električni agregat, kolektori i/ili sl.)~~.~~

~~(~~g) ~~iznimno, omogućuju se~~ nužne rekonstrukcije postojećih ~~farmi~~ građevina odnosno sklopova u svrhu zadovoljenja sanitarno-tehnoloških uvjeta omogućuju se sukladno vlastitim (postojećim) lokacijskim uvjetima.

Članak 61.

Brisan.

Članak 62.

Brisan.

Članak 63.

Brisan.

Članak 64.

VINOGRADARSKO-VINARSKI, VOĆARSKI I ULJARSKI POGONI S KUŠAONICAMA

(1) Na poljoprivrednom zemljištu najmanje površine 20000 m² omogućuje se registriranom proizvođaču, u svrhu poljoprivredne proizvodnje i promidžbe vlastitih proizvoda, gradnja vinogradarsko-vinarskog pogona s kušaonicom, odnosno uljarskog pogona s kušaonicom, odnosno voćarskog pogona s kušaonicom.

(2) Na gradnju zgrada iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni člankom 60. ~~st. (3)~~ stavkom 3. točkama b) do g).

Članak 65.

Brisan.

Članak 66.

Brisan.

Članak 67.

Brisan.

Članak 68.

STAKLENICI I PLASTENICI

(1) Na poljoprivrednom zemljištu površine najmanje 10000 m² omogućuje se gradnja staklenika i plastenika s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, uz primjenu uvjeta gradnje ~~članka 60. st. (3)~~ određenih člankom 60. stavkom 3. točkama b) do g). Staklenicima i plastenicima, u smislu Plana, smatraju se lake montažno-demontažne konstrukcije najveće visine do 4,5 m (bez poda), čija tlocrtna površina ne ulazi u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa. ~~Iznimno, gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda dopuštena je poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan ZOP-a, površine najmanje 2000 m².~~

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda dopuštena je na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan ZOP-a, površine najmanje 2000 m².

Članak ~~68a.~~ 68.a

OSTALE GRAĐEVINE NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

(1) U svrhu poljoprivredne proizvodnje te protupožarne zaštite, izvan građevinskih područja omogućuje se gradnja, odnosno uređenje gustirne / akumulacije / lokve

najvećeg kapaciteta 54 m³ na zemljištu površine najmanje 2000 m² te dodatnih 27 m³ na svakih dodatnih 1000 m² zemljišta.

(2) U svrhu uređenja i korištenja poljoprivrednih i šumskih površina omogućuje se gradnja potpornih i ogradnih zidova visine do 1,6 m, u suhozidnoj gradnji, odnosno s vidljivim licem zida izvedenim u kamenu u tradicijskom vezu.

(3) U svrhu uređenja i korištenja poljoprivrednih i šumskih površina omogućuje se gradnja poljskih / šumskih putova širine do 5 m i bez završnog zastora (makadam, zemljani put i sl.). Iznimno, na strmim terenima u svrhu sigurnosti korištenja dopušta se izvedba završnog zastora i nosive ~~odn.~~ odnosno zaštitne konstrukcije.

(4) Na smještaj građevina iz ~~prethodnih~~ stavaka 1. do 3. ovog članka ne primjenjuju se ograničenja članka 59.

Članak 69.

REKREACIJSKI SADRŽAJI IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Izvan građevinskih područja omogućuje se gradnja građevina odnosno uređenje površina u svrhu rekreacije, sporta i edukacije, prema detaljnijim uvjetima utvrđenima sljedećim stavcima, sve sukladno odgovarajućim arhitektonskim, krajobraznim i drugim potrebnim rješenjima, elaboratima i projektima te dispozicijom, materijalima i oblikovanjem prilagođenih prirodnom ambijentu.

(2) Izvan građevinskih područja, na tradicijskim i novim izletničkim rutama, planira se uređenje pješačkih i/ili biciklističkih staza. Iste se opremaju odgovarajućom hodnom/voznom plohom koju je potrebno ostvariti uz što veće očuvanje prirodnog terena i visoke vegetacije (bez završnog zastora – zemljani put, šljunak, makadam i sl.), potrebnim stubištima i mostovima, kao i odgovarajućom opremom (klupe, koševi, rasvjeta, signalizacija, informativne ploče i sl.), koristeći prvenstveno prirodne i/ili tradicijske materijale (kamen, drvo, iznimno beton).

(3) Na istaknutim reljefnim pozicijama određenima grafičkim dijelom Plana omogućuje se uređenje vidikovaca. Vidikovac se krajobrazno uređuje i oprema (rekreacijska oprema, klupe, zidići, koševi, panoramski dalekozori, dječje igralište, informativne ploče i sl.). Za vidikovce u neposrednoj blizini kolne prometnice dopušta se uređenje parkirališta za do 5 vozila.

(4) Na Planom utvrđenim prirodnim plažama, odnosno u njihovoj neposrednoj pozadini omogućuje se smještaj pokretnih i montažnih sadržaja koji neće oštetiti

prirodne resurse i koji se po završetku kupališne sezone moraju ukloniti s plaže. Prirodna plaža je nadzirana, pristupačna s kopnene i morske strane, infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanih prirodnih obilježja; nisu dopušteni zahvati u prostoru u smislu posebnog propisa iz područja gradnje niti ograđivanje s kopnene strane.

(5) Na Planom utvrđenom lokalitetu (IC) unutar šume posebne namjene, unutar ~~ZOP-a~~ područja ograničenja, omogućuje se prenamjena postojećeg sklopa lovačke kuće i prateće ruševne građevine u interpretacijsko-znanstveno-edukacijski centar (znanstveno-istraživačku stanicu za praćenje stanja šumskih ekosustava i edukacijske programe) za potrebe posebnog rezervata šumske vegetacije šuma Kontija, u svrhu očuvanja, posjećivanja i promocije ovog vrijednog prirodnog fenomena te u sklopu unapređivanja posjetiteljske infrastrukture šireg područja Limskog kanala i Limske drage. Navedeno uključuje unutar k.č. zgr. *37 k.o. Lim zahvate rekonstrukcije i iznimno zamjenske gradnje za južnu građevinu (uvjetovano tehničkim mogućnostima), uz svo potrebno infrastrukturno opremanje te uz najveću površinu zemljišta pod građevinama ne veću od dokumentirane postojeće, udaljenost od granica čestice ne manju od postojeće, najveću katnost od dvije nadzemne etaže i najveću visinu od 8,0 m.

(6) Na poljoprivrednom i/ili šumskom zemljištu na lokaciji sukladno grafičkom dijelu Plana omogućuje se uređenje igrališta za rekreaciju odraslih i djece veličine do 1000 m², s potrebnom opremom, površinom oslonjenog na teren, te bez visokogradnji.

(7) Sadržaje utvrđene ~~ovim člankom~~ stavcima (2) do (6) ovog članka može u svojstvu investitora graditi odnosno uređivati isključivo JLS, odnosno njezino komunalno poduzeće.

(8) Na lokaciji (A) utvrđenoj na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 – u šumi posebne namjene (Š3) u sjevernom kopnenom dijelu značajnog krajobraza Limski zaljev, u prostoru ograničenja – planira se ciljna točka linijske zračne adrenalinske atrakcije zip line, čija je polazna točka predviđena na području Općine Kanfanar. Promatran u cjelini, zip line se gradi sukladno posebnim normama kao konstruktivni sklop koji se u osnovi sastoji od stupa odnosno polazne platforme na višoj i stupa odnosno ciljne platforme na nižoj nadmorskoj visini, između kojih je razapeta čelična užad za spuštanje tereta odnosno ljudi koloturom pod utjecajem sile gravitacije, sve s odgovarajućim sigurnosnim sustavima (zatege, sustav usporavanja i sl.).

(9) Za gradnju odgovarajuće konstrukcije ciljne točke zip line-a iz stavka 8. ovog članka, određuju se sljedeći uvjeti:

a) ciljna točka je u naravi stup odnosno rešetkasta ili slična konstrukcija stupa, visine manje od 4 m, koja (konstrukcija) po potrebi može sadržavati vertikalnu komunikaciju te jednu ili više odgovarajućih platformi odnosno podesta

b) za konstrukciju iz točke a) ovog stavka dopušteno je zauzimanje površine terena do najviše 15 m^2 izvan koje je dopušteno samo smještanje zatega s odgovarajućim nužnim sidrenjima, uklopljenih u postojeću vegetaciju i konfiguraciju terena

c) za gradnju i uporabu zip line-a potrebno je osigurati pješačko-kolni (interventni) pristup bez završnog zastora (zemljani put, šljunak, makadam i sl.) od nerazvrstane ceste spojene na D-75 do ciljne točke

d) zahvat se ostvaruje uz što veće očuvanje prirodnog terena i visoke vegetacije, a prateće uređenje i oprema dopušteni su sukladno stavku 2. ovog članka

e) polazeći od odredbi Plana, zip line pobliže se razrađuje izradom odgovarajuće projektno-tehničke dokumentacije usklađene sa zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela.

(10) Usklađeno s namjenom površina i uvjetima Plana te posebnim propisima, dopušta se korištenje dijelova akvatorija unutar značajnog krajobraza Limski zaljev te posebnog rezervata u moru More i podmorje Limskog zaljeva, za rekreaciju u moru (kajakarenje, slobodno penjanje iz mora uz obalne stijene i sl.).

(11) Svi sadržaji koji se prema stavcima 1. do 10. ovog članka planiraju odnosno uređuju ili grade unutar značajnog krajobraza Limski zaljev te posebnog rezervata u moru More i podmorje Limskog zaljeva, planiraju se kao sastavnice cjelovito osmišljene mreže posjetiteljske infrastrukture (rekreacijskih odnosno edukacijskih i interpretacijskih sadržaja) u funkciji promocije zaštićenog područja i šireg područja Limskog kanala i Limske drage kao jedinstvenog prostornog i prirodnog fenomena čijim se korištenjem za rekreaciju ne narušavaju vrijednosti zbog kojih je zaštita područja proglašena. Za navedeno je potrebno prethodno izraditi cjelovitu prostorno-programsku studiju posjetiteljske infrastrukture (koja uzima u obzir i ostale sadržaje utvrđene Planom unutar zaštićenog područja, prometnu i dr. infrastrukturu te relevantne sadržaje u okolici, određuje vršne kapacitete posjećenosti, po potrebi određuje restrikciju pristupa pojedinim osjetljivim dijelovima zaštićenih područja i/ili restrikciju posjeta u određenim vremenskim razdobljima, uvjete za pristup, sidrenje i privez i sl.) te projekt uređenja koji treba

biti verificiran od strane predstavničkog tijela JLS. Novu infrastrukturu za rekreativne aktivnosti (kajakarenje, slobodno penjanje iz mora i sl.) u akvatoriju unutar značajnog krajobraza Limski zaljev te posebnog rezervata u moru Limski zaljev pritom je potrebno planirati na mjestima koja već jesu ili su djelomično pod antropogenim utjecajem te na taj način u što većoj mjeri smanjiti zadiranje u prirodna staništa.

Članak 70.

Brisan.

Članak 71.

Brisan.

Članak 72.

Brisan.

Članak 73.

Brisan.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE – POSLOVNE TE POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

Članak 74.

POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE – POSLOVNE

(1) U obuhvatu Plana površine gospodarske namjene – poslovne planirane su:

~~(~~a) unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja – „poslovne zone“:

~~• Gradina: tip K – opći, površine 1,9 ha~~1. Boveda: tip K – opći i K3 – komunalno-servisna, ukupne površine 1,9 ha

~~•~~2. Limski zaljev 1: tip K4 – marikultura, površine 0,8 ha

- 3. Limski zaljev 2: tip K4 – marikultura, površine ~~0,09~~ 0,1 ha

~~(~~b) unutar ~~građevinskog~~ građevinskih područja naselja, kao ~~ovim planom~~ Planom razgraničene površine isključive gospodarske namjene – poslovne – „poslovne lokacije“:

- 1. ~~Radna zona~~ Neon: tip K – opći, površine ~~7,7~~ 7,5 ha

- 2. Reciklažno dvorište (RD) Gradina: tip K3 – komunalno-servisna, površine ~~0,24~~ 0,2 ha

- 3. Poslovna lokacija Gradina: tip K – opći, površine 0,2 ha

(2) U izdvojenim građevinskim područjima poslovne namjene (K) omogućuje se i razgraničavanje površina, odnosno gradnja zgrada za gospodarsku namjenu – zanatsku (I2) i proizvodnu (I3) – prehrambena industrija, vodeći računa da je poslovna namjena (K) prevladavajuća.

(3) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene – poslovne omogućuje se razgraničavanje površina, odnosno gradnja zgrada za samostalne ugostiteljske (bez pružanja usluga smještaja) i zabavne sadržaje.

(4) Položaj i veličina izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) gospodarske namjene – poslovne, utvrđeni su i ucrtani na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjena površina“ i 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“.

Članak 75.

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA GOSPODARSKE NAMJENE – POSLOVNE

(1) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene – poslovne (K) propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:

~~(~~a) najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²; iznimno, za javne i zaštitne zelene površine i površine infrastrukturnih sustava površina čestice nije propisana

~~(~~b) oblik građevne čestice za gospodarsku namjenu – poslovnu treba biti što pravilniji, najmanje širine 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3

~~(~~c) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5

(d) najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5

(e) propisuje se samostojeći način građenja

(f) najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovinu visine građevine

(g) visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 12,0 m

(h) unutar površina smještenih na obali dopuštaju se modifikacije obalne crte sukladno potrebama tehnološkog procesa, a sukladno uvjetima javnopravnih tijela nadležnih za zaštitu okoliša i prirode

(i) visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m

(j) prometno rješenje ostvaruje se prometnicama najmanje širine kolnika 6,0 m za dvosmjerni i 3,5 m za jednosmjerni kolni promet te internim kolnim, kolno-pješačkim i pješačkim površinama prostornih cjelina.

(32) Za površine gospodarske namjene – poslovne – marikultura (K4) planira se održavanje građevina i rekonstrukcija unutar postojećih urbanističkih parametara. Sa svrhom predstavljanja i interpretacije djelatnosti i proizvoda marikulture te specifične lokacije (Limski zaljev i okolica, zaštićena područja i područja ekološke mreže itd.) dopušta se realizacija sadržaja za prijem posjetitelja te pružanje usluga u turizmu i ugostiteljsku djelatnost (gastronomski turizam), bez mogućnosti pružanja usluge smještaja. Kod održavanja, rekonstrukcije ili gradnje novih građevina na površinama K4 uskladiti volumene s volumenima postojećih objekata, te koristiti završne materijale koji su teksturom i bojom usklađeni s postojećim okolnim strukturama, odnosno prilagođeni kontekstu.

(43) Uvjeti gradnje proizvodnih i poslovnih zgrada unutar građevinskih područja naselja dani su u poglavlju 2.2.2. „Uvjeti gradnje unutar građevinskih područja naselja“. Iznimno, za „Radnu zonu Neon“ i RD Gradina te Poslovnu lokaciju Gradina primjenjuju se uvjeti gradnje stavka (1) 1. ovog članka.

Članak 76.

POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

(1) U obuhvatu Plana razgraničena je, u dijelu koji se nalazi na području ~~Općine Vrsar – Orsera~~ JLS, površina za iskorištavanje mineralnih sirovina – kamen (E3) ~~„~~Kirmenjak – jug~~“~~, veličine 80,4 ha – postojeće eksploatacijsko polje arhitektonsko-građevnog kamena.

(2) Postojeća eksploatacijska polja arhitektonsko-građevnog kamena ne smiju se širiti u smjeru i na udaljenosti manjoj od 200 m od postojećih građevina, odnosno granica građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, osim nužnog proširenja u cilju sanacije. Granice građevinskih područja ne smiju se širiti u smjeru i na udaljenosti manjoj od 200 m od Planom određenih eksploatacijskih polja.

(3) Metode eksploatacije moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu, a preporučuje se metoda podzemne eksploatacije gdje god je to tehnički izvodivo i tržišno opravdano, čime se osiguravaju uvjeti veće zaštite okolnog krajobraza. Za potrebe projektiranja sigurne i ekonomski opravdane podzemne eksploatacije dopušta se početno otvaranje površinskog prostora, uz uvjet njegove sanacije. Krajobrazne vrijednosti ne smiju se ugrožavati tako da se eksploatacija izvodi potpunim uklanjanjem istaknutih morfoloških elemenata.

(4) Dopušteno je vezati proizvodnju tehničko-građevnog kamena, kao sekundarne mineralne sirovine, uz primarnu proizvodnju arhitektonsko-građevnog kamena uz ograničenje količina sukladno stvarnim količinama jalovine.

(5) Unutar Planom razgraničene površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – kamen (E3) dopušta se realizacije samo jednog eksploatacijskog polja (jedan koncesionar za jednu vrstu mineralne sirovine).

(6) Rudarski objekti i postrojenja unutar eksploatacijskih polja grade se ~~temeljem~~ na temelju posebnih propisa iz područja rudarstva.

~~(7) Unutar eksploatacijskih polja omogućuje se gradnja asfaltnih baza, betonara i drugih građevina u funkciji obrade mineralnih sirovina, uz primjenu uvjeta gradnje članka 75.~~

(7) Unutar eksploatacijskih polja omogućuju se građevine i postrojenja u funkciji obrade mineralnih sirovina (sitnjenje i klasiranje), uz primjenu uvjeta gradnje članka 75.

(8) Skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na propisanoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora / zaštitnih pojaseva, sukladno posebnim propisima.

(9) Planom je utvrđena površina potencijalnog eksploatacijska polja (lokacija uvjetovane rezervacije prostora za proširenje postojećeg eksploatacijskog polja), na koju je moguće proširiti postojeće eksploatacijsko polje uz uvjet da se predmetna površina prethodno detaljnije istraži te pritom poštujući sve ostale uvjete Plana.

(10) Za Planom utvrđene lokalitete napuštenih eksploatacijskih polja planira se sanacija područja kroz krajobrazno oplemenjivanje.

(11) Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 te na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000. Površine lokacija uvjetovane rezervacije prostora za proširenje postojećeg eksploatacijskog polja te lokacije napuštenih eksploatacijskih polja utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 3b: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – uvjeti, ograničenja i posebne mjere“ u mjerilu 1:25.000.

Članak 77.

POVRŠINE ZA MARIKULTURU

~~(1)~~ Površine za marikulturu u obuhvatu Plana utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 te na kartografskim prikazima serije 4~~.~~: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000. Potrebni servisi na kopnu predmetnih površina odvijaju se unutar površina gospodarske namjene – poslovne tip K4 – marikultura, prema uvjetima čl. 75. Plana.

Članak 78.

Brisan.

3.2. POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 79.

POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1) Unutar obuhvata Plana površine ugostiteljsko-turističke namjene planirane su:

(a) unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene („TRP – turistička razvojna područja“ i „TP – turistička područja“) sukladno sljedećoj tabeli, ukupnog smještajnog kapaciteta 16593 kreveta, kako slijedi:

Lokalitet	Tip (T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp, T4 – ugostiteljsko-izletnički)	ZOP (prostor ograničenja)	Izgrađeni dio [ha]	Neizgrađeni dio [ha]	Neuređeni dio [ha]	Izgrađeno [%]	Kapacitet [kreveta]	Ukupna površina [ha]
TRP Valkanela	T3	da	45,1	0	0	100,00	4500	45,1
TRP Koversada	T1, T2, T3	da	109,7	15,0	15,0	87,94	12000	124,7
TP Bekvari	T2	ne	0,35	0	0	100,00	42	0,35
TP Limski Zaljev	T4	da	0,43	0	0	100,00	51	0,43
Ukupno			155,6	15,0			16593	170,6

1. TRP Valkanela: tip T3 – kamp; površine 45,2 ha i kapaciteta 4500 kreveta

2. TRP Koversada: tip T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp; površine 125,2 ha i kapaciteta 12000 kreveta

3. TP Bekvari: tip T2 – turističko naselje; površine 0,3 ha i kapaciteta 42 kreveta

4. TP Limski Zaljev: tip T4 – ugostiteljsko-izletnički; površine 0,4 ha i kapaciteta 51 krevet

(b) unutar građevinskog područja naselja ili izdvojenih građevinskih , odnosno izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (R1 – golf igralište, R6 – polivalentni sportsko-rekreacijski centar), kao ovim planom razgraničene površine isključive ugostiteljsko-turističke namjene – „turističke zone“ sljedećoj tabeli („TZ – turističke zone“) razgraničene ovim Planom ukupnog smještajnog kapaciteta 3696 kreveta, kako slijedi:

Lokalitet	Tip [T1 – hotel, T2 – turističko naselje, T3 – kamp, LNT – luka nautičkog turizma]	ZOP (prostor ograničenja)	Izgrađeni dio [ha]	Neizgrađeni dio [ha]	Neuređeni dio [ha]	Izgrađeno [%]	Kapacitet [kreveta]	ukupna površina [ha]
Auto-kamp Orsera	T3	da	12,4	0	0	100,00	1490	12,5
Marina Vrsar	LN	da	1,5	0,53	5399	73,51	400 (vezova)	2,03
Belvedere Vrsar	T1, T2	da	9,6	1,8	1,8	84,64	1370	11,4
Stancija Grande (unutar R1)	T1	da	0	6,5	6,5	0,00	300	6,5
Ukupno			23,6	8,7	8,7	72,96	3160	32,43

1. TZ Orsera: tip T3 – kamp; površine 12,5 ha i kapaciteta 1800 kreveta

2. TZ Belvedere Vrsar: tip T1 – hotel, T2 – turističko naselje; površine 11,2 ha i kapaciteta 1596 kreveta

3. TZ Stancija Grande (turistička zona unutar golf igrališta): tip T1 – hotel; površine 6,4 ha i kapaciteta 300 kreveta

(2) Unutar građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera planira se: realizacija hotela na lokalitetu Saline, najvećeg kapaciteta 300 kreveta, te realizacija hotela kao dopuna pratećih sadržaja marine „Vrsar“, najvećeg kapaciteta 80 kreveta. Površine iz stavka 1. ovog članka razgraničene su na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ i kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“.

(3) Unutar građevinskog područja naselja Vrsar – Orsera planira se hotel na lokalitetu Saline, najvećeg kapaciteta 300 kreveta.

(4) Razgraničenje odgovarajuće površine ugostiteljsko-turističke namjene i pobliže uvjete gradnje za hotel iz stavka 3. ovog članka utvrđuju se odgovarajućim urbanističkim planom uređenja, u skladu s uvjetima Plana.

(5) Ukupan smještajni kapacitet površina iz stavka 1. i lokaliteta iz stavka 3. ovog članka iznosi 20589 kreveta.

(6) Za pojedinačne zgrade ugostiteljsko-turističke namjene smještene unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene, ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama Plana za pojedine površine i/ili građevine, primjenjuju se

uvjeti gradnje određeni u poglavlju 2.2.2. „Uvjeti gradnje unutar građevinskog područja naselja“.

Članak 80.

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1) Uvjeti gradnje na površinama ugostiteljsko-turističke namjene tip T1, T2 i T4 unutar izdvojenih građevinskih područja propisuju se kako slijedi:

~~(~~a) ~~najveći koeficijent izgrađenosti zone, odnosno pojedinačne građevne čestice, iznosi 0,3~~ gustoća korištenja može iznositi najviše 120 kreveta/ha

~~(~~b) ~~najveći koeficijent iskorištenosti zone, odnosno pojedinačne građevne čestice, iznosi 0,8~~ koeficijent izgrađenosti pojedinačne građevne čestice ne smije biti veći od 0,3, a koeficijent iskorištenosti ne smije biti veći od 0,8

~~(c) najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine, ali ne manje od 4,0 m; najmanja udaljenost od regulacijske linije iznosi 5,0 m; iznimno, dopušta se temeljem detaljnije analize urbanističkim planom uređenja odrediti drukčije vrijednosti za područja zahtjevne konfiguracije terena i ograničenih prostornih mogućnosti~~

~~(~~d) najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo; prirodni biljni pokrov potrebno je očuvati u najvećoj većoj mogućoj mjeri; u slučaju formiranja parkovnih nasada i prilikom hortikulturnog uređenja, isto je potrebno provesti autohtonim biljnim vrstama

~~(~~e) ako nije drukčije utvrđeno detaljnijim uvjetima Plana, najveća katnost i najveća visina građevina iznose:

- ~~•~~1. za tip T1 i T2:

– glavna smještajna zgrada: četiri nadzemne etaže i ~~14,0~~ 17,0 m

– ostale smještajne zgrade: tri nadzemne etaže i ~~10,5~~ 12,0 m

– ostale zgrade: dvije nadzemne etaže i 8,0 m

- ~~•za tip T3: dvije nadzemne etaže i 8,0 m~~

- 2. za tip T4: tri nadzemne etaže i 10,5 m.

(f) u pojasu najmanje 100,0 m od obalne crte ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna, ili više građevina, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, te građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali te uređenja javnih površina

(g) iznimno, postojeće zgrade ugostiteljsko-turističkih djelatnosti mogu se rekonstruirati, odnosno graditi zamjenske, prema vlastitim (postojećim) lokacijskim uvjetima gdje su parametri gustoće korištenja, udaljenosti od obalne crte, izgrađenost i iskorištenost veći od veličina određenih preostalim odredbama ovog plana, ali na način da se postojeći parametri ne pogoršaju iznimno od točaka a) i b) ovog stavka, u slučajevima postojećih građevina ugostiteljsko-turističke i pratećih namjena na česticama odnosno površinama čija je gustoća korištenja, izgrađenost ili iskorištenost veća od najveće (mjerodavne) vrijednosti određene točkom a) odnosno b) ovog članka, rekonstrukcija postojećih građevina je dopuštena odnosno planira se na način da se ne povećava postojeća (veća od mjerodavne) gustoća korištenja, izgrađenost odnosno iskorištenost

(h) propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine te uz izuzetke sukladno točki c) ovog članka

(i) ako se urbanističkim planom uređenja predvidi izgradnja u etapama, izgradnjom svake etape moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu sadržaji i kapaciteti cjeline u slučajevima etapnog ili faznog građenja, vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina moraju biti određeni te zastupljeni razmjerno svakoj etapi odnosno fazi građenja smještajnih građevina

(j) prometno rješenje ostvaruje se prometnicama najmanje širine kolnika 5,5 m za dvosmjerni i 3,0 m za jednosmjerni kolni promet te internim kolnim, kolno-pješačkim i pješačkim površinama prostornih cjelina

(k) povezivanje izdvojenog građevinskog područja turističke namjene na javnu cestu ostvaruje se prometnicom najmanje širine kolnika 6,0 m

(l) izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) i površine unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene moraju imati osiguranu vodoopskrbu i elektroopskrbu

~~(~~m) odvodnja otpadnih voda planira se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem

~~(~~n) na obalnom potezu urbanističkim planom uređenja moguće je planirati:

- 1. turističko privezište (Pt) za plovila pri čemu broj vezova može iznositi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, s manjim operativnim obalama za privremeni privez (pristan) izletničkih i sportsko-rekreacijskih plovila te navoze za sandoline i slična plovila

- 2. jednu ili više uređenih morskih plaža.

~~(~~o) ~~na pomorskom dobru omogućuje se planiranje građevina luka nautičkog turizma koje po svojoj prirodi zahtijevaju izgradnju u moru, što uključuje i modifikacije obalne crte sukladno potrebama luke (manipulativna obala, gatovi za privez i sl.)~~ iznimno od točaka b) i d) ovog stavka, u slučajevima rekonstrukcije pojedinačnih zasebnih građevnih čestica infrastrukturnih sustava unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti mogu biti veći, a udjel zelenih površina na navedenim česticama može biti manji, od vrijednosti propisanih točkama b) i d) ovog članka

~~(p) sve smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni od obalne crte najmanje 25 m.~~

p) prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina omogućuje se izvedba zelenih krovova i zelenih zidova, kao i izvedba sustava za prihvat i skladištenje oborina s krovova te njihovo korištenje za ispiranje sanitarnih čvorova, zalijevanje zelenih površina, pranje internih prometnih površina i slično.

~~(r) urbanističkim planovima uređenja utvrdit će se detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru, tj. zoniranje i režim korištenja na moru za više istovremenih vidova korištenja pomorskog dobra~~

~~(s) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna građevna čestica te, po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.~~

~~(t) TRP ili TP predstavlja jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu s jedinstvenim upravljanjem.~~

(2) Uvjeti gradnje na površini isključive ugostiteljsko-turističke namjene tip T1 i T2 razgraničenoj Planom unutar građevinskog područja naselja – TZ Belvedere Vrsar – propisuju se odgovarajućim urbanističkim planom uređenja.

(3) Uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije, prirodnih dijelova obale te krajobraznih vrijednosti, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene tip T3 u izdvojenim građevinskim područjima i na površinama isključive ugostiteljsko-turističke namjene razgraničenim ovim Planom unutar građevinskog područja naselja propisuju se uvjeti gradnje kako slijedi:

a) izgrađenost tog građevinskog područja ne smije biti veća od 10%

b) najmanje 40% površine toga građevinskog područja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo

c) smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte

d) smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način

e) pri rekonstrukcijama se na odgovarajući način primjenjuju uvjeti točke g) stavka 1. ovog članka.

Članak 81.

Brisan.

3.3. POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 82.

POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

(1) ~~Unutar obuhvata Plana površine sportsko-rekreacijske namjene planirane su unutar izdvojenih građevinskih površina izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene:~~Površine sportsko-rekreacijske namjene Planom su utvrđene unutar sljedećih izdvojenih građevinskih područja:

~~(~~a) ~~Stancija Grande: tip R1 – golf – golf igralište s do 27 rupa, površine 106,8 ha, uključivo razgraničenu površinu isključive ugostiteljsko-turističke namjene veličine 6,5 ha~~ Stancija Grande: tip R1 – golf igralište, R6 – polivalentni sportsko-

rekreacijski centar; ukupne površine 106,8 ha (što uključuje Planom razgraničenu površinu isključive ugostiteljsko-turističke namjene veličine 6,5 ha); tip namjene R6 planira se, kao mogućnost, za razgraničenje urbanističkim planom uređenja

(b) ~~Kontešići: tip R6 – polivalentni sportsko-rekreacijski centar, površine 1,7 ha~~Kozarica: tip Ra – adrenalinski park na otvorenom – rekreacijski adrenalinski i edukacijski sadržaji u funkciji prezentacije i interpretacije zaštićenog područja, površine 1,65 ha.

(2) Unutar obuhvata Plana određen je položaj kupališta – unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene (uređene plaže) te izvan građevinskih područja (prirodne plaže).

(3) Unutar građevinskog područja naselja Vrsar, u sklopu cjelovitog uređenja Parka Montraker kao parkovno-rekreacijske cjeline sukladno članku 25. stavku 4. i stavku 6. točka b) ovog Plana, urbanističkim planom uređenja se pobliže planiraju površine sportsko-rekreacijska namjene: sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R2) za otvorene sportske i/ili rekreacijske površine i igrališta s pomoćnim građevinama i pratećim sadržajima; kupališta (R3) za uređene cjeline kupališta.

Članak 83.

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

(1) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene uvjeti gradnje propisuju se kako slijedi:

(a) propisuje se samostojeći način građenja

(b) najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine, ali ne manje od 3,0 m; najmanja udaljenost od regulacijske linije iznosi 5,0 m

~~(c) na površini sportsko-rekreacijske namjene tip R1 – golf igralište uređuje se golf igralište s potrebnom infrastrukturom i pratećim sadržajima: klubom te servisnim i infrastrukturnim zgradama; najveća katnost za zgradu kluba iznosi tri nadzemne etaže uz najveću visinu od 10,5 m, a za servisne i infrastrukturne zgrade iznosi jednu nadzemnu etažu uz najveću visinu od 4,0 m; u zoni lokve Fabjan, dopušteno je isključivo hortikulturno uređenje uz osiguranje prostora za korekciju (proširenje) trase D75; uvjeti gradnje na razgraničenoj površini ugostiteljsko-turističke namjene~~

~~određeni su člankom 80~~ na površini sportsko-rekreacijske namjene tip R1 – golf igralište, R6 – polivalentni sportsko-rekreacijski centar Stancija Grande, uređuje se golf igralište s 27 rupa te s potrebnom infrastrukturom i pratećim sadržajima: klubom te servisnim i infrastrukturnim zgradama; najveća katnost za zgradu kluba iznosi tri nadzemne etaže uz najveću visinu od 10,5 m, a za servisne i infrastrukturne zgrade iznosi jednu nadzemnu etažu uz najveću visinu od 4,0 m; u okviru iste površine sportsko-rekreacijske namjene planira se, kao mogućnost za razgraničenje predviđenim urbanističkim planom uređenja, smještaj polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra s jednom ili više uređenih cjelina (sportska igrališta i sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine uključivo za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni i konjičke sportove, te pomoćne građevine; najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice zatvorenim sadržajima iznosi 0,3, katnost najviše jednu nadzemnu etažu uz visinu građevina uvjetovanu vrstom sportskog sadržaja za zatvorena sportska igrališta te najviše 4,0 m za pomoćne zgrade; u zoni lokve Fabjan, dopušteno je isključivo hortikulturno uređenje uz osiguranje prostora za korekciju (proširenje) trase D-75; za zahvat u prostoru obavezna je izrada projekta krajobraznog uređenja kojim je potrebno odrediti mjere sanacije i oblikovanje krajobraza s uvažavanjem krajobraznih, bioloških i kulturno-povijesnih vrijednosti prostora; za potrebe navodnjavanja golf igrališta voda iz javne vodoopskrbe koristi samo u slučaju i pod uvjetom da sustav raspolaže dovoljnom količinom vode u odnosu na prioritetnu opskrbu stanovništva; potrebno je predvidjeti sustavi za u najvećoj mogućoj mjeri prikupljanje, pročišćavanje i recirkulaciju otpadnih voda te adekvatna tehnička rješenja za *tee* područja i *green* područja kojima se u najvećoj mogućoj mjeri sprječava i procjeđivanje voda s tih područja u podzemlje; propisuje se uspostava i provedba najboljih upravljačkih praksi primjene sredstava za prihranu, poboljšivača tla i sredstava za suzbijanje organizama štetnih za bilje; uvjeti gradnje na razgraničenoj površini ugostiteljsko-turističke namjene određeni su člankom 80.

~~(~~d) ~~na površini sportsko-rekreacijske namjene tip R6 – sportski centar smještaju se sportske dvorane, zatvoreni bazeni i slične zgrade za zatvorena sportska igrališta, pomoćne zgrade i otvorena sportska igrališta; najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice zatvorenim sadržajima iznosi 0,4; katnost i visina građevina za zatvorena sportska igrališta uvjetovana je vrstom sportskih sadržaja, dok za pomoćne zgrade iznosi jednu nadzemnu etažu, s najvećom visinom građevina od 5,0 m~~na površini sportsko-rekreacijske namjene Kozarica – tip Ra – adrenalinski park na otvorenom, grade se odnosno uređuju sadržaji kako slijedi:

– kružna adrenalinsko-panoramska staza (šetnica) s proširenjima, punktovima i vidikovcima, na stupovima nosačima izdignuta iznad postojećeg terena u visini te iznad visine krošnji zatečene visoke vegetacije, do najveće dopuštene visine 19,0 m

(mjereno od najniže kote oslanjanja stupa na konačno uređenom terenu do najviše kote hodne plohe šetnice)

– prizemna ulazno-izlazna zgrada (kao početna i krajnja točka šetnice) za potrebe pratećih i servisnih sadržaja (ugostiteljskih – usluge hrane i pića, uslužnih, zabavnih, interpretacijsko-edukacijskih, odnosno sanitarija, spremišta i dr. pomoćnih prostorija) građevinske (bruto) površine manje od 300 m^2 i najveće dopuštene visine 7,0 m

– adrenalinski, zabavni i edukacijski sadržaji poput visećih mostova, mreža za hodanje, igru, prostora za edukaciju i interpretaciju na otvorenom i sl.

– staze i odgovarajuća oprema na terenu (klupe, koševi, rasvjeta, signalizacija, informativne ploče i sl.), uz korištenje prvenstveno prirodnih i/ili tradicijskih materijala (kamen, drvo, iznimno beton)

– parkiralište od rastresitog materijala (makadam) bez završnog zastora, smješteno uz D-75 na razmjerno ravnijem dijelu terena

– adrenalinsko-panoramska šetnica na stupovima treba biti projektirana većinom od drveta te manjim dijelom (odnosno koliko je nužno iz statičkih i sigurnosnih razloga te razloga trajnosti) od drugih materijala (pojedini čelični konstruktivni elementi, točkasto raspoređeni armiranobetonski temelji samci i sl.)

– zahvat u cjelini mora biti proveden uz maksimalno očuvanje postojeće visoke vegetacije i zatečene konfiguracije (morfologije) terena odnosno ne smije voditi sukcesivnom uništavanju vegetacije i drugih prirodnih vrijednosti

– svi radovi i uređenja (privremene manipulativne površine i sl.) nužni za samo građenje odnosno provedbu zahvata u prostoru, moraju se sanirati odnosno ukloniti prije početka uporabe adrenalinskog parka

– postojeća manja lokva, ostatci manje kamene građevine i sl. zatečeni elementi na terenu trebaju biti uklopljeni u cjelovito krajobrazno uređenje odnosno interpretirani

– ulazno-izlazna zgrada i parkiralište se smještaju u blizini D-75 na dijelu površine s najmanje zatečene visoke vegetacije, te se parkiralište i okolica ulazno-izlazne zgrade mogu i trebaju dodatno ozeleniti stablima autohtonim za ovo područje (hrast crnika, crni jasen, klen, bjelograb, hrast medunac), a sporadična zatečena stabla trebaju čuvati te uklopiti u projekt uređenja

– infrastrukturno opremanje predviđa se autonomnim sustavima zahvata u prostoru i/ili spajanjem na javne sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe, u načelu položenima trasom D75.

(~~3~~2) Na kupalištima unutar građevinskog područja naselja planira se opremanje i krajobrazno uređenje, što uključuje: gradnju uzmorske šetnice, potrebne modifikacije obalne crte uključivo gradnju mulova i formiranje polivalentnih otvorenih površina; opremanje klupama, koševima, javnom rasvjetom i ostalom urbanom opremom; krajobrazno uređenje površina sunčališta; označene površine za rekreaciju u moru i vodene sportove, odnosno za korištenje rekreacijskih plovila; dijelove obale za ulazak kupača u more odvojene od onih predviđenih za isplovljavanje i korištenje rekreacijskih plovila (pedaline, sandoline, skuteri i sl.); paravane za presvlačenje, tuševe i druge sanitarne uređaje, manja otvorena sportska igrališta (stolni tenis, boćalište, odbojka na pijesku i sl.), dječja igrališta, praćakališta, tobogane, pokretne naprave i sl. Na kupalištima unutar građevinskog područja naselja omogućuje se gradnja jednog prizemnog paviljona za prateće sadržaje (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara, ugostiteljski sadržaji i sl.), građevinske bruto površine do 50 m². Kupališta unutar građevinskog područja naselja te izvan građevinskih područja uređuje isključivo jedinica lokalne samouprave pri čemu se omogućuje neposredna provedba Plana. Uvjeti gradnje, opremanja i uređenja kupališta unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuju se urbanističkim planom uređenja za pripadajuće izdvojeno građevinsko područje.

(~~4~~3) Unutar obuhvata Plana određen je na kartografskom prikazu 1~~.~~: "Korištenje i namjena površina" položaj prirodnih plaža. Iste se koriste uz minimalno zadiranje u prirodni ambijent i bez trajnih zahvata u prostoru, uz uvjete sukladno ~~člancima 69. i 92~~ članku 69.

(~~5~~4) Dodatni, ~~ovim planom~~ Planom neutvrđeni sportski i rekreacijski sadržaji unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja (otvorena i zatvorena igrališta, kupališta i sl.) detaljnije se planiraju i razgraničavaju urbanističkim planovima uređenja, odnosno ostvaruju se neposrednom provedbom Plana primjenom njegovih detaljnijih uvjeta.

(5) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina omogućuje se izvedba zelenih krovova i zelenih zidova, kao i izvedba sustava za prihvat i skladištenje oborina s krovova te njihovo korištenje za ispiranje sanitarnih čvorova, zalijevanje zelenih površina, pranje internih prometnih površina i slično.

3.4. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE

Članak 84.

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(1) Planom su na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 utvrđene i ucrtane površine i kategorije poljoprivrednog zemljišta, kako slijedi:

~~(~~a) osobito vrijedno obradivo tlo (P1);

~~(~~b) vrijedno obradivo tlo (P2);

~~(~~c) ostala obradiva tla (P3).

(2) Osobito vrijedno obradivo tlo utvrđeno ~~ovim planom~~ Planom ne može promijeniti namjenu.

(3) Vrijedno obradivo tlo utvrđeno ~~ovim planom~~ Planom može promijeniti namjenu samo u slučajevima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

(4) U svrhu korištenja poljoprivrednog zemljišta, na istom su omogućeni zahvati sukladno poglavlju 2.3.: „Izgrađene strukture izvan naselja“, a u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

(5) Mjere zaštite poljoprivrednog zemljišta na razini Plana obuhvaćaju ograničenja zahvata sukladno ~~prethodnom~~ stavku 4. ovog članka, te stavljanje dijelova istog pod plansku zaštitu (kategorija osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz), sukladno člancima 102. i 103. Plana.

(6) Vrijedna obradiva tla utvrđena Planom trebaju se intenzivno obrađivati uz načela dobre poljoprivredne prakse i uz primjenu odgovarajućih okolišno prihvatljivih agrotehničkih mjera. Za intenzivan uzgoj poljoprivrednih kultura potrebno je osigurati dostatne količine vode na površinama pogodnim za navodnjavanje.

Članak 85.

ŠUMSKE POVRŠINE

(1) Planom su na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25.000 utvrđene i ucrtane površine i kategorije šuma, kako slijedi:

~~(~~a) gospodarske šume (Š1);

~~(~~b) šume posebne namjene (Š3).

(2) Gospodarske i zaštitne šume razgraničene Planom obuhvaćaju najveći dio šumskog resursa, a temeljna im je namjena zaštita i sanacija ugroženih područja (opožarenih površina i površina izloženih eroziji), poboljšanje mikroklimatskih osobina prostora, zaštita naselja, gospodarskih i drugih građevina.

(3) Šume posebne namjene razgraničene Planom obuhvaćaju šume unutar zaštićenih dijelova prirode (postojećih i planiranih), čija je temeljna namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) biotopa, rekreativna namjena i oplemenjivanje krajobraza.

(4) Zaštita, uređenje i korištenje šuma odvija se ~~temeljem~~ na temelju šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonima, propisima i standardima, a na načelu održivog gospodarenja.

(5) Unutar šuma i šumskog zemljišta omogućeni su zahvati u prostoru u funkciji korištenja i održavanja šuma i šumskog zemljišta (šumska infrastruktura), te, iznimno, infrastrukturni zahvati i zahvati prema poglavlju 2.3.: „Izgrađene strukture izvan naselja“, a sukladni Zakonu o šumama te uz posebne uvjete nadležnih tijela. Pritom je potrebno maksimalno štititi obraslo šumsko zemljište, te zahvate smjestiti na neobraslom šumskom zemljištu i zemljištu obraslom početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih zemljišta (garizi, šibljaci).

(6) Mjere zaštite šumskog zemljišta na razini Plana obuhvaćaju ograničenja zahvata na istom određena poglavljem 2.3.: „Izgrađene strukture izvan naselja“ i stavljanje dijelova istog pod zaštitu, sukladno člancima 102. i 103. Plana.

(7) Postojeće šume ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama tako da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskog zemljišta potrebno je:

~~(~~a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,

~~(~~b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik.

(8) Za provedbu ~~ovog plana~~ Plana bitne su sljedeće mjere:

~~(~~a) pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;

~~(~~b) izgradnja šumskih putova, vatrobranih prosjeka te uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprečavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;

~~(~~c) pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;

~~(~~d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 86.

DRUŠTVENE DJELATNOSTI

(1) Pod zgradama, sklopovima i površinama društvenih djelatnosti podrazumijevaju se površine i zgrade namijenjene odgoju i obrazovanju (predškolske i školske ustanove), zdravstvu i socijalnoj skrbi, kulturi, upravi; zgrade vjerskih zajednica, složene zgrade objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena i sl.

(2) Površine i zgrade iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka smještaju se unutar građevinskih područja naselja, odnosno razgraničavaju i detaljnije planiraju urbanističkim planovima uređenja.

(3) Primjenjuju se uvjeti gradnje propisani za građevinska područja naselja, utvrđeni odredbama poglavlja 2.2.2. Omogućuje se gradnja zgrade javne i društvene namjene kao funkcionalnog sklopa (složene građevine) uz primjenu odgovarajućih uvjeta za udaljenosti članka 16. stavka ~~(4)~~ 4.

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

Članak 87.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – OPĆE ODREDBE

(1) Infrastrukturne sustave treba voditi tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, izbjegavajući pritom površine šuma i vrijednog poljoprivrednog zemljišta, te ne oštećujući cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(2) Kapaciteti i precizne trase infrastrukturnih sustava odredit će se utvrđivanjem stvarnih kapaciteta projektnim programima investitora te studijskom i projektnom dokumentacijom, a u ovom su planu utvrđeni načelno i shematski.

(3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije ishođenja akata za ~~provedbu prostornog plana i građevinskih dozvola~~ građenje izvršiti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

(4) Gradnja u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, odnosno realizacija planiranih kapaciteta u gospodarstvu, nužno je povezana uz poboljšanje infrastrukturne opremljenosti područja JLS. S time u svezi za zahvate u prostoru Planom su propisani obvezni elementi infrastrukturne opremljenosti.

Članak 88.

Brisan.

5.1. PROMET

5.1.1. CESTOVNI PROMET

Članak 89.

~~CESTOVNI PROMET I PROMETNI UVJETI~~ SUSTAV CESTOVNOG PROMETA

(1) Cestovnu prometnu mrežu u obuhvatu Plana čine:

~~(~~a) državna cesta:

- 1. D-75: ~~D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400)~~ Plovanija (DC200/LC50012) – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Brajkovići – Bale – Pula (DC66/DC400)

~~(~~b) županijske ceste:

- 1. Ž-5071: ~~Vrsar (D75) – T.N. Koversada~~ Vrsar (DC75 – turističko naselje Koversada)

- 2. Ž-5174: ~~D75 – Zračna luka Vrsar~~ Vrsar (DC75) – Zračna luka Vrsar

- 3. Ž-5209: ~~Kaštel (D510) – Buje – Vižinada – čvorište Medaki (A9) – Vrh Lima (D75)~~ Bijele Zemlje (DC44/DC200) – Vižinada – Baderna – Medaki – Marasi (DC75)

~~(~~c) lokalne ceste:

- 1. L-50091: ~~D75 – Mugeba – Fuškulin – Flengi (D75)~~ Poreč (DC75/ŽC5116) – Fuškulin – Flengi (DC75)

- 2. L-50092: ~~Gradina (D75) – Sv. Lovreč (Ž5074)~~ Gradina (DC75) – Stranići kod Lovreča (ŽC5209)

~~(~~d) nerazvrstane ceste

~~(~~e) ostale prometne površine.

(2) Osnovna mreža cestovnih prometnica u obuhvatu Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjerna površina“ i 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:25.000. Trase odnosno koridori planiranih cesta su načelno određeni, a njihov točan prostorni položaj će se odrediti studijskom odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom. Sekundarna mreža prometnica ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana. Omogućuje se gradnja nerazvrstanih cesta i bez da su iste određene na kartografskim prikazima Plana. Svi planski koridori podrazumijevaju mogućnost gradnje i uređenja prometnih površina namijenjenih za promet bicikala i pješačkih staza u profilu prometnice odnosno uz njega, a u skladu s uvjetima nadležnih tijela.

(3) Uređenje koridora javnih i nerazvrstanih cesta, kao i drugih prometnih površina u obuhvatu Plana, obavlja se u skladu sa zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima. Širina zaštitnog pojasa javnih cesta unutar kojeg je gradnja dopuštena isključivo prema uvjetima nadležnog tijela s javnim ovlastima (ovisno o razvrstaju javne ceste) uređena je posebnim zakonom iz područja

cestovne infrastrukture~~.~~, te se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste tako da je zaštitni pojas širok sa svake strane:

a) 25,0 m za državne ceste

b) 15,0 m županijske ceste

c) 10,0 m za lokalne ceste.

(4) Planske koridore javnih cestovnih prometnica sukladne kartografskim prikazima potrebno je čuvati za izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometnica, sve dok se precizna trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi ~~projektom te dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske planove i ne prenese na teren iskolčenjem, nakon čega je tek dopušteno i uređenje u zaštitnom pojasu javnih cesta~~ projektno-tehničkom dokumentacijom odnosno na temelju uvjeta nadležnog tijela s javnim ovlastima.

(5) U pojasu javnih cesta izvan građevinskih područja dopušta se gradnja uslužnih građevina u prometu, sukladno posebnom propisu, pri čemu se dopušta proširenje pojasa cestovnog zemljišta za: benzinske postaje, praonice i servise vozila, ~~kao i~~ ugostiteljske sadržaje povezane s prethodno navedenim sadržajima, ~~kao i~~ odmorišta, parkirališta i vidikovce.

(6) Spojeve na javne ceste potrebno je planirati sukladno s propisom koji uređuje gradnju priključaka i prilaza na javne ceste te odgovarajućom normom za gradnju čvorova u istoj razini, kao i drugim relevantnim propisima, te ishoditi suglasnost nadležnog tijela s javnim ovlastima. Potrebno je izbjegavati građenje više spojeva na javnu cestu s malim međusobnim razmakom. Pristupe građevnih čestica na javne ceste (državne, županijske i lokalne) potrebno je rješavati sabirnim (servisnim) i ostalim ulicama. Komunalnu infrastrukturu potrebno je u pravilu planirati u zaštitnom pojasu javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih), izvan kolnih površina, u skladu s uvjetima nadležnog tijela ovisno o razvrstaju javne ceste.

(7) Javne ceste pri prolasku kroz građevinsko područje uređuju se kao ulice, pri čemu najmanja udaljenost regulacijske linije od osi ceste ~~pojedine razine~~ iznosi:

~~(~~a) za državnu cestu: 10,0 m;

~~(~~b) za županijsku cestu: 9,0 m;

~~(~~c) za lokalne ceste: 5 m.

(8) Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika za javne ceste iznosi 1,60 m.

(9) Iznimno od stavaka ~~(7) i (8)~~ 7. i 8. ovog članka, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja širina zemljišnog pojasa (koridora) javnih cesta može biti i manja, prema mogućnostima na terenu i uz suglasnost javnopravnog tijela nadležnog za prometnicu.

(10) Za izdvojena građevinska područja izvan naselja uvjeti gradnje prometne mreže određeni su odgovarajućim poglavljima Plana sukladno planiranoj namjeni područja. Unutar građevinskog područja naselja najmanja širina kolnika iznosi:

~~(~~a) unutar neizgrađenog dijela:

- 1. za jednosmjerni automobilski promet: 4,0 m, (iznimno 3,5 m na strmim terenima);

- 2. za dvosmjerni promet: 5,5 m, (iznimno 4,0 m na strmim terenima);

~~(~~b) unutar izgrađenog dijela:

- 1. za jednosmjerni automobilski promet: 3,0 m;

- 2. za dvosmjerni promet: 4,0 m,

(11) Unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline dopuštaju se postojeći mješoviti profili najmanje širine 3,0 m, i to:

~~(~~a) pod uvjetom da najmanje svakih 150,0 m postoji ugibalište odnosno drugi odgovarajući prostor za mimoilaženje dvaju vozila; između ugibališta mora postojati vizualni kontakt;

~~(~~b) u slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100,0 m na preglednom, odnosno 50,0 m na nepreglednom terenu,

(12) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja uz kolnik je obvezan obostrani nogostup najmanje širine 1,5 m.

(13) Najmanja širina nogostupa uz kolnik u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja treba iznositi 1,0 m, a ako navedenu širinu nije moguće ostvariti,

odnosno sukladno odgovarajućem prometno-tehničkom rješenju, uređuje se kolno-pješačka ulica.

~~(14) Omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem detaljnije analize, unutar pretežito stambenih područja u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja planirati stambene ulice nižeg prometnog intenziteta i bez tranzitnog prometa, s prometnom površinom kao mješovitim kolno-pješačkim profilom najmanje ukupne širine 6,0 m (zona smirenog prometa, „shared space“, provozna pješačka ulica) i/ili kao posrednim pristupom sukladno stavku (15).~~

(~~15~~14) ~~Uređena građevna čestica ostvaruje neposredan kolni pristup na kolnu prometnu površinu sukladnu stavcima (9) do (14) ovog članka. Iznimno, građevnoj čestici površine do 1000 m² se omogućuje posredni kolno-pješački pristup širine najmanje 3,0 m do prometne površine sukladne stavcima (9) do (14) ovog članka, uz uvjet da duljina ovakvog pristupa ne prelazi 50,0 m. Iznimno, unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina (pod režimom zaštite „A“) kolni pristup nije obvezan, te je prema lokalnim uvjetima dopušten i isključivo pješački pristup na građevnu česticu. Omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem detaljnije analize, za područja zahtjevnog reljefa i/ili u sklopu specifičnih prometnih rješenja, odrediti dodatne površine na kojima se omogućuje isključivo pješački pristup na česticu.~~ Uređena građevna čestica ostvaruje neposredan kolni pristup na kolnu prometnu površinu sukladnu stavcima 9. do 13. ovog članka, uz iznimke koje se dopuštaju kako slijedi:

a) građevnoj čestici površine do 1000 m² se omogućuje posredni kolno-pješački pristup širine najmanje 3,0 m do prometne površine sukladne stavcima 9. do 13. ovog članka, ako duljina takvog pristupa ne prelazi 50,0 m

b) unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina (pod režimom zaštite „A“) kolni pristup nije obvezan, te je prema lokalnim uvjetima dopušten i isključivo pješački pristup na građevnu česticu.

(~~16~~15) Ne dopušta se građenje građevina i podizanje nasada, koji bi spriječili proširenje preuskih ulica i uklanjanje oštrih zavoja, ili otežali vidljivost u odvijanju prometa.

(~~17~~16) Prilikom izrade projektne dokumentacije, odnosno izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba osobito skrbiti o očuvanju krajobraza. Trasu ceste treba prilagoditi terenu uz što manje vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa. Za zaštitu pokosa obvezno se koristi autohtono drveće i grmlje.

Članak 90.

Brisan.

Članak 91.

PROMET U MIROVANJU

(1) Na građevnoj čestici osnovne zgrade potrebno je ostvariti broj parkirališnih/ garažnih mjesta određen normativom iz tabele u nastavku, ukoliko nije drukčije utvrđeno detaljnijim uvjetima Plana.

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade s najviše tri stambene jedinice	Stambena jedinica	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	100 m² GBP	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	Stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	100 m² GBP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Stambena/smještajna jedinica	1,0
Školske i predškolske ustanove	100 m² GBP	0,5
Zdravstvene ustanove	100 m² GBP	1
Socijalna zaštita	100 m² GBP	1
Kultura i fizička kultura	100 m² GBP	0,5
Uprava i administracija	100 m² GBP	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m² GBP	1,5
Usluge	100 m² GBP	1,5
Trgovina	100 m² GBP	2,5
Ugostiteljstvo	100 m² GBP	2,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	Zaposlenik	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m² GBP	1
Banka, pošta	100 m² GBP	2,5
Hoteli, aparthoteli, turističko naselje, apartmani	Smještajni modul	0,5
Kamp	Smještajna jedinica	1,0

GBP – građevinska (bruto) površina. Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun potrebnih parkirališta ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.

(2) Unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina omogućuje se, iznimno, obvezni broj parkirališnih/garažnih mjesta ostvariti uplatom za gradnju javnih parkirališnih i/ili garažnih mjesta sukladno odgovarajućem aktu JLS s područja komunalnog gospodarstva.

(3) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja propisani broj parkirališnih mjesta za građevine javne i društvene namjene dopušta se osigurati i u neposrednoj blizini, na susjednoj građevnoj čestici i/ili u pojasu ulice.

~~(4) Omogućuje se urbanističkim planom uređenja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000 planirati pripadajuća parkirališna mjesta na drugoj čestici i/ili u koridoru prometnica.~~

(~~5~~4) Ne dopušta se uređenje parkirališta duž prometnica tako da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

(~~6~~5) Prilikom rekonstrukcije građevine bez promjene namjene, zadovoljenje ~~parkirališnih mjesta~~ uvjeta za broj parkirališnih/garažnih mjesta određen ovim Planom provjerava se isključivo za uvećani dio GBP.

(6) Na površinama prometa u mirovanju omogućuje se realizacija punionica za vozila s nultom i niskom emisijom.

5.1.2. POMORSKI PROMET

Članak 92.

POMORSKI PROMET

(1) Sustav pomorskog prometa unutar obuhvata Plana čine:

~~(~~a) luke otvorene za javni promet:

- 1. luke otvorene za javni promet lokalnog značaja:

– Vrsar

– Vrh Lima

- 2. izdvojena lučka područja, gatovi i pristani:

– uvala Fujaga

– Lumard

~~(~~b) luke posebne namjene:

- 1. ~~luke~~ luka nautičkog turizma (LN) ~~državnog~~ županijskog značaja:

– Vrsar – luka (postojeća, do ~~400~~ 300 vezova; površina < 5 ha, te značaj sukladno posebnom propisu o pomorskom dobru i morskim lukama)

~~• ribarske luke:~~

~~– Vrsar~~

~~(~~c) turistička privezišta (Pt).

(2) Sustav pomorskog prometa za obuhvat Plana utvrđen je i ucrtan na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjerna površina“ i 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“.

(3) Lučka područja detaljnije se razgraničavaju urbanističkim planovima uređenja, pri čemu se, ~~temeljem~~ na temelju pobliže analize mogućnosti prostora, mogu razgraničiti dodatne površine akvatorija te se preciznije određuju kapaciteti i vrste lučkih djelatnosti unutar njihova obuhvata, kao i potrebni zahvati na pomorskom dobru.

(4) Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Vrh Lima s izdvojenim područjem (pristanom) Lumard, oboje unutar posebnog rezervata u moru More i podmorje Limskog zaljeva te značajnog krajobraza ~~Obronci Limskog zaljeva~~ Limski zaljev, zbog ograničene površine i predviđene pontonske izvedbe na razini ~~ovog plana~~ Plana određeni su lokacijama. Za potrebe luke otvorene za javni promet Vrh Lima koriste se infrastrukturne površine njoj graničnog turističkog punkta "Limski zaljev" u neposrednoj pozadini. Konačna rješenja utvrdit će u sklopu ukupnog rješenja posjetiteljske infrastrukture ~~zaštićenog područja~~ zaštićenih područja Limskog zaljeva te na odgovarajući način ugraditi u novelaciju Plana.

(5) Kao dijelovi luka otvorenih za javni promet mogu se planirati sidrišta. Sidrište je dio morskog prostora pogodnog za sidrenje plovnih objekata opremljeno napravama za sigurno sidrenje.

(6) Privezišta unutar građevinskog područja naselja ~~(„komunalni vez“)~~ za „komunalni vez“ – za stalni vez brodova i brodica – s odgovarajućim operativnim obalama na pomorskom dobru planiraju se unutar luka otvorenih za javni promet.

(7) Na obalnom potezu razgraničenih ugostiteljsko-turističkih površina predviđena su turistička privezišta (Pt) sukladno uvjetima članka 80.

(8) Na nenaseljenim otočićima jedinici lokalne samouprave omogućuje se uređenje po jednog privezišta plovila za prijevoz turista, uz minimalno zadiranje u prirodni ambijent.

(9) U prostoru ograničenja omogućuje se gradnja za privez plovila u svrhu uzgoja marikulture s mulom duljine do 12 m.

5.1.3. ZRAČNI PROMET

Članak 93.

ZRAČNI PROMET

(1) Sustav zračnog prometa unutar obuhvata Plana čine:

~~(~~a) ~~aerodrom Vrsar referentnog koda 1A sa sezonskim graničnim zračnim carinskim prijelazom međunarodnog značaja II. kategorije~~ Aerodrom Vrsar (LDPV – Aerodrom Vrsar / Crljenka)

~~(~~b) helidromi:

~~•~~1. helidrom interventne namjene:

– aerodrom Vrsar

~~•~~2. helidromi za vlastite potrebe (komercijalni):

– Stancija Grande

– TZ Belvedere.

(2) ~~Lokacija aerodroma i helidroma utvrđena je i ucrtana~~ Površina aerodroma i planirane lokacije helidroma iz stavka 1. ovog članka utvrđene su i ucrtane na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjerna površina“ i 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ te na odgovarajućim kartografskim prikazima serije 4. „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000.

(3) ~~Za aerodrom Vrsar planira se produljenje piste te rekonstrukcija upravne zgrade i realizacija pratećih sadržaja (padobranski centar, učionice, multimedijska dvorana, društveni prostor i sl.), a u skladu s primjenjivim odredbama Zakona o~~

~~zračnom prometu i Pravilnika o aerodromima.~~ U skladu s planom šireg područja, za Aerodrom Vrsar planira se modernizacija kapaciteta i opreme te povećanje razine uslužnosti. Navedeno uključuje: – rekonstrukciju (proširenje) upravne zgrade aerodromske operativne službe, hangara i pratećih sadržaja u zatvorenom te na otvorenom prostoru; – rekonstrukciju (produljenje) postojeće uzletno-sletne staze te unapređenja objekata, usluga, instalacija i opreme sukladno posebnom propisu kojim su određeni tehnički i drugi zahtjevi za aerodrome; – smještaj helidroma odnosno površine za operacije helikoptera sukladno posebnom propisu kojim su određeni tehnički i drugi zahtjevi za helidrome. Prateći sadržaji uključuju: – edukacijske (multimedijalna dvorana) i/ili interpretacijske sadržaje s temom aeronautike (izložbeni prostori u zatvorenom i na otvorenom prostoru – muzej aeronautike); – klupske prostorije (aeronautički klub, padobranski centar, modelarnica i/ili sl.) povezane s korištenjem Aerodroma Vrsar za aktivnosti sportsko-rekreativnog letenja i padobranstva, odgovarajućih edukacijskih aktivnosti, zrakoplovnih natjecanja i sl.; – manje uslužne i ugostiteljske sadržaje (bez mogućnosti smještaja poslovne namjene za ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja); – parterna uređenja (za promet u mirovanju, interne kolne, pješačke i biciklističke te zelene i višenamjenske površine) koja omogućuju razvoj programa modernizacije i unapređenja uslužnosti Aerodroma Vrsar kao cjelovitog aeroparka. Za cjeloviti zahvat rekonstrukcije Aerodroma Vrsar omogućuje se etapno odnosno fazno građenje, uz uvjet najveće dopuštene ukupne građevinske (bruto) površine od 4000 m^2.

(4) Sukladno posebnim propisima iz područja zračnog prometa, od Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo potrebno je ishoditi posebne uvjete te potvrdu glavnog projekta odnosno suglasnost ili mišljenje, za provedbu zahvata u prostoru, planiranje rute vozila, postavljanje uređaja ili opreme, bilo trajno ili privremeno:

a) za sve građevine, uređaje ili opremu visine najviše točke 60 m ili više iznad okolnog terena te za sve nadzemne električne vodove, žice i kablove koji prelaze korita rijeke, doline ili autoceste, visine 30 m ili više iznad tla ili vode

b) u području 400 m na obje strane od osi uzletno-sletne staze i 1800 m ispred oba početka uzletno-sletne staze Aerodroma Vrsar, za sve građevine, uređaje i opremu kojima visina prelazi nadmorsku visinu nižeg praga Aerodroma Vrsar

c) u kružnoj površini polumjera 4 km oko središnje točke uzletno-sletne staze Aerodroma Vrsar, za sve građevine, uređaje i opremu visine 30m ili više iznad nadmorske visine nižeg praga Aerodroma Vrsar.

5.2. POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Članak 94.

POŠTA I ~~TELEKOMUNIKACIJE~~ ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

(1) Sustav pošte i ~~telekomunikacija~~ elektroničkih komunikacija unutar obuhvata Plana čine:

~~(~~a) telekomunikacijski vodovi i kanali:

- 1. međunarodni svjetlovodni kabel, podzemni ili podmorski, u istraživanju
- 2. magistralni vodovi
- 3. korisnički i spojni vodovi.

~~(~~b) osnovne postaje pokretnih telekomunikacija

~~(~~c) poštanski uredi

~~(~~d) TV pretvarač.

(2) Osnovne trase telekomunikacijskih vodova i raspored poštanskih ureda te zonski položaj osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (izvan građevinskih područja), utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:25.000. Sekundarna telekomunikacijska mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

(3) Osnovne postaje pokretnih telekomunikacija dopuštene su kao:

~~(~~a) antenski prihvati na postojećim zgradama – unutar građevinskih područja

~~(~~b) samostojeći antenski stupovi – u pravilu izvan građevinskih područja ~~–~~– unutar elektroničkih komunikacijskih zona i sukladno detaljnim kriterijima utvrđenima županijskim prostornim planom.

(4) Budući da uvođenje novih širokopojasnih usluga i novi zahtjevi za kakvoćom usluga uvjetuju zamjenu starih kabela novima, skraćivanje pretplatničke petlje, te

postupno sve veće uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu, potrebno je po svim ulicama u kojima su kabeli položeni bez cijevi, te za ulice koje nemaju postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu predvidjeti koridore za izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), a posebno na područjima na kojima se prostornim planom planira izgradnja novih objekata.

5.3. ENERGETIKA

Članak 95.

PLINOOPSKRBA

(1) Sustav plinoopskrbe za obuhvat Plana čine:

(a) magistralni plinovod Vodnjan – Umag DN 300/50

(b) međučistačka stanica (MČS) Vrsar

(c) lokalna plinoopskrbna mreža.

(2) Osnovni elementi plinoopskrbne mreže utvrđeni su i ucrtani Planom na kartografskom prikazu 2b: „Infrastrukturni sustavi – energetika: elektroenergetika i cijevni transport plina“. Sekundarna odnosno distribucijska (lokalna) plinoopskrbna mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

(3) Zaštitni pojas (koridor) magistralnog plinovoda ukupne je širine 60 m, po 30 m sa svake strane osi magistralnog plinovoda, i u tom koridoru zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi. Za sve zahvate u prostoru unutar zaštitnog pojasa magistralnog plinovoda (unutar kojeg se nalazi i MČS Vrsar) potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja plinovoda.

Članak 96.

ELEKTROOPSKRBA

(1) Elektroopskrbni sustav za obuhvat Plana čine:

(a) dalekovodi:

- 1. dalekovodi napona 110 kV

- 2. dalekovodi napona 35 (20) kV

(b) transformatorska i rasklopna postrojenja

(c) priključna (sekundarna) elektroopskrbna mreža.

(2) Osnovni elementi elektroopskrbnog sustava utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2b: „Infrastrukturni sustavi – energetika: elektroenergetika i cijevni transport plina“. Sekundarna elektroopskrbna mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

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

(a) 110 kV (20+20 m) 40 m

(b) 35 kV ZDV (10+10 m) 20 m

(c) 10 kV ZDV (5+5 m) 10 m.

(4) Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih pojaseva elektroenergetskih vodova podliježe posebnim uvjetima nadležnih tijela. Prostor zaštitnog pojasa dalekovoda u pravilu nije namijenjen za građenje stambenih zgrada, rekonstrukciju stambenih zgrada kojom se povećava visina zgrade, te općenito za smještaj zgrada u kojima boravi veći broj ljudi; taj se prostor primarno koristi za vođenje prometne i druge infrastrukture.

(5) Elektroopskrbni koridori se kroz šumska područja formiraju prema najvećoj visini drveća tako da drvo u slučaju pada ne dosegne vodiče.

(6) Planira se postupno uvođenje 20 kV napona – izravna transformacija 110/20 kV i napuštanje 35 kV mreže, te prijelaz s 10 kV napona na 20 kV napon.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama dopušteno je međusobno preklapanje koridora uz nužnost prethodnog usuglašavanja.

(8) Položaj trafostanica mora biti takav da pomiri zahtjeve vizualne neupadljivosti i dobro prometne dostupnosti te da u budućnosti ne bude ograničavajući čimbenik

razvoja naselja. Oblikovanje trafostanica mora biti nenametljivo i bez imitacije oblikovnih obrazaca građevina drugih namjena. Dopušteno ih je graditi i unutar javnih i zaštitnih zelenih površina.

(9) Za gradnju transformatorskih stanica 110/x kV određuje se najmanja površina:

~~(~~a) za otvorena postrojenja: približno 100,0 × 100,0 m

~~(~~b) za zatvorenu izvedbu (GIS): približno 60,0 × 60,0 m (moguće je prilagoditi veličini postrojenja, tehnološkim zahtjevima i zonom koja je okružuje).

(10) Javnu rasvjetu potrebno je planirati i projektirati na način da se ~~reducira svjetlosno onečišćenje okoliša~~ koriste ekološki prihvatljive svjetiljke te da ona svojim usmjerenjem i izlaznim svjetlosnim tokom na otvorima (prozori i/ili vrata) stambenih objekata ne proizvodi emisije veće od dopuštenih razina te da svjetlosni snop nije usmjeren prema prirodnom vodnom tijelu.

~~(11) Unutar građevinskih područja te za potrebe zahvata dopuštenih izvan istih, omogućuje se gradnja uređaja za korištenje obnovljivih izvora energije.~~

Članak 96.a

PROIZVODNJA ENERGIJE IZ OBNOVLJIVIH IZVORA I KOGENERACIJE

(1) U obuhvatu Plana omogućuje se na građevinama, odnosno na njihovim česticama, postavljanje i ugradnja uređaja, postrojenja i potrebne opreme za korištenje obnovljivih izvora energije (sunčeva energija, geotermalna energija) za pretežito vlastite potrebe, ako nije drukčije utvrđeno detaljnijim uvjetima Plana. Postavljanje uređaja i opreme za korištenje sunčeve energije (fotonaponski moduli, sunčani toplinski kolektori, hibridni sunčani kolektori) ne dopušta se na području zaštićenih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara i u zoni njihove izravne zaštite te na područjima nepokretnih kulturna dobara evidentiranih za zaštitu od lokalnog značaja, ako nije odobreno od nadležnog konzervatorskog odjela odnosno ako nije smješteno na takav način da nije eksponirano u vizurama karakterističnima za pojedino dobro ili cjelinu.

(2) Omogućuje se autonomno rješenje elektroopskrbe građevina korištenjem obnovljivih izvora energije.

(3) Omogućuje se natkrivanje javnih parkirališta nadstrešnicama s fotonaponskim modulima.

(4) Sukladno županijskom prostornom planu, dopušteno je korištenje hidropotencijala vodoopskrbnog sustava "Istarski vodovod Buzet" gradnjom malih (protočnih) hidroelektrana uz vodospreme, te su njihove pozicije prikazane na kartografskom prikazu 2b: „Infrastrukturni sustavi – energetika: elektroenergetika i cijevni transport plina“.

(5) Kod samostalnih energetskih građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora i distribuciju iste u elektroenergetsku mrežu, priključenje treba izvršiti u dijelu elektroenergetskog sustava koji se nalazi u blizini lokacije izgradnje navedenih građevina, a točna trasa priključnog dalekovoda/kabela odredit će se prilikom ishođenja akata kojima se odobrava gradnja, prema posebnim uvjetima nadležnog elektroprivrednog tijela (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava).

5.4. VODOOPSKRBA

Članak 97.

VODOOPSKRBA

(1) Vodoopskrbni sustav za obuhvat Plana čine:

(a) magistralni vodovod

(b) vodospreme:

- 1. Lokvica
- 2. Sv. Martin
- 3. Vrhi

(c) ostali (lokalni) vodoopskrbni cjevovodi.

(2) Osnovni elementi vodoopskrbnog sustava utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2c: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“. Sekundarna vodoopskrbna mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana. Vodoopskrbna mreža utvrđena kartografskim prikazima usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade iste dopuštene su

odgovarajuće prostorne prilagodbe trasa i pozicija uređaja uvjetovane tehničkim rješenjima, reljefnim karakteristikama mikrolokacija, imovinsko-pravnim odnosima i sl., a bez utjecaja na opću koncepciju Plana.

(3) Prilikom planiranja ulica urbanističkim planovima uređenja potrebno je osigurati koridore za izgradnju vodoopskrbne mreže; prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dopušta se dislokacija dijelova sustava s građevnih čestica zgrada na površine unutar profila postojećih i planiranih prometnica te na zelene i druge površine.

(4) Svaki od zahtjeva koji može u obuhvatu Plana uzrokovati značajnije promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, potrebno je zasebno razmatrati.

(5) Za izgradnju novih vodoopskrbnih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale te profil prema hidrauličkom proračunu i sukladno posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(6) Trase cjevovoda ~~potrebo je smjestiti unutar zaštitnog pojasa prometnice ili u nogostupa, a samo iznimno u trup kolnika~~ grade se na način da se smještaju unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno se dopušta smještaj u trup prometnice odnosno kolnika.

(7) Priključak građevne čestice na ~~vodovodnu~~ vodoopskrbnu mrežu izvodi se gradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub čestice te priključivanjem na najbliži odgovarajući cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(8) Za potrebe izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te odgovarajuću razvodnu mrežu na način da se zadovolje predviđene hidrauličke potrebe područja.

(9) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se zaštitni koridori u širini najmanje 10,0 m od osi magistralnog te u ukupnoj širini 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora zabranjuje se smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana i građevinske dozvole za visokogradnje na česticama preko kojih prelazi navedeni koridor ili koje neposredno graniče s istim, potrebno je zatražiti posebne uvjete javnopravnog tijela nadležnog za predmetni cjevovod.

(10) U sustavu navodnjavanja planirana je mini-akumulacija ~~„~~Kloštar~~“~~. Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati unutar i izvan građevinskih područja te uređivati ~~temeljem~~ na temelju odgovarajuće projektno-studijske dokumentacije. Postojeće javne cisterne (gustirne, pioveri) i pripadajuće naplavne površine moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji.

(11) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, odnosno prilikom njene rekonstrukcije, predviđa se vanjska hidrantska mreža ukoliko ista ne postoji, u skladu s člankom 116. ovih odredbi i posebnim propisima.

5.5. ODVODNJA

Članak 98.

ODVODNJA

(1) Sustav odvodnje za obuhvat Plana čine:

~~(~~a) odvodni kolektori

~~(~~b) crpne stanice:

- 1. ~~Valkanela 1~~ 10 AC Valkanela
- 2. Valkanela ~~2~~
- 3. AC Turist
- 4. Vrsar
- 5. Vrsar 2
- 6. Petalon
- 7. ~~Petalon 2~~ Portosole
- 8. Koversada 1
- 9. Koversada 2

- 10. Koversada 3
- 11. ~~Koversada 4~~ Otok Koversada
- 12. Marasi
- 13. Marasi 2

~~(~~c) uređaji za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV):

- 1. Flengi, s pripadajućim ispustom u upojni bunar
- 2. Petalon, s pripadajućim podmorskim ispustom
- 3. Kloštar, s pripadajućim ispustom u upojni bunar

~~(~~d) ostali kolektori.

(2) Osnovni elementi sustava odvodnje utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2c: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“. ~~Sekundarna mreža odvodnje ostvaruje~~ Ostali elementi sustava i sekundarna mreža odvodnje ostvaruju se neposrednom provedbom Plana, odnosno ~~planira~~ planiraju se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana i posebnim propisima.

~~(3) Planira se razdjelni sustavi odvodnje:~~

~~(a) sanitarno-tehničke otpadne vode odvode se kanalizacijskim sustavom do pročistača otpadnih voda, a potom se pročišćene ili ispuštaju u more dugim podmorskim ispustima, ili upuštaju u podzemlje putem upojnih bunara (isključivo na području udaljenom više od 1000,0 m od obalne crte);~~

~~(b) oborinske vode treba u što većoj mjeri upijati teren na građevnim česticama zgrada, što se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata; ostatak oborinskih voda te oborinske vode s javnih prometnih površina treba voditi u vlastiti sustav odvodnje; na većim manipulativnim, parkirališnim (preko 10 mjesta) i ostalim prometnim površinama ovaj sustav treba biti opremljen skupljačima motornih ulja ispranih s kolovoza; oborinske se vode ispuštaju u more, odnosno teren; za veće površine se preporuča projektiranje više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispustima u more, radi racionalnije gradnje i održavanja.~~

~~(4) Iznimno od prethodnog stavka, unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina dopuštena su mješovita rješenja odvodnje.~~

~~(5) Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje, ili ona na kojoj se sanitarne otpadne vode tretiraju vlastitim uređajem za biopročišćavanje, te potom upuštaju u podzemlje sukladno uvjetima nadležnih tijela ili, isključivo za građevne čestice do 10 ES, (ekvivalentnih stanovnika), ukoliko se sanitarne otpadne vode na čestici odvode u nepropusnu i sanitarno ispravnu sabirnu jamu s osiguranim i redovitim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna sabirna jama treba biti pristupačna za posebno vozilo za pražnjenje te se može graditi na najmanjoj udaljenosti 1,0 m od susjedne građevne čestice.~~

~~(6) Prema Zakonu o vodama (NN 153/09) pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda. Prije upuštanja u javni kanalizacijski sustav, na površinama gospodarske namjene potrebno je izvršiti predtretman otpadnih voda vlastitim uređajima za pročišćavanje do stupnja čistoće recipijenta, odnosno do stupnja i na način predviđen odgovarajućom odlukom o odvodnji otpadnih voda JLS.~~

~~(7) Obuhvat Plana nalazi se izvan zone sanitarne zaštite izvora vode za piće.~~

~~(8) Prema Odluci o određivanju osjetljivosti područja (NN 83/10) na kojima je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 87/10), obuhvat Plana nalazi se u slivu osjetljivog područja.~~

~~(9) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10) područje obuhvata nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna – Dragonja (sektor E).~~

~~(10) U skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu i Zakonom o vodama za odvodnju oborinskih voda s javnih površina, nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih prometnica odnosno JLS ili komunalno društvo.~~

~~(11) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju, ovisno o namjeni građevine. investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10).~~

(3) Na području JLS, odvodnja otpadnih voda planira se kako slijedi:

a) planira se razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, tj. izdvojeno vođenje oborinske od sanitarnih odnosno industrijskih otpadnih voda

b) iznimno od točke a) ovog stavka, unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina dopuštaju se mješovita rješenja odvodnje otpadnih voda

c) otpadne vode ispuštaju se u sustave javne odvodnje te dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i po obradi (pročišćene) ispuštaju u prijemnik: u more dugim podmorskim ispustima ili u tlo, putem upojne drenažne građevine – upojnog bunara

d) objekti koji nisu priključeni na sustav javne odvodnje i objekti u naseljima bez sustava javne odvodnje, svoje otpadne vode zbrinjavaju putem internog odnosno individualnog sustava odvodnje i pročišćavanja sukladno odredbama Plana i posebnim propisima.

(4) Sukladno Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23), pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati putem građevina za javnu odvodnju, građevina urbane oborinske odvodnje i individualnih sustava odvodnje sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda čijim odredbama je obuhvaćeno područje JLS (Odluka o odvodnji otpadnih voda na području Grada Poreča – Parenzo, Općine Tar – Vabriga – Torre – Abrega, Općine Funtana – Fontane i Općine Vrsar – Orsera; Službene novine Istarske županije 23/16; dalje: odluka o odvodnji otpadnih voda).

(5) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 26/20).

(6) Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05, 2/11), područje JLS nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvora vode za piće.

(7) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) područje JLS nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13) nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna – Dragonja koje pripada sektoru E. Prema Odluci o određivanju osjetljivih područja (NN 79/22) na kojima je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20), područje JLS dio je osjetljivog područja, zaštićenog područja zahvata vode za ljudsku potrošnju, a priobalno more je eutrofno / potencijalno eutrofno područje. Područja posebne zaštite voda na području JLS utvrđena su Registrom zaštićenih područja Hrvatskih voda.

(8) Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, a građevine oborinske odvodnje s javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području gradi i održava JLS (građevine urbane oborinske odvodnje) sukladno Zakonu o vodama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20). Kanale oborinske odvodnje s prometnica, koji su izgrađeni na cestovnom zemljištu, luka i lučkih područja, zračnih luka i zrakoplovne infrastrukture održavaju osobe koje su posebnim propisom određene za gospodarenje prometnicom.

(9) Odvodnja oborinskih voda planira se kako slijedi:

a) u sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne, tehnološke odnosno industrijske i druge onečišćene otpadne vode,

b) pročišćene oborinske vode se ispuštaju u more ili u drugi odgovarajući prirodni recipijent

c) oborine s krovova i nadstrešnica treba u što većoj mjeri upijati teren na građevnim česticama zgrada, što se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata; oborinske vode s javnih prometnih površina treba voditi u vlastiti sustav odvodnje oborinskih voda

d) oborinske vode moraju se prije ispuštanja u prijemnik pročistiti putem pjeskolova, separatora lakih tekućina i drugih sličnih uređaja za pročišćavanje

e) na većim manipulativnim, parkirališnim (preko 10 mjesta) i ostalim prometnim površinama sustav odvodnje treba biti opremljen skupljačima ispranih lakih tekućina

f) za veće površine se preporuča projektiranje više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispustima, radi racionalnije gradnje i održavanja.

(10) Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje ili ona na kojoj se sanitarne otpadne vode tretiraju vlastitim uređajem za biopročišćavanje te potom upuštaju u podzemlje sukladno uvjetima nadležnih tijela ili, isključivo za građevne čestice do 10 ES, (ekvivalentnih stanovnika), ukoliko se sanitarne otpadne vode na čestici odvode u nepropusnu i sanitarno ispravnu sabirnu jamu s osiguranim i redovitim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna sabirna jama treba biti pristupačna za posebno vozilo za pražnjenje te se može graditi na najmanjoj udaljenosti 1,0 m od susjedne građevne čestice.

(11) Na područjima na kojima nije izgrađen sustav javne odvodnje, otpadne vode se ispuštaju u sabirnu jamu, odnosno preko septičke jame ili odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prirodni prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim odlukom o odvodnji otpadnih voda.

(12) Industrijski pogoni se, u pravilu, moraju priključiti na građevine javne odvodnje, a samo iznimno, kada zbog udaljenosti nema ekonomske opravdanosti za uspostavu sustava javne odvodnje, mogu se priključiti na građevine vlastitih malih sustava odvodnje.

(13) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje ili u prirodni recipijent, otpadne vode nastale na površinama gospodarske namjene potrebno je pročistiti vlastitim uređajima za pročišćavanje do stupnja čistoće recipijenta, odnosno do stupnja i na način predviđen odlukom o odvodnji otpadnih voda i posebnim propisima koji određuju granične vrijednosti emisija otpadnih voda.

(14) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju, ovisno o namjeni građevine. investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno Zakonu o vodama, pri čemu je uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN 9/20, 29/22).

(15) Na površinama gospodarske namjene – poslovne (K4) – marikultura u Limskom zaljevu osigurati prikupljanje sanitarnih otpadnih voda (vode iz sanitarnih čvorova, voda od pranja i pripreme hrane te voda od pranja kuhinjskog posuđa i održavanja kuhinjskih površina) u vodonepropusne sabirne jame bez ispusta u more. Osigurati odvoz sanitarnih otpadnih voda na odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Oborinske vode prije ispuštanja u prirodni prijemnik

pročistiti putem pjeskolova, separatora i drugih sličnih uređaja za pročišćavanje. Osigurati redovan odvoz otpada.

5.6. VODNI REŽIM

Članak 99.

UREĐENJE VODOTOKA I ~~VODNI REŽIM~~ VODA; ~~OBRANA OD POPLAVA~~ ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

(1) U obuhvatu Plana evidentirani su sljedeći vodotoci:

~~(~~a) Obuhvatni kanal Funtana (unutar obuhvata nalazi se gornji dio toka)

~~(~~b) Petalon.

(~~1~~2) Sustav uređenja vodotoka i voda dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda na području malog sliva „Mirna – Dragonja“. Koridor sustava linijski obuhvaća sve vodotoke prema kartografskom prikazu 2c: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“.

(~~2~~3) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi inundacijsko područje te javno vodno dobro i vodno dobro.

(~~3~~4) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(~~4~~5) Unutar ~~navedenog~~ koridora iz stavka 3. ovog članka planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava. njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(~~5~~6) Korištenje koridora iz stavka 3. ovog članka i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(~~6~~7) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(~~7~~8) ~~Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenima sa Strategijom upravljanja vodama.~~ Uređenje vodotoka provodi se sukladno planskim dokumentima upravljanja vodama (Strategija upravljanja vodama, Plan upravljanja vodnim područjem, višegodišnji programi gradnje, financijski plan, Plan upravljanja vodama i posebni detaljni planovi) određenim Zakonom o vodama.

(~~7~~9) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ~~ovog plana~~ Plana.

(~~8~~10) ~~Potrebno je štititi postojeće lokve – osobito se štiti lokva sjeverno od groblja u Vrsaru, pored uvale Fabjan, locirana u zoni planiranog golf igrališta. Područje lokve se može isključivo hortikulturno urediti i održavati.~~ Zahvati u prostoru se planiraju, projektiraju i provode u skladu s važećim referentnim dokumentima vodnoga gospodarstva, planskim dokumentima upravljanja vodama iz područja upravljanja rizicima od poplava, odnosno javno dostupnim podatcima o vjerojatnosti i rizicima od poplava za obuhvat zahvata u prostoru.

(~~9~~11) Operativna obrana od poplava za Obuhvatni kanal Funtana koji pripada vodama II. reda definirana je Planom obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije – Sektor E – Sjeverni Jadran – branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna – Dragonja" i „Raša – Boljunčica“ – mali sliv „Mirna – Dragonja“.

(~~10~~12) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada planova obrane od poplava te provedba preventivnih mjera održavanja. izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda – regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina te njihov nadzor.

~~(11) U smislu rizika od poplava mora, prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.). metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71. Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernoga Jadrana zabilježen iznosi Hmax = 10,8 m. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi Hmax = 7,2 m. Procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m. Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra. Navedene podatke potrebno je uvažiti i na odgovarajući način obraditi pri planiranju i projektiranju zahvata na morskoj obali.~~

5.7. GROBLJA

Članak 100.

GROBLJA

(1) Unutar obuhvata plana razgraničena su sljedeća groblja:

(a) Vrsar, površine 2,0 ha

(b) Gradina, površine 0,7 ha

(2) Navedene površine utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ i 4. „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“.

(3) Za groblja Vrsar i Gradina planira se mogućnost proširenja.

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:

(a) krajobraznih vrijednosti

(b) prirodnih vrijednosti

(c) 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 JLS i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

(a) očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora

(b) očuvanje i zaštitu prostornih cjelina zadržanih izvornih prirodnih vrijednosti

(c) poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito vinograda i maslinika)

(d) zadržavanje povijesnih prometnica (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih prosjeka)

(e) očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom

(f) oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti

(g) očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora

(h) očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura)

(i) očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje

(j) zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja

(k) 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.

PRIRODNE I KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI

(1) Unutar obuhvata Plana zaštićene su sljedeće prirodne vrijednosti:

(a) prirodne vrijednosti zaštićene temeljem posebnog zakona (u Upisniku zaštićenih prirodnih vrijednosti) na temelju posebnog zakona kojim se uređuje zaštita prirode:

- 1. u kategoriji posebni rezervat – šumske vegetacije: Šuma Kontija

- 2. u kategoriji posebni rezervat – u moru: More i podmorje Limskog zaljeva

- 3. u kategoriji značajni krajobraz: Obronci Limskog zaljeva Limski zaljev

- 4. u kategoriji spomenik parkovne arhitekture – skupina stabala: Skupina drveća na groblju u VrsarVrsaru

(b) područja ekološke mreže RH temeljem Uredbe o ekološkoj mreži:

- 1. područja očuvanja značajna za ptice (POP):

– Akvatorij zapadne Istre HR1000032

- 2. posebna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (PPOVS):

– Vrsarski otoci HR3000003

– Akvatorij zapadne Istre HR5000032

3. područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS):

– Limski kanal – more HR3000001

– Limski kanalzaljev – kopno HR2000629

– Klaričeva jama HR2001144

(c) zaštićena područja za koja ne postoji akt o proglašenju zaštite (, tj. područja koja se štite odredbama Prostornog plana Istarske županije):

- 1. u kategoriji posebni rezervat – šumske vegetacije: Šuma Kontija – proširenje

- 2. u kategoriji značajni krajobraz: Poreč̌ko-funtanskiporečki, funtanski i vrsarski otoci

d) ugroženi i/ili rijetki stanišni tipovi određeni posebnim propisom o popisu stanišnih tipova i karti staništa.

(2) Unutar obuhvata Plana ~~zaštićena su~~, na temelju odredbi Prostornog plana Istarske županije, štite se sljedeća područja krajobraznih vrijednosti:

- a) krajobrazne cjeline:

– 1. Crvena Istra – Primorski dio – Zapadna obala: Poreč – Vrsar – Rovinj

- b) krajobrazno značajna područja:

– 1. Limska draga

– 2. neizgrađeni priobalni dio s otocima izvan građevinskih područja

- c) krajobrazno dominantna točka:

– 1. Vrsar

- d) osobito vrijedni predjeli – prirodni i/ili kultivirani krajobraz (lokalna razina zaštite)

- e) točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza (lokalna razina zaštite).

(3) Zaštićena područja prirode, područja ekološke mreže i područja ~~značajnog krajobraza~~krajobraznih vrijednosti ucrtana su na kartografskom prikazu 3a~~.~~: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – prirodne vrijednosti, ekološka mreža i kulturna dobra".

Članak 103.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Propisuju se sljedeće mjere zaštite prirodnih vrijednosti:

~~(~~a) ~~Za~~ za zaštićena područja prirode:

- 1. Upravljanje zaštićenim područjem provodi se ~~temeljem~~ na temelju plana upravljanja koji donosi javna ustanova koja upravlja zaštićenim područjem.

2. Prema odredbama posebnog propisa iz područja zaštite prirode, za zaštićena područja prirode potrebno je donijeti plan upravljanja na rok od 10 godina, kojim će se odrediti razvojne smjernice, način izvođenja zaštite, korištenja i upravljanja, te pobliže smjernice za zaštitu i očuvanje prirodnih vrijednosti područja uz uvažavanje potreba lokalnog stanovništva. Također je potrebno izraditi i godišnji program zaštite i održavanja, očuvanja, promicanja i korištenja zaštićenog područja, te mjere zaštite.

3. Potrebno je izraditi i provoditi programe razvoja održivog (ekološkog) turizma u područjima prirodnih vrijednosti, s naglaskom na utvrđivanje nosivog kapaciteta područja te tako ograničiti negativne aspekte turizma u zaštićenim područjima.

4. Prije postupka ili u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja, potrebno je, sukladno posebnom propisu iz područja zaštite prirode, ishoditi posebne uvjete zaštite prirode nadležnog upravnog tijela.

5. Granice zaštićenog područja prirode predloženog za zaštitu određuju se aktom o proglašenju na osnovi granica predloženih prostornim planom županije, ~~prostornim planom uređenja grada/općine~~ Planom ili nakon provedenih novih znanstvenih terenskih istraživanja i izrade stručne podloge sukladno posebnom propisu iz područja zaštite prirode.

6. Nužno je osigurati provedbu mjera revitalizacije za staništa u zaštićenim područjima (i ostalim područjima s ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima) izloženim zarastanju i zatrpavanju (travnjaci, lokve, špilje i dr.) – kroz osiguranje poticaja ili organiziranje košnje i čišćenja od strane nadležnih javnih ustanova. Po potrebi navedene ustanove trebaju sukladno posebnom propisu iz područja zaštite prirode sklapati ugovore o skrbi za pojedina zaštićena područja ili njihove dijelove.

7. Do donošenja općih i pojedinačnih upravnih akata sukladno posebnom propisu iz područja zaštite prirode, unutar prostora područja predloženih za zaštitu, ograničava se izgradnju novih objekata izvan područja namijenjenih izgradnji naselja i drugim zonama izgradnje objekata. Po donošenju planova upravljanja za zaštićena područja, uskladiti sve aktivnosti s budućim mjerama zaštite tog područja, u suradnji s nadležnom institucijom/javnom ustanovom.

8. Svi sadržaji koji se planiraju odnosno uređuju ili grade unutar Značajnog krajobraza Limski zaljev te Posebnog rezervata u moru More i podmorje Limskog zaljeva planiraju se kao sastavnice cjelovito osmišljene mreže posjetiteljske infrastrukture (rekreacijskih odnosno edukacijskih i interpretacijskih sadržaja) u funkciji promocije zaštićenog područja i šireg područja Limskog zaljeva i Limske

drage kao jedinstvenog prostornog i prirodnog fenomena čijim se korištenjem za rekreaciju ne narušavaju vrijednosti zbog kojih je zaštita područja proglašena. Za navedeno je potrebno prethodno izraditi cjelovitu prostorno programsku studiju posjetiteljske infrastrukture (koja uzima u obzir i ostale sadržaje utvrđene Planom unutar zaštićenog područja, prometnu i dr. infrastrukturu i relevantne sadržaje u okolici te koja određuje vršni kapacitet posjećenosti, po potrebi restrikcije pristupa pojedinim dijelovima zaštićenih područja, po potrebi restrikcije posjeta u određena vremenska razdoblja, uvjete za pristup, sidrenje i privez i sl.) te projekt uređenja koji treba biti verificiran od strane predstavničkog tijela JLS i Javne ustanove Natura Histrica. Novi penjački smjerovi mogu se planirati samo nakon što se donese prostorno-programska studija posjetiteljske infrastrukture i moraju biti planirani u skladu s istom.

(b) za područja ekološke mreže:

1. planirani zahvati u području ekološke mreže koji mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu sukladno propisima iz područja zaštite prirode

2. detaljne mjere očuvanja propisane su važećim zakonskim i podzakonskim aktima iz područja zaštite prirode te planovima upravljanja.

c) potrebno je očuvati ugrožene i/ili rijetke stanišne tipove određene posebnim propisom o popisu stanišnih tipova i karti staništa:

1. očuvati biološke vrste značajne za ugrožene i/ili rijetke stanišne tipove te strogo zaštićene vrste, što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje.

2. spriječiti nestajanje kamenjarskih pašnjaka putem ispaše i košnje, poticati ekstenzivan način stočarstva

3. šumama gospodariti prema šumskogospodarskim planovima odgovarajuće razine.

4. poticati primjenu načela dobre poljoprivredne prakse i okolišno prihvatljivih agrotehničkih mjera.

5. nisu dopušteni radovi nasipavanja prirodnih plaža; nisu dopuštene izmjene prirodne obalne linije izvan građevinskih područja odnosno planiranih kupališta, lučkih područja i mjesta za pristup moru osobama s invaliditetom i slabije pokretljivosti

6. provedbom drugih mjera iz planova upravljanja zaštićenim područjima prirode i područjima ekološke mreže

7. zaštita ugroženih i/ili rijetkih stanišnih tipova na području Općine Vrsar – Orsera provodi se od strane nadležne Javne ustanove Natura Histrica (u obuhvatu zaštićenih područja prirode i područja ekološke mreže) i Općine Vrsar – Orsera u suradnji s Hrvatskim šumama, privatnim šumoposjednicima, poljoprivrednicima i ostalim relevantnim dionicima

8. eventualnu novu infrastrukturu za rekreativne aktivnosti unutar Značajnog krajobraza Limski zaljev te Posebnog rezervata u moru Limski zaljev – rezervat planirati na mjestima koja već jesu ili su djelomično pod antropogenim utjecajem te na taj način u što većoj mjeri smanjiti zadiranje u prirodna staništa; u suradnji s JU Natura Histrica, ograničiti broj posjetitelja te po potrebi uvesti restrikciju pristupa osjetljivim prirodnim područjima.

(2) Propisuju se sljedeće mjere zaštite krajobraznih vrijednosti:

(a) očuvanje neizgrađenog dijela priobalnog pojasa gdje god je to moguće te sanacija krajobraza ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskog područja, a posebno na nagnutim obroncima uz obalu

(b) očuvanje neizgrađenih obronaka i doline Limske drage

(c) očuvanje i sanacija prirodnih krajobraznih pojava dolaca, poticanje uzgoja tradicionalnih povrtlarskih kultura

(d) očuvanje i sanacija manjih vodenih površina (lokvi, bara) i specifične vegetacije u njihovoj neposrednoj okolici; Planom se osobito štiti lokva sjeverno od groblja u Vrsaru, pored uvale Fabjan, locirana u zoni planiranog Golf igrališta Stancija Grande: područje lokve se može isključivo hortikulturno urediti odnosno održavati te na taj način uklopiti u uređenje golf igrališta

(e) sanacija napuštenih kamenoloma te smanjenje vizualne izloženosti aktivnih eksploatacijskih polja s glavnih prometnica i naselja, a posebice s mora

~~(~~f) očuvanje i sanacija značajnih šumskih površina, posebno na brojnim opožarenim područjima

~~(~~g) očuvanje i obnova uzraslih i fiziološki zrelih priobalnih šuma alepskog i primorskog bora, a posebno na područjima turističke izgradnje

(~~i~~h) očuvanje i sanacija tradicionalne ruralne izgradnje, a posebno kažuna i suhozida

(~~j~~i) očuvanje i sanacija povijesnih jezgri kojima obuhvat graniči s morem, a posebno obnova ruševnih građevina, pročelja i uređenje obale

(~~k~~j) sanirati napuštene kamenolome prvenstveno pejzažnom rekultivacijom, ugostiteljsko-turističkom ili sportsko-rekreacijskom namjenom

(~~l~~k) očuvanje nenastanjenih otoka i otočića prvenstveno za poljoprivredne djelatnosti, rekreaciju, organizirano posjećivanje i istraživanje, bez građevinskih područja.

Članak 104.

Brisan.

Članak 105.

Brisan.

Članak 106.

Brisan.

Članak 107.

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA (ZOP)

(1) Unutar ZOP-a nalazi se cijelo područje obuhvata Plana.

(2) Na kartografskim prikazima ~~ovog plana~~ Plana, u mjerilu 1:25.000 prikazane su:

~~(~~a) obalna crta

~~(~~b) crta 1.000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu i crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen prostor ograničenja).

(3) 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“ u ~~mj.~~ mjerilu 1:5.000 ucrtana je obalna linija kakva se vidi na katastarskom planu, te linija od nje udaljena 100,0 m. Zbog nepreciznosti korištenog katastarskog plana, detaljnijim planiranjem urbanističkim planovima uređenja, utvrđivanjem pomorskog dobra i preciznim izmjerama odgovarajućih posebnih geodetskih podloga, ove linije mogu promijeniti svoj položaj i zbog toga pojedine površinske odnose, što se neće smatrati izmjenom ~~ovog plana~~ Plana.

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

Članak 108.

KULTURNO-POVIJESNA BAŠTINA

(1) Odredbe za uspostavu i provedbu mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

~~(~~a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,

~~(~~b) građevnim sklopovima,

~~(~~c) arheološkim lokalitetima,

~~(~~d) česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te

~~(~~e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajobraza, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima:

~~(~~a) popravak i održavanje postojećih građevina,

~~(~~b) funkcionalne prenamjene postojećih građevina,

~~(~~c) nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevinske prilagodbe (adaptacije),

~~(~~d) rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,

~~(~~e) novogradnje na zaštićenim česticama ili unutar zaštićenih predjela,

~~(~~f) izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(4) U skladu s važećim ~~zakonima i~~ propisima za sve nabrojene zahvate u stavku ~~(3)~~ 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ~~ovim planom~~ Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

~~(~~a) prethodno odobrenje za zahvate koji se ne izvode ~~temeljem~~ na temelju glavnog projekta

~~(~~b) posebne uvjete u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana te potvrdu glavnog projekta odnosno posebne uvjete u postupku izdavanja građevinske dozvole

~~(~~c) nadzor u svim fazama radova (na koje se odnose posebni uvjeti i prethodna odobrenja) koji provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Sastavni dio Plana je Popis nepokretnih kulturnih dobara i nepokretnih dobara evidentiranih za zaštitu od lokalnog značenja, sa statusom zaštite za svako od njih. Na kartografskom prikazu 3a~~.~~: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – prirodne vrijednosti, ekološka mreža i kulturna dobra" prikazane su zaštićene povijesne graditeljske cjeline ~~i~~ te nepokretna kulturna dobra i nepokretna dobra evidentirana za zaštitu od lokalnog značenja izvan zaštićenih cjelina. Zone zaštite kulturno-povijesnih cjelina ucrtane su na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“.

POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I ~~EVIDENTIRANE KULTURNE BAŠTINE ZAŠTIĆENE NA PLANSKOJ RAZINI~~ NEPOKRETNIH DOBARA EVIDENTIRANIH ZA ZAŠTITU OD LOKALNOG ZNAČENJA ~~(R, Z – trajna zaštita; P – preventivna zaštita; E – evidentirano)~~

Ev. br.	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	~~Spom. status i oznaka~~ Oznaka statusa / registarski broj
01	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	rt "Scalo", S. od Valkanele, Vrsar	E~~P~~
02	Arheol. lok. [ant.], villa rustica?, luka, keram.	uvala "Soline" kod Valkanele, Vrsar	E~~P~~
03	~~Arheol. lok., višeslojni~~Arheološko nalazište Monte Ricco	"Monte Ricco" ("Gavanov vrh"), Stancija Grande, Vrsar	~~P~~Z-7754
07	Arheol. lok. [srv.], crkvište kap. sv. Martina	lijevo od ceste za Flenge, 800 m SI. od mjesta, Vrsar	E~~P~~
08	Arheol. lok. [ant.], rimska nekropola	J. obala poluotoka Muntraker, prema luci, Vrsar	E~~P~~
09	Arheol. lok. [prap./ant./srv.], višeslojno nalaz.	otočić sv. Juraj, Vrsar	E~~P (obuhv. u P-507)~~
10	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	uvala "Fojaga" ("Dobra"), na ušću Limskog kanala, Vrsar	E~~P~~
11	Arheol. lok. [prap.], brončanodobni tumulusi	vrh "Mukaba" ("Vrsarski Golaš", "Mon Cavalo"), iznad Limskog kanala	E~~P~~
~~12~~	~~Arheol. lok. [ant./srv.], višeslojno nalazište~~	~~čestica c. sv. Marije u luci, k.č. 232/1; 229/1; 1056/1; 1057/2; 1058/2, Vrsar~~	~~R-216 (127/1) (obuhv. u P-507)~~
13	~~Arheol. lok. [ran.kr.], ranokršćanska bazilika~~ Arheološko nalazište u neposrednoj okolici crkve sv. Marije od Mora	~~dvorište "Neon" ("Riviera"), k.č. 819/2,3; 1785/2, Vrsar~~ Područje nekadašnje tvornice "Neon", smještene u sjevernom dijelu vrsarske luke uz crkvu sv. Marije od mora	~~EP (obuhv. u P-507)~~RRI-216
14	Arheol. lok. [ant.], rimski magazini, mozaici	J. obala luke ispod hotela, Vrsar	E~~P~~
15	Arheol. lok. [srv.], temelji c. sv. Martina	J. dio Trga Degrassi, Vrsar	E~~P~~
16	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna keram.	Ul. gradskih vratiju, Vrsar	E~~P~~
17	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	poluotok "Muntraker", Vrsar	E~~P~~
18	Hidroarheol. lok. [ant.]	akvatorij: vrsarska luka – otok Sv. Juraj, Vrsar	~~P-507~~E
19	Hidroarheol. lok. [ant.], rimska galija	plićina "Velika", 2,5 km od rta "Muntraker", Vrsar	E~~P~~
20	~~Hidroarheol. lok. [20. st.], amer. bombarder "B-24" iz II. svj. Rata~~ Ostaci potonulog zrakoplova Ford B-24H-15-FO S „Liberator"	podmorje: ~~koord. N 45°09´22" /E 13°30´57", Vrsar~~ na poziciji 45.09121.9 N, 13.30554.7 E, dubini od 30 m, zapadno od Vrsara	~~Z-97~~ P-6070
21	Potenc. hidroarheol. lok.	uvala "Larij", 2,5 km od ušća Limskog kanala, uz S. obalu kanala	E~~P~~
22	~~Povijesna~~Kulturno-povijesna urbana cjelina Vrsara		~~R-106 (236/1)~~ RRI-0106-1966.
23	~~Gradit. sklop: stancija i park skulptura D. Džamonje [19./20. st.]~~ Stambeno-atelierski kompleks s galerijom Džamonja	~~zaselak~~ Valkanela ~~S. od mjesta~~, Vrsar	~~(R-430) (329/6)~~ Z-2438
24	Gradit. sklop: Vela stancija [19./20. st.]	Vela Stancija ("Sv. Martin"), ispod "Monte Ricca", 1,5 km SI. od mjesta, Vrsar	E~~P~~
25	Gradske zidine, kule i gradska vrata [13.-16. st.]	gornja zona grada, Vrsar	E~~P~~ (obuhv. u ~~R-106~~ RRI-0106-1966.)
26	Škola [historicizam]	R. Končara 29, Vrsar	E~~P~~
27	Dvorac ("kaštel") porečkih biskupa [srv.]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E~~P~~
28	Stambena zgrada	V. Nazora 1, Vrsar	E~~P~~
29	Stambena zgrada (danas Općina) [barok]	Trg D. Degrassi 1, Vrsar	E~~P~~
30	Stambena zgrada s loggiom [klasicizam]	Trg D. Degrassi 8, Vrsar	E~~P~~
31	Stambena zgrada (nekada Općina, danas apoteka) [klasicizam]	Trg D. Degrassi, Vrsar	E~~P~~

32	Stambena zgrada [historicizam]	Ul. gradskih vrata 9, Vrsar	E~~P~~
33	Stambena zgrada [romanika]	Ul. Casanova, Vrsar	E~~P~~
34	Stambena zgrada – palača Boica [barok]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E~~P~~
35	Stambena zgrada s krovnom loggiom	Trg D. Degrassi 17, Vrsar	E~~P~~
36	Stambena zgrada [secesija]	R. Končara 25, Vrsar	E~~P~~
37	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 26, Vrsar	E~~P~~
38	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 15, Vrsar	E~~P~~
39	C. sv. Foške [barok]	R. Končara / ispred glavn. grad. vrata, Vrsar	E~~P~~
40	C. sv. Antuna Padovanskog [barok]	R. Končara / ispred malih grad. vrata, Vrsar	E~~P~~
41	Ž. c. sv. Martina [19./20. st.]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E~~P~~
42	C. sv. Andrije [19. st. ?]	u polju, 500 m SI. od groblja, Vrsar	E~~P~~
43	Kap. sv. Jurja [romanika]	otočić Sv. Juraj ispred luke, Vrsar	E ~~MK~~
44	~~C.~~Crkva sv. Marije od Mora i ostaci samostana [romanika]	Obala m. Tita, u luci, Vrsar	~~R-92 (R-118/1)~~ Z-5468
45	Grob. kapela sv. Petra Apostola [historicizam]	groblje, 800 m SI. od mjesta, Vrsar	E~~P~~
46	Poklonac (kućna "kapela")	Ul. pod voltom 25, Vrsar	E~~P~~
47	Groblje rkt. [19. st.]	800 m SI. od mjesta, uz cestu prema Poreču, Vrsar	E~~P~~
48	Spom.-obilježje NOB-a Aldu Negriju [20. st.]	stancija Crljenka ("Veli Jože") iznad Limskog kanala	E~~P~~
49	Spom.-obilježje NOB-a [20. st.]	Trg D. Degrassi, Vrsar	E~~P~~
50	Park O.Š. [20. st.]	R. Končara 29, Vrsar	E~~P~~
51	Zbirka sakralne umjetnosti c. sv. Foške	R. Končara, Vrsar	E~~P~~
52	Samostan i crkva sv. Mihovila	Kloštar	RRI-26-1961.
53	Starohrvatsko groblje kraj crkve samostana sv. Mihovila	Kloštar	E~~P~~
54	Arheološko područje	Kloštar	E~~P~~
55	Ruralno naselje	Kloštar	E~~P~~
56	Etnološka baština	Kloštar	E~~P~~
57	Ruralno naselje	Marasi	E~~P~~
58	Ruralno naselje	Gradina	E~~P~~
59	Prethistorijska gradina	Gradina	E~~P~~
60	Arheološko područje	Gradina	E~~P~~
61	Kaštel	Gradina	E~~P~~
63	Kapela BDM na groblju	Gradina	E~~P~~
64	Župna crkva sv. Andrije	Gradina	E~~P~~
65	Mjesno groblje s kapelom BDM	Gradina	E~~P~~
66	Spomenik žrtvama NOB	Gradina	E~~P~~
67	Etnološka baština	Bralići	E~~P~~

Z-broj, RRI-broj / P-broj – nepokretno kulturno dobro (Z, RRI) odnosno nepokretno preventivno zaštićeno dobro (P) upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske; E – nepokretno dobro evidentirano za zaštitu od lokalnog značenja

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) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, ili su indicirani putem toponima, a ne postoje utvrđene granice zaštite, 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 odgovarajućim uvjetima 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.

(6) Za evidentirane građevine kod kojih je predviđena zaštita na planskoj 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 odgovarajućim uvjetima Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(11) Za povijesnu jezgru naselja Vrsar – Orsera izrađena je konzervatorska podloga "Vrsar – konzervatorska podloga za Urbanistički plan uređenja naselja Vrsar" (dalje: Konzervatorska podloga), broj elaborata: 14/2009, rujan 2010., autor: mr. sc. Jadranka Drempetić, dipl. ing. arh. Detaljni konzervatorski uvjeti ugrađeni su u nadležni UPU "Vrsar", a u nastavku se daju osnovne smjernice zaštite. Obzirom na očuvanost i valorizaciju povijesnih struktura, Konzervatorskom je podlogom povijesna jezgra Vrsara diferencirana u zone prema razinama zaštite:

(a) Zona potpune zaštite „A“ (zona A): provode se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno–povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije 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, metodom sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja ima posvetiti bogatoj arheološkoj baštini sačuvanoj u ovoj zoni. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.

(b) I. zona djelomične zaštite „B“ (zona B): uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih posebno zaštićenih građevina, i drugih, za ukupnost kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone moguće su intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.

(c) II. zona djelomične zaštite „C“ (zona C): prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline.

(12) Povijesna jezgra naselja Gradina obuhvaćena je zonom B zaštite, što podrazumijeva očuvanje koncentrične povijesne planske matrice, gabarite i osnovnu tipologiju ruralne gradnje, te revitalizaciju, rekonstrukciju i održavanje najznačajnijih građevina u središtu naselja – nekadašnji kaštel i crkvu sv. Andrije. Zbog očuvanja povijesne planske matrice i siluete akropolskog naselja gradnju u zoni B valja ograničiti na postojeću, s mogućim prikladnim interpolacijama u neizgrađenim građevinskom području katnosti u pravilu dvije nadzemne etaže i adaptacijama projektiranim na temelju posebnih uvjeta uređenja koje izdaje nadležni konzervatorski odjel, uz uvjet zadržavanja postojećih visina građevina. Nalaže se konzervatorsko istraživanje i izrada programa obnove nekadašnjeg kaštela, te uklanjanje terase na njegovoj južnoj strani.

(13) Povijesna jezgra naselja Kloštar obuhvaćena je zonom B zaštite pri čemu se nalaže očuvanje tradicijske planske matrice naselja, postojećih gabarita, tradicijske tipologije gradnje i očuvanje postojećih elemenata tradicijskog graditeljstva (krušne peći, arkadni trijem na gospodarskoj građevini).

(14) Najuža zona samostanskog kompleksa sv. Mihovila utvrđena je kao zona A zaštite, što obuhvaća, sukladno izrađenoj konzervatorskoj podlozi (suglasnost Konzervatorskog odjela u Puli, klasa 612-08/14-10/0580, urbroj: 532-04-02-10/9-14-02), zahvate rekonstrukcije i prenamjenu u svrhu obnove i revitalizacije kompleksa. Zona A obuhvaća i zonu arheoloških istraživanja na području

samostana i neposredne okolice. U okruženju samostanskog kompleksa nalaže se očuvanje elemenata povijesnog krajolika kako bi se zadržao postojeći odnos površina između naselja i samostana. Za obnovljeni kompleks omogućuje se, uz uvjet adekvatnog krajobraznog uklapanja, rješavanje parkirališnih potreba na česticama u neposrednoj blizini kompleksa. S obzirom na složene povijesne slojeve i rezultirajuću kompleksnu zatečenu parcelaciju zemljišta, iznimno se za zahvate u prostoru ne uvjetuje objedinjavanje čestica kompleksa.

(15) Na jednoj građevnoj čestici mogu se iznimno dozvoliti dvije 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.

(16) 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.

(17) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene.

(18) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterije zaštite ambijentalnih vrijednosti, unutar zakonom zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina određuju se sljedeći prevladavajući tradicijski oblici te mjere i postupci oblikovanja građevina 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 navedenih osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;

~~(~~b) puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;

~~(~~c) tradicijska tipologija karakterističnih detalja ili logična i skladna prilagodba 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. proporcijska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije otvora i elemenata pročelja;

~~(~~e) grilje ili škure na prozorima i balkonskim vratima;

~~(~~f) suzdržanost u primjeni balkona: konzolni istak balkona do 1,5 m;

~~(~~g) ogradni zidovi terasa 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) ujednačenost strukture zidova prema namjeni;

~~(~~n) krovni pokrov: kupa kanalica ili sličan crijep, kamene ploče;

~~(~~o) terase, lođe i balkoni na uličnoj strani zgrade mogući su 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 dijelu naselja u kojem je to uobičajeno.

(19) Iznimno od ~~prethodnog~~ stavka 18. ovog članka, slijedeći suvremeni razvoj arhitekture i urbanizma, uz odgovarajući kritički pristup i autorsku elaboraciju, dopuštena su i arhitektonska rješenja u kojima se, poštujući kontekst i polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, a ne preuzimajući izravno tradicijske oblike i estetiku, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 110.

GOSPODARENJE OTPADOM

(1) Sustav gospodarenja otpadom unutar obuhvata Plana dio je županijskog sustava gospodarenja otpadom, baziranog na uspostavi županijskog centra za gospodarenje otpadom ~~„~~Kaštijun~~“ (dalje: ŽCGO)~~ na području Grada Pule, kao i odgovarajućih pretovarnih stanica. ~~Do puštanja ŽCGO u rad, koristi se odlagalište komunalnog otpada „Košambra“ na području Grada Poreča, koje po puštanju ŽCGO u rad~~

~~postaje pretovarna stanica nadležna za obuhvat Plana.~~ Građevina za gospodarenje otpadom Košambra na području Grada Poreča koristi se kao pretovarna stanica za gravitacijsko područje čiji je dio i područje JLS.

(2) ~~Sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO – izbjegavanje, vrednovanje, oporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja, unutar obuhvata Plana planira se uspostava reciklažnog dvorišta na lokalitetu RD Gradina, utvrđenom u grafičkom dijelu Plana, uz primjenu uvjeta gradnje članka 75. Na istoj lokaciji planira se recikliranje građevinskog otpada. Dopušta se odgovarajućim aktom JLS odrediti alternativne lokacije sukladno uvjetima članka 150. PPIŽ.~~ Sukladno odredbama prostornog plana županije te načelima i nadležnosti za gospodarenje otpadom prema posebnom zakonu o gospodarenju otpadom i podzakonskim propisima, Planom je na području JLS:

a) utvrđena lokacija i površina reciklažnog dvorišta (RD) Gradina na kojoj se reciklažno dvorište gradi uz primjenu uvjeta gradnje iz članka 75. provedbenih odredbi Plana

b) izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene Boveda tip K3 – komunalno-servisna određeno kao zona u kojoj se može graditi reciklažno dvorište za građevni otpad (RDGO) – građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada – i obavljati djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada, sve uz primjenu uvjeta gradnje iz članka 75. provedbenih odredbi Plana te uz izvedbu zelenog pojasa punog vertikalnog sklopa primjerene visine oko lokacije reciklažnog dvorišta za građevni otpad.

(3) Lokacija RD Gradina i lokacija Boveda na kojoj se može graditi RDGO, iz stavka 2. ovog članka, prikazane su na kartografskom prikazu 2c: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“ u mjerilu 1:25.000, a odgovarajuće površine su razgraničene na kartografskim prikazima serije 4. „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000 na katastarskoj podlozi.

(~~3~~4) Potrebno je organizirati odvojeno prikupljanje korisnog i opasnog otpada iz komunalnog otpada ~~iz komunalnog otpada~~ ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.

(5) U integriranom sustavu gospodarenja komunalnim otpadom, uz spremnike za odlaganje (ostatnog) miješanog i biorazgradivog komunalnog otpada, na pogodnim lokacijama javnih površina naselja (uz prometnice), dopušteno je postavljanje odgovarajućeg broja i vrste spremnika za sakupljanje problematičnog otpada,

otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila, koji nisu obuhvaćeni sustavom gospodarenja posebnom kategorijom otpada, odnosno tzv. „zeleni otoci“ (uključujući varijante ukopanih ili poluukopanih spremnika i sl.).

Članak 111.

Brisan.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 112.

MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

~~(1)~~ Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, tj. na sve njegove sastavnice proizlaze iz posebnih propisa te su na odgovarajući način ugrađene u planska rješenja, napose kod planiranja građevinskih područja te planiranih karakteristika infrastrukturnih sustava, zatim ekstenzivnim utvrđivanjem zaštićenih površina, kao i ograničavanjem zahvata dopuštenih izvan građevinskih područja.

Članak 113.

Brisan.

Članak 114.

Brisan.

Članak 115.

Brisan.

Članak 116.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

(1) Osnovne mjere zaštite od požara sadržane su u rješenjima ~~ovog~~ Plana dok se posebne mjere pobliže određuju urbanističkim planovima uređenja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ~~ovog~~ Plana.

(2) Pri projektiranju građevina te planiranju urbanističkih planova uređenja predvidjeti mjere odnosno poštivati uvjete zaštite od požara utvrđene sljedećim propisima i dokumentima:

(a) Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10, 114/22),

(b) Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10, 114/22),

(c) Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10 70/17, 141/20, 114/22),

(d) Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13, 87/15),

(e) Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),

(f) Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99, 155/22),

(g) Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07),

(h) Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06) – (predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu),

(i) Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08),

(j) Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),

(k) Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08),

(l) Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09, 41/09, 66/10),

(m) Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05),

(n) Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03, 33/14),

~~(~~o) Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)~~,~~

p) Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevnosti mjera zaštite od požara (NN 56/12, 61/12)

~~(~~~~p~~r) Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara~~,~~

~~(q~~s) Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Vrsar – Orsera.

(3) ~~Prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoji, obvezno predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.~~Za štićene prostore i građevine u obuhvatu Plana predviđa se vanjska hidrantska mreža, sukladno ovom Planu i posebnom propisu kojim su propisani zahtjevi za hidrantske mreže za gašenje požara i slučajevi u kojima se za zaštitu od požara obvezno primjenjuje hidrantska mreža za gašenje požara.

(4) 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.

Članak 117.

MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

~~(1) Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća temelje se na „Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Vrsar“, a detaljniji zahtjevi zaštite i spašavanja u njezinom posebnom izvatku naslovljenom „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Vrsar“. Isti se dokument smatra sastavnim dijelom Plana te se njegove odredbe moraju ugraditi i poštivati pri izradi urbanističkih planova uređenja.~~

~~(2) Obvezno je poštivanje sljedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područje zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara u prostornom planiranju:~~

~~(a) Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10)~~

~~(b) Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)~~

~~(c) Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91)~~

~~(d) Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14)~~

~~(e) Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15).~~

~~(2) Urbanističkim planovima uređenja obveza je predvidjeti uspostavu odgovarajućeg sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana, a sukladno Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15), a u dogovoru s nadležnim PUZS Pazin.~~

~~(3) Obvezuju su vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, kao što su škole, prometni terminali, sportske dvorane i stadioni, trgovački centri, proizvodna postrojenja i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana te osiguraju prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti, temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i~~

~~127/10), te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15).~~

~~(4) Temeljem odredbi Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) i Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14) potrebno je predvidjeti mjere zaštite i spašavanja za moguće vrste opasnosti i prijetnji koje mogu izazvati katastrofe i/ili velike nesreće, te na taj način ugroziti stanovništvo, materijalna i kulturna dobra te okoliš i to:~~

~~(a) mjere zaštite i spašavanje od poplave~~

~~(b) mjere zaštite i spašavanje od potresa~~

~~(c) mjere zaštite i spašavanje od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuča, snježne oborine i poledica)~~

~~(d) mjere zaštite i spašavanje od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim objektima i u prometu~~

~~(e) mjere zaštite i spašavanja od epidemioloških i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija.~~

~~(5) Za svaku mjeru zaštite i spašavanja potrebno je predvidjeti i mjere civilne zaštite koje se odnose na provedbu sklanjanja, evakuacije i zbrinjavanja ugroženog stanovništva i materijalnih dobara, a koje moraju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) te Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91).~~

~~(6) Obveza izgradnje skloništa, njihov raspored i kapaciteti utvrđuju se UPU-ima u skladu s posebnim propisima. Zone ugroženosti, sukladno posebnom pravilniku, utvrđuje JLS.~~

~~(7) 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.~~

~~(8) Broj skloništnih mjesta u skloništima se određuje:~~

~~(a) za višestambenu zgradu na 50 m² GBP osigurati 1 skloništno 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 istom.~~

~~(9) 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. U ovom slučaju, sklonište osnovne zaštite propisane minimalne veličine treba planski osigurati na propisanoj udaljenosti (radijusu) sukladno posebnim propisima, dodatnim odredbama urbanističkih planova uređenja te odgovarajućim dokumentima JLS.~~

~~(10) Evakuacija stanovništva provodi se u načelu preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana. Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su također zaštitne i javne zelene površine kao i površine infrastrukturnih sustava razgraničene Planom ili urbanističkim planovima uređenja te sve preostale neizgrađene površine.~~

~~(11) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik prometnice, a doseg iste iznosi polovinu visine zgrade (H/2). Ako između dviju zgrada prolazi cesta, najmanja međusobna udaljenost predmetnih zgrada Dmin iznosi H1/2 + H2/2 + 5 m, pri čemu su H1 i H2 visine jedne i druge zgrade mjereno do vijenca (ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj); u slučaju da je zgrada prema susjednoj okrenuta zabatom računa se njezina visina do krovnog sljemena. Iznimno, međusobni razmak predmetnih zgrada može biti i manji od navedenog pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.~~

(1) Zaštita od prirodnih i drugih nesreća u dokumentima prostornog uređenja temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Vrsar " (dalje: Procjena) u kojoj su identificirani i obrađeni rizici odnosno, procijenjene opasnosti koje se mogu dogoditi na području JLS. Na temelju Procjene, a cilju smanjenja rizika od velikih nesreća moraju se poštovati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina. Planovima užih područja utvrdit će se mjere i zahvati u prostoru u cilju sprečavanja nastanka rizika, odnosno smanjenja njegovog utjecaja na društvenu zajednicu.

(2) Zahtjevi sustava civilne zaštite u području prostornog uređenja kod izrade navedenog plana trebaju biti sukladni Zakonu o sustavu civilne zaštite (NN 82/15, 118/18, 31/20, 20/21, 114/22), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83 36/85 i 42/86) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16).

(3) Pored navedenog u stavcima 1. i 2. ovog članka, propisuju se sljedeće mjere:

a) Obvezuju se vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovaraj ući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti

b) Na temelju Zakona o sustavu civilne zaštite i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16), instalaciju sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva (sirena i sl.) potrebno je planirati u slučaju da se pristupa gradnji objekata pravnih osoba koje se bave djelatnošću koja svojom naravi može ugroziti život i zdravlja građana, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša, a posluju unutar industrijske zone koja je prema aktima središnjeg tijela državne uprave nadležnog za zaštitu okoliša ugrožena domino efektom.

(4) Na temelju Procjene predviđaju se preventivne mjere i aktivnosti na planiranju korištenja prostora i definiranju prostorno-planskih aktivnosti koji će smanjiti ranjivost zajednice. Procjenom su identificirani i obrađeni slijedeći rizici koji mogu imati negativne posljedice na život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost i politike (kritična infrastruktura, te građevine i ustanove od javnog i društvenog značaja):

a) prijetnje i rizik od nastanka poplave

b) prijetnje i rizik od nastanka potresa

c) prijetnje i rizik od nastanka epidemija i pandemija

d) prijetnje i rizik od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature, olujno ili orkansko nevrijeme i jak vjetar)

e) prijetnje i rizik od nastanka tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima.

(5) Za identificirane i procijenjene prijetnje i rizike potrebno je predvidjeti i odgovarajuće radnje, postupke i zahvate za smanjenje prijetnji i nastanka rizika, odnosno omogućiti provedbu potrebnih mjera civilne zaštite (uzbunjivanje i obavješćivanje, evakuacija, sklanjanje, zbrinjavanje, zaštita bilja i životinja i dr.), a kojima će se umanjiti moguće posljedice na život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost te politiku.

(6) Izraditi procjenu ranjivosti i rizika obalnog područja Općine Vrsar – Orsera na klimatske promjene, kojom je, između ostaloga, potrebno obraditi podizanje razine mora, uključujući i obalne poplave uzrokovane olujnim valovima i visokim plimama te odrediti potrebne mjere zaštite sadržaja u obalnom području.

(7) Evakuacija stanovništva provodi se u načelu preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana. Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su također zaštitne i javne zelene površine kao i površine infrastrukturnih sustava razgraničene Planom ili urbanističkim planovima uređenja te sve preostale neizgrađene površine.

(8) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik prometnice, a doseg iste iznosi polovinu visine zgrade (H/2). Ako između dviju zgrada prolazi cesta, najmanja međusobna udaljenost predmetnih zgrada Dmin iznosi H1/2 + H2/2 + 5 m, pri čemu su H1 i H2 visine jedne i druge zgrade mjereno do vijenca (ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj); u slučaju da je zgrada prema susjednoj okrenuta zabatom računa se njezina visina do krovnog sljemena. Iznimno, međusobni razmak predmetnih zgrada može biti i manji od navedenog pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 118.

URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA

(1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i građenja:

~~(~~a) neposrednom provedbom Plana

~~(~~b) ~~posrednom provedbom Plana, temeljem~~ na temelju urbanističkih planova uređenja.

(2) U svrhu ~~posredne~~ provedbe Plana predviđa se izrada urbanističkih planova uređenja sukladno grafičkom dijelu Plana. ~~Izrada urbanističkog plana uređenja obvezna je za neuređene dijelove građevinskog područja. Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja može se odrediti uži ili širi obuhvat plana od obuhvata određenog ovim planom, kao i izrada urbanističkog plana uređenja za područje koje nije određeno ovim planom.~~ Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja može se odrediti uži ili širi obuhvat od obuhvata predviđenog Planom te se može odrediti obuhvat i za područje za koje Planom nije predviđena izrada urbanističkog plana uređenja.

(3) Unutar obuhvata Plana ne planira se izrada generalnog urbanističkog plana.

(4) U uređenim neizgrađenim dijelovima građevinskog područja omogućuje se gradnja novih te rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina, kao i parcelacija zemljišta neposrednom provedbom ~~ovog plana~~ Plana. Ako je za isto područje donesen urbanistički plan uređenja ili s njime izjednačen drugi dokument prostornog uređenja užeg područja, obvezna je provedba tog plana.

(5) Prije donošenja obveznih urbanističkih planova uređenja unutar obuhvata Plana dopuštena je realizacija infrastrukturnih sustava od važnosti za JLS, sukladno grafičkom dijelu i uvjetima ~~ovog plana~~ Plana, uključivo formiranje potrebnih čestica.

~~(6) Detaljni planovi uređenja i provedbeni urbanistički planovi na području naselja Vrsar – Orsera doneseni na temelju propisa važećih do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), odnosno Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), smatraju se urbanističkim planovima uređenja i ostaju na snazi te se provode u dijelovima koji nisu protivni PPUO Vrsar – Orsera i UPU Vrsar, do stavljanja izvan snage na temelju Zakona o prostornom uređenju ili donošenja odgovarajućih planova prema Zakonu o prostornom uređenju.~~

~~(7) Unutar obuhvata Plana na snazi su prostorni planovi užih područja kako slijedi:~~

~~(a) DPU "Stancija Valkanela"~~

~~(b) DPU "Naselja Trsine"~~

~~(c) DPU "Dijela starogradske jezgre – I. Faza"~~

~~(d) DPU "Radna zona Neon"~~

~~(e) PUP "Zona zdravstvenih objekata u Vrsaru"~~

~~(f) PUP "Dijela Grada Vrsara"~~

~~(g) DPU "Kapetanova Stancija"~~

~~(h) UPU "Golf igralište: Stancija Grande"~~

~~(i) UPU "Dijela naselja Flengi"~~

~~(j) UPU "Kloštar"~~

~~(k) UPU "Vrsar", za kojeg se kroz izmjene i dopune planira revizija obuhvata.~~

~~(8) Predviđa se izrada i sljedećih urbanističkih planova uređenja:~~

~~(a) UPU "Valkanela"~~

~~(b) ID UPU "Vrsar"~~

~~(c) UPU "Saline"~~

~~(d) UPU "Koversada"~~

~~(e) UPU "Montepozzo"~~

~~(f) UPU "Groblje Gradina"~~

~~(g) UPU "SRC Kontešići"~~

~~(h) UPU "Poslovna zona Gradina".~~

(~~9~~6) Obuhvati predviđenih urbanističkih planova uređenja ~~i dokumenata prostornog uređenja na snazi~~ utvrđeni su na kartografskom prikazu 3c: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – pregled predviđenih prostornih planova“ u

~~mj.~~ mjerilu 1:25.000 te na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja" u ~~mj.~~ mjerilu 1:5.000.

Članak 118.a

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA

(1) Unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja, urbanističkim planovima uređenja treba osigurati primjerene koridore prometnica i odgovarajuće javne zelene površine. 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.

(2) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze (posebno šetnice uz more), treba uređivati kao dijelove (elemente) osmišljene mreže javnih površina građevinskih područja naselja. Pri uređenju javnih površina treba koristiti značajke terena te urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju.

(3) Površine dolaca obuhvaćene građevinskim područjem naselja treba prvenstveno uređivati kao javne zelene površine, a kao objekti visokogradnje omogućuju se javni i polujavni objekti sa znatnim udjelom javnih (zelenih) površina na građevnoj čestici.

(4) Unutar površina smještenih na prirodnoj obali izbjegavati radove kojima bi se na obalnoj crti stvarale nove monolitne betonske strukture volumena i ploha. Nisu dopušteni radovi nasipavanja prirodnih plaža. Nisu dopuštene izmjene prirodne obalne linije izvan građevinskih područja odnosno planiranih kupališta, lučkih područja i mjesta za pristup moru osobama s invaliditetom i slabije pokretljivosti. U sklopu održavanja postojećih plaža, za dohranu plaže koristiti isključivo prirodan materijal iz mora koji je tamo odnesen s postojeće plaže zbog djelovanja mora i vjetra, a tek nakon toga isključivo prirodni materijal iz drugih izvora. Materijal iz drugih izvora mora biti prikladan za takvu namjenu: bez primjesa glina i mulja, odnosno čestica organskog porijekla.

(5) Pri izradi Planom predviđenih urbanističkih planova uređenja, na temelju detaljnije analize pojedinog područja odnosno prostorne cjeline, unutar njihova obuhvata omogućuju se odstupanja od uvjeta propisanih u poglavljima 2. do 5., kako slijedi:

a) planiranje manje udaljenosti osnovne zgrade od regulacijske linije odnosno gradnja na regulacijskoj liniji, kao i određivanje obveznog građevinskog pravca te obveze koliki se dio odgovarajućeg pročelja zgrade mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj istim, ako to dopuštaju posebni propisi

b) ograničenje, odnosno određivanje obvezne primjene odgovarajućeg načina građenja uz mogućnost samostojećeg načina građenja na međi, za složenije urbanističko-arhitektonske tipologije

c) dodatna područja s mogućnošću gradnje osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine)

d) niži prostorni standard za degradirane izgrađene dijelove građevinskih područja naselja planirane za urbanu sanaciju, pri čemu najmanja udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji može iznositi 1,0 m bez ograničenja za otvore na odgovarajućem pročelju

e) utvrđivanja uvjeta za rekonstrukciju zgrade osnovne škole u naselju Vrsar

f) utvrđivanja uvjeta gradnje na površinama isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Vrsar

g) drukčiji uvjeti gradnje u odnosu na članak 20. stavke 8. i 9. za složenije arhitektonske tipologije i namjene te za područja zahtjevnog reljefa

h) drukčiji uvjeti u odnosu na članak 25. stavak 1. za uređenje odnosno gradnju rekreacijskih i sportskih igrališta te pratećih sadržaja

i) drukčiji uvjeti uređenja građevne čestice u odnosu na članak 29., posebice u smislu visine potpornih zidova i rješavanja visinskih razlika na terenu

j) drukčiji uvjeti za gradnju ograda u odnosu na članak 30., odnosno ograničenje upotrebe pojedinih ograda i/ili drukčije obvezne visine i materijale

k) utvrditi veći broj stambenih jedinica, ali ne veći od 8

l) planirati građevne čestice za poluugrađeni i ugrađeni način građenja veće od parametara određenih člankom 46. točkom a), ali ne veće od 1400 m^2 za poluugrađeni odnosno 600 m^2 za ugrađeni način građenja; iznimno od navedenog, u svrhu rješavanja podzemne garaže dopuštene su i veće vrijednosti, uz propisivanje uvjeta kojima će se osigurati uklapanje nadzemnog dijela građevine u kontekst

m) planirati nadgrađe umjesto potkrovlja, te odgovarajuće povećanje visine zgrade

n) katnost od najviše četiri nadzemne etaže za zgrade stambene ili mješovite namjene te drukčije katnosti za zgrade drugih namjena i specifičnih tipologija

o) koeficijent iskorištenosti do najviše 2,0 i koeficijent izgrađenosti do najviše 0,6, osim za javne infrastrukturne zahvate gdje se dopuštaju koeficijent iskorištenosti do najviše 3,0 i koeficijent izgrađenosti do najviše 0,9

p) druga i dodatna odstupanja, a na temelju konzervatorskih uvjeta za zaštićena kulturna dobra i kulturno-povijesne cjeline

r) drukčije najmanje udaljenosti zgrade od susjednih čestica odnosno regulacijske linije od vrijednosti određenih u članku 80. stavku 1. točki c), a za područja zahtjevne konfiguracije terena i/ili ograničenih prostornih mogućnosti (postojeće izgrađene strukture, građevine infrastrukture unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene, složeniji međuodnosi javnih i internih prometnih površina i sl.)

s) u sklopu prometnih rješenja

– u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja planiranje stambenih ulica nižeg prometnog intenziteta i bez tranzitnog prometa, s dijelom ili u potpunosti mješovitim kolno-pješačkim profilom (zona smirenog prometa, „shared space“, kolno-pješačke i provozne pješačke ulice), najmanje ukupne širine 5,5 m te pristupnih putova

– određivanje dodatnih površina na kojima se prometni pristup može ostvariti služnošću

– za područja zahtjevnog reljefa i/ili u sklopu specifičnih prometnih rješenja, odrediti dodatne površine na kojima se omogućuje isključivo pješački pristup na česticu

– urbanističkim planom uređenja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000, planirati pripadajuća parkirališna mjesta na drugoj čestici i/ili u koridoru prometnica i/ili javnoj garaži/parkiralištu.

(6) Urbanistički plan uređenja izrađuje se za prostornu cjelinu, odnosno za više zahvata u prostoru.

(7) U obuhvatu predviđenih urbanističkih planova uređenja za građevinsko područje naselja Vrsar primjenjuju se sljedeće dodatne smjernice:

– izvan razgraničenih površina ugostiteljsko– turističke namjene tip T3, nisu dopušteni zahvati u prostoru u vidu postavljanja montažnih / predgotovljenih građevina kao zgrada osnovne namjene

– Park Montraker treba planirati kao krajobrazno uređenu parkovno-rekreacijsku cjelinu unutar koje se omogućuje, sukladno odgovarajućem krajobrazno-arhitektonskom i programsko-funkcionalnom rješenju, utvrditi uvjete uređenja prostora nekadašnjeg kamenoloma, uključivo uspostavu mreže prometnica i uređenje obale te smještaj građevina i površina javne i društvene namjene; pored navedenog dopušta se planirati jednoetažne zgrade (paviljone) za smještaj pratećih sadržaja (tribine, sanitarije, spremište, svlačionice, café, prodaja ulaznica i sl.)

– Park skulptura na području Stancije Valkanela treba planirati kao krajobrazno uređenu cjelinu namijenjenu edukaciji, zabavi i odmoru na otvorenom te prezentaciji skulptura i drugih umjetničkih intervencija, planski sađene i/ili uređene vegetacije, opremljenu urbanom opremom te s uređenim pješačkim šetnicama, uz mogućnost gradnje izložbenog prostora (galerije ili muzeja).

Članak 119.

Brisan.

Članak 120.

Brisan.

Članak 121.

Brisan.

Članak 122.

Brisan.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 123.

POSEBNE RAZVOJNE MJERE

~~(1)~~ Za obuhvat Plana ne određuju se dodatne, posebne razvojne mjere pored onih ugrađenih u preostale odredbe Plana.

Članak 124.

Brisan.

Članak 125.

Brisan.

Članak 126.

Brisan.